

KVÆRNER  
HØYDEN

En ny etasje i miljøhovedstaden Oslo

Н



# Index

## 01

Velkommen opp til  
Kværnerhøyden

Oversiktbilde	s 6
Kværnerhøyden	s 8
Kart over nabolag	s 10



## 02

Bli kjent med nabolaget

Gode naboer	s 16
Spasertur i urskoen	s 20
Din nærmeste feriekoloni	s 24
Skal det være et stykke kos?	s 28



## 03

Leilighetene

Interiørbilder	s 32
Velg din interiørstil	s 48
Leilighetstyper	s 64
Hva koster egentlig leiligheten?	s 70
Utomhusplan	s 72
Drømmen du om en ny bolig?	s 74
Etasjeplaner og plantegninger	s 76
Hva bør jeg som kjøper vite om borettslag?	s 132



## 04

Viktige opplysninger

Informasjon til kjøper	s 136
Romskjema	s 146
Kvalitetsbeskrivelse	s 148
Kjøpekontrakt	s 152
Leie til eie	s 160
Kontakt megler	s 164







SVARTDALSPARKEN

EKEBERG

KVÆRNERBYEN

BYGDØY, HUK

SØRENGA

MUNCHMUSEET

BARCODE

RÅDHUSET

PLAZA

ALNAELVA



Velkommen opp til

# KVÆRNERHØYDEN



Fasader i tegl ble et naturlig valg ettersom den verneverdige naboen - Nygårdfabrikken - tidligere har bestått av teglverk. Balkonger i betong og sorte detaljer vil gi Kværnerhøyden et moderne uttrykk og samtidig videreføre det stilmessige preget til de historiske fabrikkbygningene.

Med stedstilpassede materialer vil bygningene gli inn i omgivelsene, men likevel fungere som et landemerke i området. Grønne og innbydende uteområder vil opparbeides mellom bygningene, hvor gode naborelasjoner kan dyrkes.

Stedet og tomten utgjør en fantastisk ramme for utviklingen av prosjektet, og har kvaliteter som et lite Oslo i miniatyr. Her kan vi trekke linjer fra det historiske Oslo - som vokste frem med fabrikketablering langs elvene - til dagens Oslo som er Europas grønneste hovedstad.





# VÆRNERHØYDEN

Tett på skogen. Langs elva. På et høydedrag over Gamlebyen. Der finner du **Kværnerhøyden** - en ny etasje i miljøhovedstaden Oslo.



## BARNEHAGER

- 1: Eitillstad FUS barnehage 0-6år.....400m
- 2: Dumpa musikk barnehage 0-6 år.....400m
- 3: Kværnerdalen barnehage 0-6år.....800m



## SKOLER

- 4: Vålerenga skole Trinn 1-7 år.....1000m
- 5: Jordal ungdomsskole, 8-10 klasse.....1400m
- 6: Etterstad videregående skole.....650m



## GRØNTOMRÅDER OG TRENING

- 7: Svartdalsparken.....100m
- 8: FitnessRoom Kværnerbyen.....900m



## MAT OG DRIKKE

- 9: Rema 1000 Etterstad.....500m
- 10: Piece of Cake kafe.....1000m



## KOLLEKTIV TRANSPORT

- 11: Etterstad vest, buss.....450m
- 12: Brynseng T-bane.....1000m
- 13: Bryn stasjon.....1300m
- 14: Kværnerbyen, buss.....1000m









Bli kjent med

## NABOLAGET



Turen langs elveleiet er fredelig. Den er en annerledes og mer skjermet opplevelse enn turen langs den mer anerkjente Akerselva. Høye løvtrær danner et grønt tak over stien. Ved et juv går stien på pilarer og man kommer tett på elven. En hengebro med forankring i bergveggen gir deg en luftig ferd over elven ved Nygårdsfossen - og rett ovenfor ligger Kværnerhøyden.





## Bli kjent med nabolaget

# GODE NABOER

På naboeiendommen er det planer om både matbutikk, treningssenter, en kafé og et rikt kulturliv.

De som flytter inn i de nye leilighetene på Kværnerhøyden får ikke bare Alnaelva og urskogen i Svartdalsparken som nærmeste naboer. Ned mot elva er de verneverdige lokalene til gamle Nygaard fabrikker snart ferdig oppusset.

### Restaurering

– Vi har brukt lang tid på å restaurere bygningen i godt samarbeid med Byantikvaren, forteller Alexander Gundersen hos Clarence Jensen Eiendom AS.

– Nå kan vi slå fast at dette blir et helt unikt sted. Den gamle fabrikken rommer hele 650 kvadratmeter, har store vindusflater og får enkel tilgang fra både Arnljot Gellines vei og fra den populære gangstien langs Alnaelva. Her inviterer vi inn leietakere som vil drive med restaurant, kafé, teater, kunst, foto, utstillinger og annen form for kultur. Vi mener det er viktig å åpne opp slike historiske bygg for folk flest – slik at alle får gleden av å kunne bruke det. Jeg håper og tror at dette vil gi et løft til hele området.

### Helt nytt nabolag

Clarence Jensen Eiendom AS eier i tillegg et tidligere industribygg på baksiden av Kværnerhøyden. Dette pusses opp i sin helhet og vil inkludere både leiligheter og næringslokaler.

– Vi er allerede i dialog med ulike aktører innen dagligvarer, forteller Gundersen.

– Planen er å åpne en søndagsåpen matbutikk til glede for hele nabolaget. I tillegg har vi skrevet en intensjonsavtale med et treningssenter. Bygget egner seg også for kafédrift og andre servicebedrifter, så vi regner med at det vil komme flere gode tilbud for beboerne på Kværnerhøyden i årene framover. Kort fortalt ønsker vi å skape et levende bomiljø i tett samarbeid med både Fredensborg Bolig og andre gode naboer her oppe.







- Like ved Kværnerhøyden er Clarence Jensen Eiendom AS snart ferdig med oppussingen av to unike bygg: gamle Nygaard fabrikker (650 kvm) og et tidligere industrilokale (2250 kvm)

- Clarence Jensen Eiendom AS planlegger både søndagsåpen dagligvareforretning, treningssenter, leiligheter, restaurant, kafé, teater, kunst og annen form for kulturdrift i disse nyoppussede lokalene.



## Bli kjent med nabolaget

# SPASERTUR I URSKOGEN

Det er selvsagt ikke bare hunder som koser seg i Svartdalsparken. Det er en liten flik av uforstyrret villmark for hele bydelen.

Hunden Bojangles snuser seg over den luftige hengebrua langs Nygårdsfossen ved Kværnerhøyden. Noen dager snur han og matfar snutene nordover langs turveien, som følger Oslos lengste elv opp til Skillebekk i Groruddalen. Men som oftest tusler de ned stien til den grønne «urskogen» som strekker seg mot Kværnerbyen.

Da går det ikke lang tid før Bojangles møter en firbent lekekamerat.

– Parken er perfekt både for meg og hunden, sier Benjamin Medenhodzic, som tar daglige turer med staffordshiren Hendrix opp fra Kværnerbyen der han bor.

### Joggesti i villmarka

Alnaelva la grunnlaget for industrieventyret Kværner på 1800-tallet. Den stuper først ned forbi det gamle, røde mursteinsbygget til Nygaard fabrikk, der det har vært både kruttmølle og kornmølle. Så kløyver den landskapet øst for Nygårdskollen og sør for Bryn – og bukter seg rolig mot Kværnerfallene.

I 2011 ble stien rustet opp med hengebro. Men etter flommen i 2015 måtte hele denne passasjen stenge for sikring. Og etter nesten to års arbeid, ble den åpnet igjen. Da kunne byråd Lan Marie Berg fortelle at dette er et skogsområde som Bymiljøetaten forvalter som urskog. Noe hun var glad for – siden hun bruker stien mye selv.

Svartdalen er en flik av grønn villmark midt i byen. Med stor variasjon av edelskog som pil, lind, ask, alm, lønn, eik, svartor og hassel. Det er slett ikke umulig å oppleve både hare, rådyr, elg og bever langs våtmarksområdet. Noe hunden Bojangles godt kjenner på når han snuser seg innover buskaset, uten å få direkte los av den grunn.

### Ørret i elva

De drøye åtte målene med nærvillmark er skjermet fra støy og byliv. Både joggere og barnevogner passerer Bojangles og matfar på den kilometerlange grusveien.

En gang imellom arrangerer Etterstad Vel en Rusken-aksjon her sammen med ungdommer fra Vålerenga håndballklubb. Derfor er det lite søppel å se langs elva. Skogen har stort sett fått vokse fritt. Den er en urban og grønn lunge med høye løvtrær som på sommeren lager et grønt tak over stien. På høsten er det godt med sopp her – noen riktig sjeldne arter kan du også finne. Og en tur i vannet kan både hunder og andre fint ta seg. Akkurat her er Alnaelva på sitt reneste – og det finnes en god, men sårbar bestand av ørret.





**Treningspark**

Et stykke ned langs elva bredder landskapet seg ut der Kværner bruk anla park for sine ansatte på 1930-tallet. Etter opprusting de siste årene kan parken tilby gresslette, rustfrie Tufte-treningsapparater og fine rasteplasser med benker og grill. Her er det også perfekt for brytekamp mellom Hendrix og Bojangles.

– Hendrix er bare tre måneder, men han elsker å løpe her oppe i friluftsområdet. Han liker seg på landet også, men denne parken gjør det fint å være hund i byen, sier han og kaller på hunden sin.

– Og når han har det bra, så har jeg det bra også, sier han.

**FAKTA OM SVARTDALSPARKEN**

Parken ligger kun noen få meter fra Kværnerhøyden. Dette er en kommunal park i bydel Gamle Oslo, der markene til Kværner gård tidligere lå. Navnet kommer fra de svarte fjellveggene langs sørsiden av dalen. Alnastien går gjennom skogsområdet fra Kværnerbyen langs Alnaelva opp til Nygårdsfossen. Herfra kan du gå videre til Grorud, Grefsen eller Østmarka. Denne delen av stien ble rustet opp i 2011 med hengebro øverst i dalen, slik at man kan gå sammenhengende videre oppover mot Groruddalen.





Bli kjent med nabolaget

# DIN NÆRMESTE FERIEKOLONI

Etterstad kolonihager er et åpent lite samfunn der du kan møte hyggelige beboere og eksotiske dyr.

Midt i Etterstad kolonihager svever et rødt lite fly. I treet like ved står tegnefilmfiguren Minions. En diger øyestikker har landet på hekken, mens like under ligger en krokodille og et pinnsvin og titter opp på deg.

- Dette er høydepunktet for alle barnehagebarn på tur i området her, sier Simen Andresen, som til vanlig bor på Bøler, men bruker mye av fritiden sin på å pønse ut nye attraksjoner i hageparsellen sin.
- Det begynte med dette Juli-treet og så bare har det ballet på seg, sier han.

## Matauk i byen

Midt mellom Vålerenga og Kværnerdalen ligger en av Oslos minste, men mest sjarmerende kolonihager. I mer enn 100 år har Osloboere dyrket frukttrær og funnet rekreasjon på løkka der Vålerenga fotballklubb ble startet.

Da Gjøvikbanen i sin tid ble bygget, ble en flik av Etterstadsletta liggende mellom sporene og bygrensen ved Vålerenga. I 1908 ga kommunen det 14 mål store området til Det kongelige Selskap for Norges Vel og Havedyrkingens Venner. Og ganske raskt var det full matauk på parsellene. Etter hvert bygget folk hytter på tomtene, alt etter økonomi og evner.

- Vålerenga var det mest fattige området i byen, og det er kanskje det som har gjort at dette er den mest mangfoldige kolonihagen vi har, sier Kari Gjønnes Foldvik.

- Det er jo vi som lager den fine utsikten for bygårdene rundt i området her, sier Andresen.

## Vær så god!

Alle parsellene er like store. Men hyttene varierer i størrelse, form og farge. En av hyttene ble i sin tid flyttet fra Verdensutstillingen i Frognerparken. En annen er helt ny og arkitekttegnet. Men de fleste er påbyggingsprosjekter som begynte med et lite hageskur i mellomkrigstiden. Og alle har frukttrær og nyttevekster. Selv har Foldvik dyrket både mais, rødbeter og pærer. Andresen har noen år så mye plommer at han setter ut skåler med frukt på hekketoppen.

- Vi kan jo ikke få i oss 50 kilo frukt alene. Så jeg skriver «Vær så snill å spis» på en lapp, sier han.





**Offentlig park**

Andresen kom over en ubebygget parselltomt en gang på åttitallet – på den tiden han pleide å besøke bestemoren på sykehjemmet like ved. Han gikk i gang med å bygge en liten hytte, og siden da har han og kona Inger Helen Giltvedt vært ihuga kolonister.

– Det er jo en egen livsstil. Men det burde vært skrevet ut på blå resept. Når vi passerer hovedporten legger vi fra oss byens og hverdagens stress. Da senkes blodtrykket, sier han.

Og noe av den følelsen kan de som besøker kolonihagen også nyte.

– Jeg bodde i bygården rett ved siden av her i mange år, men tenkte aldri at jeg kunne gå inn her før jeg fikk meg egen hytte, sier Foldvik.

– Mange tror at det er så privat her, men det er jo en offentlig park. Vi som bor her forvalter og vedlikeholder området for byens befolkning, sier Andresen.

**Grensekos**

Kolonistene er glade for at flere legger turen innom grusveiene mellom de bittesmå trehusene. Skoleklasser, barnehagebarn og beboere i nabolaget, turgåere fra sykehjemmet like ved og folk som vil ha en urban søndagstur. De synes ikke det er noe problem at det blir for tett eller for folksomt. Man kan fint være alene her, om man ønsker det.

– Hvis jeg ligger i hengekøya og lar være å løfte blikket når noen går forbi, da skjønner de fleste at jeg vil være i fred, sier Andresen.

Folk respekterer at skillet mellom det offentlige går ved hekken.

– Men når du fyller den hekken med fantasidyr, så signaliserer du jo at du vil ha kontakt, ler han.

**Fakta om etterstad Kolonihager**

- Ligger like ved Kværnerhøyden.
- Etablert ca. 1908
- 88 parseller på 150 kvadrat - med maks 28 kvadrat store hytter.
- Ikke fredet, men på Byantikvarens gule liste.
- Åpent for publikum fra 09-21 fra 1. april til 31. oktober.
- Arrangerer loppemarked i mai og åpen dag med konserter og omvisning siste lørdag før skoleferien.
- Alle kan sette seg på venteliste for hytte i Oslos kolonihager. Det tar imidlertid mellom 10 og 15 år å få kjøpt en.





Bli kjent med nabolaget

# SKAL DET VÆRE ET STYKKE KOS?

Kværnerbyen er i ferd med å bli en urban, liten bydel. Sett deg på kafé og nyt stemningen.

Bak den gamle Kværnerhallen, det store gamle industribygget som er gjort om til kontorer, ligger Kværnerbyen – skjermet fra byen og trafikkmaskinen.

I hovedgata med de karakteristiske røde «lyktestolpe-trærne», like ved den morsomme «turbin-fontena», ligger den koselige lokalkafeen Piece of Cake.

–I dag har vi både suksesserte og napoleonskake, sier Ida Mari Pedersen smilende bak disken.

## Kakekjede med pizza

Da tradisjonsrike Nordstrands Conditori ble lagt ned og gjort om til kjede, ble kafeen døpt om. Og nå har de søsterkafeer både på Ski, Lambertseter, Ås, Vinterbro og Oppsal. Kaker og boller bakes i eget bakeri på Ski, noe som gjør at du kan bestille hele kaker til festlige anledninger.

Men det er ikke bare kakestykker og konditorvarer på menyen her. Piece of Cake har også en stor pizzameny og skjenkebevilling for øl og vin.

– Vi merker at det blir flere og flere beboere her i området. Det kommer noen besøkende på tur, men stort sett har vi stamkunder som bor eller jobber her i området, sier Pedersen.

– Noen kommer på morgenen for å få seg en kaffe på vei til jobb, andre er folk som jobber i kontorbyggene her og tar et lunsjmøte, mens atter andre tar seg et glass på kvelden, sier hun.





**Elveutsikt**

Utenfor vinduene renner vannspeilet som skal illustrere stedet der Alnaelven tidligere rant forbi. Innerst i kvadraturen ligger Kværnerdammen, der man arrangerer St. Hansfeiring og der små barn kan kjøle seg ned på sommerstid.

Noen av dem lengter kanskje til Piece of Cake for å få en tyggegummikule fra automaten innenfor døra, eller en is fra isdisken. De fleste kan nok være enige i slagordet som står skrevet på døra inne i lokalet: «Life is short, eat dessert!»

**Fakta**

Like ved Kværnerhøyden finner du Kværnerbyen - et relativt nytt boligområde kun fem minutter fra Oslo sentrum. Her finner du et levende nabolag med nye boliger, kontorer, barnehager, butikker og et kulturliv.

I Kværnerbyen finner du alt fra gode lekeplasser, skøytebane om vinteren, frisør, apotek, treningssenter og dagligvarer.

Det er svært enkelt å rusle fra Kværnerhøyden ned til Kværnerbyen. Herfra er det gode bussforbindelser som tar deg til Operaen og Oslo S på fem minutter. Bussene går med få minutters mellomrom. Hvis du kjører bil, er det svært enkelt å ta seg ut på E6.





Detaljer om

## LEILIGHETENE



Kværnerhøyden består av 71 leiligheter fordelt på to større bygg og et townhouse. Disse er knyttet sammen med et underjordisk felles garasje- og bodanlegg.

En variasjon i leilighetsstørrelser fra 35 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup> vil gi et mangfold av mennesker og et godt sammensatt bomiljø. Om du er én eller en hel familie, om du liker deg i høyden eller ønsker gress mellom tærne, finnes det en leilighet for deg på Kværnerhøyden.

Gode bokkvaliteter står i fokus for utviklingen av prosjektet. Like viktig er samspillet med det historiske bygningsmiljøet. Alle leilighetene har sitt eget private uteområde i form av balkong eller markterrasse. Her finner du store vindusflater og gode materialer som enstavs parkett. Sorte detaljer i både eksteriøret og interiøret er med på å skape en rød tråd i prosjektet - med linjer helt tilbake til den historiske og industriromantiske karakteren i området.

**Velkommen til Kværnerhøyden!**











Lelighetene

A FRAME FOR LIFE  
JULIE CRANKFORD



Alle leilighetene har sitt eget private  
uteområde i form av balkong eller markterrasse













Leilighetene  
**FELLES  
TAKTERRASSE**



Heng høyt over trekronene på Kværnerhøydens felles takterrasse. Heng over parken hvor det yrer av fugleliv. Hvor vegetasjonen under trekronene er rik og variert, med rådyr og ekorn. Velkommen opp.









## Interiørkonsept **VELG DIN INTERIØRSTIL**

Det er mange viktige avgjørelser som skal tas når man kjøper seg et helt nytt hjem. Helhetlige valg av farger og materialer, kan gi boligen din den personlighet og stemning du ønsker deg.

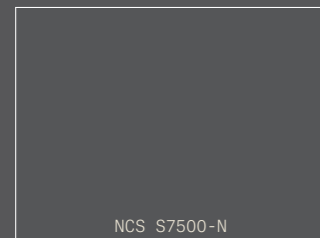
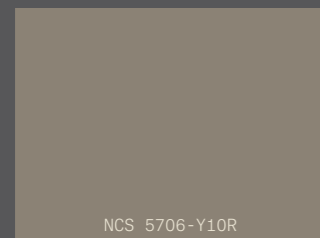
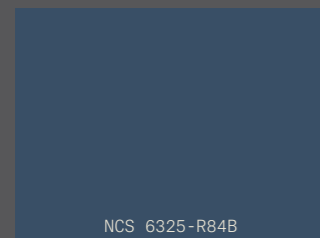
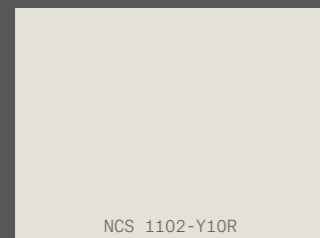
Kværnerhøyden har en gjennomtenkt og god standardleveranse på innredning og interiør. I tillegg har vi i samråd med vår interiørarkitekt, satt sammen utvalgte produkter i to konsepter. Konseptene er ment som en inspirasjon til deg når du skal gjøre ditt valg av interiørstil, og vil sikre en gjennomgående stil i din bolig.





# Interiørkonsept STANDARD

*En urban og røff palett  
med klare kontraster.*



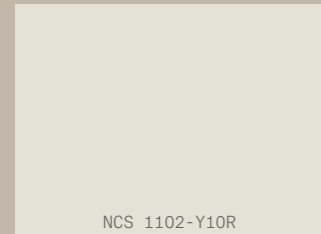
**Standard leveranse** er et koksgrått moderne kjøkken med en strukturert benkeplate i antrasitt. Overskapene har integrert åpningsfunksjon, mens underskape får sorte håndtak. Det sorte uttrykket tas igjen opp i de massive innerdørerne, og blir en fin kontrast til den pigmenterte 1-stavs eikeparketten og den varme hvittone på vegg.





# Interiørkonsept FAVN

*En sofistisert palett som oppleves intim og lun.*



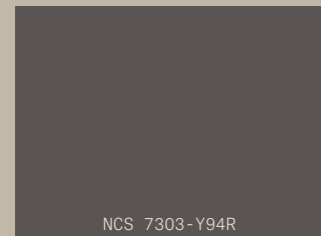
NCS 1102-Y10R



NCS 6010-Y75R



NCS S4005-Y20R



NCS 7303-Y94R



En lun og intim fargepalett skaper en god atmosfære i leiligheten. Det blir et harmonisk inntrykk når innslag av børstet nikkell blir et alternativ til krom. Fargevalgene er varme med spenstige innslag, og går fra beige og over i dyp plomme. 1-stavs pigmentert eik på gulv, massive innerdører i sort og en varm hvittone på vegg.

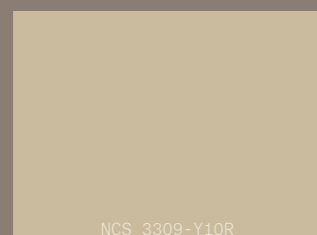
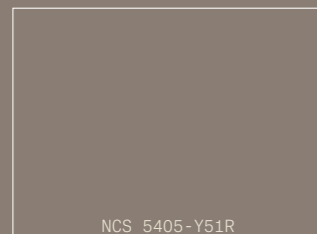
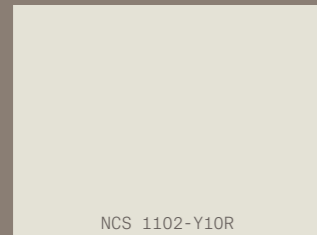
Kjøkkenet i Favn leveres i en tidløs greie utførelse med håndtak og kjøkkenarmatur i børstet nikkell. Den mørke benkeplaten skaper en fin kontrast, og videreføres ved å trekke den opp på bakplaten. Sammen utgjør dette et delikat uttrykk på kjøkkenet.





# Interiørkonsept PLOMME

*Urbant og lekent med en  
spenstig og lun fargepalett.*



Interiørkonsept for deg som liker en moderne stil med urbane innslag. Varme plommetoner med sorte detaljer, gir rommene en raffinert og lun atmosfære. 1-stavs pigmentert eik på gulv, massive sorte innerdører og en varm lys farge på vegg.

Kjøkkenet får en varm plommefarge med sorte håndtak på underskap og integrert åpningsfunksjon i overskap. Det sorte tas igjen opp i benkeplaten. Denne fortsetter opp på bakveggen, noe som gir en fin helhet. Sammen med det sorte kjøkkenarmaturet, skaper dette et gjennomført uttrykk på kjøkkenet.





# BADEROM

## STANDARD



I standard konseptet er det valgt en grå flis i stort format både på gulv og vegg. Baderomsinnredning med skuffer i grått, kombinert med et rundt speil med integrert belysning. Øvrige detaljer er i krom.

Standard bad, her vist med sorte detaljer fra tilvalgssortimentet.





## FAVN

En beige strukturert porselensflis i stort format på gulv, kombinert med en glassert veggflis i hvitt, skaper et delikat uttrykk på badet. Det er også her valgt innredning i greige med detaljer i børstet nikkell, noe som fullfører stilen i leiligheten.



## PLOMME

Dette interiørkonseptet har en grå, urban porselensflis med terazzo-look på gulvet, kombinert med glasserte veggfliser i hvitt. Baderomsinnredning med skuffer i en gråtone som står i stil til kjøkken. Det er valgt et rundt speil med integrert belysning. Øvrige detaljer er i sort matt.







## Leilighetene

# LEILIGHETSTYPER

Kværnerhøyden får en variasjon av leilighets størrelser fra 35 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup>. Det vil gi et mangfold av mennesker og et godt sammensatt bomiljø. Om du er én eller en hel familie, om du liker deg i høyden eller ønsker gress mellom tærne, finnes det en leilighet for deg på Kværnerhøyden.





## Leilighetene

# EFFEKTIVE 2-ROMS

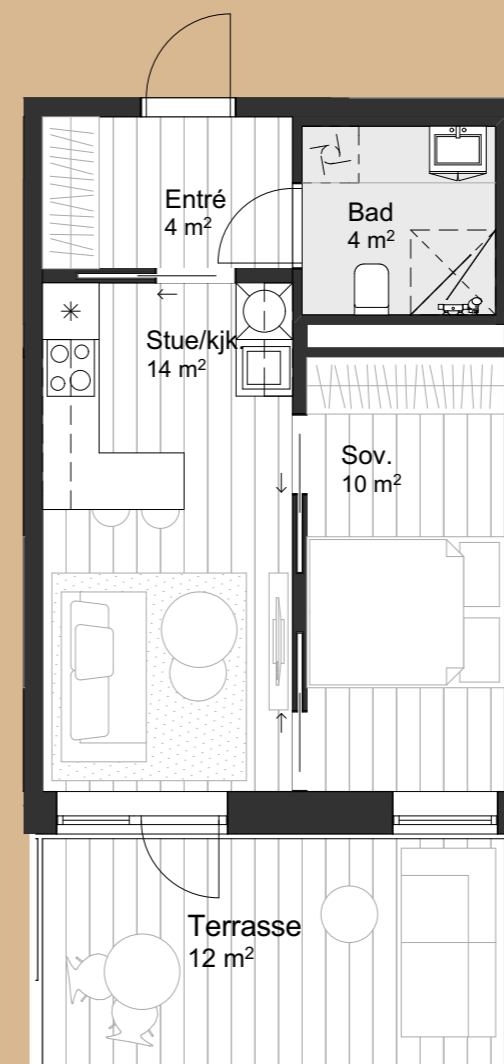
Kværnerhøydens 2-romsleiligheter er på 35-38 m<sup>2</sup>. Leilighetene har fine bokvaliteter; fra inngangsdøren din har du siktlinje rett mot et vindu, og du får dermed ta del i dagslyset og utsikten i det du kommer inn i leiligheten. Alle leilighetene er sydvendte. Med vinduer i stuen som går fra gulv og opp mot tak oppnås en luftig karakter med gode dagslyskvaliteter.

I entréen er det plass for garderobe og yttertøy, og i et romslig soverom er det plass til skap i hele rommets bredde. Soverommet har et stort og godt vindu, der man i blokk B kommer tett på Svartdalsparkens grønne kvaliteter.

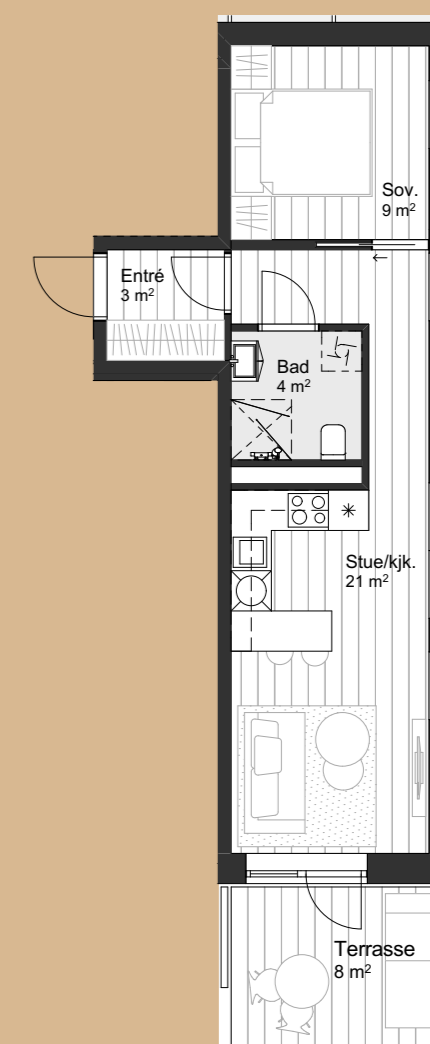
Suksesskriteriet for arealeffektive leiligheter er rasjonelle og korte ganglinjer, der det oppnås så mye oppholdsareal som mulig. I den kombinerte stue- og

kjøkkenløsningen utgjør ganglinjene kun en svært liten del, og alle kvalitetene fra de store leilighetene har derfor funnet sin plass i de effektive 2-rom leilighetene. Det er egen spise plass, plass til sofagruppe, og TV-benk dersom det skulle være ønskelig. Alle leilighetene har utgang direkte til egen sydvendt balkong, eller markterrasse, der man kan oppleve områdets historiske og industriromantiske karakter.

I Bygg B finnes det en spennende langstrakt variant av 2-romsleiligheten. Denne leiligheten har fasade på tre sider og får svært gode dagslysforhold. For øvrig har den de samme gode kvalitetene som de andre 2-romsleilighetene.



Plantegning for B-U102



Plantegning for B-U101



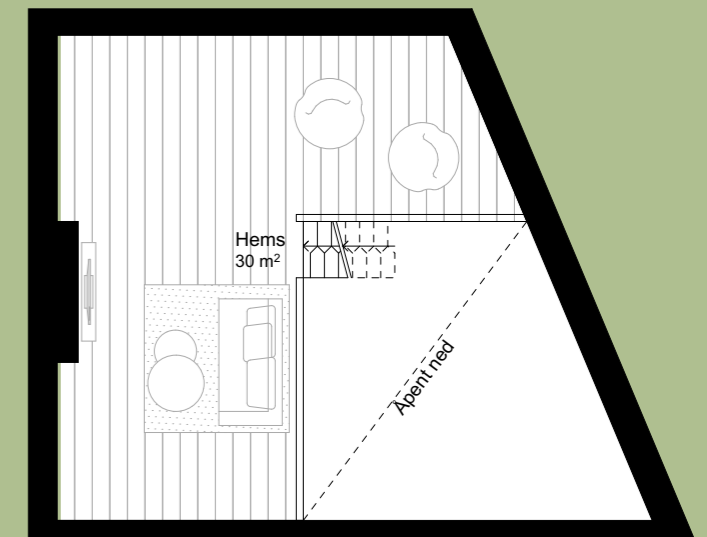
## Leilighetene GOD 3-ROMS

3-roms leilighetene er plassert i bygg A, og er på 53 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene er sydvendte med utsikt mot utomhusanlegget, Svartdalsparken og den verneverdige fabrikkbygningen fra 1800-tallet.

