

FABELTUNET

ET NYTT BOLIGEVENTYR I ASBJØRNSENS ÅND

*Det
var en
gang ✦✦✦*

SALGSTRINN (2)

15 LEILIGHETER HUS B PÅ FROGNER

her
♦♦♦ starter
eventyret

FABELTUNET

Et moderne boligeventyr


*en
bolig
drøm*

FABELTUNET - 4

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Innhold

VELKOMMEN	9
PROSJEKTET	15
ARKITEKTEN	19
BILDELING	20-21
BELIGGENHET	23-29
NÆROMRÅDET	28-31
VELKOMMEN INN	33-49
FABELEVENTYRET	50-51
UTOMHUSPLAN	54-55
PLANTEGNINGER	56-75
ETASJEPLANER	76-77
KJØPE NYTT	81
KJØSPROSESS	83
KTI - KUNDETILFREDSHET	85
LEVERANSEBESKRIVELSE	89-93
SALGSOPPGAVE	94-101
NABOLAGSPROFIL	102-103

låne for salg med 15 nye leiligheter i hus B

Detter andre salgstrinn ut i dette eventyrlige kapittel som danner et hyggelig tun med flere oppdelte soner og fine steder å treffes.





FABELTUNET - 7

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fabeltunet - velg en god og trygg oppvekst i landlige og idylliske omgivelser der bilene parkerer under bakken.

Et eventyr fra virkeligheden



Asbjørnsen

elkommen til Fabeltunet

Velkommen hjem til eventyrlige omgivelser i landlige Frogner. Fabeltunet bygges rundt grønne tun, som omkranses av rekkehus og lave leilighetsbygg. Nærområdet tilbyr et mangfold av aktiviteter, samtidig som den vakre naturen ligger rett utenfor inngangsdøra. Både for deg som vil leve livets glade dager i din første nybolig og for deg som ønsker trygghet i dine glansdager, vil Fabeltunet fremstå som et moderne boligeventyr.

I sin tid var det faktisk her Per Christen Asbjørnsen ble inspirert til å begynne innsamlingen av de norske folkeeventyrene. Nå, i hjertet av den norske folkesjelen, kan du skrive din historie.

Lukk opp døren til det neste kapittelet
i ditt boligeventyr.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Stig Valskaar
PROAKTIV Eiendomsmegling
mobil: 45 00 70 95
mail: sv@proaktiv.no

Petter André Aure
PROAKTIV Eiendomsmegling
mobil: 45 00 70 97
mail: paa@proaktiv.no



PABEIJUNET - 10

Hus A



På Frogner i Lillestrøm kommer ett helt nytt boligområde i eventyrlige omgivelser - midt mellom Oslo og Gardermoen.



Hus A

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



PHOTO: BELTUN

Trefasadene får beiset panel og farget platekledning.



i i Bakke leverer alltid nøkkelferdige boliger med hvitevarer, - slik at du kan flytte rett inn og begynne å bo fra første dag.





rosjektet

Vi ønsker deg velkommen hjem til Fabeltunet – et boligområde som ligger ti minutters gangavstand fra Frogner sentrum, øst for Haldenvegen.

Her blir bebyggelsen organisert i tun bestående av rekkehus og lave leilighetsbygg. Det blir grøntarealer mellom husene som gir gode muligheter for utendørsaktiviteter. Prosjektets konsept har hentet inspirasjon ifra historiene Asbjørnsen samlet da han bodde i området. Derfor har hvert tun fått sitt eget tema, som spiller på kjente landskapsreferanser hentet fra fortellingene.

BOLIGENE

Boligblokkene er moderne, med varierende høyde som sørger for hyggelige takterrasser og gode solforhold på bakkeplan. For å stå i stil til områdene rundt, får boligblokkene fasader i stående trepanel. Trefasadene blir beiset.

Standarden er gjennomgående solid og boligene leveres med vannbåren

gulvvarme, og hvitpigmentert tre-stavs eikeparkett på gulv i oppholdsrom. Badrommene leveres flislagt, komplett utstyrt og klart til bruk. Kjøkken leveres fra anerkjent leverandør, med integrerte hvitevarer. Det blir balansert ventilasjon, som er godt for innemiljøet. I tillegg er det selvsagt mulighet for tilvalg, så kan du skape din særegne drømmebolig!

NØKKELFERDIGE BOLIGER

Nøkkelferdig er ikke bare noe vi sier. Når du flytter inn på Fabeltunet, kan du leve i trygghet om at det er rustet for alt Norge har å by på. Vi overleverer ikke boligen før alt er helt ferdig, fra tak til hage. Satt på spissen trenger du ikke en gang å ta med deg tannbørsten – den spanderer vi! Ingenting skal slå følelsen av å flytte inn i din splitter nye bolig.

Derfor bygger vi hjem du vil hjem til. Velkommen hjem!



Balkong i hus A

Alle leilighetene får luftige og hyggelige balkonger med gode solforhold.

Noen av toppleilighetene får i tillegg kvaliteter som direkte heisadkomst til boligen, og en takterrasse som på folkemunne betegnes som fabelaktig. Skap din helt egen lille solrike oase der oppe, med utsyn over alle blåner.





Arkitekten

Fabeltunet blir første fase av et boligområde som ligger ti minutters gangavstand fra Frogner sentrum, øst for Haldenvegen. Bebyggelsen er organisert i tun bestående av rekkehus og lave leilighetsbygg. Tunene har en utpreget grønn karakter og tjener som rause oppholdsarealer for beboerne. Eventyrforteller P.C. Asbjørnsen bodde i en periode i sin ungdom i området. Prosjektets landskapskonsept har hentet inspirasjon i historiene om unge Asbjørnsens tid her. Hvert tun har fått sitt eget tema, som henspiller til kjente landskapsreferanser hentet fra fortellingene til Asbjørnsen og Moe. Det nordligste tunet, bestående av utelukkende småhus, er gitt tema 'Lysningen'. Her er boligenes adkomstvei organisert rundt et grønt uterom med beplantning og mindre 'lysninger' for opphold og lek. Det midterste tunet, som også tjener som kvartalslekeplass, er gitt tema 'Blåne'. Her er terrenget gitt en mykt utforming utforming, der terrenget i seg selv innbyr til ulike former for lek og aktivitet. Det sørligste tunet har tema 'Marken' og preges av en frodig beplantning, med referanser til tradisjonelt åkerlandskap. Her føyes soner for opphold og lek sammen.

Boligblokkene har moderne formspråk, med karakteristiske høydesprang som gir en variert silhuett og oppdelte volumer, som spiller mot skala av småhusbebyggelsen. Høydesprangene sørger for hyggelige takterrasser og gode solforhold på bakkeplan. Med referanse til småhusbebyggelsen, får også boligblokkene fasader i stående trepanel med felt med platebekledning der bebyggelsens gesims brytes. Balkongens sidefelt, samt baldakiner ved inngangspartiet får også platebekledning. Balkongrekkverkene utføres i glass. Trefasadene beises og platekledningen fargesettes.

Vinduene får ulike formater og størrelser ettersom hvor de opptrer i bygget, for å sikre gode dagslysforhold i leilighetene samtidig som man sørger for å begrense innsyn der hvor dette er ønskelig.

I sum er disse virkemidlene med på å gi boligområdet en stedlig og arkitektonisk identitet.

GOA Arkitektkontor AS



 Spar penger og miljø
med bildeling



På Fabeltunet blir det lett for dine gjester å finne parkeringsplass. Her har vi lagt til rette for hele 40 gjesteplasser!



Bildeling er tidsriktig, smart og økonomisk. Derfor tilbyr vi for første gang en bildelingsordning for de som flytter inn i Fabeltunet.

Med vår smarte bildelingsordning har du alltid tilgang til bil, men med kostnader som er vesentlig lavere enn ved å eie egen bil.

Bilene vil stå lett tilgjengelige i parkeringskjellerne under boligene – i kort avstand fra din utgangsdør. Det er enkelt å bruke, og alt håndteres gjennom Appen Otto – altså ingen nøkler! Ved å bruke offentlig transport til hverdags, som er enkelt på Fabeltunet, sparer man både miljøet, og ikke mist lommeboka. De gangene man trenger bil enten man skal på en helgetur, eller ut å storhandle, er det bare å hente bilen i parkeringskjelleren, og den er alltid godt vedlikeholdt og trygg.

Tall fra opplysningsrådet for veitrafikken viser at en helt vanlig familiebil fort kan koste deg rundt 8.000 kroner i måneden, i tillegg til at den står stille i over 90 % av tiden, så vær smart og spar penger. Bildeling er også godt for miljøet, og ved å være med bidrar man til å gjøre hverdagen litt grønnere. Bli med på å tenke nytt og bidra til å gjøre hverdagen litt grønnere. Alle monner drar.

Bli med på å tenke nytt og bidra til å gjøre hverdagen litt grønnere. Alle monner drar.