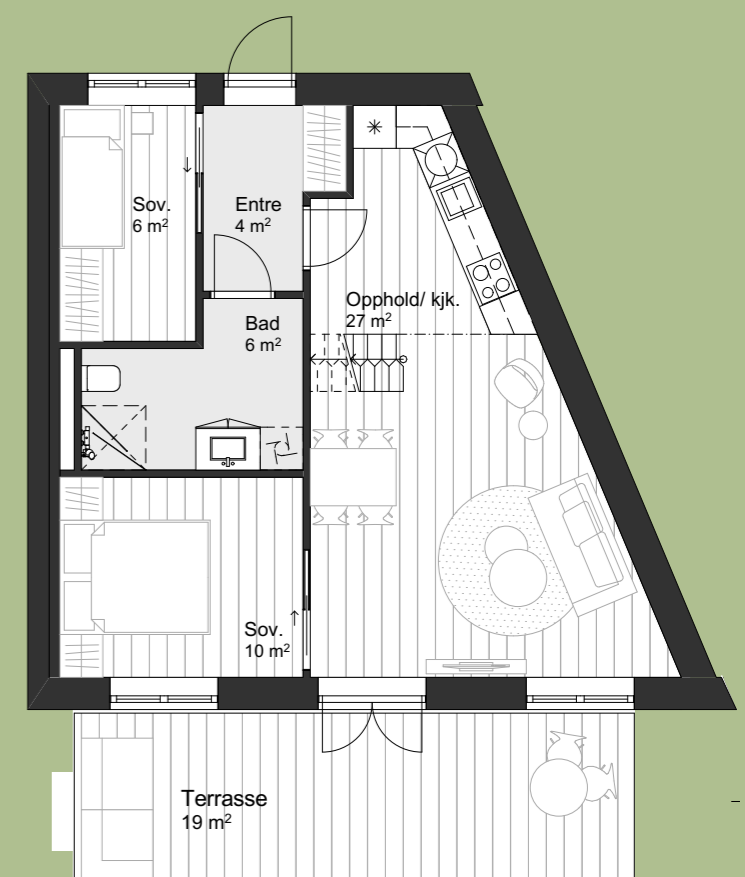
Leiligheten inneholder et stort kjøkken med god plass for matlaging. Det kombinerte stue- og kjøkkenrommet er romslig, utgjør halvparten av leilighetens areal og innbyr til trivelige stunder enten man er alene eller har selskap. Det er god plass både til spisebord og sofagruppe. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til sydvendt balkong eller markterrasse, som i sommermånedene vil fungere som en utvidelse av leiligheten. Herfra vil man oppleve den gode koblingen med den verneverdige naboen – Nygårdsfabrikken, og nybyggenes mer moderne karakter.

Alle leilighetens rom har en utforming som sikrer god plass for skap og oppbevaring. Badene får moderne og tidsriktige detaljer, og storformatfliser, som gir en eksklusiv opplevelse.

Gode bokvaliteter har vært i fokus helt ned i detaljene, og det er valgt eksklusive materialer som enstavs eikeparkett, fotlister i eik, og listfrie vindusmyg. Både i eksteriøret og interiøret er det sorte detaljer som gir leilighetene karakter, og knytter dem til opplevelsen av området med den bevaringsverdige og industriromantiske fabrikkbygning langs elven.



Plantegning for A01-02



Plantegning for TH01-01  
med hems



Leilighetene

# VARIERTE LEILIGHETER PÅ 80M<sup>2</sup>

De store leilighetene er plassert på bygningenes gavler. Det oppnås da gode bokvaliteter med gjennomgående leiligheter som får flotte utsyns- og dagslysforhold med vinduer på tre sider. Leilighetene er på 80 m<sup>2</sup> og har gode og effektive planløsninger. Fra inngangsdøren i alle leilighetene har man siktlinje rett mot et vindu, og man får dermed ta del i utsikten i det man kommer inn i sin egen leilighet. Oppholdsrommene sikres mest mulig areal gjennom en effektiv entré og rasjonelle ganglinjer.

Det er variasjon i de store leilighetenes planløsning, fra 4-roms leiligheter, der halvparten av arealet er i kjøkken/stue, til 4-roms med hybel, og opp til 5-roms leiligheter. Uansett hvilken leilighet som passer deg best, er det god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen av oppholdsrommet er det utgang til en

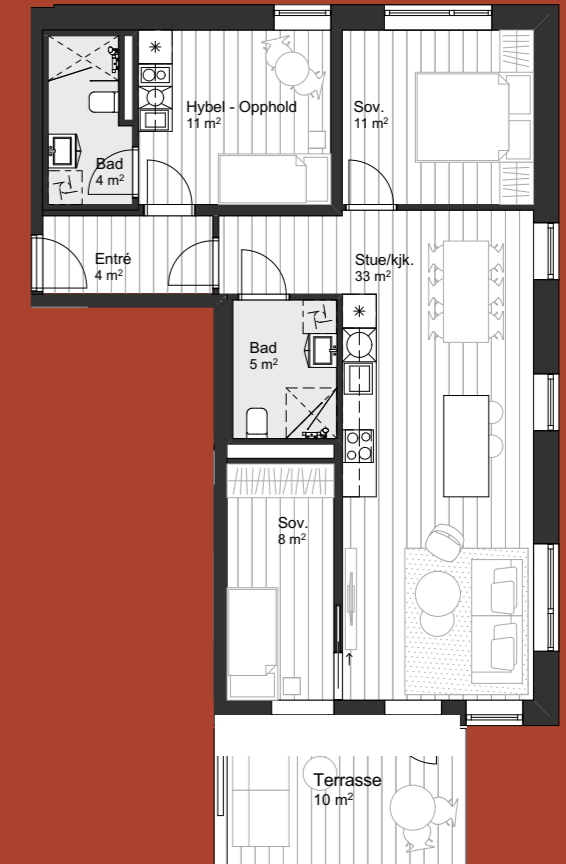
sydvendt balkong eller markterrasse med god utsikt og solforhold, så det er alltid mulig å nyte kaffekoppen utendørs.

Flere av leilighetens vinduer, og balkongdør med glass, går fra gulv og opp mot tak så den fantastiske utsikten fra toppen av høydedraget oppleves helt inn i leiligheten enten man ser mot byen, Svartdalsparken eller den verneverdige fabrikkbygningen fra 1800-tallet.

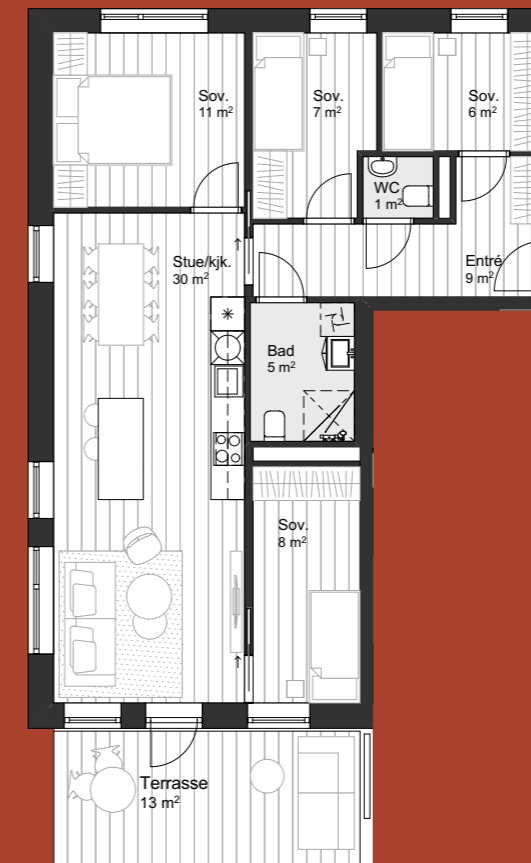
Alle rom i leiligheten har god plass for skap og oppbevaring. Leilighetene får et eksklusivt preg med gode materialkvaliteter og moderne tidsriktige detaljer og fargebruk, samtidig som det er en rød tråd til stedets historie.



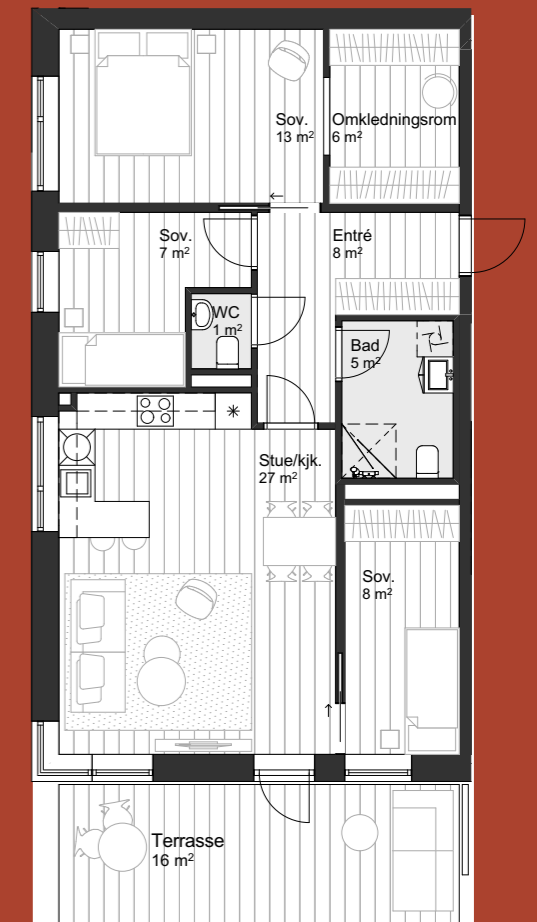
Plantegning for A08-01



Plantegning for A01-01



Plantegning for A01-04



Plantegning for BU1-04



# HVA KOSTER EGENTLIG LEILIGHETEN?

Når man er på boligjakt er det mye man skal forholde seg til og hensynta. For noen er det første gang, for andre er prosessen mer kjent. Uavhengig av dette er det mange tall å forholde seg til og spørsmålet blir ofte, hva koster det egentlig å kjøpe drømmeboligen på Kværnerhøyden? Vi har under satt opp to eksempler for å illustrere hva den månedlige bokostnaden blir for henholdsvis en 2-roms og en 4-roms med hybel blir i Kværnerhøyden.

## Din første bolig

- spar nesten 130.000 kroner per år!

Leier du i dag bolig, men ønsker å ta steget å bli boligeier. Det kan absolutt være lønnsomt. På Kværnerhøyden har vi 2-roms leiligheter i 11. og 12. etasje med fantastisk utsikt. Leilighetene er på 35 m<sup>2</sup>. Disse leilighetene koster fra 3.950.000 kroner. Har du 30 % egenkapital vil denne leiligheten ha en bokostnad de første 10 årene på 4.255 kroner pr måned etter skatt. Med en årlig bokostnad de første 10 årene på kr 51.060,- vil du kunne spare hele kr 128.940,- i året i forhold til å leie en leilighet til 15.000 kroner pr måned.

Kontakt en av våre meglere så hjelper de deg videre på veien mot boligdrømmen.



### REGNEEKSEMPEL 2-ROMS

Kjøpspris  
Fellesgjeld  
Egenkapital  
Lån og fellesgjeld

Felleskostnad ink tv/bredbånd	kr	1 559
Rentekostnad fellesgjeld	kr	3 456
Avdrag fellesgjeld	kr	6 086
Innbetaling renter og avdrag fellesgjeld	kr	9 543
Skattefradrag	kr	760

Bokostnad med avdrag før skattefradrag	kr	11 102
Bokostnad med avdrag etter skattefradrag	kr	10 341
Bokostnad med avdragsfri periode før skattefradrag	kr	5 015
Bokostnad med avdragsfri periode etter skattefradrag	kr	4 255

## Leilighet med utleiedel

- kan gi over 110.000 kr i leieinntekter i året!

For de største leilighetene kan du velge om du vil bruke hele leiligheten selv med tre soverom eller om du ønsker å leie ut deler av den.

Fem av leilighetene i Kværnerhøyden leveres med en hybeldel på cirka 15 kvadratmeter. Hybeldelen har inngang fra felles gang og inneholder bad med opplegg for vaskemaskin og oppholdsrom med kjøkken.

En 4-roms med hybeldel på Kværnerhøyden koster fra 5.950.000 kroner og som ny borettslagsleilighet er omkostningene lave. Niklas Lundstrøm i Utleiemegleren mener leilighetene med hybeldel gir en unik mulighet.

Lundstrøm anslår at utleiedelene kan leies ut fra 9.300 kroner i måneden. Det blir rundt **110.000** kroner i året. Hvis du bor i den store delen av leiligheten selv, er leieinntektene skattefrie.

Her kan du med andre ord ha meget lave bokostnader. Dersom du har 30 % i egenkapital og leier ut hybeldelen vil du kunne tjene 2.060 kroner etter skatt pr måned.



### REGNEEKSEMPEL 4-ROMS MED HYBEL

Kjøpspris	kr	5 950 000
Fellesgjeld	kr	4 165 000
Egenkapital	kr	1 785 000

Felleskostnad ink tv/bredbånd	kr	3 179
Rentekostnad fellesgjeld	kr	5 206
Avdrag fellesgjeld	kr	9 168
Innbetaling renter og avdrag fellesgjeld	kr	14 374
Skattefradrag	kr	1 145

		UTEN UMLEIE	MED UMLEIE
Leieinntekt hybeldel	kr 9 300		
Bokostnad med avdrag før skattefradrag	kr	17 553	kr 8 253
Bokostnad med avdrag etter skattefradrag	kr	16 408	kr 7 108
Bokostnad med avdragsfri periode før skattefradrag	kr	8 385	kr +914
Bokostnad med avdragsfri periode etter skattefradrag	kr	7 240	kr +2 060

### Forutsetninger

Ovennevnte eksempler på bokostnad er beregnet per mnd. Eksempelet forutsetter at innskuddet på 30 % finansieres i form av egenkapital. For leilighetens andel fellesgjeld er det benyttet en rente på 1,5%, nedbetalingstid på 40 år og 10 års avdragsfrihet. Energikostnader, innboforsikring, eventuelt vedlikehold av leiligheten, samt eventuell eiendoms-skatt inngår ikke i beregnet bokostnad. 22 % skattefradrag for gjeldsrente forutsetter skattbar inntekt. Endelige bokostnad vil være avhengig av blant annet fremtidig utvikling i rentemarkedet, endelig finansieringstilbud fra bank, nivå på drifts- og vedlikeholdskostnader i borettslaget og fremtidig skattesats.



# Leilighetene UTOMHUSPLAN

Kværnerhøyden får flotte grønne sørvendte uterom og høyt over trekronene en felles takterrasse. I tillegg har alle leilighetene sitt eget private uteområde i form av balkong eller markterrasse.

-  Inngang
-  Sykkelparkering
-  Avfallstasjon
-  Felles garasje- og bodanlegg
-  HC-parkering
-  Lekeplass
-  Felles takterrasse
-  Felles opphold
-  Gangsti





# DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

5 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. På Kværnerhøyden fins det gode møteplasser, som 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

For Kværnerhøyden slipper man i sin helhet å betale dokumentavgift til staten.

## 5. DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

I en ny leilighet, som disse på Kværnerhøyden, benyttes energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket...





ETASJEPLANER OG PLANTEGNINGER  
**BYGG A**



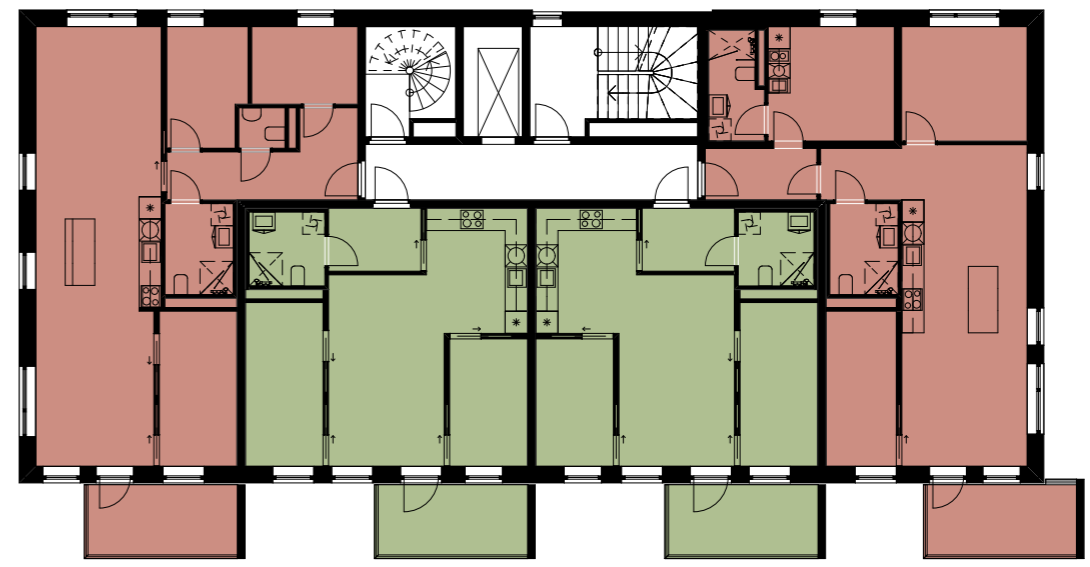


Plan 1

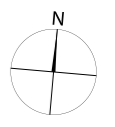
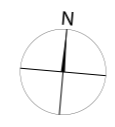


A01-04 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 110	A01-03 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 91	A01-02 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 88	A01-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 94
---	--	--	--

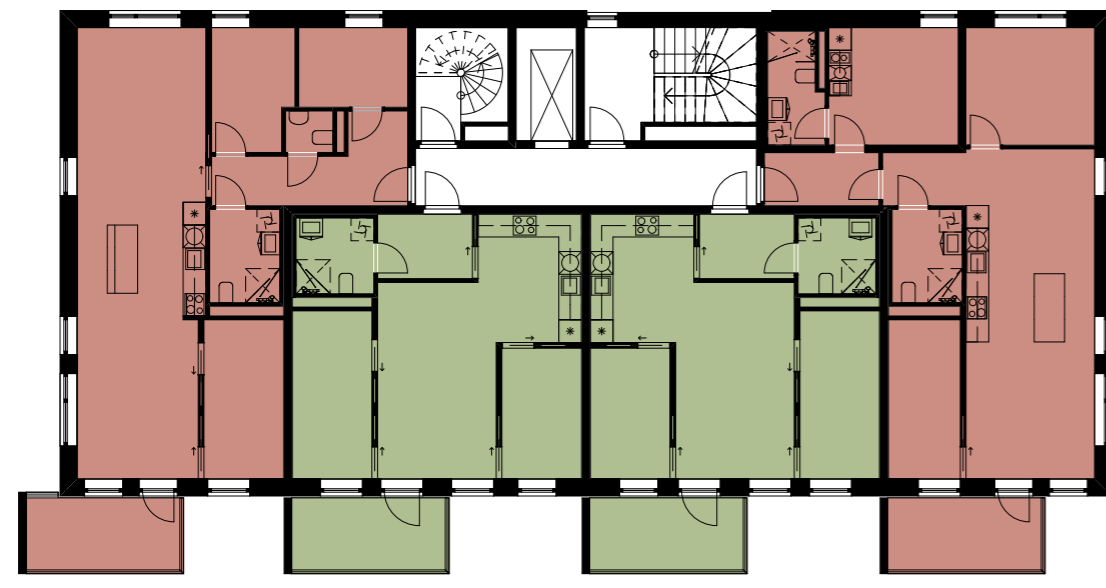
Plan 3



A03-04 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 99	A03-03 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 93	A03-02 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 90	A03-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 96
--	--	--	--

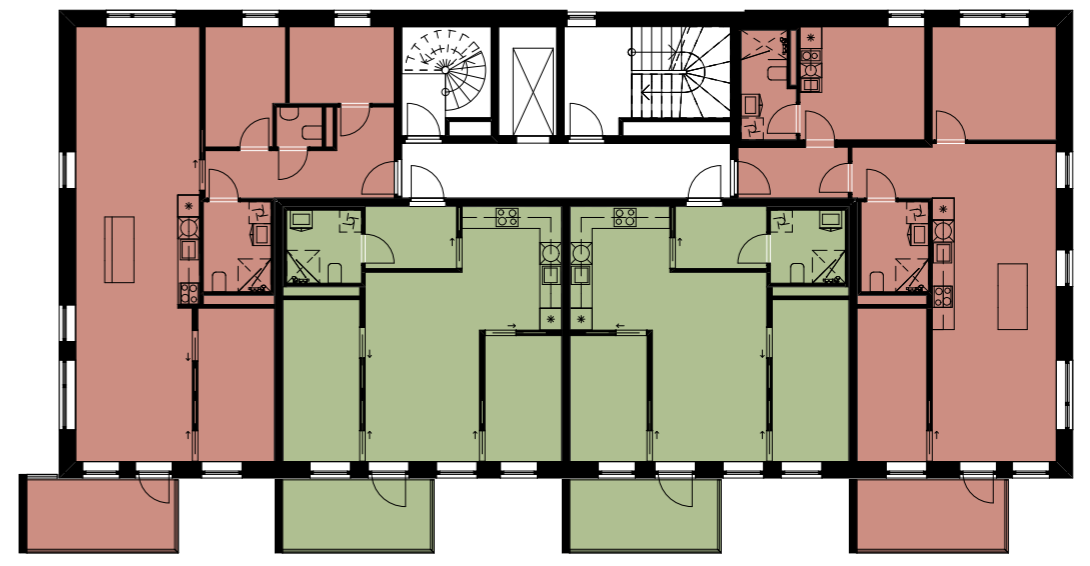


Plan 2



A02-04 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 98	A02-03 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 92	A02-02 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 89	A02-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 95
--	--	--	--

Plan 4

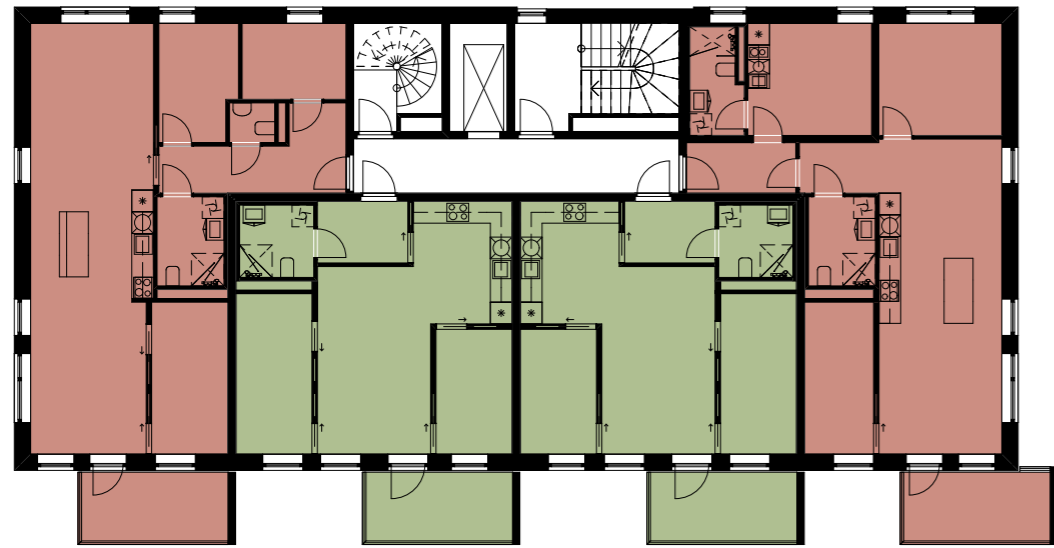


A04-04 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 100	A04-03 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 92	A04-02 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 89	A04-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 97
---	--	--	--





Plan 5



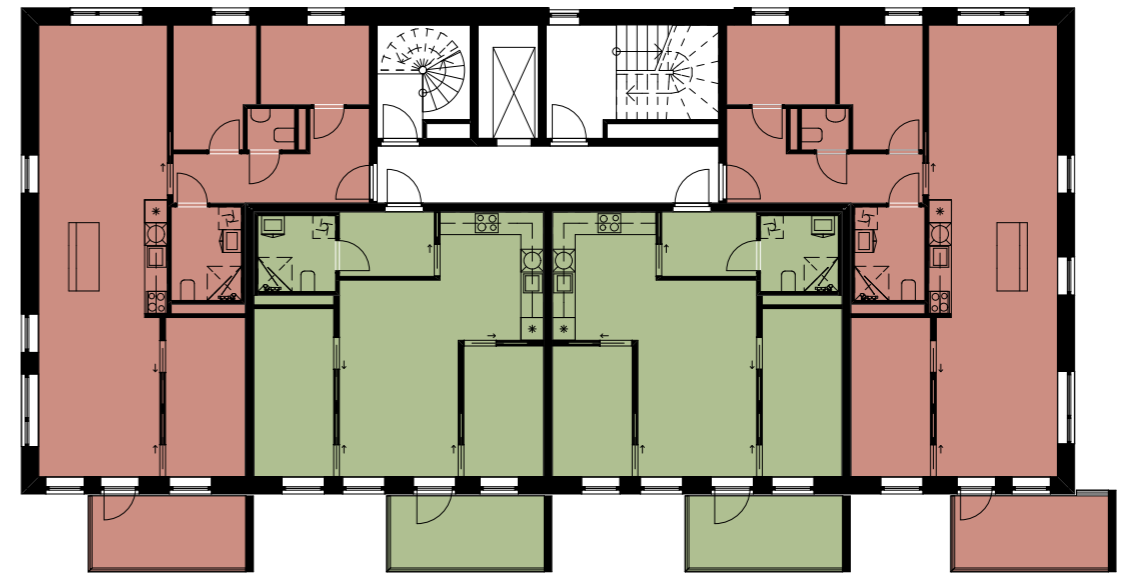
A05-04  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 101

A05-03  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 93

A05-02  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 90

A05-01  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 96

Plan 7



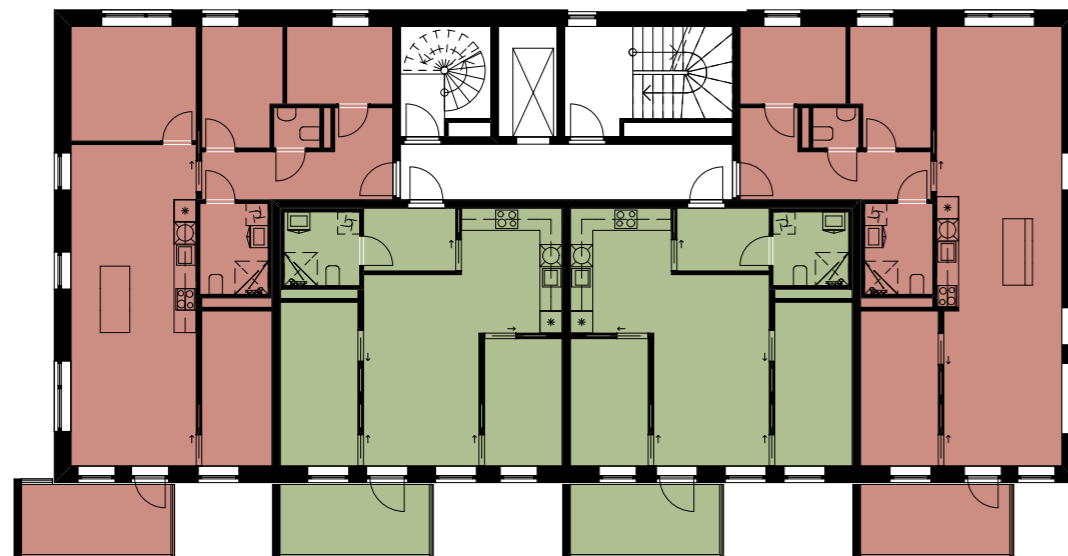
A07-04  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 102

A07-03  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 93

A07-02  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 90

A07-01  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 105

Plan 6

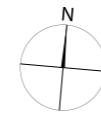


A06-04  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 111

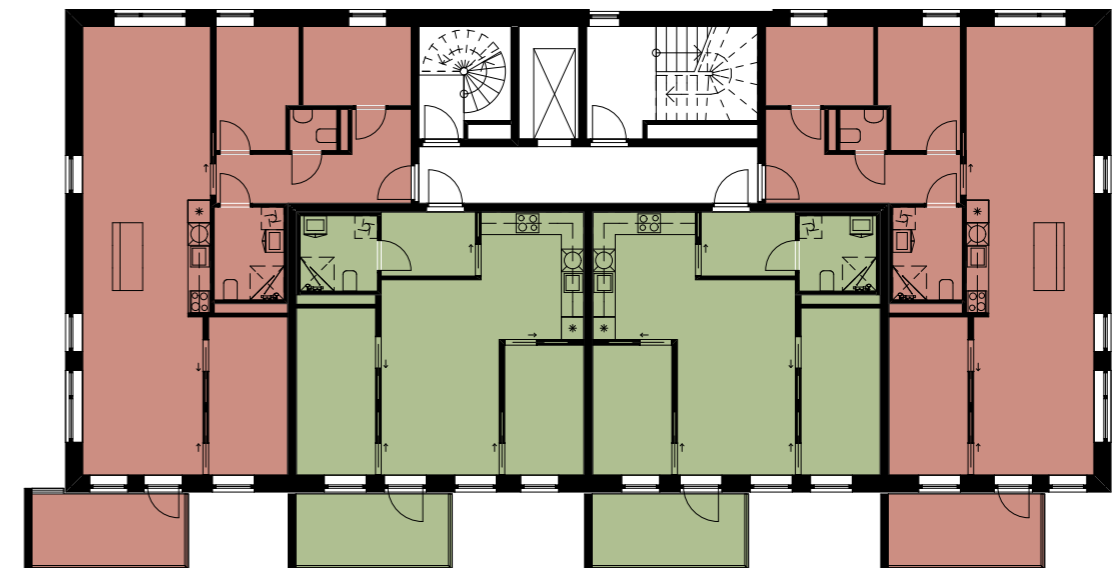
A06-03  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 92

A06-02  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 89

A06-01  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 104



Plan 8

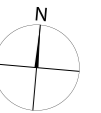


A08-04  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 98

A08-03  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 92

A08-02  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
Side 89

A08-01  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 106



4/5-roms leilighet

3-roms leilighet

2-roms leilighet

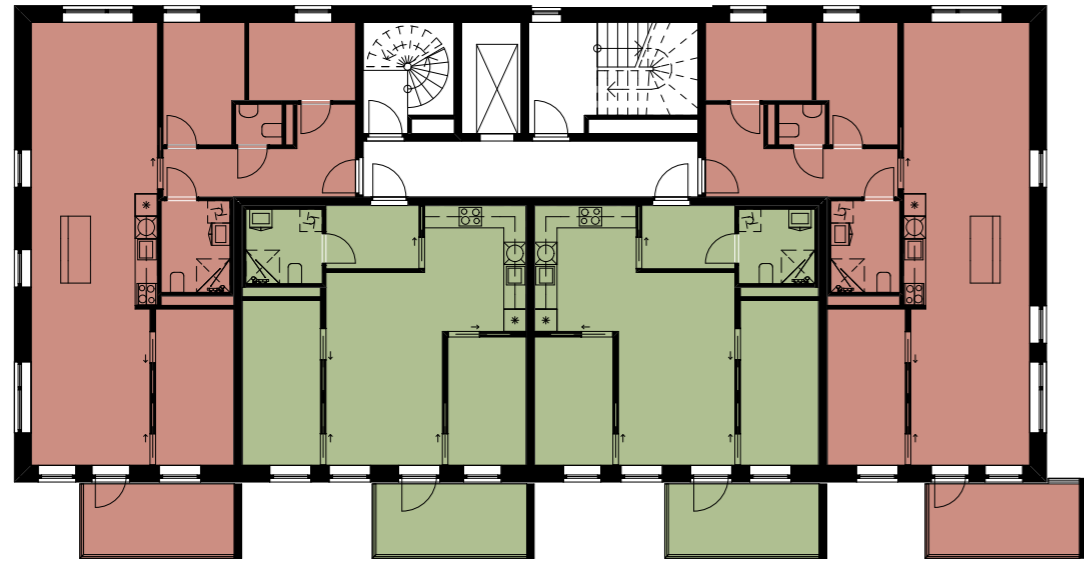
4/5-roms leilighet

3-roms leilighet

2-roms leilighet

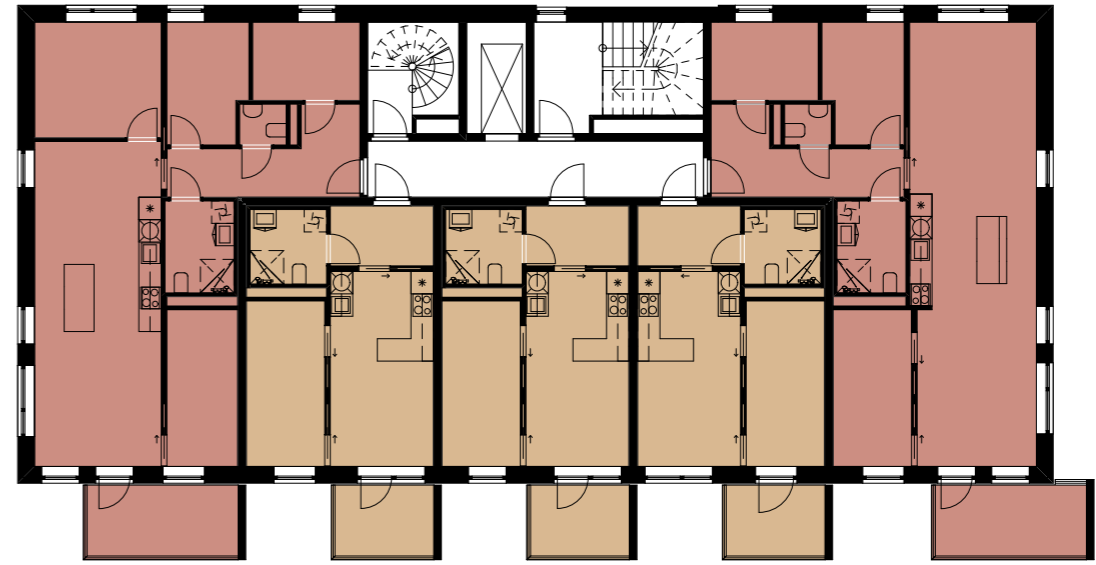


Plan 9



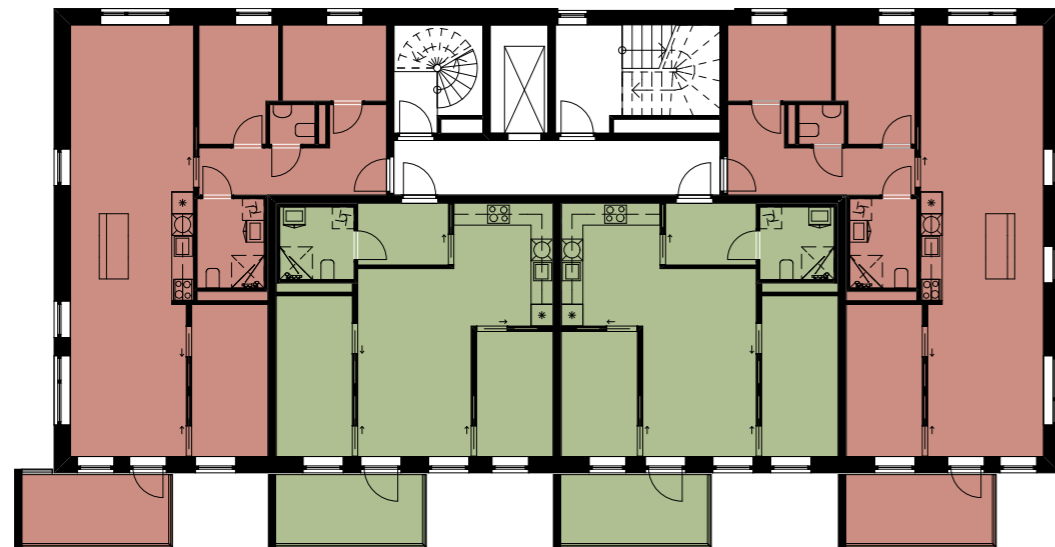
A09-04 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 99	A09-03 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 93	A09-02 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 90	A09-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 107
--	--	--	---

Plan 11

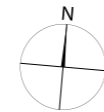


A11-05 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 113	A11-04 BRA: 35m <sup>2</sup> Side 86	A11-03 BRA: 35m <sup>2</sup> Side 86	A11-02 BRA: 35m <sup>2</sup> Side 84	A11-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 109
---	--	--	--	---

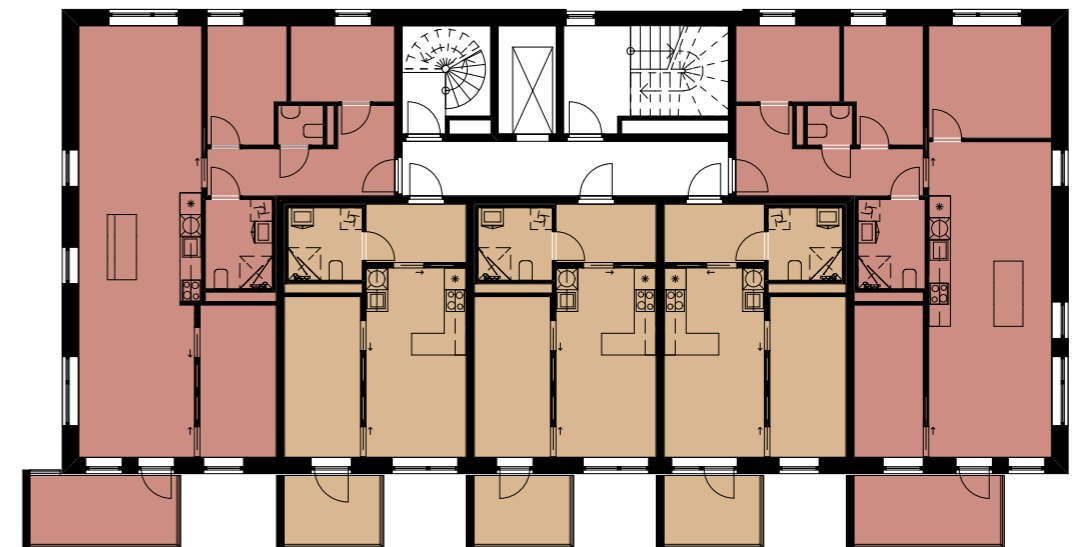
Plan 10



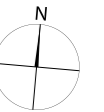
A10-04 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 100	A10-03 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 92	A10-02 BRA: 53m <sup>2</sup> Side 89	A10-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 108
---	--	--	---



Plan 12



A12-05 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 103	A12-04 BRA: 35m <sup>2</sup> Side 87	A12-03 BRA: 35m <sup>2</sup> Side 87	A12-02 BRA: 35m <sup>2</sup> Side 85	A12-01 BRA: 80m <sup>2</sup> Side 112
---	--	--	--	---



<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8513d; border: 1px solid black;"></span> 4/5-roms leilighet	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #76923c; border: 1px solid black;"></span> 3-roms leilighet	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c49a6b; border: 1px solid black;"></span> 2-roms leilighet
--	--	--

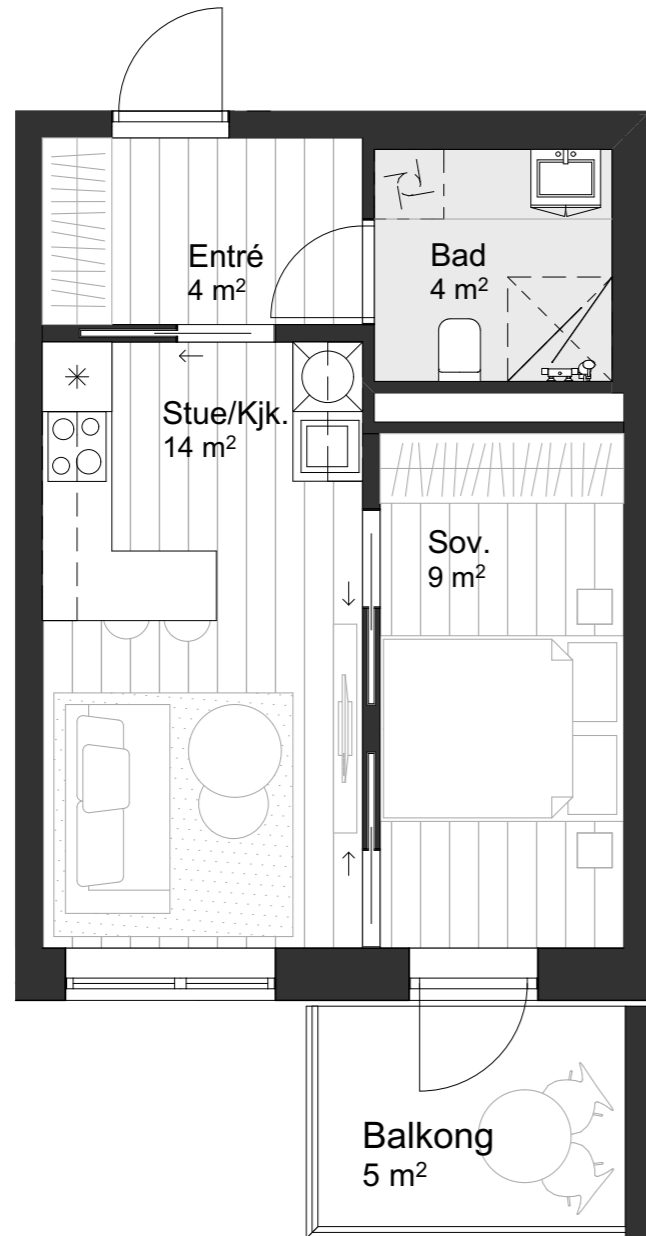
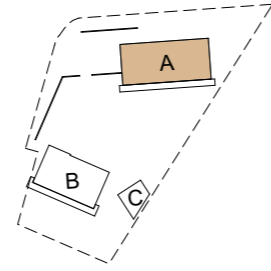
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8513d; border: 1px solid black;"></span> 4/5-roms leilighet	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #76923c; border: 1px solid black;"></span> 3-roms leilighet	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c49a6b; border: 1px solid black;"></span> 2-roms leilighet
--	--	--



BYGG A, ETASJE 11

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: A11-02

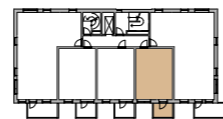
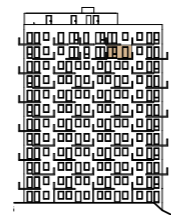


35 m<sup>2</sup> P-ROM

35 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

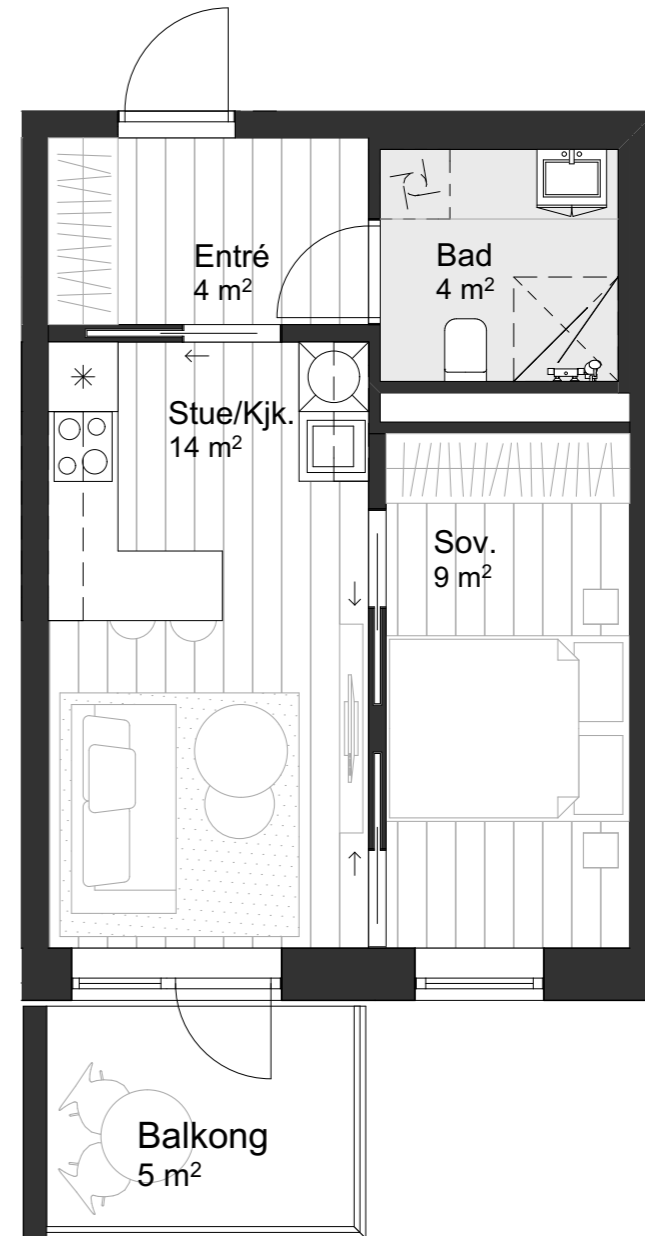
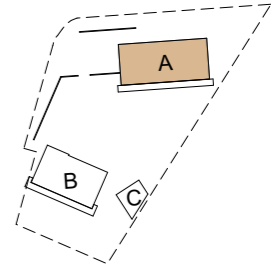
Balkong 5 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 12

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: A12-02

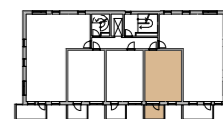


35 m<sup>2</sup> P-ROM

35 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

Balkong 5 m<sup>2</sup>

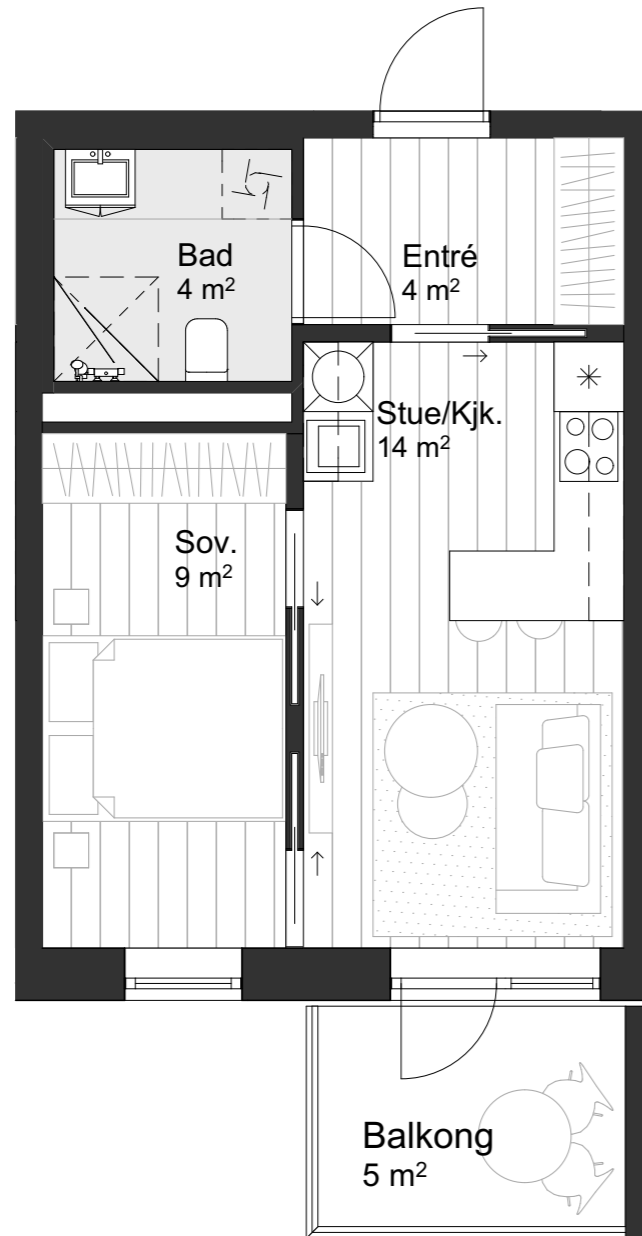
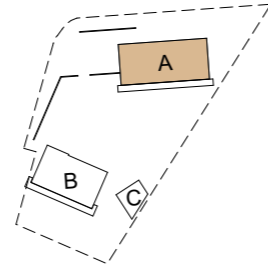




BYGG A, ETASJE 11

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: A11-03, A11-04

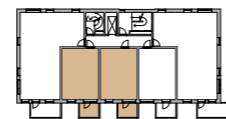


35 m<sup>2</sup> P-ROM

35 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

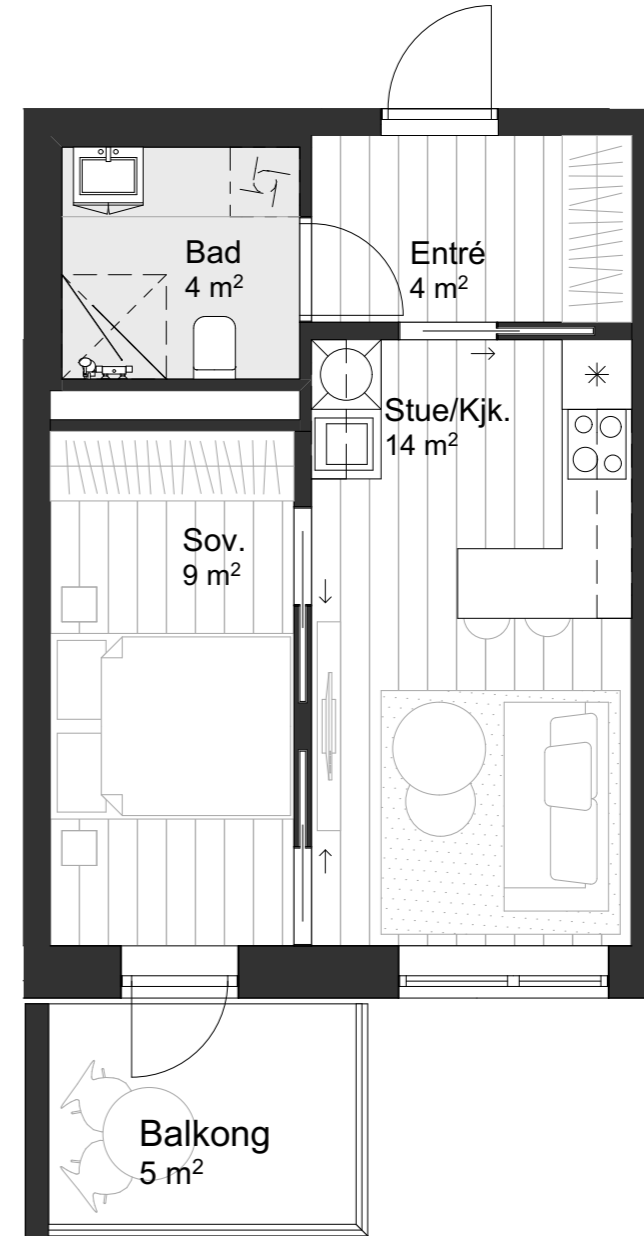
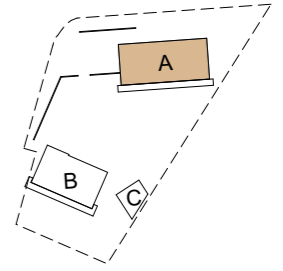
Balkong 5 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 12

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: A12-03, A12-04

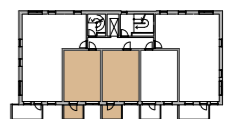
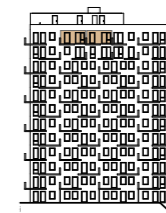


35 m<sup>2</sup> P-ROM

35 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

Balkong 5 m<sup>2</sup>

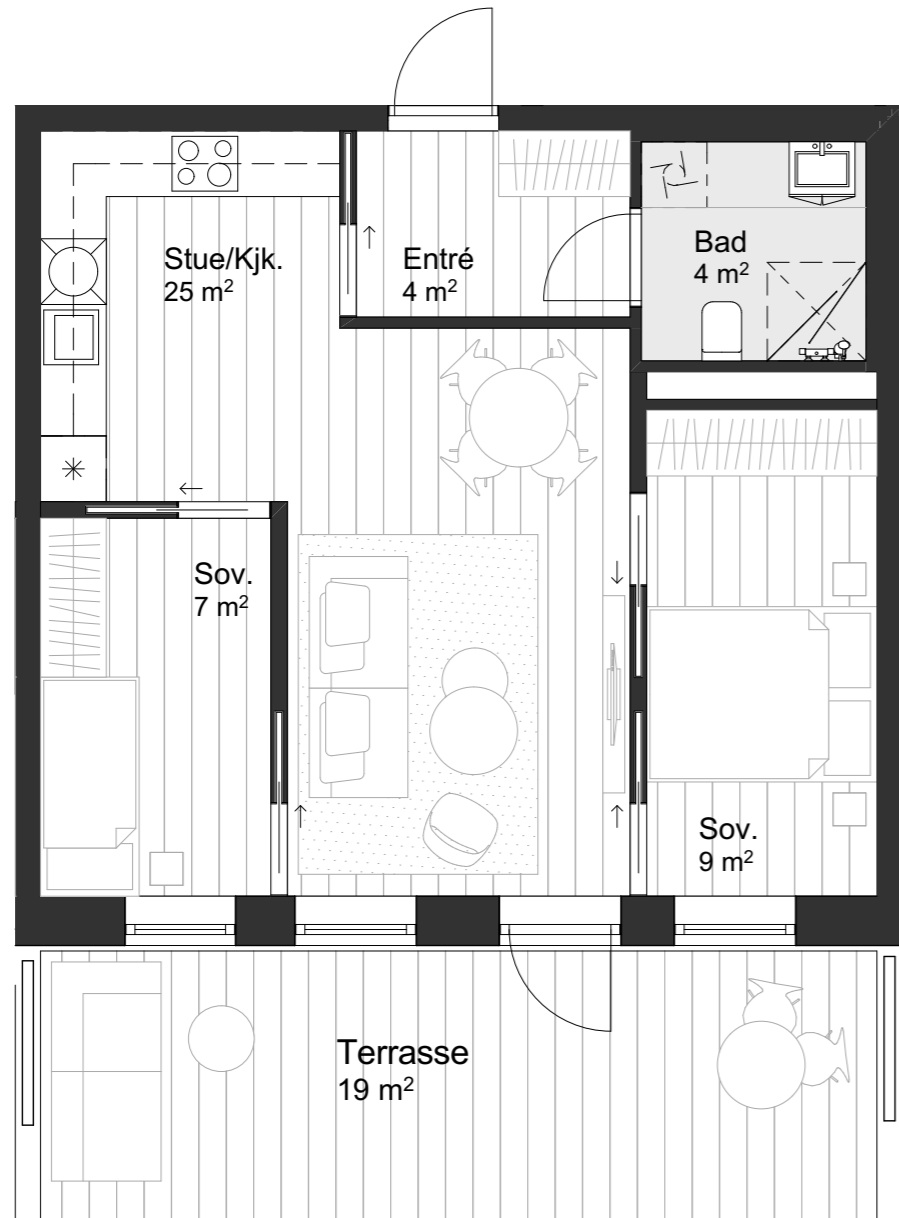
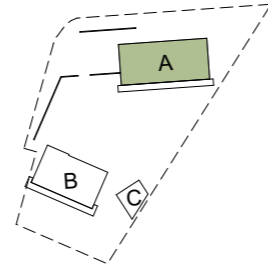




BYGG A, ETASJE 1

### 3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: A01-02

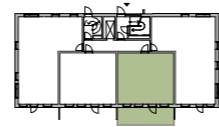


53 m² P-ROM

53 m² BRA

2 sov

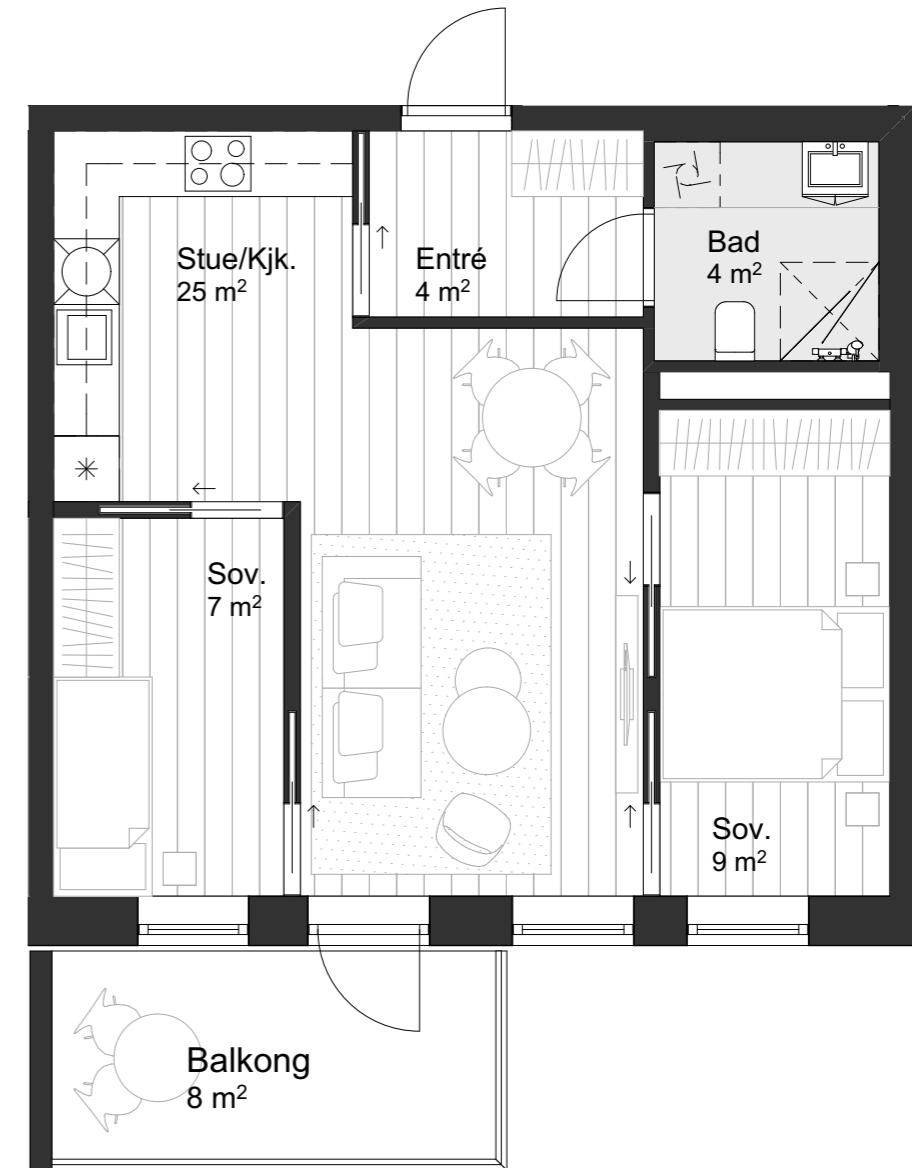
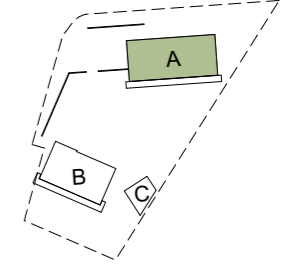
Terrasse 19 m²



BYGG A, ETASJE 2,4,6,8 OG 10

### 3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A02-02, A04-02,  
A06-02,A08-02, A10-02

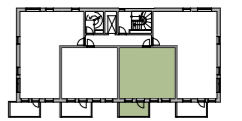
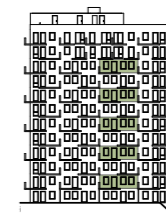