BELIGGENHET



Fabeltunet

Hus A



Et boligeventyr på Frogner

Hus B



Mot Gardermoen

E6

Skole

Kultursenter

Idrettshall

Sentrum

Tog stasjon

Mot Lillestrøm

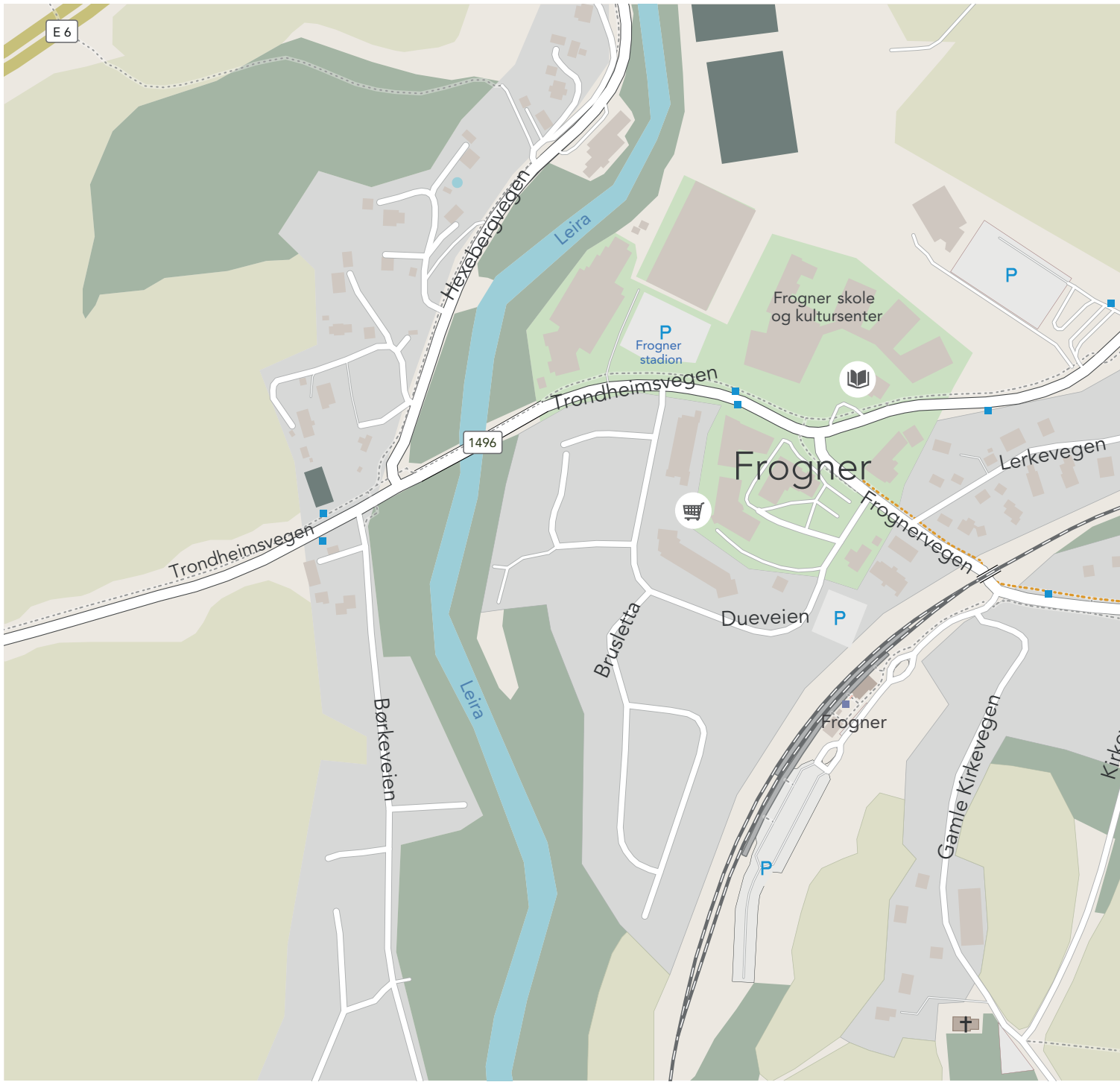




FABELTUNET

ET BOLIGEVENTYR PÅ FROGNER

Frogner kirke



Nærområdet rundt Fabeltunet

12
min



Toget til Lillestrøm tar
12 minutter

18
min



Bil til Gardermoen tar
18 minutter

5
min



Sykkel til Frogner sentrum tar
5 minutter



Skolen



Frogner Stasjon



Skatepark ved skolen



Kiwi i sentrum



Frogner Idrettspark



Mevold svømmehall





Det hender
på Frogner



va skjer på Frogner?

Fabeltunet skal oppføres i landlige omgivelser ved Frogner i Lillestrøm kommune. Boligområdet vil ved ferdigstillelse bestå av ca. 140 leiligheter og 52 rekkehus.