53 m² P-ROM

53 m² BRA

2 sov

Balkong 8 m²

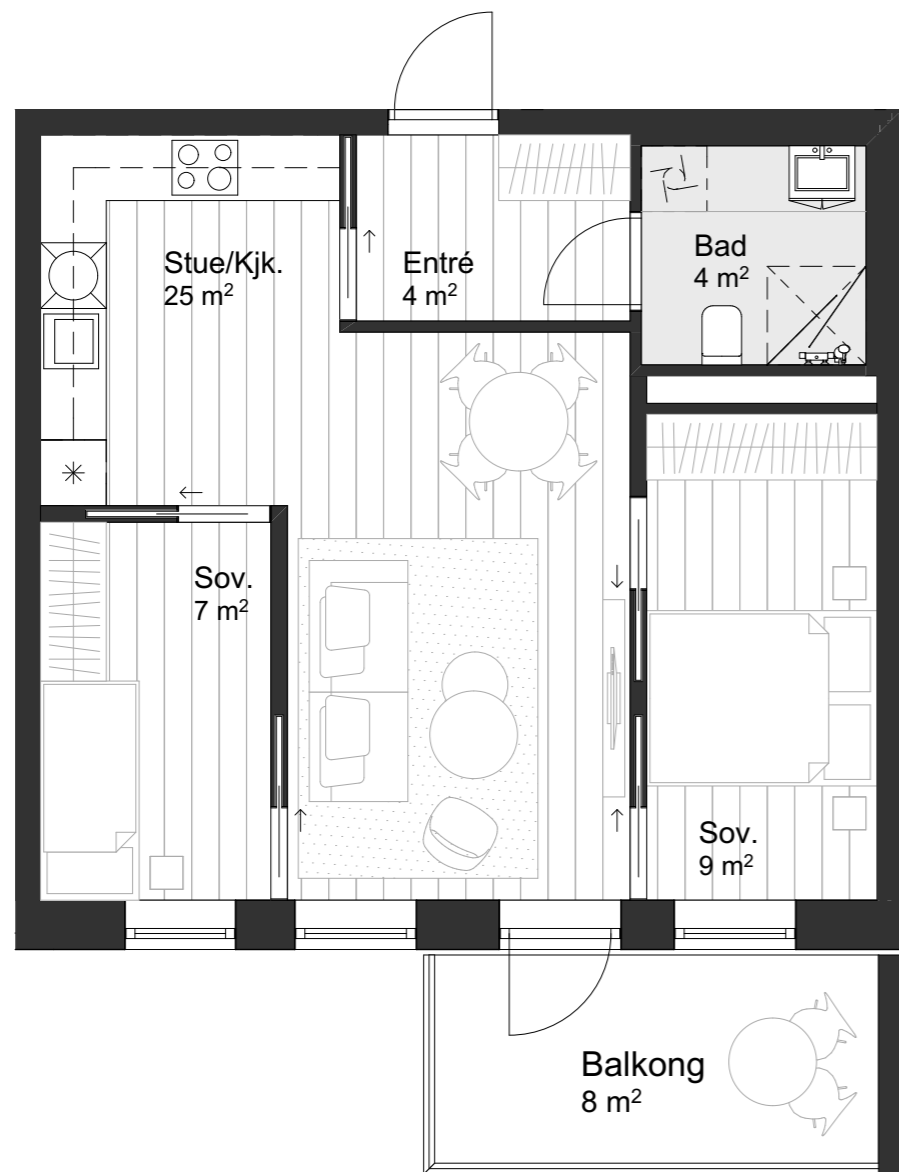
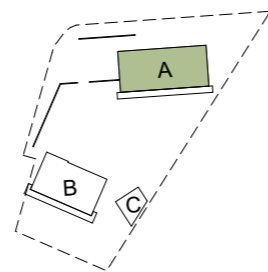




BYGG A, ETASJE 3,5,7 OG 9

### 3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A03-02, A05-02, A07-02, A09-02

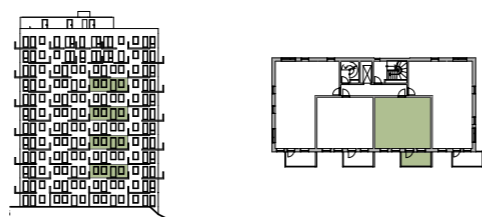


53 m² P-ROM

53 m² BRA

2 sov

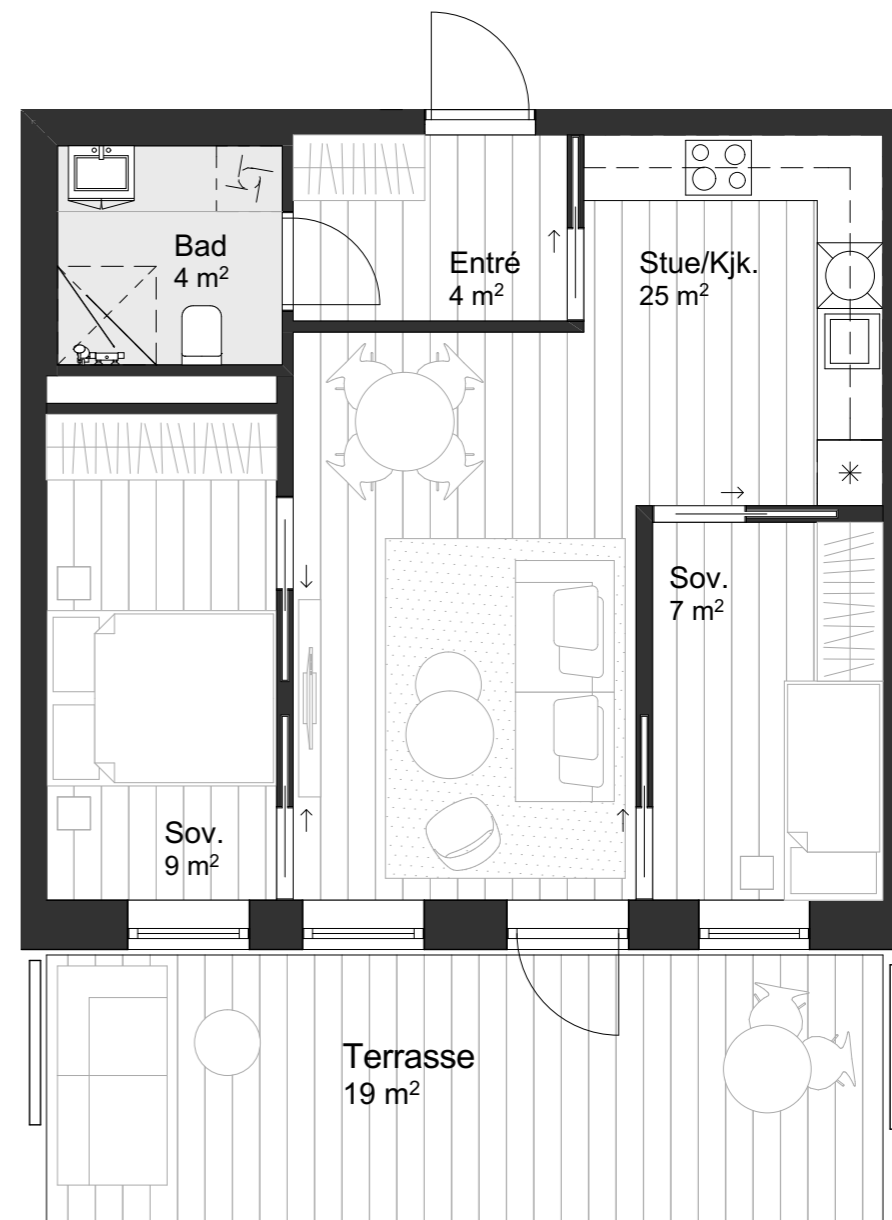
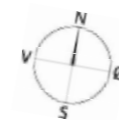
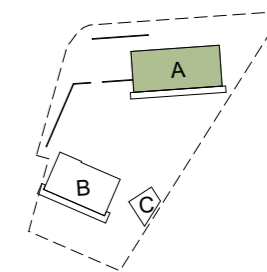
Balkong 8 m²



BYGG A, ETASJE 1

### 3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A01-03

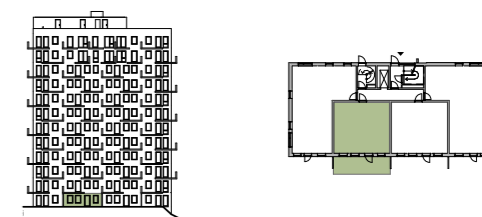


53 m² P-ROM

53 m² BRA

2 sov

Terrasse 19 m²

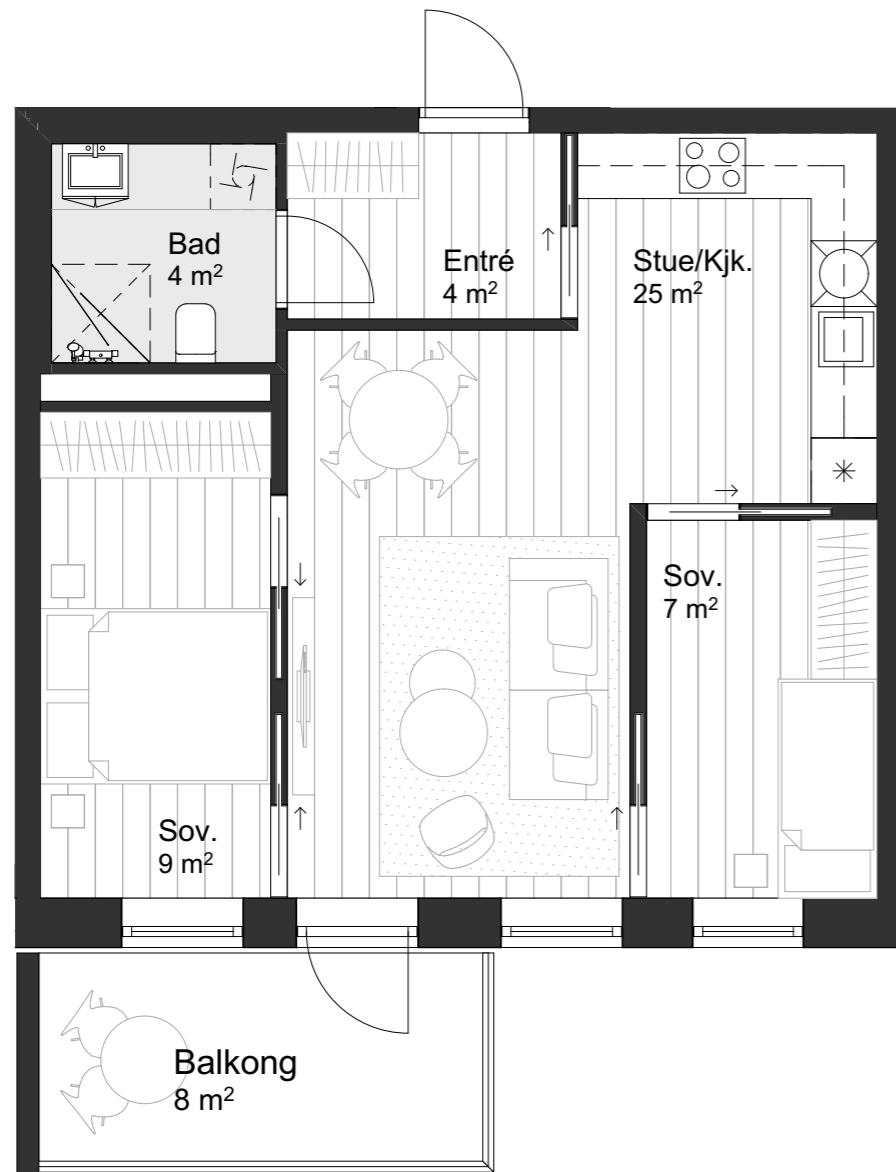
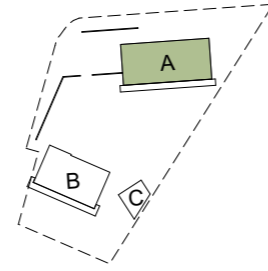




BYGG A, ETASJE 2,4,6, 8 OG 10

### 3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A02-03, A04-03,  
A06-03, A08-03, A10-03

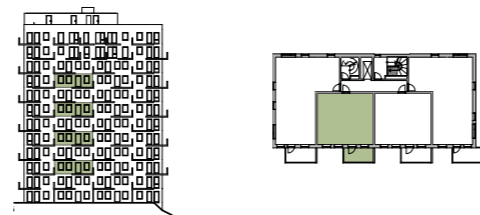


53 m<sup>2</sup> P-ROM

53 m<sup>2</sup> BRA

2 sov

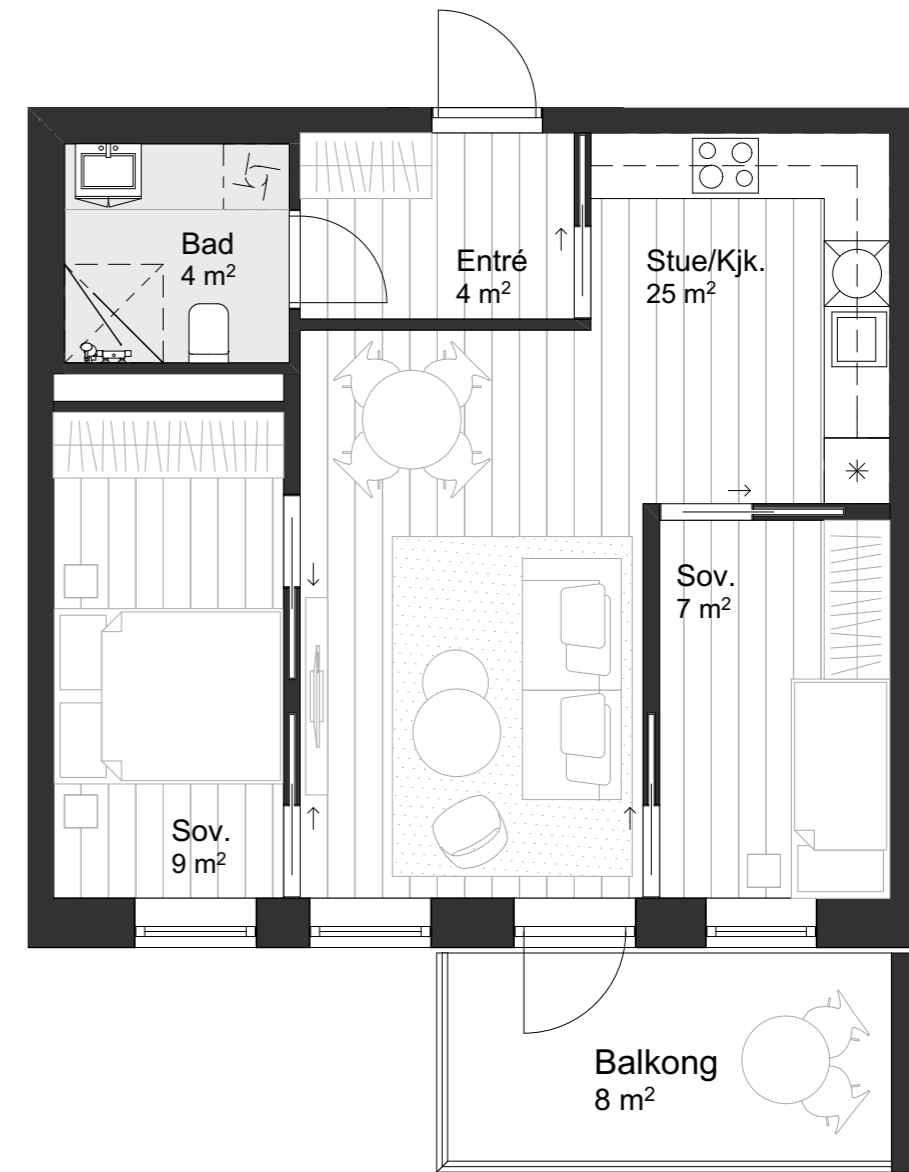
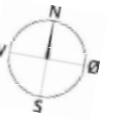
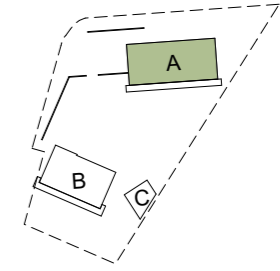
Balkong 8 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 3,5,7 OG 9

### 3-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A03-03, A05-03,  
A07-03, A09-03

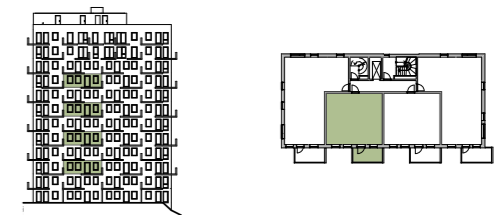


53 m<sup>2</sup> P-ROM

53 m<sup>2</sup> BRA

2 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>

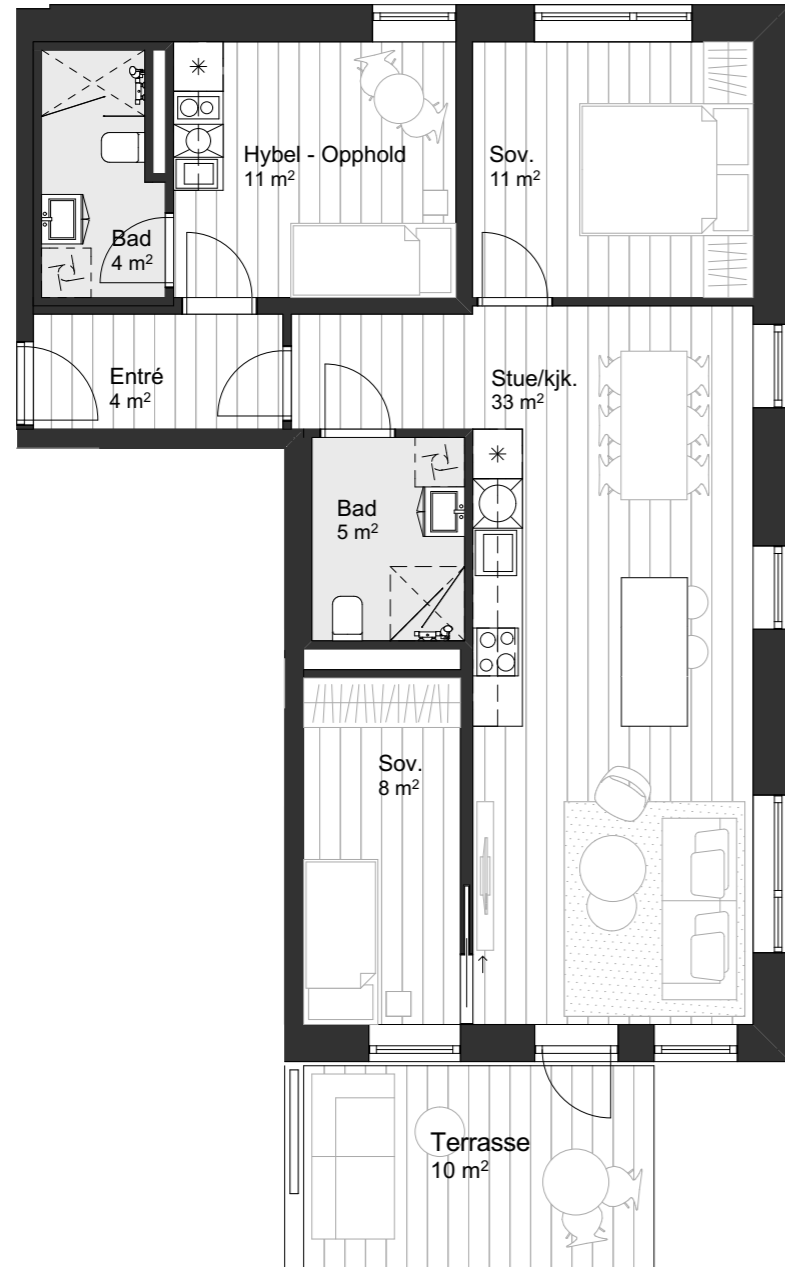
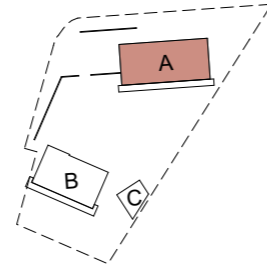




BYGG A, ETASJE 1

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A01-01

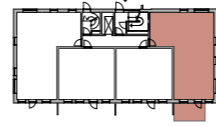
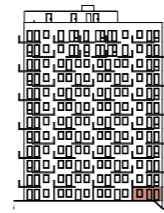


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

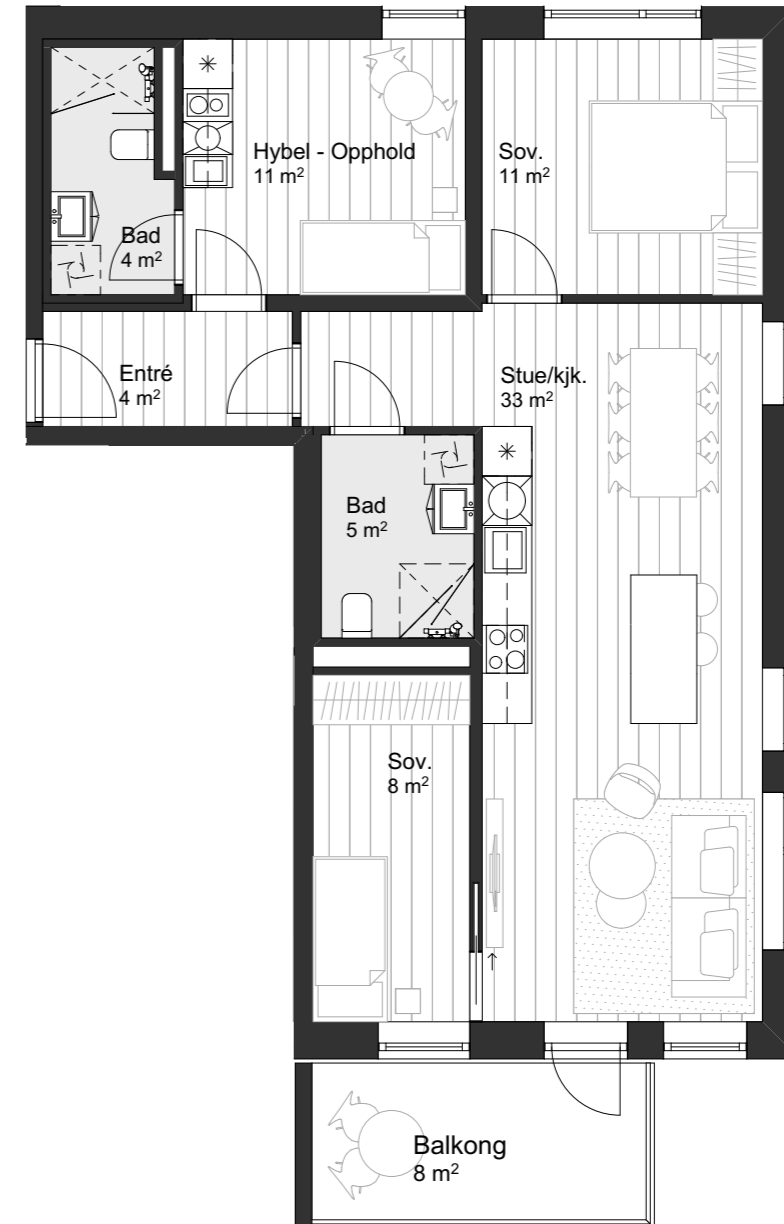
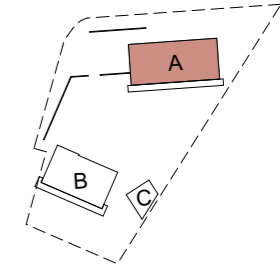
Terrasse 10 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 2

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A02-01

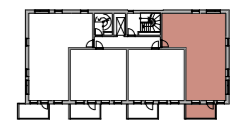
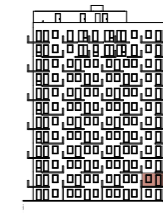


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>

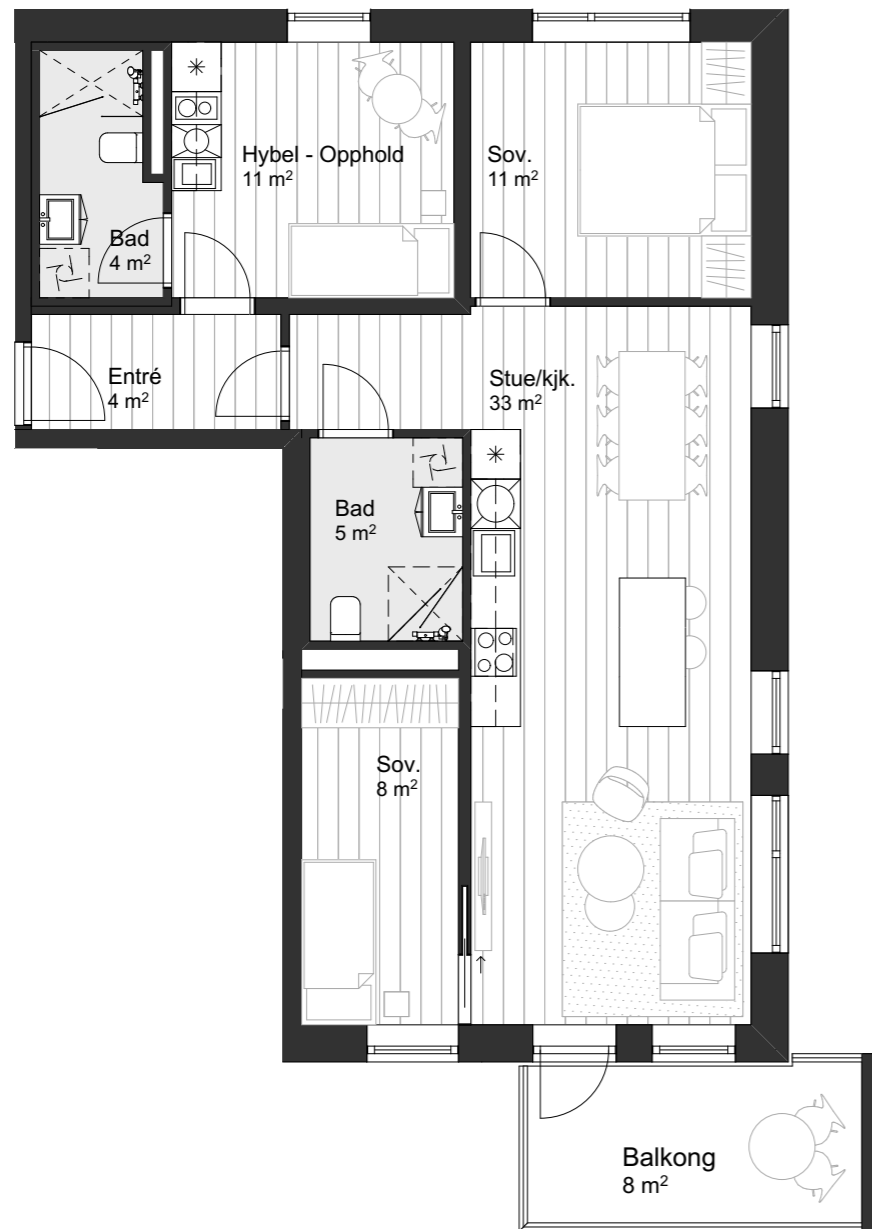
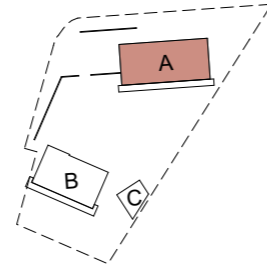




BYGG A, ETASJE 3 OG 5

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A03-01, A05-01

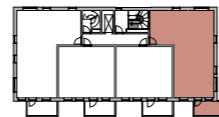
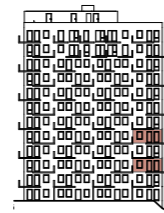


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

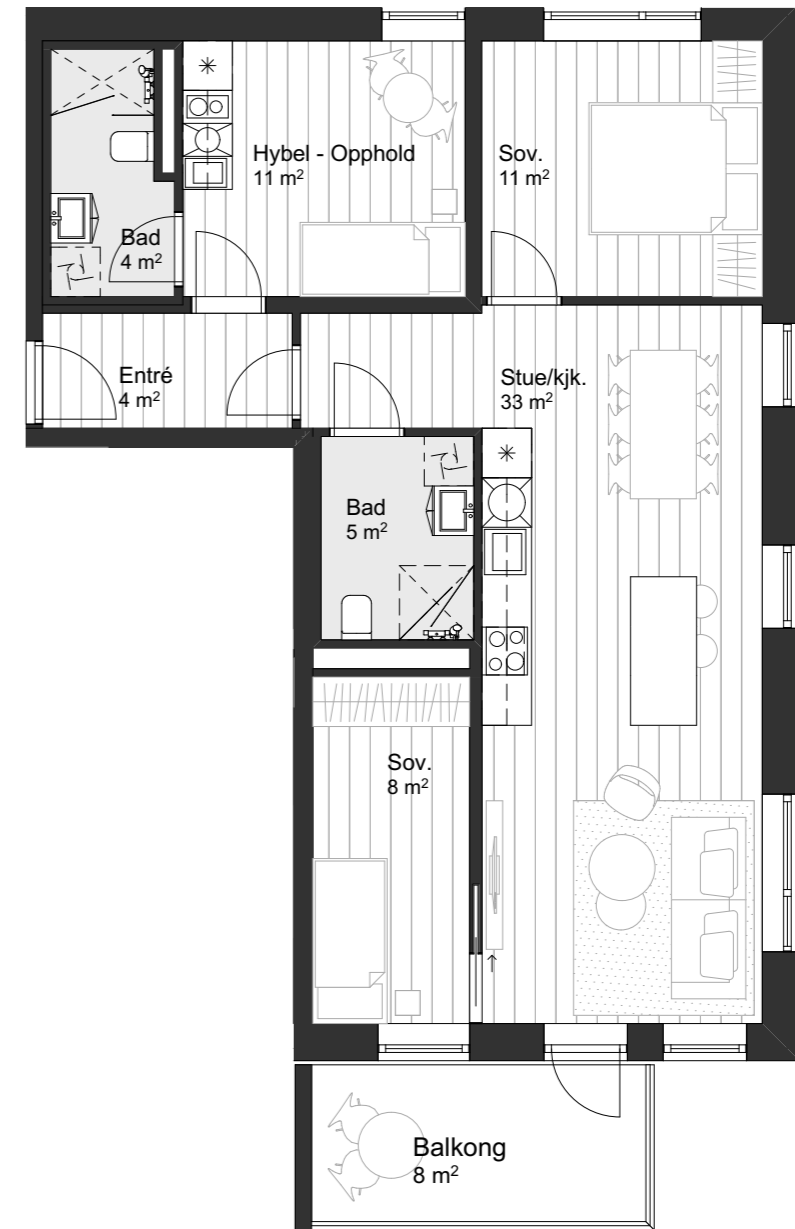
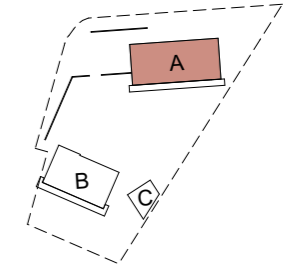
Balkong 8 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 4

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A04-01

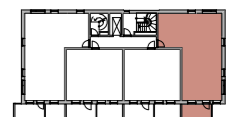
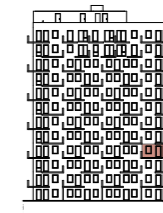