Det tilrettelegges for et tilnærmet bilfritt område med flotte fellesområder som inviterer til aktiv bruk. Kun en fåtall av rekkehusene som ligger i ytterkant av området vil ha utvendig parkering, for øvrige er det tilrettelagt for parkering i garasjeanlegget. Her har man alle forutsetninger for at både store og små skal trives. For de minste finnes det flere barnehager i nærområdet.

I tillegg er nabotomten avsatt til barnehage, så sannsynligheten er stor for at du kun trenger å følge de små 2-3 minutter bort til en ny og flott barnehage. For de litt større barna ligger en nyere skole med alle fasiliteter, i Frogner sentrum. Her finnes også en flott idrettshall, fotballbaner, svømmehall med mer.

De aktivitetslystne kan glede seg over at det er flott turterreng i området – sommer som vinter. Lillestrøm kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til en aktiv livsstil.

Fra den landlige idyllen er det ikke lange veien man må reise for å kjenne storbyens puls. Fra Frogner sentrum går det tog til Oslo to ganger i timen, og buss- holdeplassen ligger like ved. Strekningen Fabeltunet-Lillestrøm stasjon gjør man unna på 8-10 minutter med bil, og der finnes både pendlerparkering og sykkelhotell. Lillestrøm byr på et bredt utvalg av forretninger, spisesteder og aktiviteter. Skedsmosenteret er ett flott nytt nærsenter som ligger kun 5 min unna med bil og har alt av butikker inkludert flere dagligvareforretninger og Vinmonopol.

VELKOMMEN INN



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fabelaktig atmosfære i Fabeltunet



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Velkommen inn

SALGSTRINN 2 - 15 LEILIGHETER

Arkitektene har skapt et åpent og luftig uttrykk som gir den ekstra gode hjemmefølelsen.

Store vinduer, noen nesten helt fra gulv til tak, gir en helt spesiell atmosfære.

Kjøkkenet er lyst og moderne med smarte detaljer. Alle hvitevarer er integrerte og det blir laminert benkeplate med innfelt induksjonstopp. Hvitevarene leveres av Whirlpool eller tilsvarende. Dette blir et flott kjøkken som innbyr til å ta frem kokeboka.

Gulvene i stue, kjøkken og gang er i tidsriktig lyspigmentert eikeparkett med vannbåren gulvvarme, som er behagelig, og gir et godt innemiljø. Fra stua fører en glassdør rett ut til en balkong eller markterrasse.

På badet blir det gulv med varmekabler

og keramiske fliser i lyse toner. Det leveres 30x30 cm fliser på gulv, 10x10 cm fliser i dusjsone og 30x60 cm. Det blir hvit, heldekkende servanttopp, speil og lys-amatur stikkontakt. Dusjvegger er vegg-hengte glassdører, og det leveres også vegghengt toalett. Dette er en elegant løsning, som også gjør renhold enklere.

Alle rom holdes i lyse farger med gode vindusflater. Her er det enkelt å skape sin egen stil.

Et helt nytt kapittel, helt enkelt!



FABELTUNE 36

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Vinduene får ulike formater og størrelser ettersom hvor de opptrer i bygget, for å sikre gode dagslysforhold.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



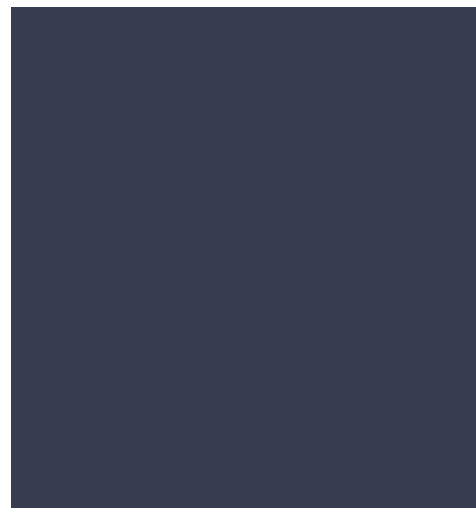
A302

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





A302



Privat takterasse
hus A

Bilder kun ment som illustrasjon.
Avvik vil forekomme.