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>

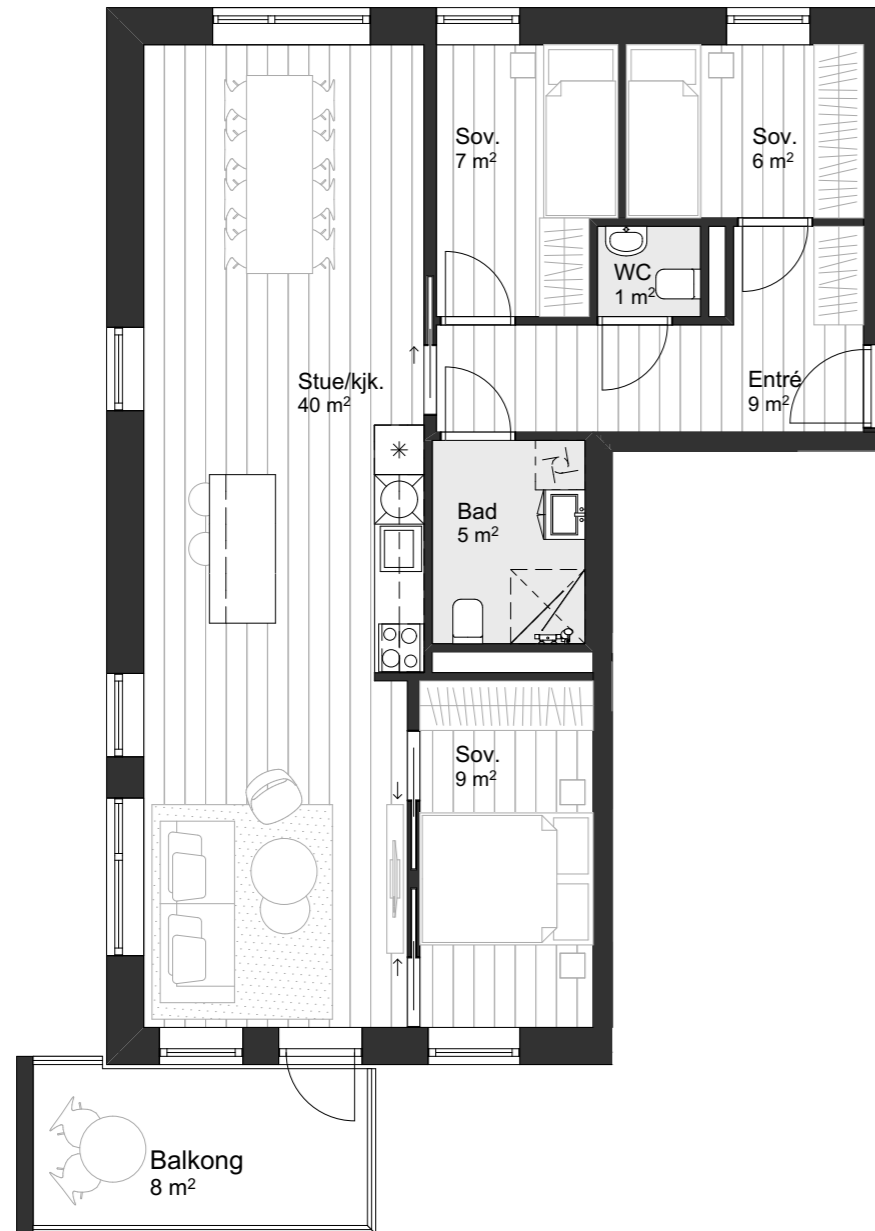
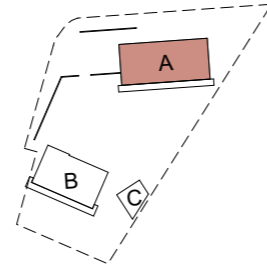




BYGG A, ETASJE 2 OG 8

## 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A02-04, A08-04

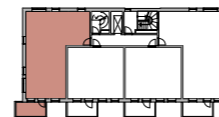
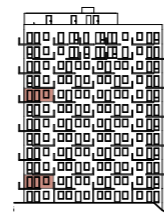


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

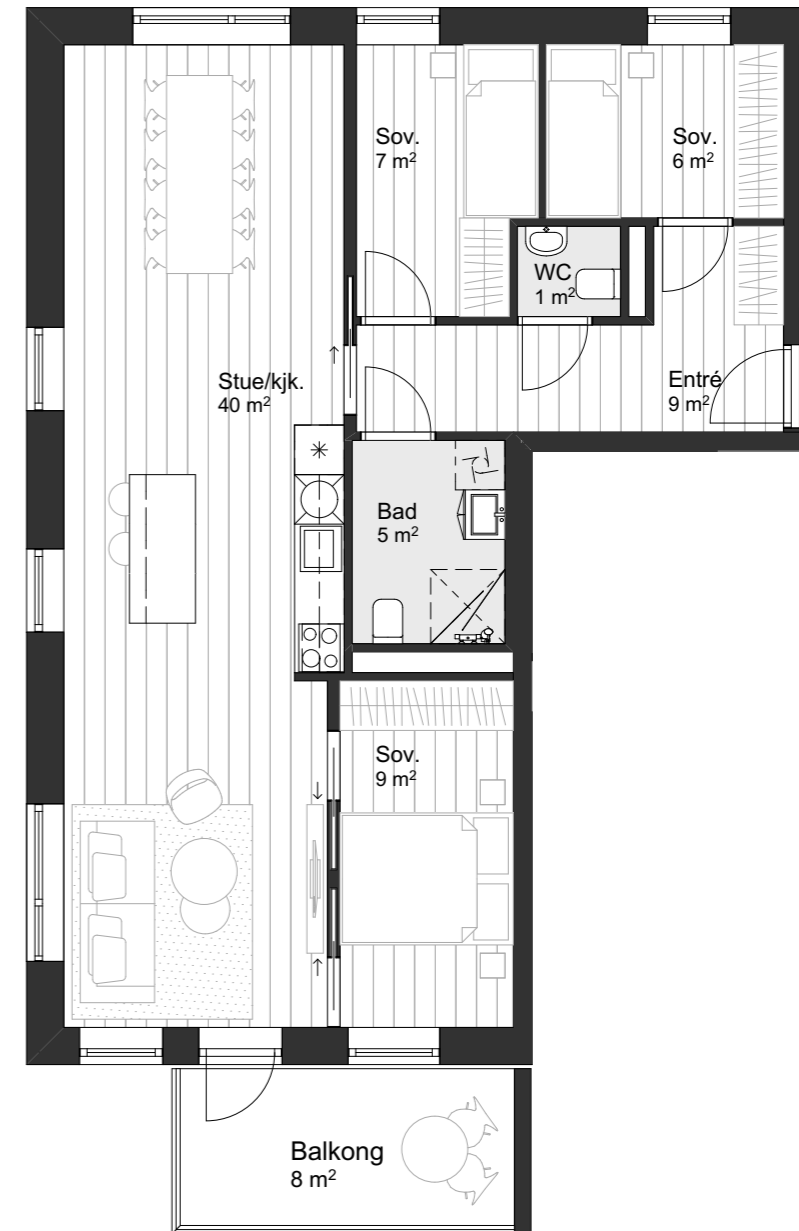
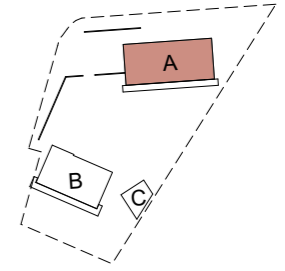
Balkong 8 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 3 OG 9

## 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A-0304, A-0904

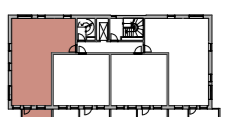
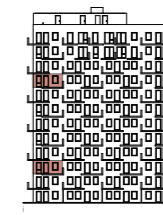


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>

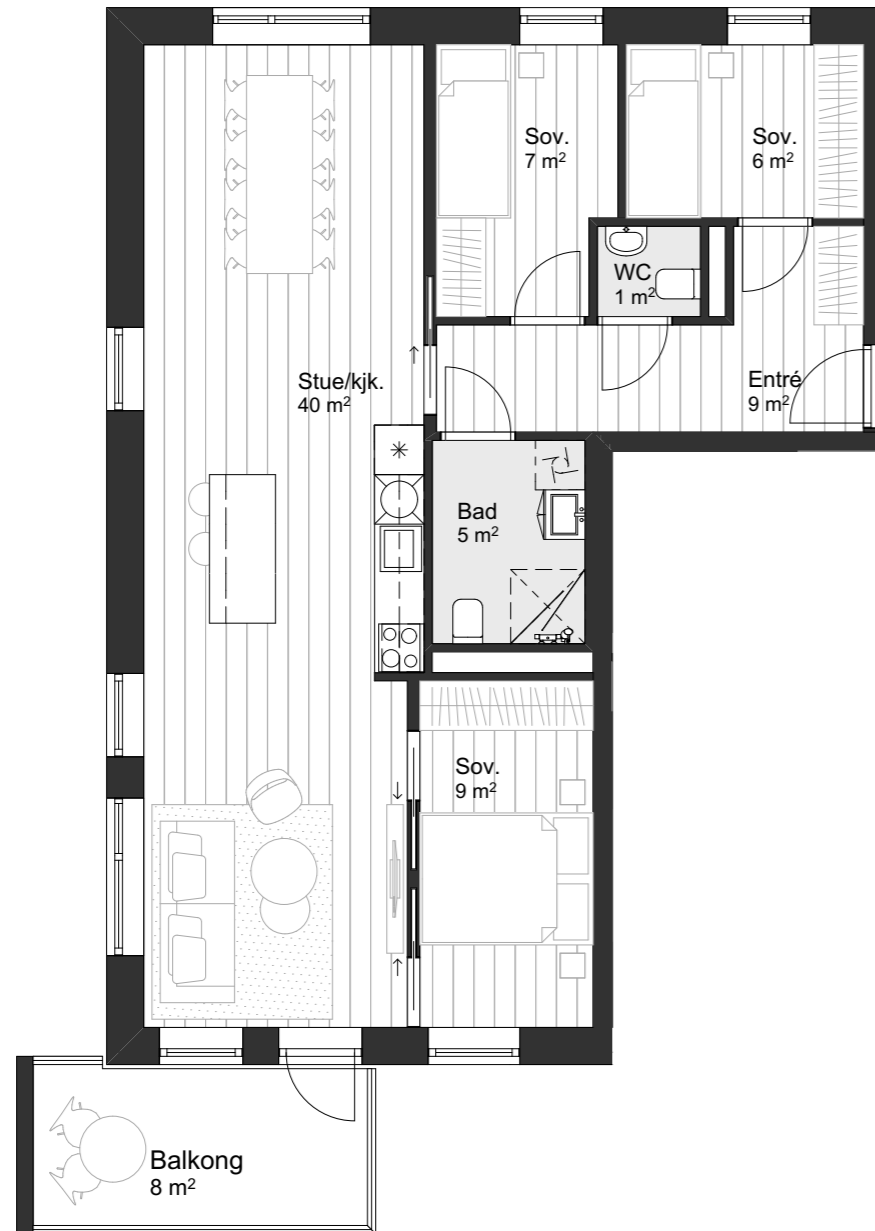
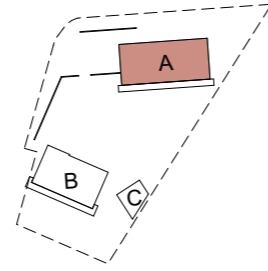




BYGG A, ETASJE 4 OG 10

## 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A04-04, A10-04

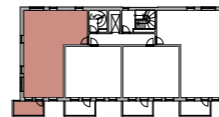
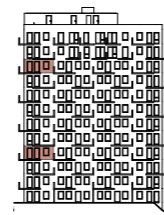


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

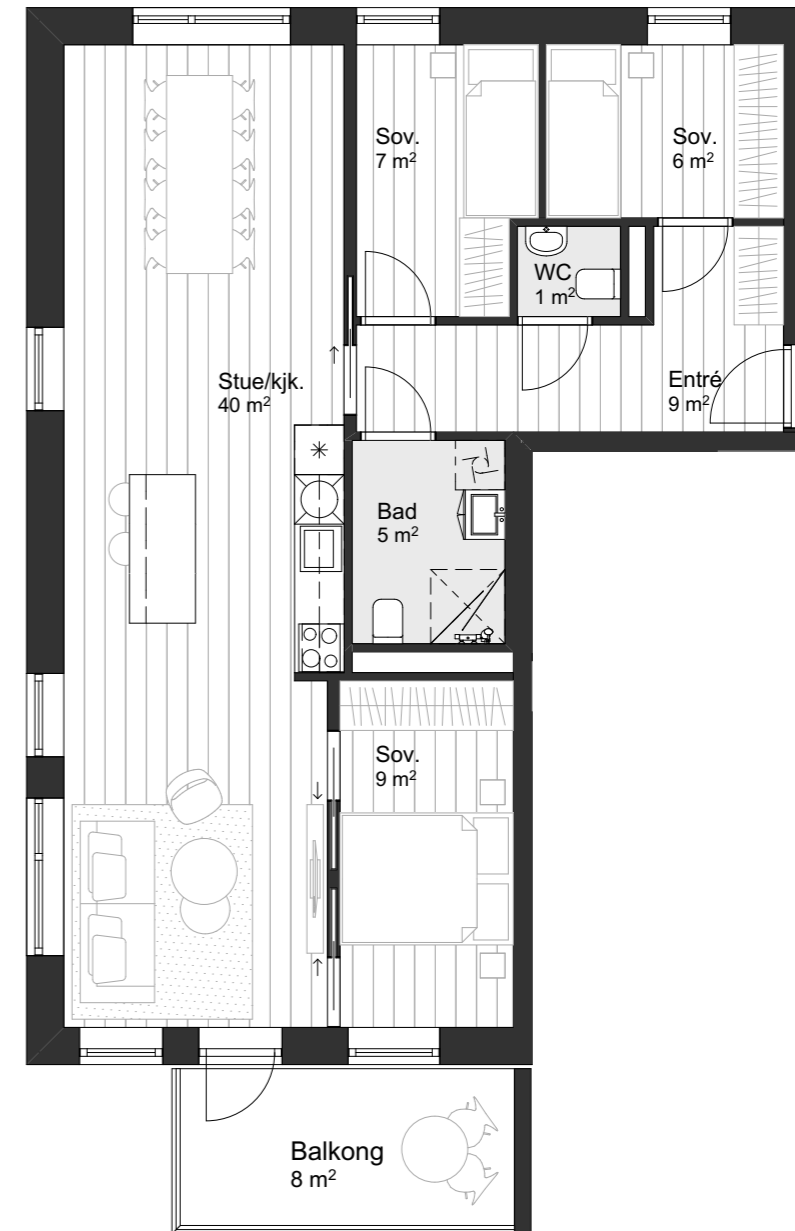
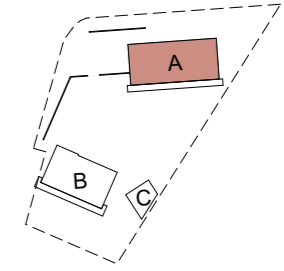
Balkong 8 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 5

## 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A05-04

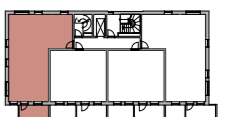
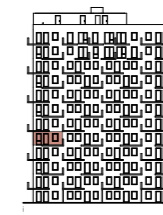


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>

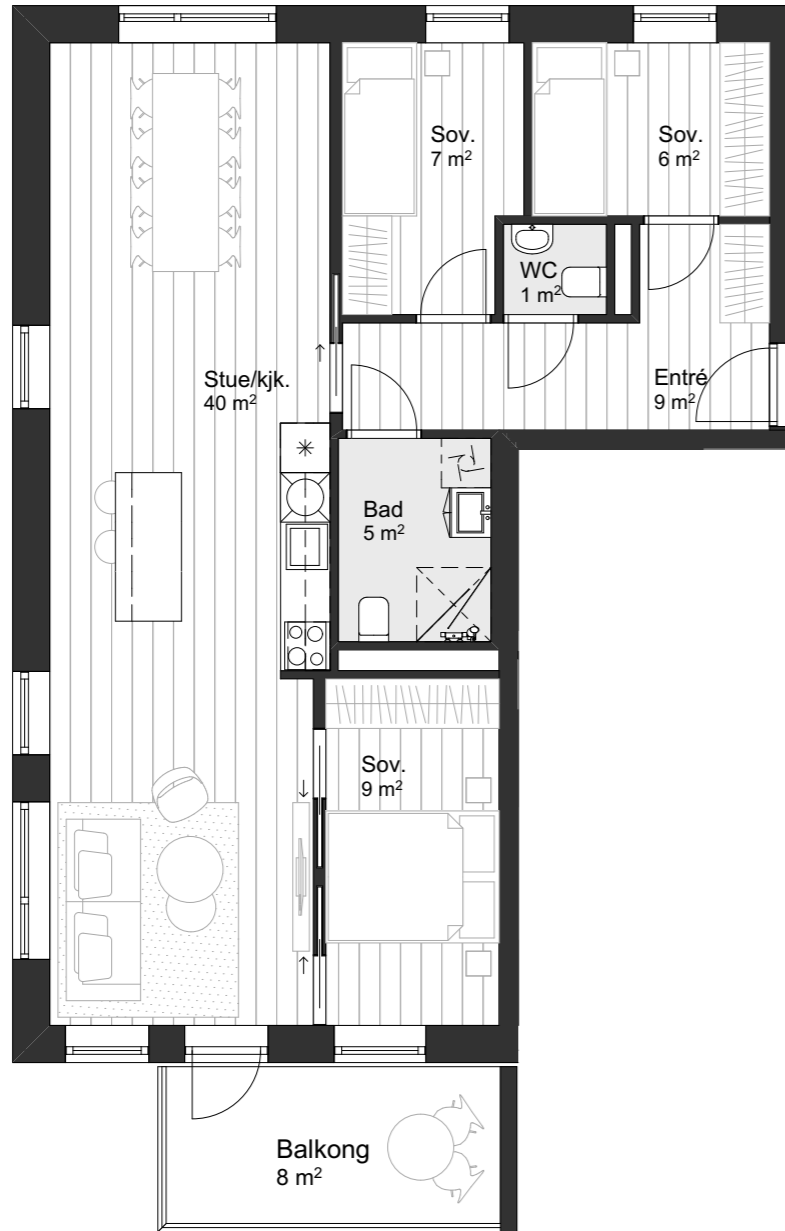
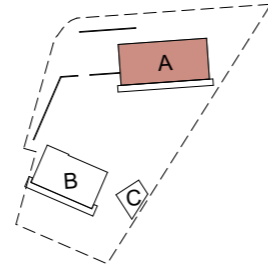




BYGG A, ETASJE 7

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A07-04

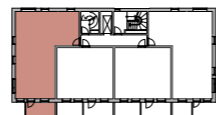
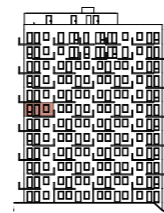


80 m² P-ROM

80 m² BRA

3 sov

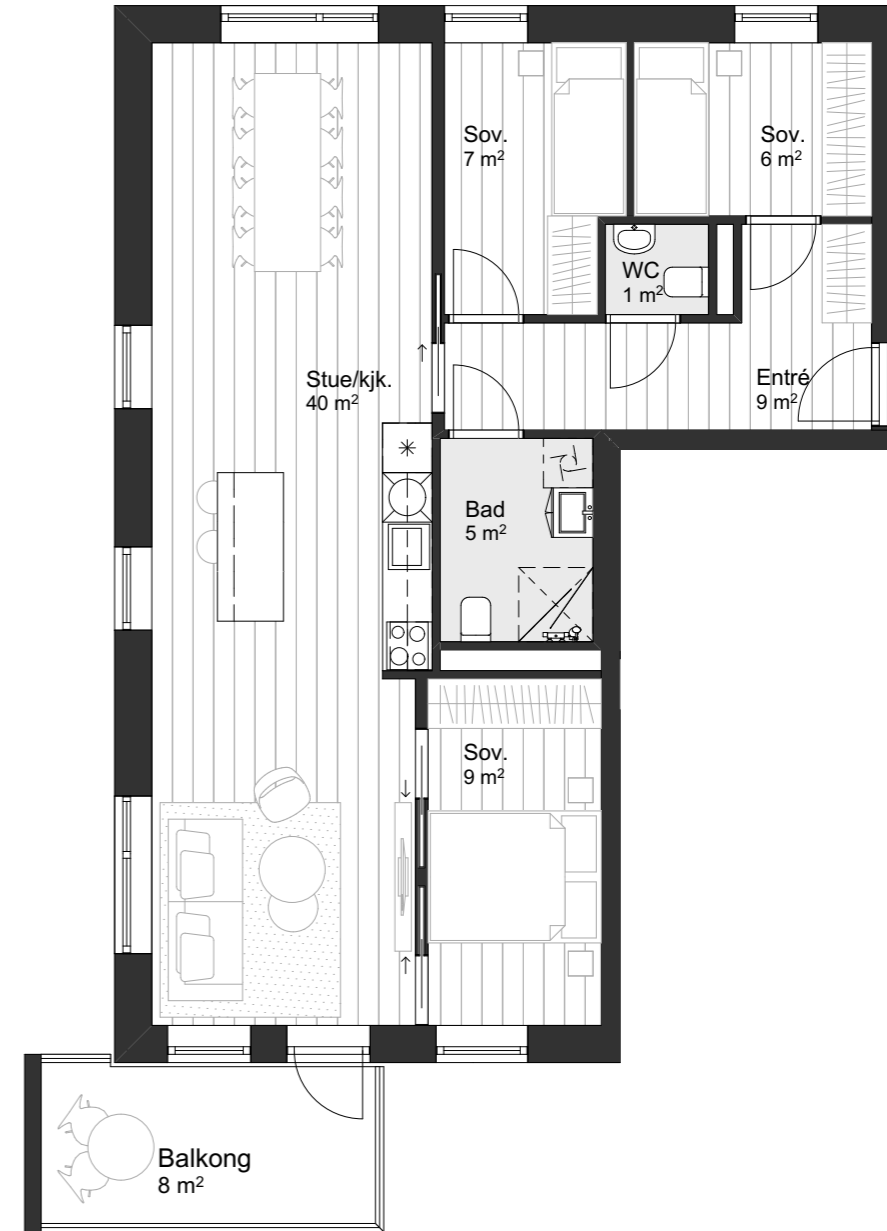
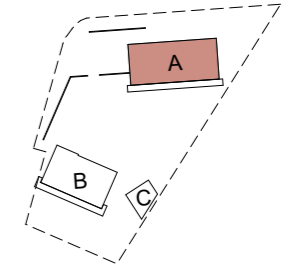
Balkong 8 m²



BYGG A, ETASJE 12

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A12-05

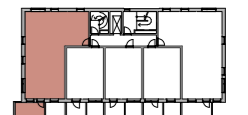
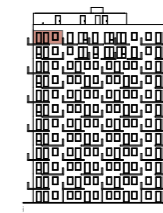


80 m² P-ROM

80 m² BRA

3 sov

Balkong 8 m²

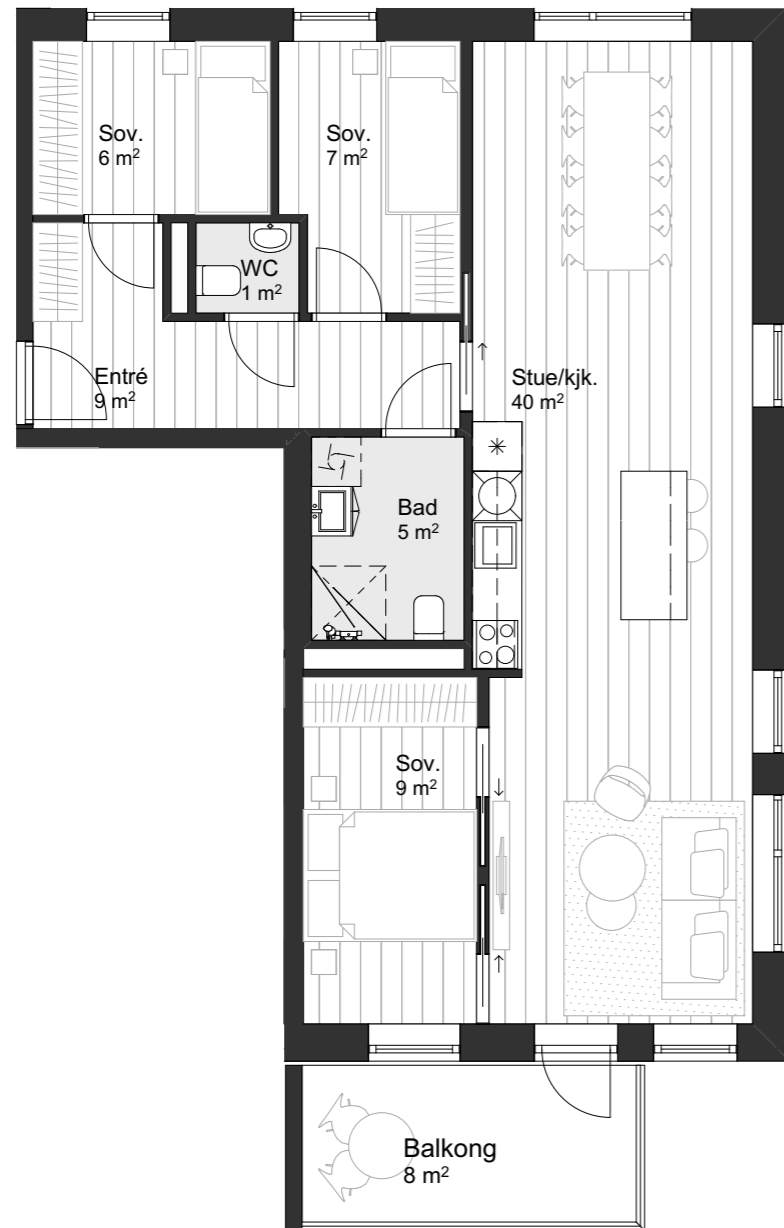
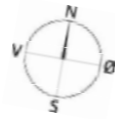
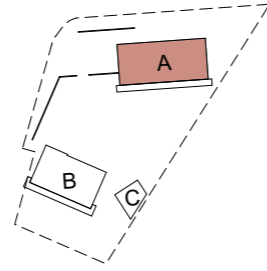




BYGG A, ETASJE 6

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A06-01

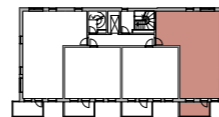
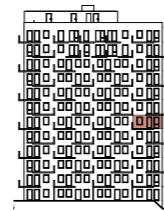


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

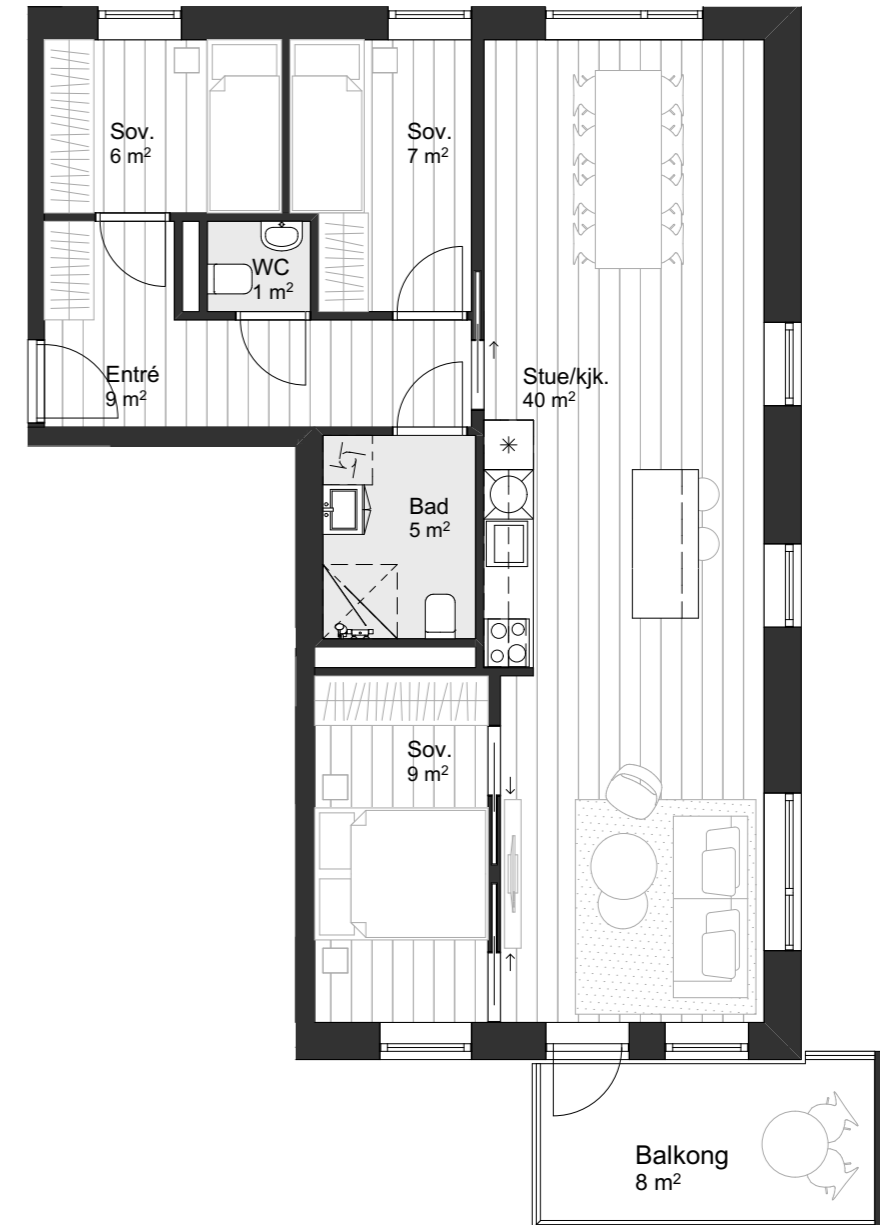
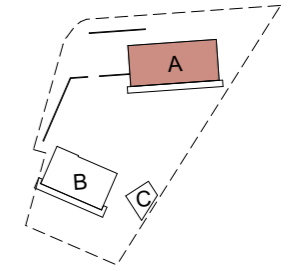
Balkong 8 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 7