Inngangsparti hus A

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kjøkken med integrerte
hvitevarer leveres fra
anerkjent leverandør



FABEL UNET - 40

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



FABELTUNET - 41

A401

Lyse og trivelige rom



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



A401

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



A401

Store vindusflater
slipper inn mye lys
og lager god
stemning



Balkong hus A





FABELT.NET

B401



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



B401

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



B401



Privat takterasse hus B

Hyggelige private
uteplasser til lange
lyse sommernetter



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Gode drømmer og magiske
morgener i Fabeltunet



B401



B401

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fabeleventyret



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



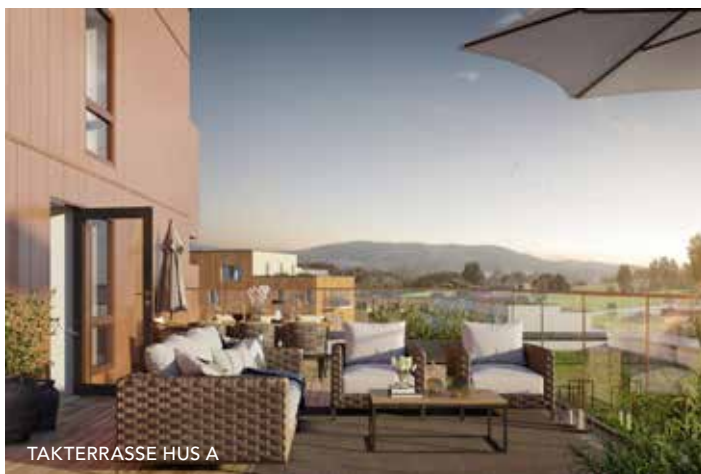
INNGANGSPARTI LEILIGHETER HUS A

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



FASADE REKKEHUS + LEILIGHETER HUS A

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



TAKTERRASSE HUS A

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



PRIVAT TAKTERRASSE HUS B

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



FASADE LEILIGHETER HUS B

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



FASADE LEILIGHETER HUS A

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



TEKNISKE TEGNINGER



Tegnforklaring	Ny
Grenser	
Tiltaksgrense	--- (red)
Eiendomsgrense	--- (blue)
Formålsgrense	--- (purple)
Byggegrense	--- (green)
Frisikt	--- (red)
Bygning	
Yttervegg	--- (black)
Takutspriing	--- (black)
Garasjeøtjeller	--- (black)
Inngang	▲ (black)
Terrengbehandling	
Punkthayde	--- (black)
Kote, 1 m ekvidistanse	--- (black)
Kote, 0,5 m ekvidistanse	--- (black)
Konstruksjoner	
Støttetur	--- (black)
Støyskjerm	--- (black)
Trapp	--- (black)
Rampe	--- (black)
Håndløper	--- (black)
Gjerde	--- (black)
Utendørs VVS	
Hjelpetuk	■ (black)
Avrenning overvann	▲ (blue)
Utendørs elektro	
Lysmast	● (black)
Pullertbelysning	● (black)
Veier og plasser	
Vei, senter	--- (black)
Vei, kant	--- (black)
Kantstein	--- (black)
Oppmerking	--- (black)
Parkering for forflytningshemmede	HC (black)
Parkering	P (black)
Asfalt, kjørebane	■ (grey)
Asfalt, gang- og sykkel	■ (grey)
Maisasfalt/ barrikade/ permeabelt dekke	■ (grey)
Betongheller/drensheller	■ (grey)
Smågatestein med permeable fuger	■ (grey)
Smågatestein med vegetasjon	■ (grey)
Grus	■ (yellow)
Sand/ fallunderlag	■ (brown)
Tredekke	■ (brown)
Oppstillingsplass stigebil (12x7m)	■ (brown)
Park og hage	
Gress	■ (green)
Gressarmering	■ (green)
Plantefelt	■ (green)
Klatreplanter/ krypvegetasjon	■ (green)
Busker	■ (green)
Regnbed/infiltrasjonsgroft/ areal for snølagring	■ (green)
Løvtre	● (green)
Bartre	● (green)
Tuntre	● (green)
Benk	■ (black)
Piknikbord og benker	■ (black)
Skjermvegg	--- (black)
Sykelstativ	(black)
Sykelstativ under tak	(black)
Delvis nedgravde avfallsbrønn	⊗ (black)

Situasjonsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan.

Utomhusplan



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det blir endringer iht seksjonering og detaljprosjektering som f.eks utearealer, støttemurer fellesareal etc.

Vi tar forbehold om at gatenavn og områdenavn kan endres.

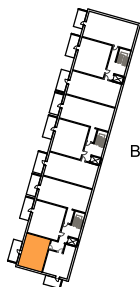
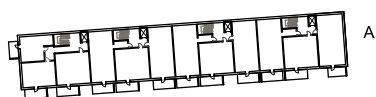
2-roms / B209

BRA: 49,5 kvm

P-ROM: 47 kvm

Etasje: 2

Balkong: 11,5 kvm



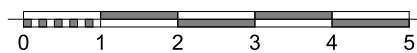
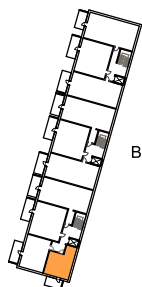
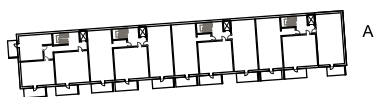
2-roms / B210