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A07-01

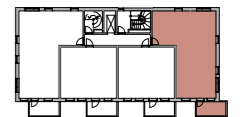


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>

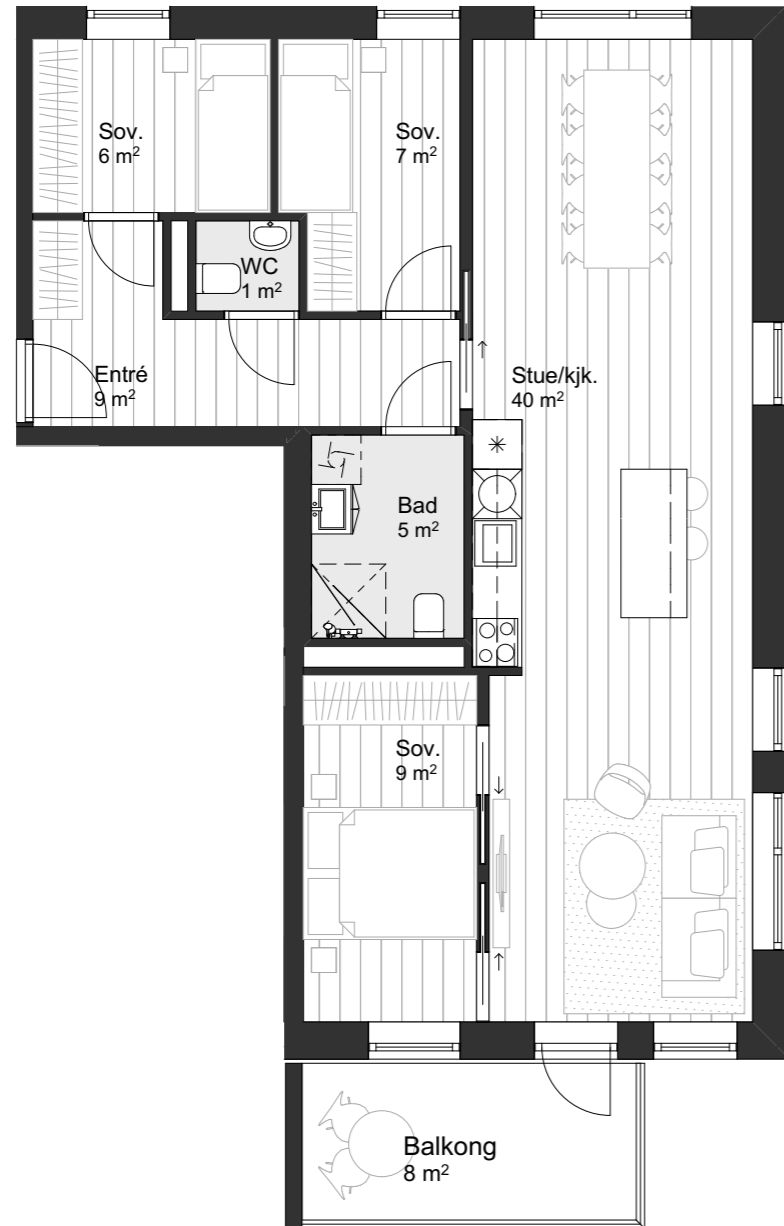
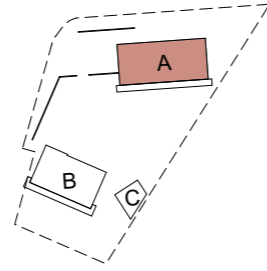




BYGG A, ETASJE 8

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A08-01

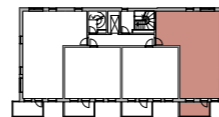
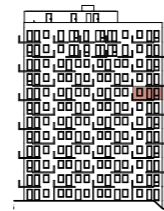


80 m² P-ROM

80 m² BRA

3 sov

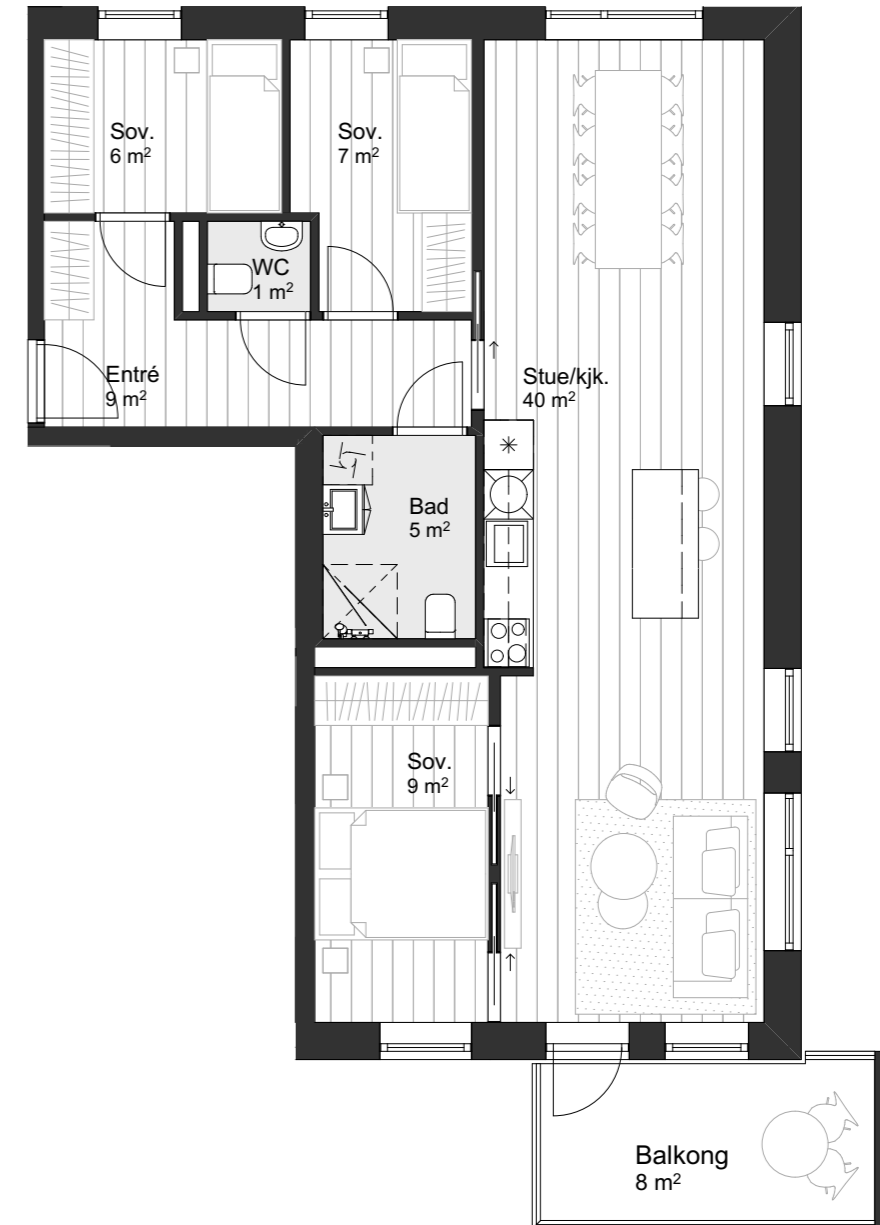
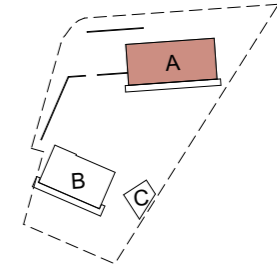
Balkong 8 m²



BYGG A, ETASJE 9

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A09-01

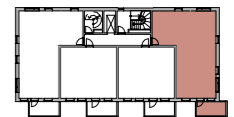


80 m² P-ROM

80 m² BRA

3 sov

Balkong 8 m²

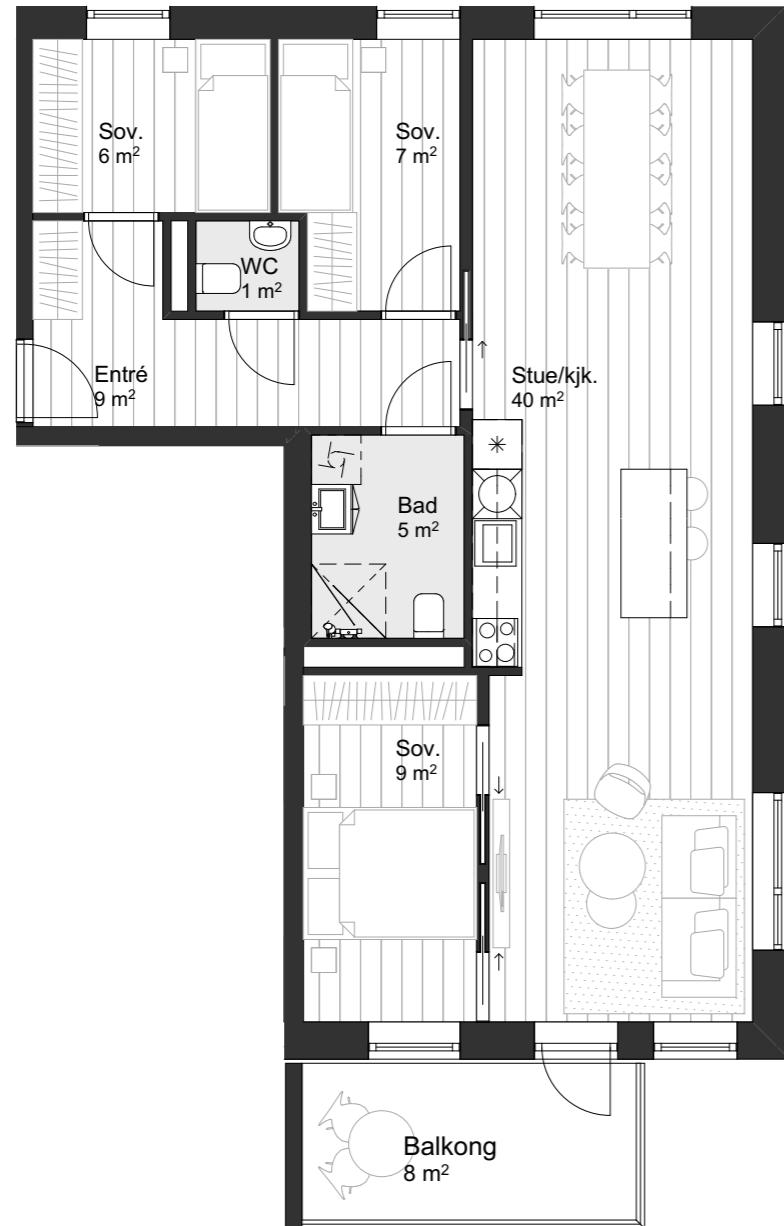
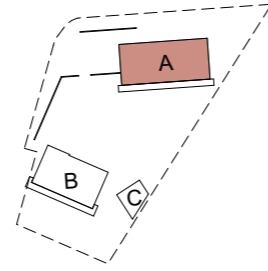




BYGG A, ETASJE 10

# 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A10-01

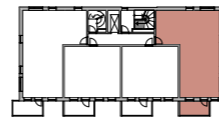
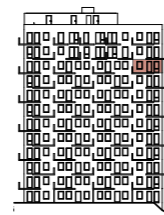


80 m² P-ROM

80 m² BRA

3 sov

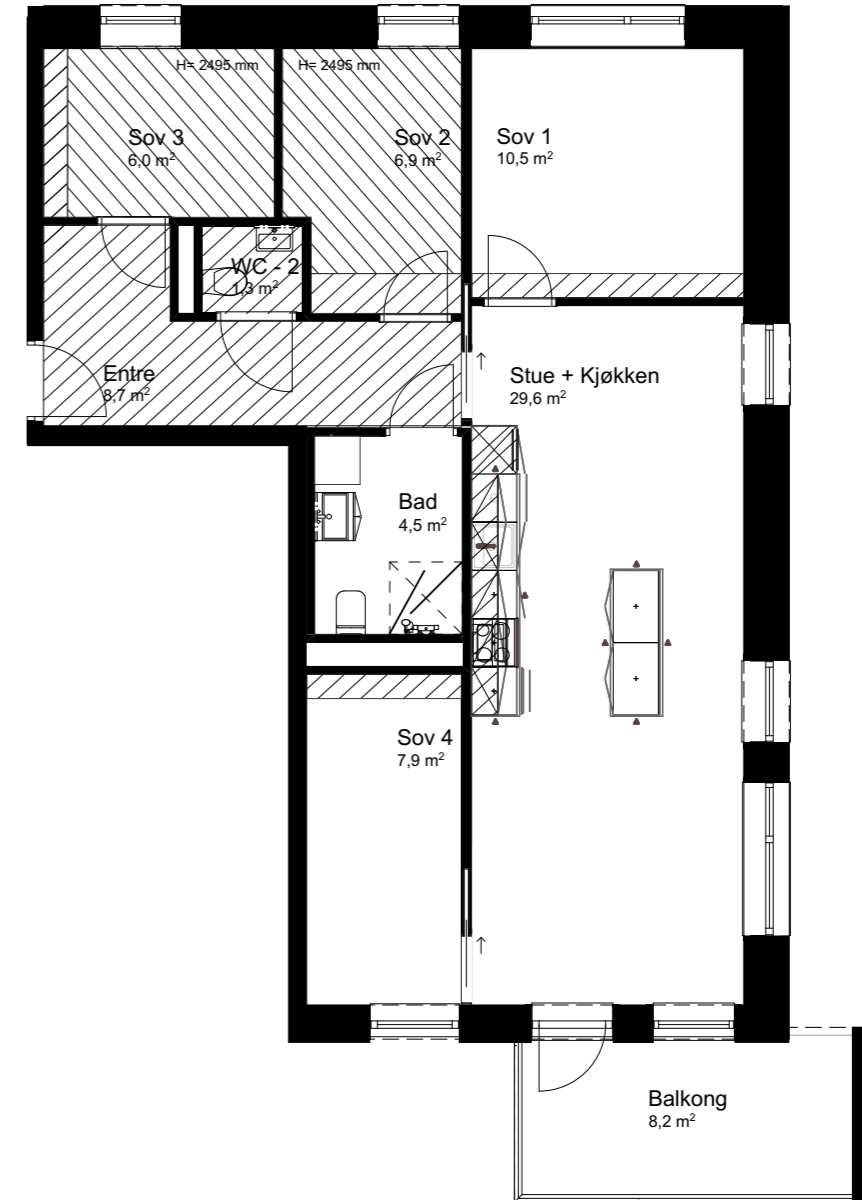
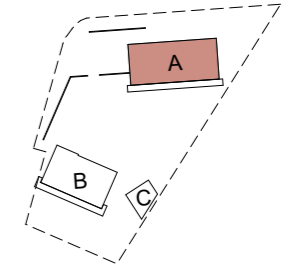
Balkong 8 m²



BYGG A, ETASJE 9

# 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A11-01

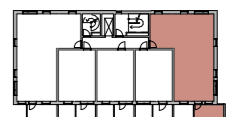
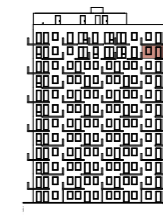


80 m² P-ROM

80 m² BRA

3 sov

Balkong 8 m²

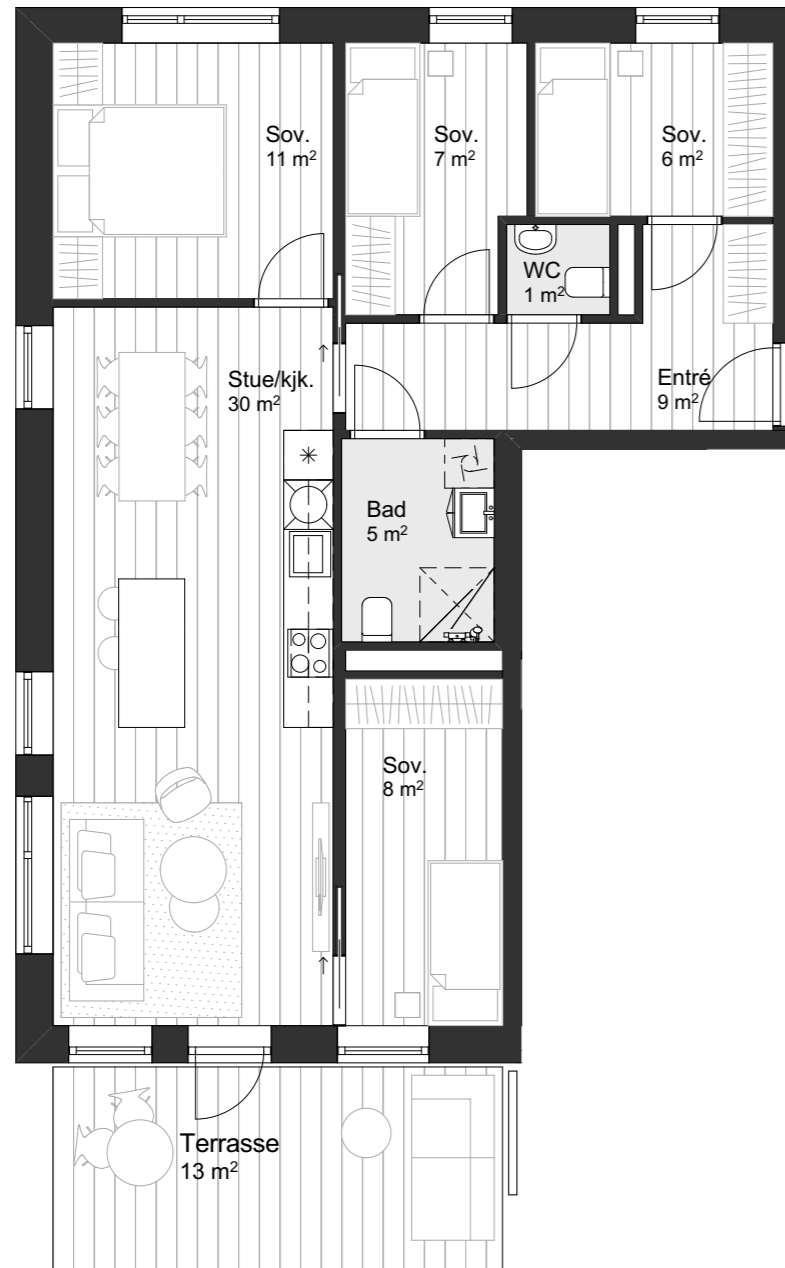
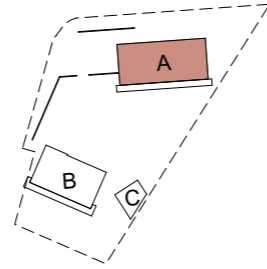




BYGG A, ETASJE 1

# 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A01-04

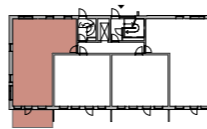


80 m² P-ROM

80 m² BRA

4 sov

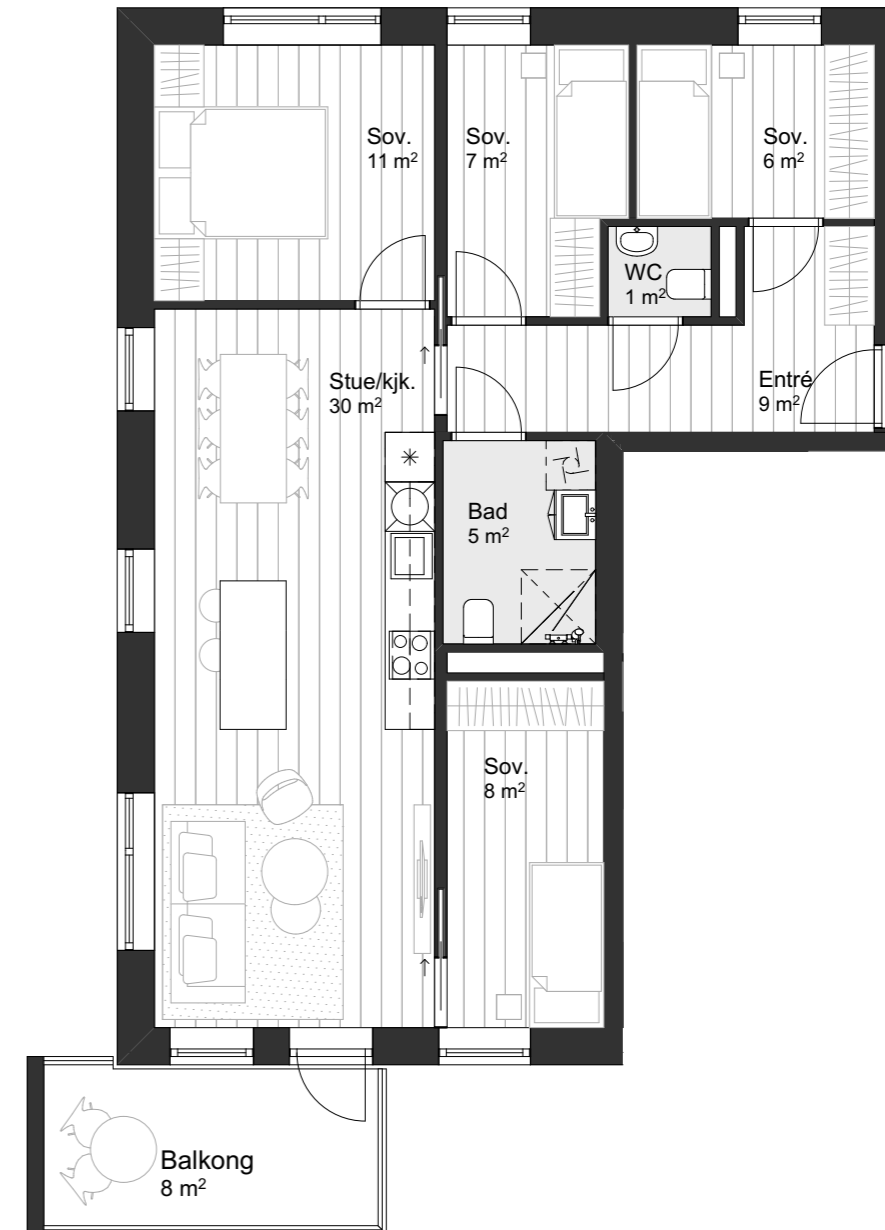
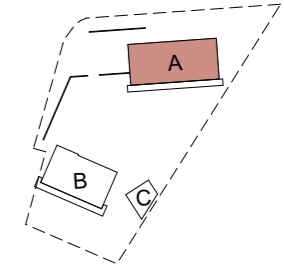
Terrasse 13 m²



BYGG A, ETASJE 6

# 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A06-04

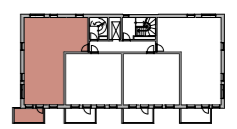
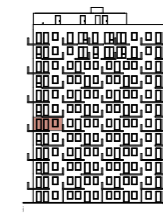


80 m² P-ROM

80 m² BRA

4 sov

Balkong 8 m²

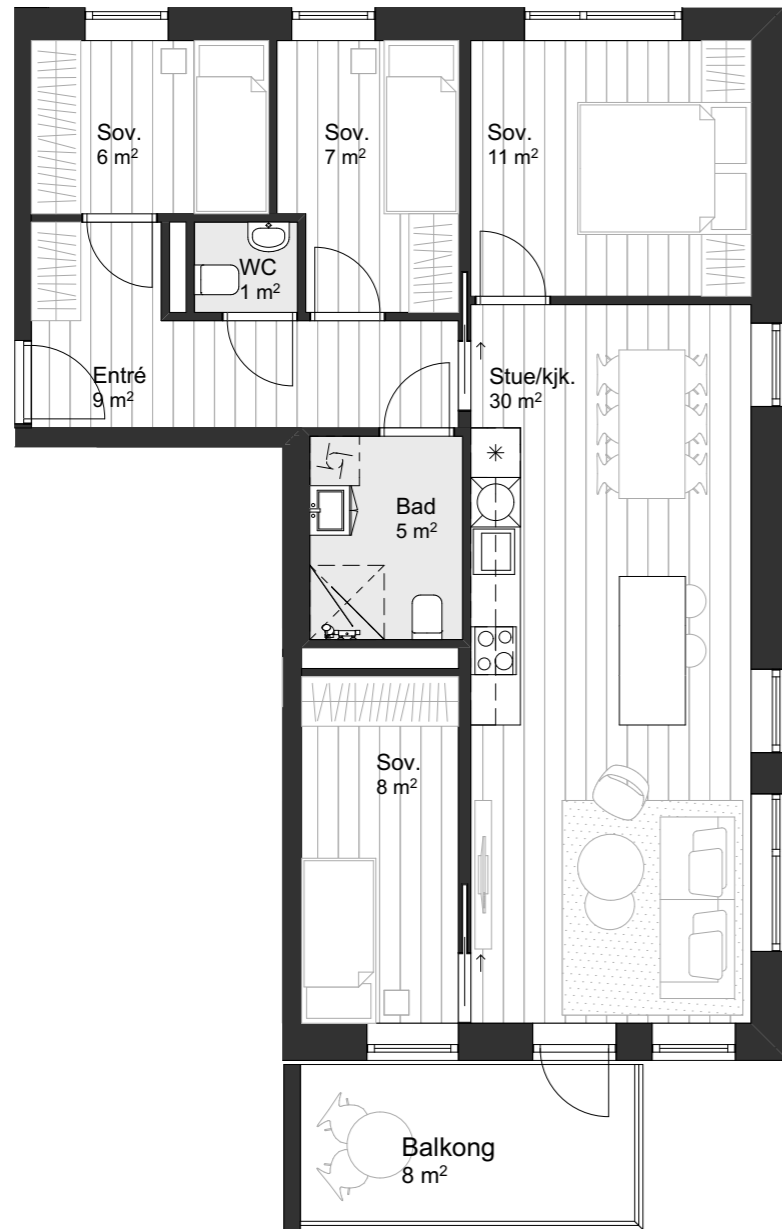
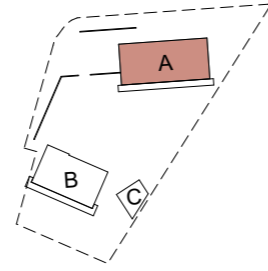




BYGG A, ETASJE 12

# 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A12-01

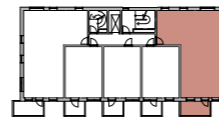
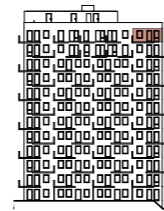


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

4 sov

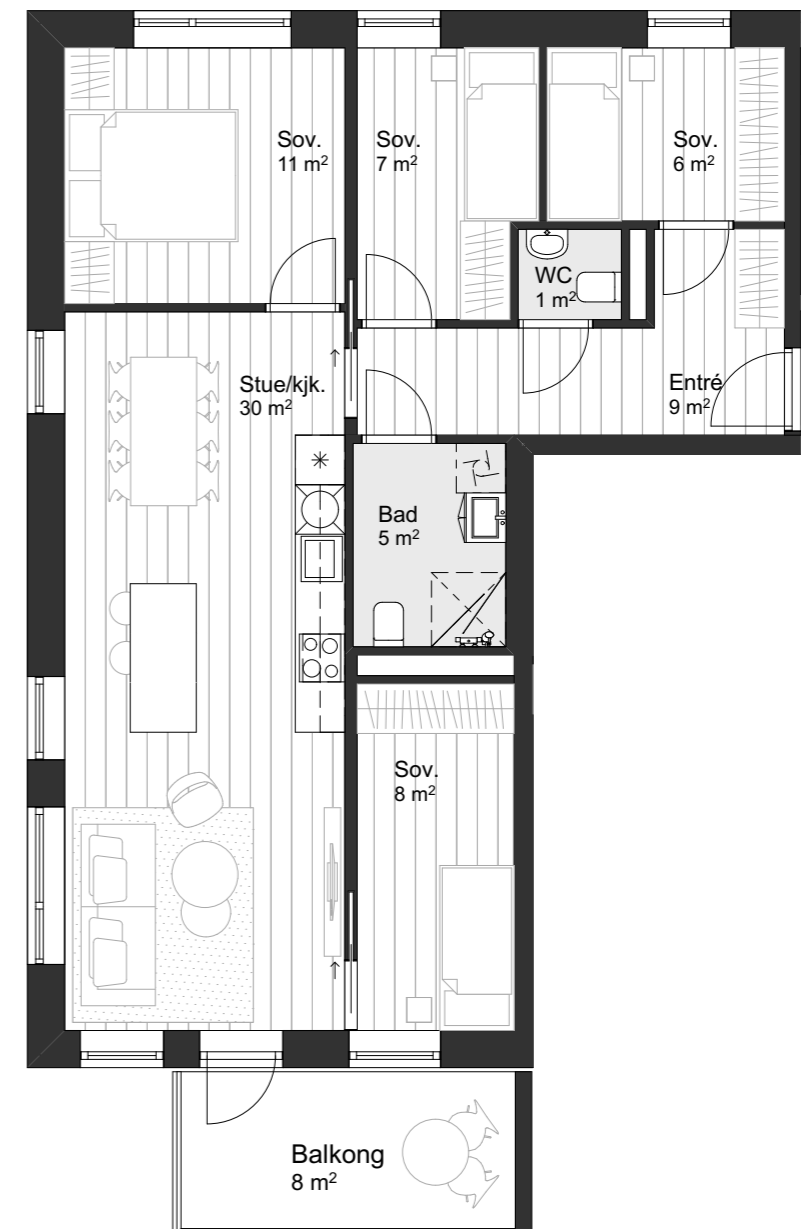
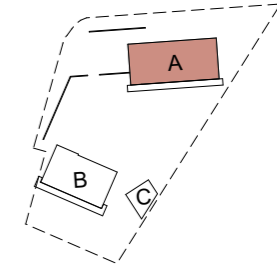
Balkong 8 m<sup>2</sup>



BYGG A, ETASJE 12

# 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: A11-05

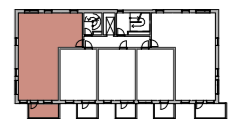
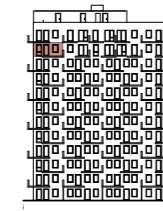


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

4 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>







ETASJEPLANER OG PLANTEGNINGER

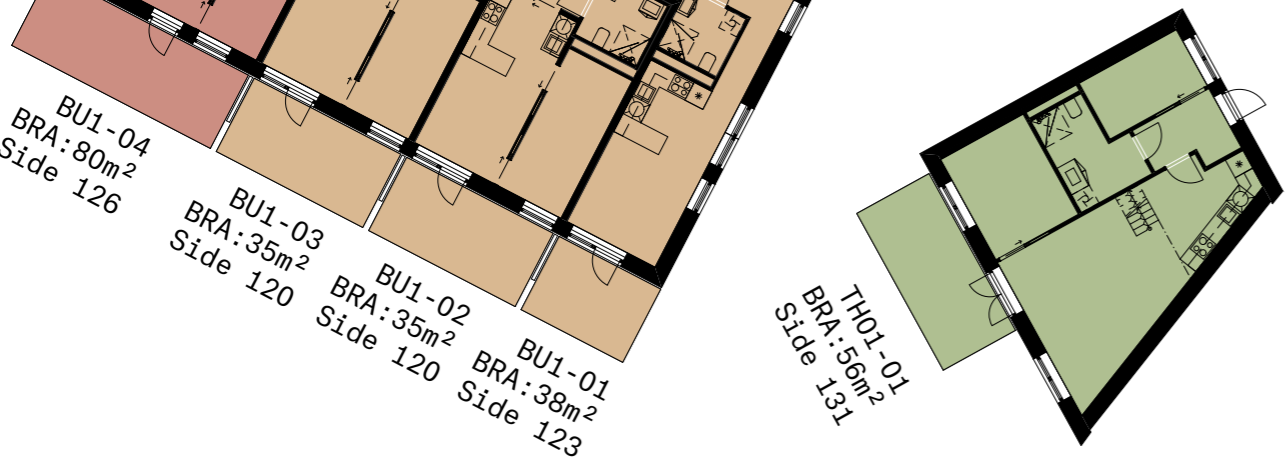
# BYGG B





116

117



Kværneshøyden

Etasjeplaner

### Etasjeplan B-U

### Etasjeplan - U. etg

- Leilighet 4/5 roms
- Leilighet 3 roms
- Leilighet 2 roms
- Bod
- Parkering

- Leilighet 4/5-roms
- Leilighet 3-roms
- Leilighet 2-roms
- Bod
- Parkering

BU1-04  
BRA: 80m<sup>2</sup>  
Side 126

BU1-03  
BRA: 35m<sup>2</sup>  
Side 120

BU1-02  
BRA: 35m<sup>2</sup>  
Side 120

BU1-01  
BRA: 38m<sup>2</sup>  
Side 123

TH01-01  
BRA: 56m<sup>2</sup>  
Side 131



Etasjeplan B-3



B03-04 BRA: 80m<sup>2</sup> Side 127  
 B03-03 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 124  
 B03-02 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 124  
 B03-01 BRA: 38m<sup>2</sup> Side 121



Etasjeplan B-4



B04-04 BRA: 80m<sup>2</sup> Side 129  
 B04-03 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 125  
 B04-02 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 125  
 B04-01 BRA: 38m<sup>2</sup> Side 122

4/5-roms leilighet  
 3-roms leilighet  
 2-roms leilighet

Etasjeplan B-1



B01-04 BRA: 80m<sup>2</sup> Side 127  
 B01-03 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 124  
 B01-02 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 124  
 B01-01 BRA: 38m<sup>2</sup> Side 121



Etasjeplan B-2



B02-04 BRA: 80m<sup>2</sup> Side 128  
 B02-03 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 125  
 B02-02 BRA: 35m<sup>2</sup> Side 125  
 B02-01 BRA: 38m<sup>2</sup> Side 122

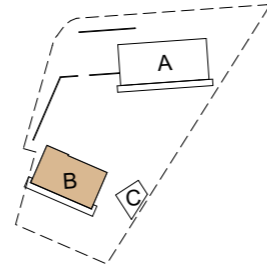
4/5-roms leilighet  
 3-roms leilighet  
 2-roms leilighet



BYGG B, ETASJE U

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: BU1-02, BU1-03

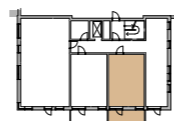


35 m<sup>2</sup> P-ROM

35 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

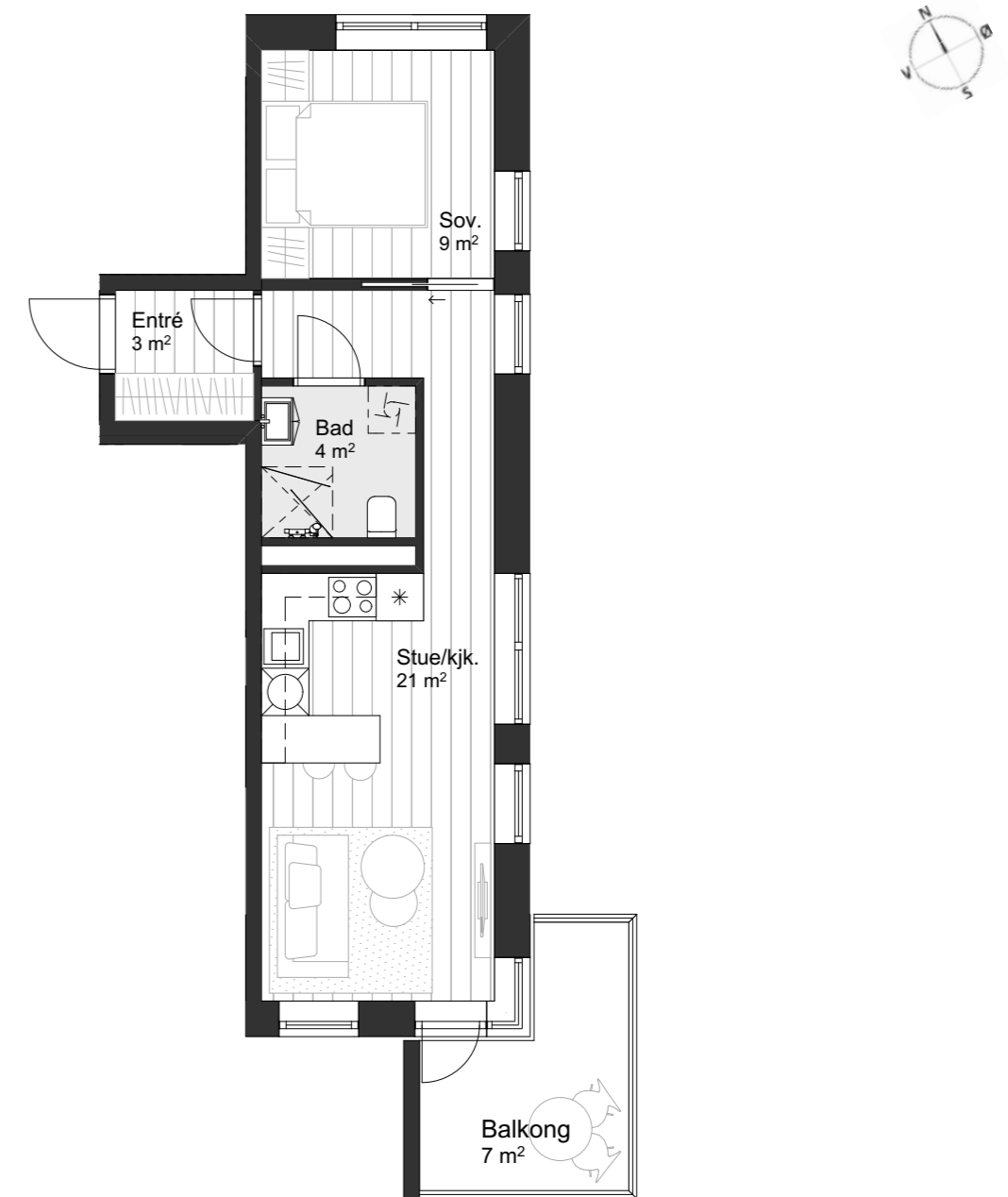
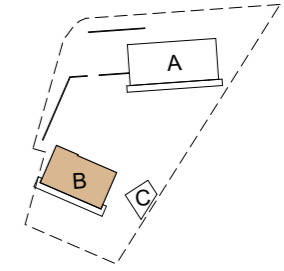
Terrasse 12 m<sup>2</sup>



BYGG B, ETASJE 1 OG 3

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B01-01, B03-01

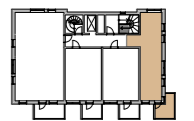


38 m<sup>2</sup> P-ROM

38 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

Balkong 7 m<sup>2</sup>

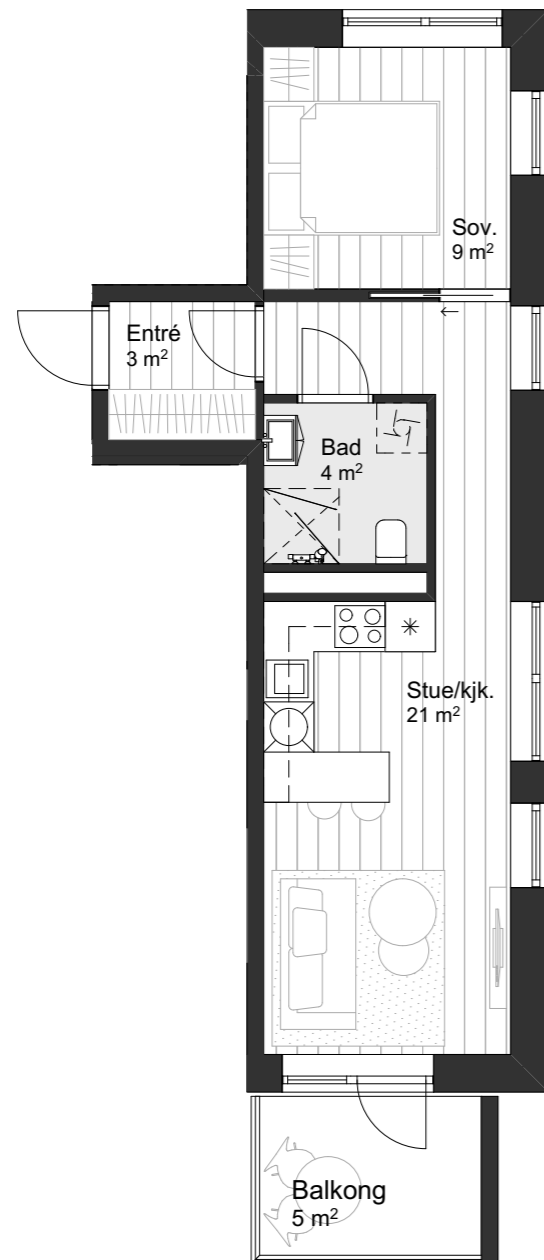
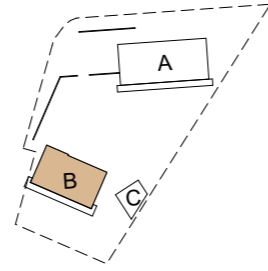




BYGG B, ETASJE 2 OG 4

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: B02-01, B04-01

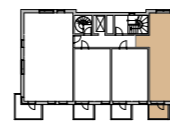


38 m<sup>2</sup> P-ROM

38 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

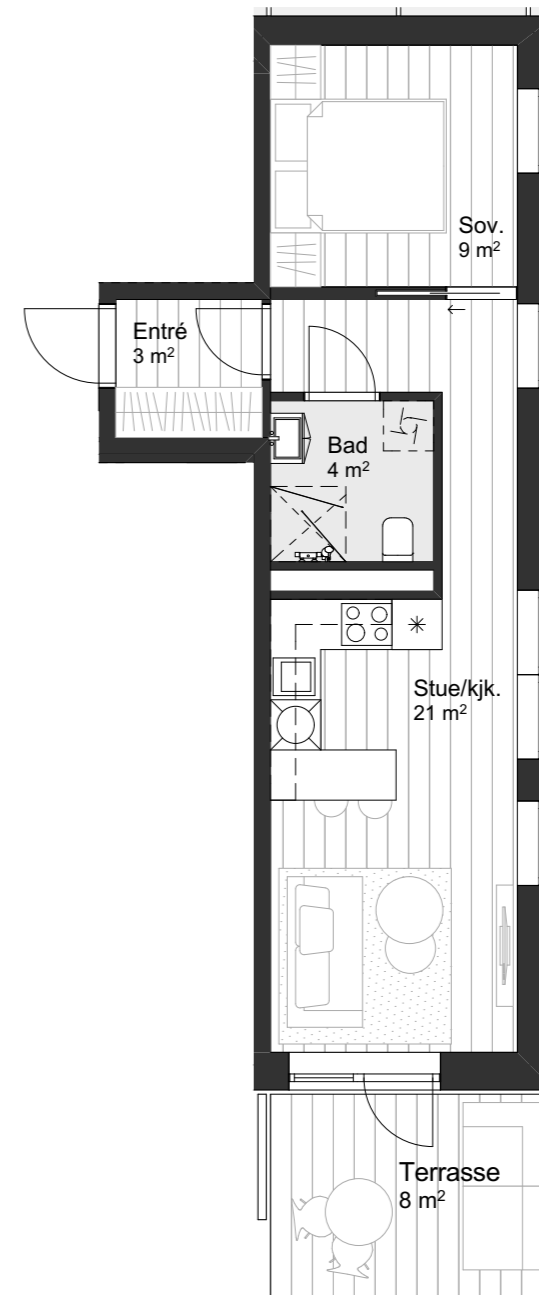
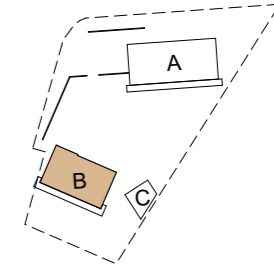
Balkong 5 m<sup>2</sup>



BYGG B, ETASJE U

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: BU1-01

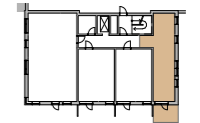


38 m<sup>2</sup> P-ROM

38 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

Terrasse 8 m<sup>2</sup>

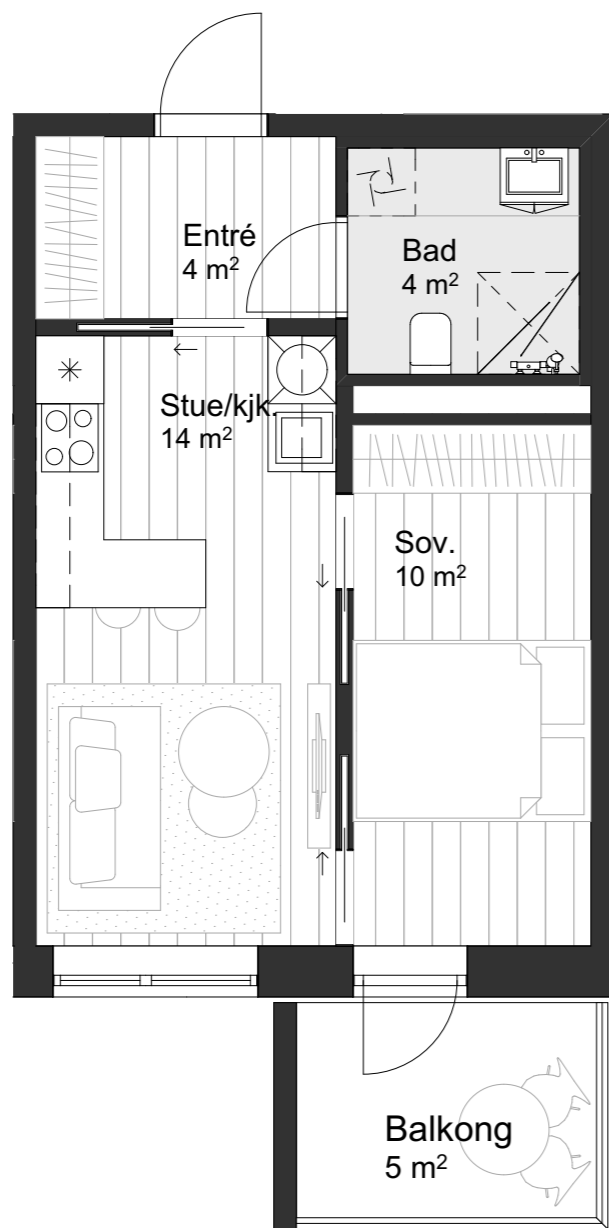
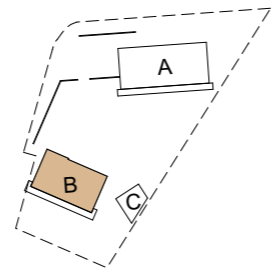




BYGG B, ETASJE 1 OG 3

## 2-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: B01-02, B01-03,  
B03-02, B03-03

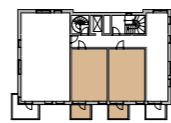


35 m<sup>2</sup> P-ROM

35 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

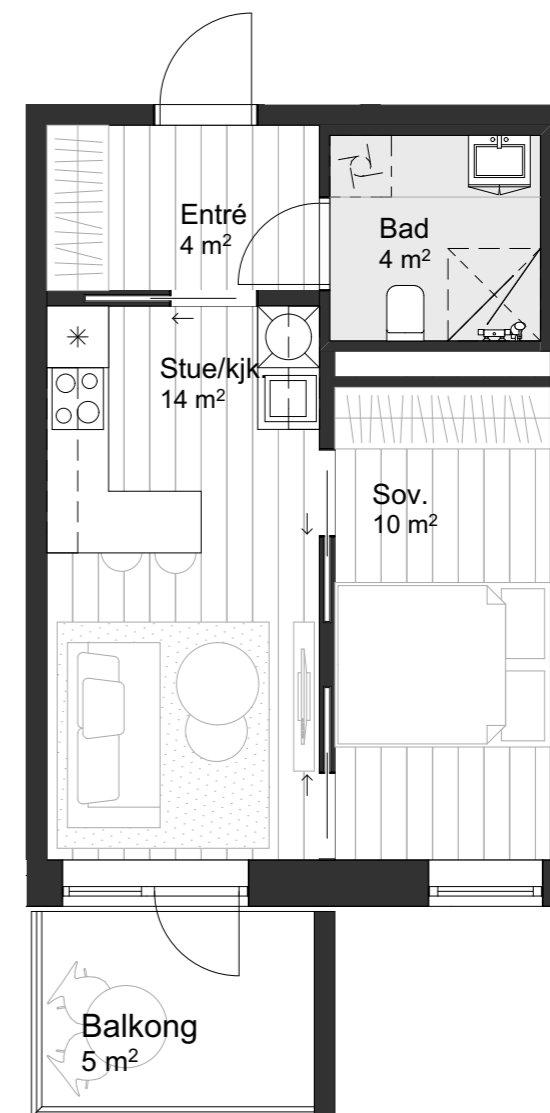
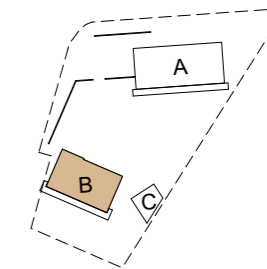
Balkong 5 m<sup>2</sup>



BYGG B, ETASJE 2 OG 4

## 2-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: B02-02, B02-03,  
B04-02, B04-03

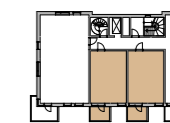
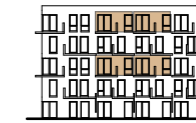


35 m<sup>2</sup> P-ROM

35 m<sup>2</sup> BRA

1 sov

Balkong 5 m<sup>2</sup>

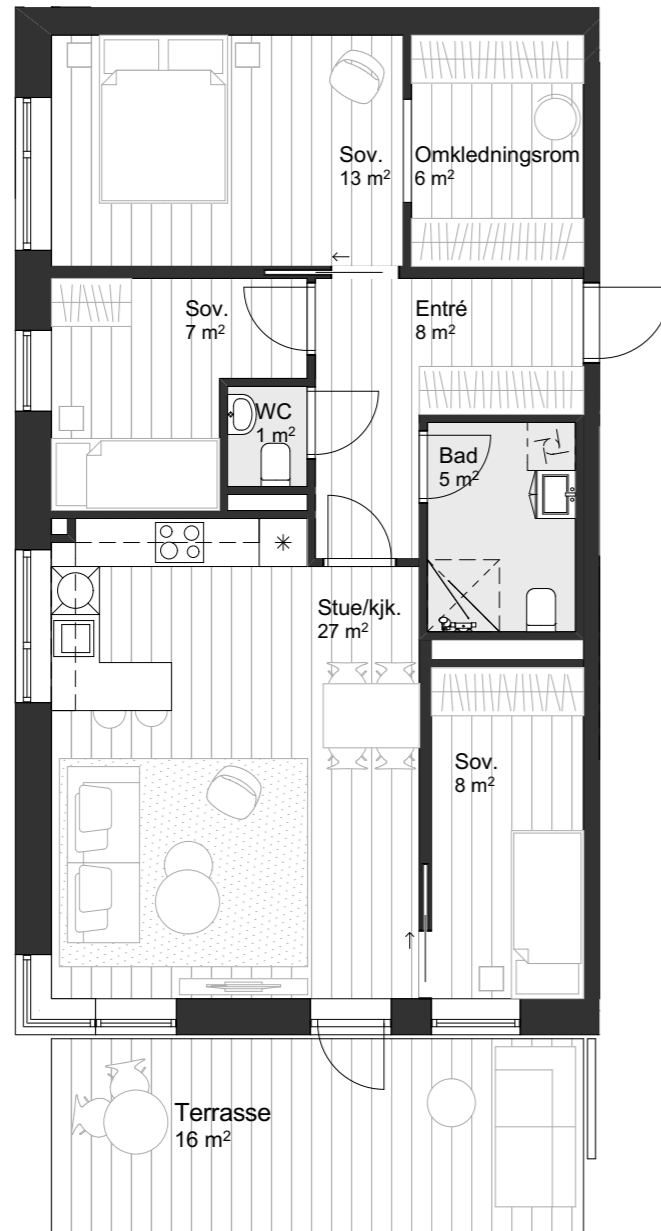
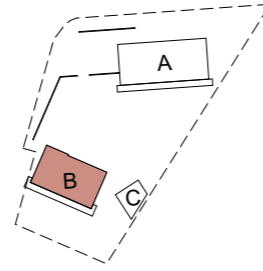




BYGG B, ETASJE 1

## 4-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: BU1-04

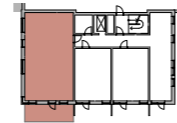
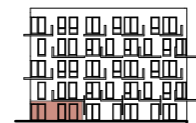


73 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

3 sov

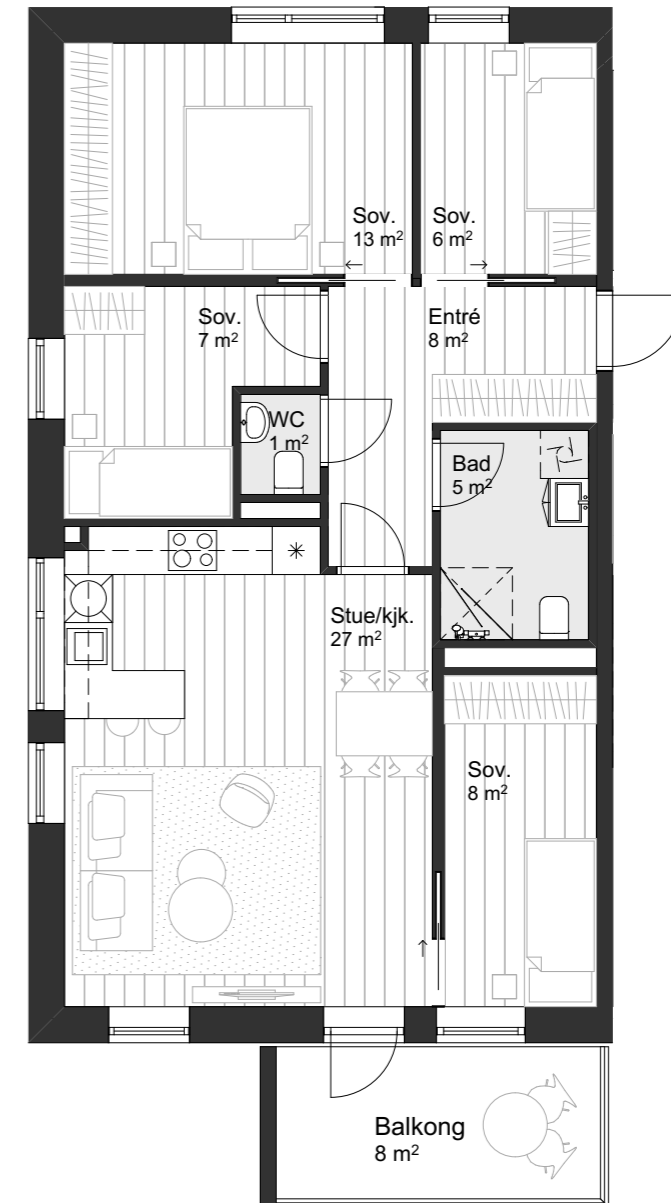
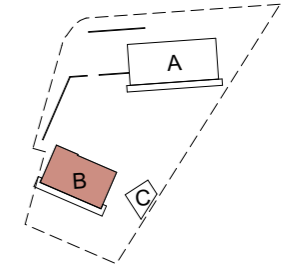
Terrasse 16 m<sup>2</sup>



BYGG B, ETASJE 1 OG 3

## 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: B01-04, B03-04

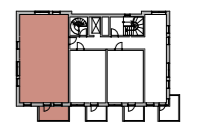
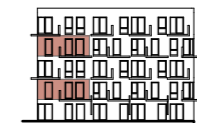


80 m<sup>2</sup> P-ROM

80 m<sup>2</sup> BRA

4 sov

Balkong 8 m<sup>2</sup>

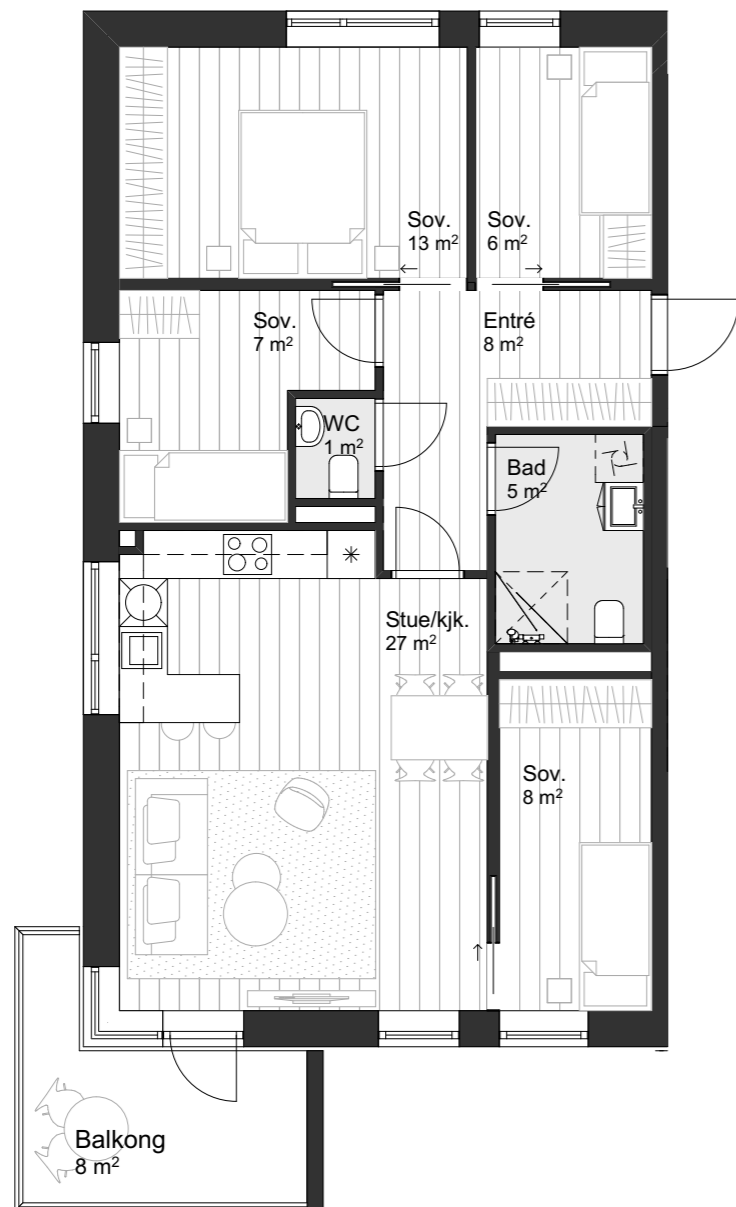
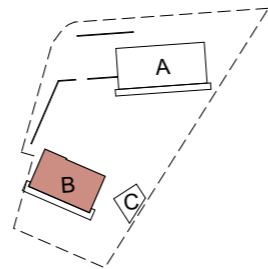




BYGG B, ETASJE 2

### 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: B02-04

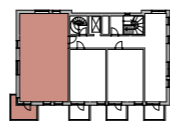
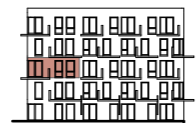


80 m² P-ROM

80 m² BRA

4 sov

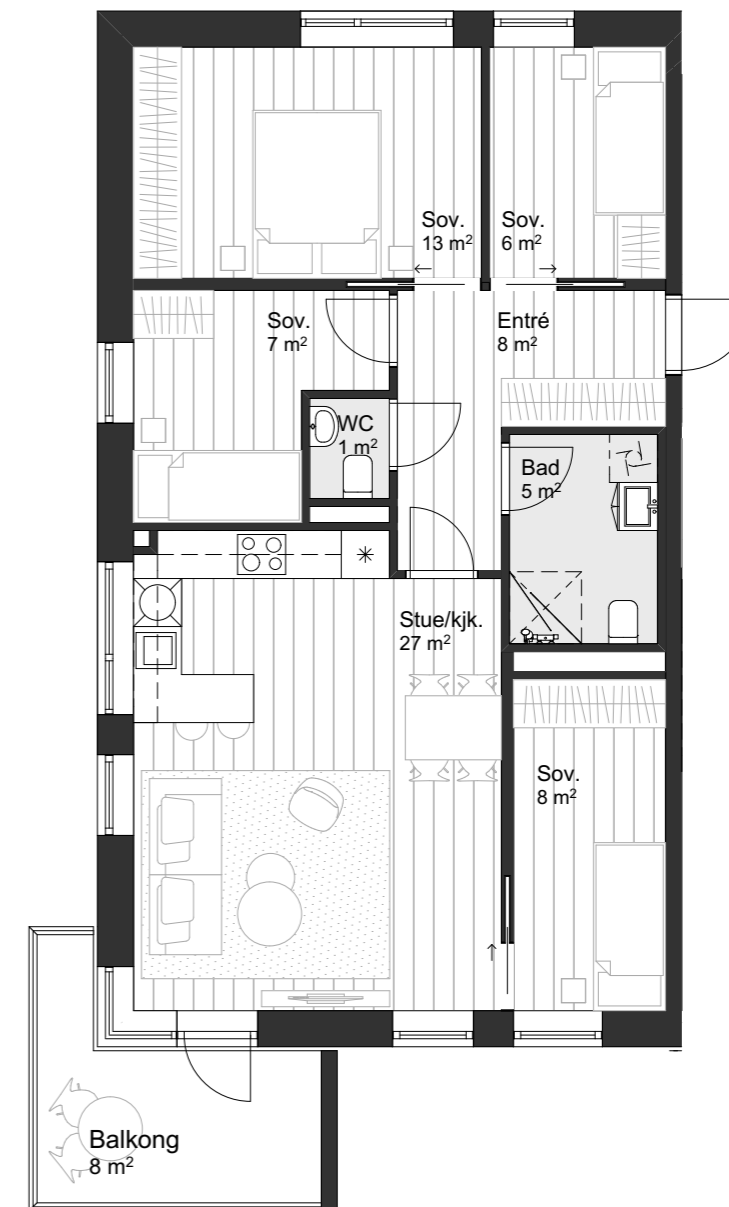
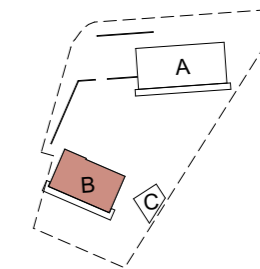
Balkong 8 m²



BYGG B, ETASJE 4

### 5-ROMS LEILIGHET

Leilighetsnr: B04-04

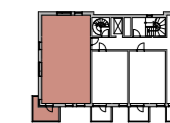


80 m² P-ROM

80 m² BRA

4 sov

Balkong 8 m²





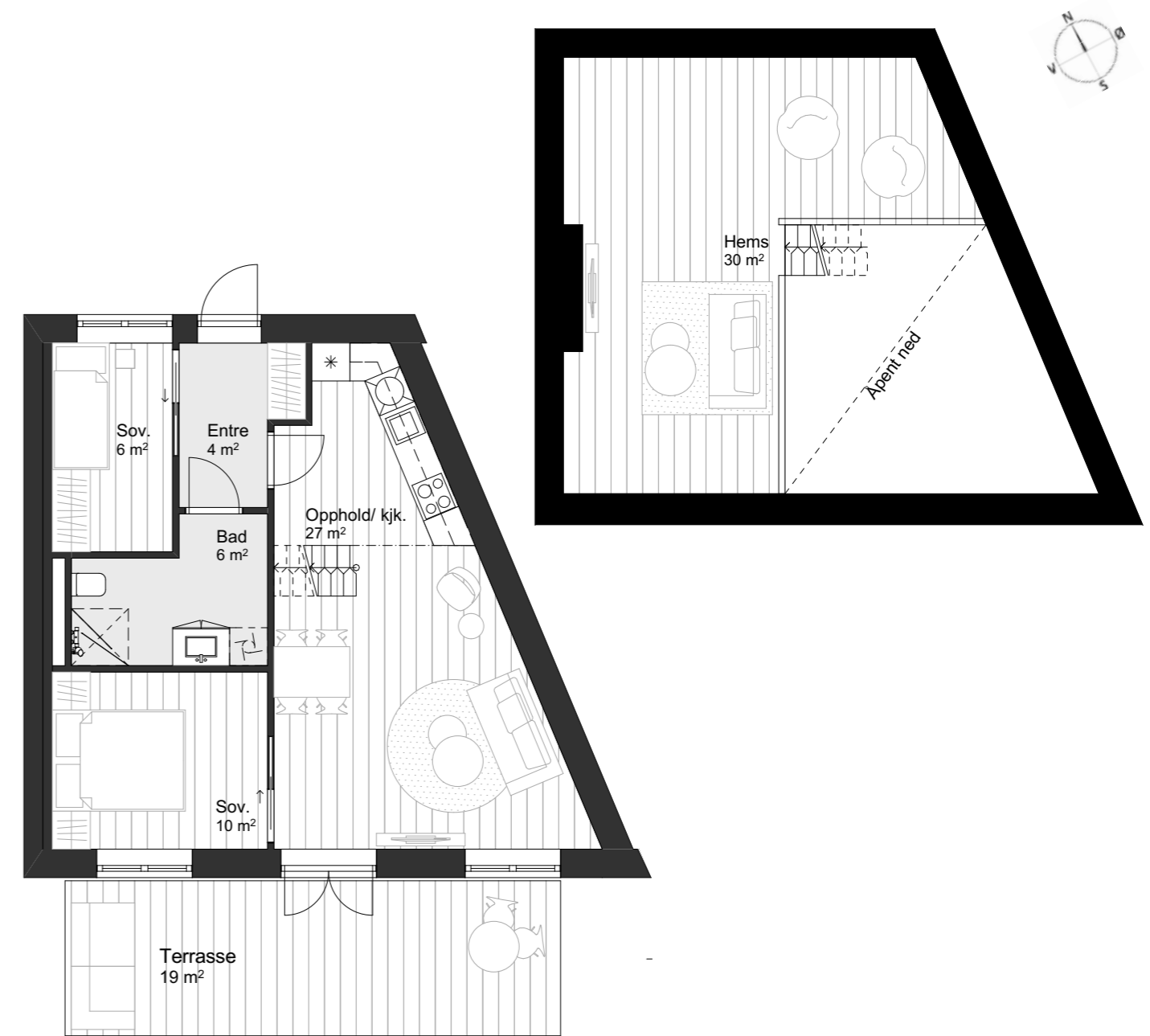
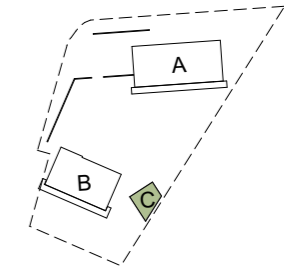


PLANTEGNING  
**TOWNHOUSE**

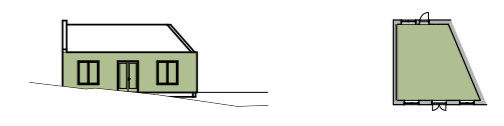
BYGG C

**TOWNHOUSE**

Leilighetsnr: TH01-01



56 m <sup>2</sup> P-ROM	
86 m <sup>2</sup> GULV inkl. hems   56 m <sup>2</sup> BRA	
2 sov	Terrasse 19 m <sup>2</sup>





# 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. Kværnerhøyden 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 forretningsfører eller kurs i styrearbeid. For Kværnerhøyden 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 utdanning 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.