BRA: 42,5 kvm

P-ROM: 41,5 kvm

Etasje: 2

Balkong: 9 kvm



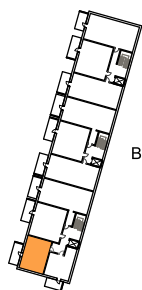
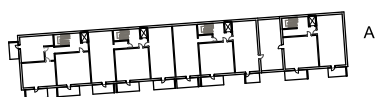
2-roms / B309

BRA: 49,5 kvm

P-ROM: 47 kvm

Etasje: 3

Balkong: 11,5 kvm



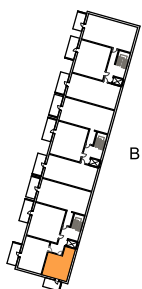
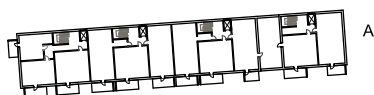
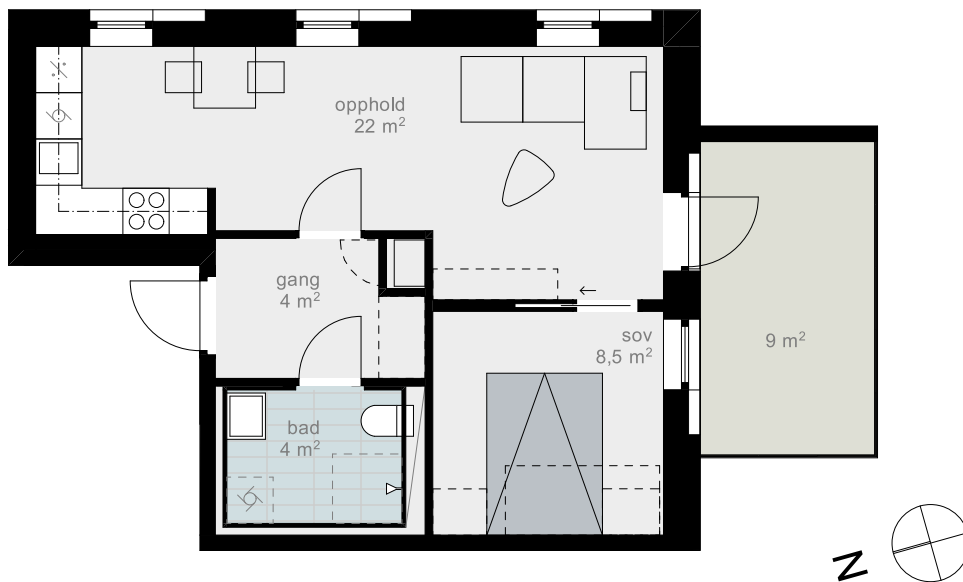
2-roms / B310

BRA: 42,5 kvm

P-ROM: 41,5 kvm

Etasje: 3

Balkong: 9 kvm



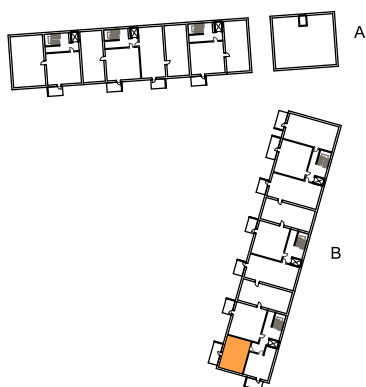
2-roms / B407

BRA: 49,5 kvm

P-ROM: 47 kvm

Etasje: 4

Balkong: 11,5 kvm



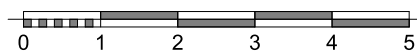
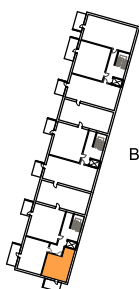
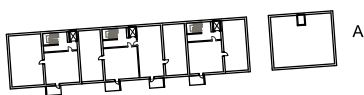
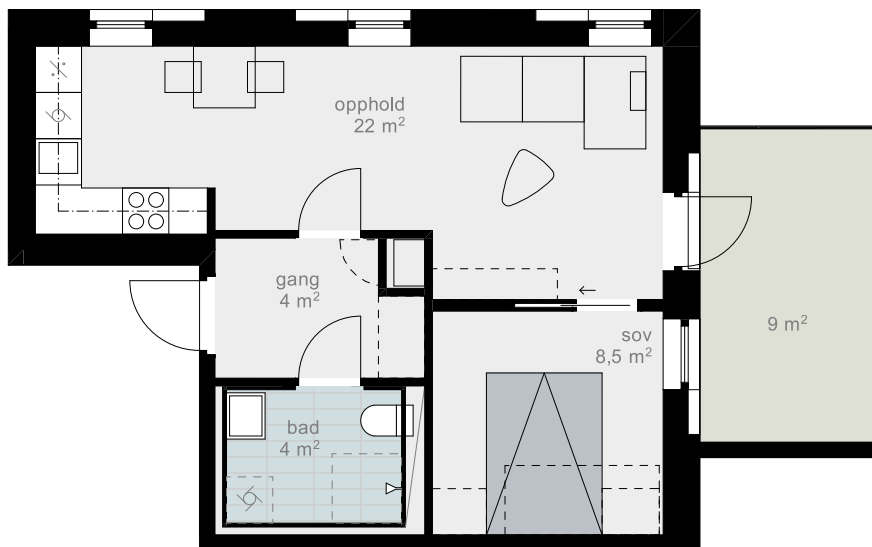
2-roms / B408

BRA: 42,5 kvm

P-ROM: 41,5 kvm

Etasje: 4

Balkong: 9 kvm



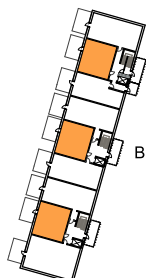
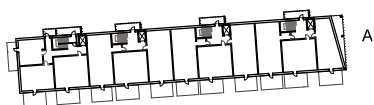
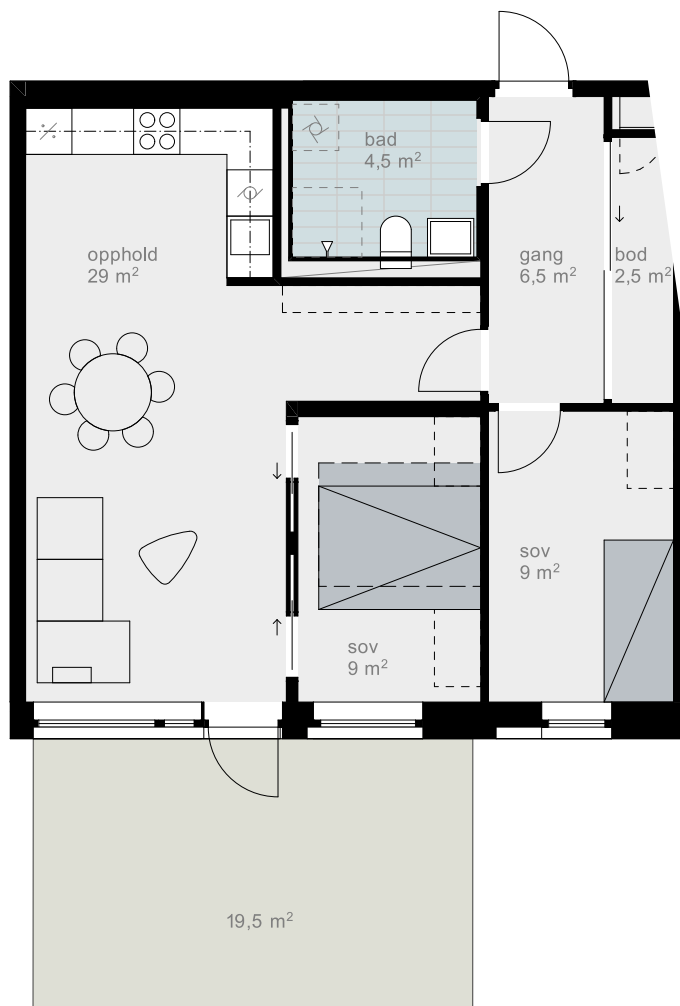
3-roms / B108