## VIKTIGE OPPLYSNINGER



Informasjon til kjøper, rom-  
skjema, kvalitetsbeskrivelse  
og kjøpekontrakt.





# INFORMASJON TIL KJØPER

**Oppdragsnummer**  
912195031

## **Eiendommen**

Kvænerhøyden skal føres opp i Arnljot Gellines vei 35, 0657 Oslo, beliggende på gnr. 135 bnr. 63 i Oslo kommune. Endelig adresse fastsettes av kommunen. Eiendommen er på 3526 m<sup>2</sup>.

## **Prosjektet Kvænerhøyden**

Kvænerhøyden består av totalt 71 leiligheter og er planlagt organisert som ett borettslag. Det er en jevn fordeling av størrelsen på leilighetene basert på Oslo kommunes leilighetsnorm. Borettslaget består av 3 bygg; Bygg A, B og C. Bygg A har 12 etasjer med 50 leiligheter pluss en felles takterrasse. Bygg B består av 5 boligetasjer med 20 leiligheter. Bygg C er et townhouse med 1 leilighet. Bygg C er en gjenoppbygging av en gammel fabrikkbygning som blir demontert/revet i forbindelse med boligprosjektet.

Under byggene er det et felles garasje- og bodanlegg. Anlegget består av 25 parkeringsplasser, 82 sykkelplasser og 71 boder.

Det opparbeides et uteområde som består av område for lek og aktivitet samt grøntområde for opphold. I tillegg er det 86 sykkelplasser og 2 HC parkeringsplasser. Det er planlagt med avfallsstasjon med nedgravde avfallsbeholdere.

Det er Dyrø Moen AS Arkitekter MNAL som har tegnet Kvænerhøyden.

## **Selger**

Selger er Nygård Boligutvikling Holding AS (org.nr 920 240 453) som eies av Fredensborg Bolig AS (org. nr. 919 998 296) og Furuholmen Eiendomsutvikling AS (org. nr. 989 520 466).

Prosjektet gjennomføres i regi av Fredensborg Bolig AS.

## **Kvænerhøyden Borettslag**

Kvænerhøyden Borettslag er under stiftelse. Borettslaget vil bestå av totalt 71 leiligheter/andeler. Hver leilighet som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer.

Antallet andeler/leiligheter i borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06. juni 2003 nr 39 («borettslagsloven»)

Selger tar forbehold om å endre antall andeler/leiligheter i borettslaget, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter. Selger tar også forbehold om å seksjonere eiendommen i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017, slik at for eksempel ett av byggene vil bestå av eierseksjoner mens øvrige bygg er andeler i borettslaget. 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 drifts- og vedlikeholdskostnadene for eierseksjonssameiet.

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 hele leiligheten til andre. Dette 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 til borettslaget forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen. Hver andelseier har én stemme i generalforsamlingen.

Borettslaget vil bli etablert av Nygård Boligutvikling Holding AS. Borettslaget vil overta eiendomsrett til tomten ved en fusjon med selskapet Nygård Tomt AS (under stiftelse), som forut for fusjonen vil være et heleid datterselskap av borettslaget. Nygård Boligutvikling Holding AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdig oppførte leilighetene til borettslaget før overtakelse.

Grunnbokshjemmelen til eiendommen ligger i dag Nygård Boligutvikling AS (org. nr. 919 957 298). Av hensyn til å spare dokumentavgift vil ikke grunnbokshjemmelen bli overskjøtet til borettslaget, men bli liggende i et eget hjemmelsselskap eiet 100 % av borettslaget. Borettslaget og andelseierne vil ha full kontroll over hjemmelen gjennom eierskapet i hjemmelsselskapet.

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

Nygård Boligutvikling Holding 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 Nygård Boligutvikling Holding AS gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

## **Vedtekter**

Det er utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkast til vedtekter. Generalforsamlingen beslutter om

det skal utarbeides husordens- og/eller trivselsregler for borettslaget.

## **Bodanlegg i U.etg**

Det følger en sportsbod i oppvarmet areal i U.etg til hver leilighet. Andelseierne får vedtektsfestet bruksrett til bod. Selger vil fordele boder før overtakelse. Størrelsen på boden avhenger av størrelsen på leiligheten. Det er planlagt sykkelparkering i avlåst rom i U1.etg.

## **Parkering i U.etg**

Det er totalt 25 parkeringsplasser i garasjeanlegg. Av disse 25 plassene er 5 forbeholdt naboeiendommen – gnr 135 bnr 2. Denne rettigheten er tinglyst.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, og hvor de største leiligheter har fortrinnsrett, se prisliste. Det vil være mulig å bestille El-bil ladestasjon som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres.

Parkeringsplasser som kjøpes sammen med leilighet i borettslaget etableres som vedtektsfestet bruksrett.

Det er selger som fordeler parkeringsplasser i garasjeanlegget

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser i form av tinglyst bruksrett, herunder ved utleie eller salg til andre enn andelseiere.

## **Parkering ute**

Det er satt av to HC-plasser ute som tilhører borettslaget. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for handicaplasser med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handicaplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handicaplass.

I tillegg er det 5 parkeringsplasser som delvis går inn på borettslagets eiendom. Disse tilhører naboeiendommen (gnr 135, bnr 2) og bruksretten er sikret gjennom en tinglyst erklæring datert 13/11-2019.

## **Byggetid – Ferdigstillelsesfrist**

Rammetillatelse for prosjektet er forventet gitt 1. kvartal 2020.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 4. kvartal 2020. Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere ferdigstillelse.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig



meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillingsdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsestidsdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

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

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

Selger tar forbehold om endelig godkjent rammetillatelse.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om kontrakt med entreprenør.

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

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 1.april 2021 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.

#### Arealer og priser

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

Kjøpesummen for leilighetene består av innskudd/kontantdel på 30 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 70%. 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 parkeringsplass, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti iht. lov om bustadoppføring av 13. juni 1997 («buofl») §12. For profesjonelle kjøpere utgjør kontantbeløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. §46(2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper. 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 og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse. Selger forbeholder seg retten til å stille buofl. §47-garanti for restkjøpesummen fra overtakelse til hjemmelsoverføring finner sted.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. 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. 480,-
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr. 652,-
Andelskapital til borettslaget	kr. 5.000,-
Eventuelt gebyr for tinglysning av boretts	kr. 430,-
Administrasjonsgebyr til forretningsfører	kr. 250,-

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.

Styret kan beslutte å kreve innbetaling av oppstartskapital for borettslaget med inntil to måneders drifts- og vedlikeholdskostnader.

#### Felleskostnader for borettslaget

Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld samt drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget. 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. 36 per kvm BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold, digital-TV/bredbånd og strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA), med unntak av kostnadene til digital-TV/bredbånd som fordeles med likt beløp for hver leilighet, ca. kr. 299 per mnd for grunnpakke.

I prislisten er det lagt til grunn månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader på kr. 36 per kvm BRA per måned. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Flere faktorer påvirker nivået på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. A kontoinnbetaling til borettslaget med ca. kr. 9 per kvm per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

Som tillegg til felleskostnad kommer også kostnad til drift- og vedlikehold av parkeringsanlegg, som fordeles likt mellom de som har parkeringsplass. Dette er stipulert til kr. 150 pr plass pr mnd.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler før overlevering på vegne av 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 70 % 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/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 1,5 %. Det presiseres at renten er basert på markedsrenten i juni 2020 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 22 %, 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 overtakelse 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.

#### Garantert betaling av felleskostnader (GBF) – Sikringsordning

Borettslaget vil søke om å 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.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

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

#### Kapitalkostnader frem til borettslagets lån blir utbetalt

Den del av kjøpesummen som borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte boligkjøpers/fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir borettslaget midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før borettslagets felleslån utbetales til selger. Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal borettslagets felleskostnader frem til borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag. I kontraktene som selger benytter ved salg av andeler, er det opplyst om plikten til å betale felleskostnader til dekning av dette vederlaget.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til borettslaget til dekning av vederlaget

#### 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 selger 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.

#### Leie til Eie

Selger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøper mulighet for å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i denne perioden. Det vil bli tilbudt leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Dette blir begrenset til maksimalt 5 leiligheter.

#### 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 Eufemiasgt. 30, 0021 Oslo

Ansvarlig megler: Thomas Eriksen

M: 918 71 915

E-post: thomas.eriksen@dnbeiendom.no

Megler 2: Peder Christian Selmer

M: 916 16 262

E-post: peder.christian.selmer@dnbeiendom.no

Meglers vederlag utgjør kr. 32.000 eks. mva. pr enhet. I tillegg betaler selger kr 2.000 eks. mva. i tilretteleggingsgebyr og oppgjør kr. 5.000 pr enhet eks. mva. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt. forret-

ningsfører ca. kr. 1.500, tinglysingskostnader kr. 525 og grunnboksutskrift kr. 172 pr. utskrift.

#### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

#### Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

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 kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekon-sulenter.

#### 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 kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis. Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetil-

budskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig 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 kan bli en del av det selger krever dekket.

**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, 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislister og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av egenkapital/innskudd samt restkjøpesum for parkeringsplass før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

**Forholdet til endelige offentlige planer**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntillegget formål (treningscenter). Gjeldende reguleringsplan er S-4944 av 01.03.2017. Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

**Vann og avløp**

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum/fordrøyningstank. 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**

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20

Hjemmelshaver til Eiendommen er Nygård Boligutvikling AS. Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser, herunder;

1855/900061-1/105 13.04.1855 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv Forbud

mot generende bedrift GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1862/917850-1/105 15.08.1862 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1865/900083-1/105 20.10.1865 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1866/900098-1/105 03.08.1866 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1876/924966-1/105 28.02.1876 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 5 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1895/992727-1/105 17.12.1895 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1900/900223-1/105 06.04.1900 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1905/900145-1/105 03.02.1905 ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1905/900146-1/105 17.03.1905 ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1908/900238-1/105 18.12.1908 BESTEMMELSE OM VANNRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1934/909964-1/105 01.06.1934 SKJØNN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

Ovennevnte heftelser er innhentet, men megler har ikke klart å tyde innholdet i disse.

1942/8961-1/105 22.09.1942 BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om benyttelse Overført fra gnr 148 bnr 175 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1943/3152-1/105 15.04.1943 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse ANG. LAGERSKUR GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1944/5004-1/105 21.06.1944 BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1946/11421-1/105 20.11.1946 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1954/12706-1/105 06.10.1954 ERKLÆRING/AVTALE ANG. LAGERSKUR GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1958/6089-1/105 04.06.1958 BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1977/28637-1/105 14.12.1977 ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1990/52579-1/105 03.09.1990 ERKLÆRING/AVTALE Div. bestemmelser bl. a. rett for Oslo lysverker til å sette opp nettstasjon m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo lysverker. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

2009/534728-1/200 21.07.2009 KJØPEKONTRAKT Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Kjøpesum NOK 9 000,- for del av eiendommen Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

2017/1423198-1/200 19.12.2017 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2 Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

2017/1423198-2/200 19.12.2017 21:00 BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2 Gjelder bruksrett til 5 bilplasser i underjordisk parkeringsanlegg Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

2017/1423198-5/200 19.12.2017 21:00 BESTEMMELSE OM GJERDE Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1423198-8/200 19.12.2017 21:00 BESTEMMEL-

SE OM VANNLEDNING Felles stikkledninger Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1423198-9/200 19.12.2017 21:00 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING Felles stikkledninger Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1356458-1/200 13.11.2019 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2 gjelder 5 parkeringsplasser. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Megler har kopi av tinglyste servitutter/heftelser som er relevante.

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, jf. 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 ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. 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. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle leilighetene.

**Skolekrets**

Skolegrensene er veiledende og revideres av Ut-danningsetaten 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 blant annet:

Se Oslo kommunes hjemmeside vedr skoletilhørighet.

#### Eiendomsskatt

Oslo kommune har 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. Eventuell eiendomsskatt vil bli fordelt på de aktuelle leilighetene av borettslaget.

#### Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### Videresalg/transport av kontraktsposisjon og endring i eierskap/navneendring

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kontraktsposisjon 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 kr. 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 tinglysning 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 prosjektets salgsoppgave

1. Prisliste pr 23.06.2020
2. Informasjon til kjøper datert 23.06.2020
3. Kvalitetsbeskrivelse og romskjema datert 11.01.2020
4. Etasjeplaner og salgstegninger
5. Utomhusplan datert
6. Reguleringsbestemmelser
7. Utarbeidet budsjett for borettslaget datert 23.06.2020
8. Utkast til vedtekter for borettslaget datert 11.12.2019
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Selgers prospekt
11. Matrikkelbrev
12. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett, matrikkelbrev og grunnboksutskrift. Dokumentene vil i det alt vesentlige også være tilgjengelig på prosjektets hjemmeside.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil.

Oslo, 23. juni 2020





# ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
GANG	1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk. Fotlister i eik	Sparklet og malt Farge: NCS 1102-Y10R Listfrie vindusmyg Karmer rundt dører: NCS 1102-Y10R	Nedforet gipshimling sparklet og malt Farge: NCS S 0500-N.	Entredør med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i NCS S 9000N. Dørvrider i blank eller børstet stål. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav.  Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 9000N.	Det leveres callinganlegg med porttelefon for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeklokke ved inngangsdør.  Downlights med dimmer.  Sikringsskap og vannskap for gulvvarmerør og sanitærrør forsøkes plassert i gang.  Stikk i henhold til el-tegning.
KJØKKEN			Malt betongdekke med synlige V-fuger og innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N.	Kjøkkeninnredning fra HTH (Fokus) Farge: Koksgrå NCS s 7500-N  Benkeplate i laminat i farge koksgrå med rett forkant.  Nedfelt vask type Blanco Andano 500.  Blandebatteri av type tapwell EVO184 krom.  Slimline ventilator.  Hvitevarer Elektrolux, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og kjøleskap.	Bakvegg 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.  Stikk i henhold til el-tegning.
STUE				Innerdør Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 9000N.	Det leveres ett stk komplett IKT-uttak.  Stikk i henhold til el-tegning.  Oppvarming med radiator
SOVEROM				Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.  Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 9000N.	Stikk i henhold til el-tegning.
WC	Flis 60 x 60 cm, mørk grå matt. Fotlister i eik			Servant med speil over.  Vegghengt toalett av type Subway med soft close sete fra Villeroy & Boch.  Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 9000N.	Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.
BAD	Flis 60 x 60 cm, mørk grå matt Mosaikk 5x5 i dusjsonen. Samme type som de store flisene	Flis 60 x 60 cm, mørk grå matt	Sparklet og malt gipshimling NCS S 0500-N (våtromsmaling).	Servantskap og fullt uttrekkbare skuffer i farge hvit.  Speil med integrert belysning.  Servantbatteri av type Tapwell EVO0071 krom.  Vegghengt toalett av type Subway med soft close sete fra Villeroy & Boch. Forkrommet spyleknapp.  Dusjhjørne i klart glass og krom m/ dusjsett med regndusj.  Opplegg for vaskemaskin (i leiligheter med flere bad, leveres dette på det ene badet) under benkeplate med mulighet for innbygging av kombimaskin  Innerdør Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 9000N.	Badene kan bli levert som prefabrikerte baderomskabiner.  Downlights med dimmer.  Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.
BALKONG	Betong		Betong		Belysning og stikkontakt. Stående spillerekkverk.
MARKTERRASSE	Tredekke				Belysning og stikkontakt.

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



# KVALITETSBEKRIVELSE

## 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 etterstrebtes 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.

Undersiden av etasjeskillere er malt betong. Det blir synlige v-fuger fra betongdekkene. Rom med downlights og/eller tekniske føringer vil 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 tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Badene kan bli levert som prefabrikkerte kabiner. På hems i townhouse vil høyeste takhøyde være 190 cm.

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 fotlist som matcher parkett. 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 kundefrådgivere. 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. Oversettes fristene har selger rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kundefrådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom 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

### PORTELEFON

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 hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskille av betong kan det forekomme åpent elektriske anlegg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter. Plassering av sikringskap 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/RØRLEGG

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 radiator stue og kjøkken. Soverom leveres uten varmekilde. Det settes av plass til eventuell panelovn på soverom. Badene blir levert med gulvvarme (vannbåren eller el)

## VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i nisje, i tak i entre eller integrert i kjøkkenheten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

## BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Fasader av tegl og fasadeplater etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp. Takterrassen på bygg A blir opparbeidet med sittebenker og grønne innslag.

## TERRASSER OG BALKONGER

Tremmegulv på markterrasser, takterrasser og balkonger. Rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium. Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong må påregnes. Det leveres skillevegger i treverk på markterrasser der dette er vist på tegning.

## POSTKASSER

Postkasser montert ved inngangsparti ved hovedinngang på plan 1.

## HOVEDINNGANGSDØR

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

## FELLESANLEGG

### UTOMHUS

Utomhusplan er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Inne i gårdsrommet opparbeides det oppholdsso-



ner med benker, lekeapparater og beplantning. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres frostsikre utekraner på fellesareal. Endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

På taket av Bygg A vil det etableres en felles takterrasse. Denne vil få dekke av tremmegulv/grønt. Det vil leveres benk med utslagsvask og sommervann. Det vil bli ført opp lufting av soil og ventilasjonsavkast. Dette vil kunne gi lukt og støy.

#### INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Belegg i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg.

#### HEIS

Heis fra garasjeanlegg/gårdsrom/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan. Adkomst til bodanlegget i U1 via heis/trapp. Heiskupeer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

#### SYKKELPARKERING

Det er planlagt med sykkelparkering i avlåst rom i U1.

#### SPORTSBODER

Sportsboder i U1 utføres med nettingvegger eller med stålplater. Dør leveres forberedt for hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

#### LÅSSYSTEM

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

#### RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravde avfallskontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

#### ØVRIGE OPPLYSNINGER

##### AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prislister. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, bod/kott og sjakter, men ikke medregnet yttervegger, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/kott/sekundærrom. Omklede rom 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 detaljprosjekttert. 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 alminnelige 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 detaljprosjekttert. 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 detaljutførelse 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 vindusutførelse/innledning, 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 stiplede 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 feil.

Oslo, 23. juni 2020



# KJØPEKONTRAKT

## for andel i borettslag under oppføring

Mellom Nygård Boligutvikling Holding AS (Org.nr. 920 240 453).

heretter kalt selger, og

Navn.: Født.:

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

### 1. INNLEDNING

Selger har prosjektert 71 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, samt parkeringsplasser, boder og sykkelparkering m.m. i felles garasje- og bodanlegg i underetasje. Prosjektet skal føres opp på gnr. 135 bnr. 63 i Oslo kommune ("Eiendommen").

Leilighetene vil bli organisert i ett borettslag. Borettslaget Kværnørhøyden ("Borettslaget") vil bestå av 71 leiligheter/andeler. Selger tar forbehold om å endre antall leiligheter/andeler i Borettslaget, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter. Selger tar også forbehold om å seksjonere eiendommen i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017, slik at for eksempel ett av byggene vil bestå av eierseksjoner mens øvrige bygg er andeler i borettslaget. 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 drifts- og vedlikeholdskostnadene for eierseksjonssameiet.

Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett

til bruk av Borettslagets fellesarealer. 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 19. 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 eller som vedlegg til denne. 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 nr....., [parkeringsplass] og 1 sportsbod i felles garasje- og bodanlegg., 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 boder og parkering. Dette planlegges etablert som vedtektsfestet bruksrett. Selger vil beholde retten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder.

### 3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

#### 3.1 Kjøpesummen

Avtalt kjøpesum kr ..... («Kjøpesummen»), består av innskudd/kontantdel, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4. Innskuddet pantsikres i Borettslagets eiendom.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr ..... Totalpris (Kjøpesummen og andel fellesgjeld) utgjør kr .....

Borettslaget vil bli finansiert med 70 % fellesgjeld. Total fellesgjeld for Borettslaget med 71 andeler/leiligheter er kr 250.193.125,-. Fellesgjelden er planlagt som et annuitetslån med flytende rente, og med en løpetid på 40 år med 10 års avdragsfrihet. Det er i budsjettet/prislisten ved salg lagt til grunn at fellesgjelden har en flytende rente på 1,5 %. 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:

Tinglysningsgebyrhjemmelsovergang andel	kr	480
Tinglysningsgebyr inkl attestgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Administrasjonsgebyr forretningsfører	kr	250
<b>Totalt</b>	<b>kr</b>	<b>6 382</b>

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 480. Det tas forbehold om endringer av satsene 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. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

### 4. OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom DNB Eiendom AS, avd Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler. Adresse: Dronning Eufemiasgt. 30, 0021 Oslo. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til innbetalingen@dnbeien.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå. 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:

Kontantbeløp 10 % av totalpris/ garantistillelse	kr
Restkjøpesummen tre virkedager før overtakelsesdato	kr
Til sammen	kr

Kontantbeløpet som blir innbetalt fra kjøper til meglers klientkonto, er å anse som et depositum, jf. buofl. § 46 annet ledd. Kontantbeløpet må være fri egenkapital.

Kontantbeløpet og eventuelle øvrige innbetaling(er) fra



Kjøper før overtakelsestidspunktet skal settes på 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 kontantbeløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Kontantbeløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal kontantbeløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. 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 kontantbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. 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 tinglysklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinkes overtakelse/ oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysklar 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 blant annet 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 blant annet tatt forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, åpning av byggelån og igangsettingstillatelse. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

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. Til det er dokumentert at det er stillet garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

#### 4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

Kjøper må akseptere at det på Eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene for å ivareta gjensidige plikter og rettigheter. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer tilgang til samt drift og vedlikehold av fellesområder, felles utomhusareal, rett og tilkomst til ledningstraseer, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører, rett til brannrømning eller ventilasjonsanlegg for alle byggene (Bygg A, B og C). Videre kan servitutter/heftelser gjelde veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes inn-

skudd 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 kontrakt.

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 tinglysingsperre 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 Tinglysning av hjemmel til andel i Borettslaget

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

#### 5. FREMDRIFT

Rammetillatelse for prosjektet er forventet gitt 1. kvartal 2020.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeidene i 4. kvartal 2020. Forventet ferdigstilling er 2. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt ved forsinkelse. En senere oppstart og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere ferdigstilling.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktbelagt ferdigstillingsdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

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

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.

#### 6. OVERTAKELSE

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

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 beifaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over beifaringen 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



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;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- 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 dekningsvalg. 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

Selger tar forbehold om endelig godkjent rammetillatelse.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om kontrakt med entreprenør.

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

messige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi totalentreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt se buofl. § 7 og § 8. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

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 rimelig 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 hjemmelovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelovergang 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 overtakelse og hjemmeloverføring, men selger

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 TILLEGGSRIST

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

## 9. SELGERENS YTELSE

### 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 illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

### 9.2 Tilvalg og endringsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. 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

- overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- 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 kostnads-

annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstilling 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, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagets vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslaget/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp 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 kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. 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 overtatt bruken.

Hvis kjøper etter behørig varslings uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, kan selger gjennomføre overtagelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at lei-



Bilag 5: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser datert 01.03.2017

Bilag 6: Situasjonsplan

Bilag 7: Utkast til vedtekter for Borettslaget

Bilag 9: Foreløpig budsjett

Bilag 10: Bustadoppføringslova

Bilag 11: 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.

## 20. 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

## 15. 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 boretter 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 boretter i Borettslaget er overtatt.

## 16. TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneing.

## 17. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot 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 legitimering kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres.

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.

## 18. REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser, bilag 5, og har gjort seg kjent med denne.

## 19. BILAG

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

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema og informasjon til kjøper

Bilag 2: Prislister

Bilag 3: Overtakelseserklæring

Bilag 4: Utskrift av grunnboken datert ....

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

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld og drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget. 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, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Styret kan beslutte å kreve innbetaling av oppstartskapital for Borettslaget med inntil to måneders drifts- og vedlikeholdskostnader.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter leilighetenes bruksareal (BRA), med unntak av kostnadene til digital-TV/bredbånd som fordeles med likt beløp for hver leilighet.

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

Det er utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for Borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkast til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- og/eller trivselsregler for Borettslaget.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 1. april 2021 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. Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

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. Videre salg/transport av kontraktsposisjon 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 kr 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 boretter til.

## 12. FORSIKRING

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



# leie til eie

*Din vei til egen bolig,  
hvis du mangler egenkapital*

På Kværnerhøyden vil vi tilby et utvalg av leilighetene på vår Leie til eie-ordning.

Leie til eie har som formål å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Ordningen innebærer at man inngår en tre års leieavtale med kjøperett på boligen til fast listepris.

Leie til eie er et tilbud til de som har god privatøkonomi, men mangler tilstrekkelig egenkapital for å få finansieringsbevis til kjøp av boligen.

Med Leie til eie får du lengre tid til å spare opp tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe boligen. All eventuell verdistigning på boligen i avtaleperioden tilfaller deg, men uten risiko knyttet til prisfall.

Les mer på  
[leietileie.no](https://leietileie.no)







## VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være best på det vi gjør og ha våre **kunder**,  
**ansatte** og **samfunnet** i fokus skaper vi bedre hjem.

### ANSVARLIG

Vi er **sannferdige**, **forutsigbare**  
og **rause**. Tar ansvar for hverandre  
og **samfunnet** vi lever i.

### NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte **sannheter** og er  
ikke redd for å gjøre feil. **Skaperkraft**  
og **innovasjon** ligger i vår natur.

### UTHOLDENDE

Vi slår oss **aldri til ro** og tror på  
**kontinuerlig** forbedring.

Vi kjøper og utvikler prosjekter i hele Norge.  
I tillegg til egne prosjekter utvikler vi nybyggprosjekter for  
Heimestaden i deres norske eiendomsportefølje.  
Fredensborg Bolig har i dag ca 9 900 boliger  
under utvikling, salg og oppføring.



## KONTAKT MEGLER

Peder Selmer  
91 616 262

Ivar Egge  
91 184 011





Noen av oss vil ha gangavstand til sentrum,  
men likevel løpe rett ut i skogen.

Noen av oss vil gjerne gå på konserter,  
men likevel våkne til lyden av ei elv.

Noen av oss er bymennesker,  
men ønsker likevel litt utsikt.

For noen av oss bare er sånn: vi vil bo  
midt i hovedstaden, men likevel ganske grønt.

**Velkommen til Kværnerhøyden.**  
En ny etasje i miljøhovedstaden Oslo.

[fredensborgbolig.no/kvaernerhoyden](https://fredensborgbolig.no/kvaernerhoyden)