BRA: 64,5 kvm

P-ROM: 61 kvm

Etasje: 1

Balkong: 19,5 kvm



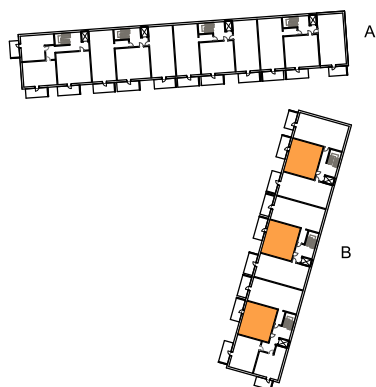
3-roms / B208

BRA: 64,5 kvm

P-ROM: 61 kvm

Etasje: 2

Balkong: 12 kvm



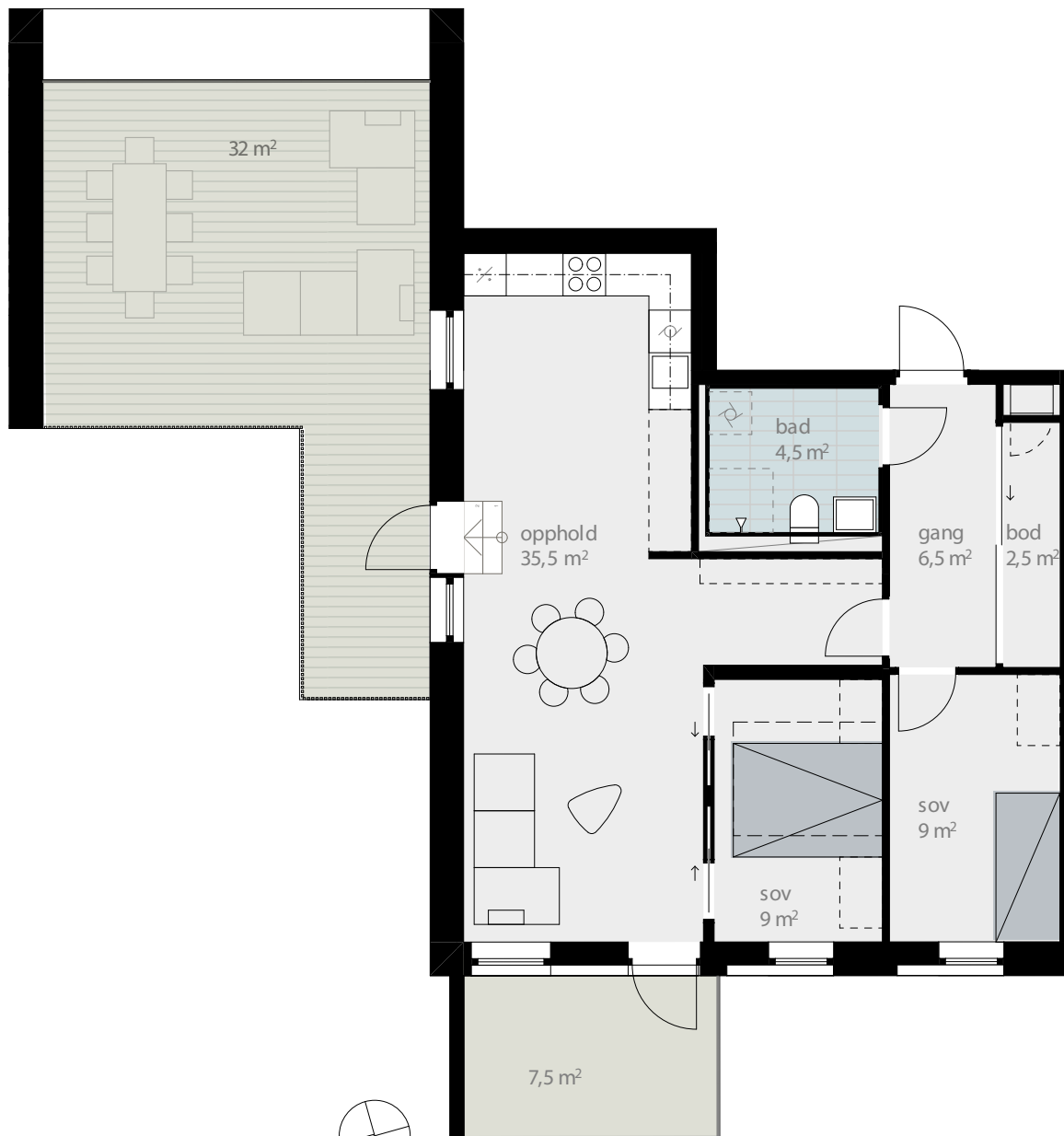
3-roms / B406

BRA: 72 kvm

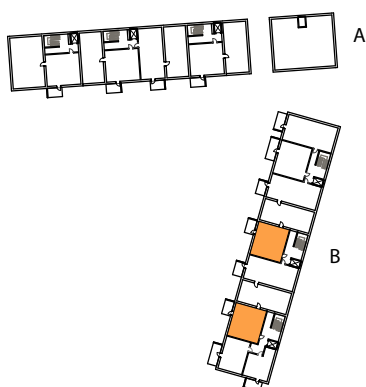
P-ROM: 68 kvm

Etasje: 4

Balkong: 7,5 + 32 kvm



FABELTUNET - 64



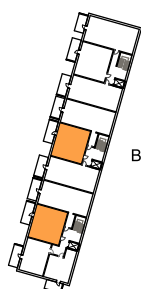
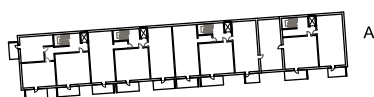
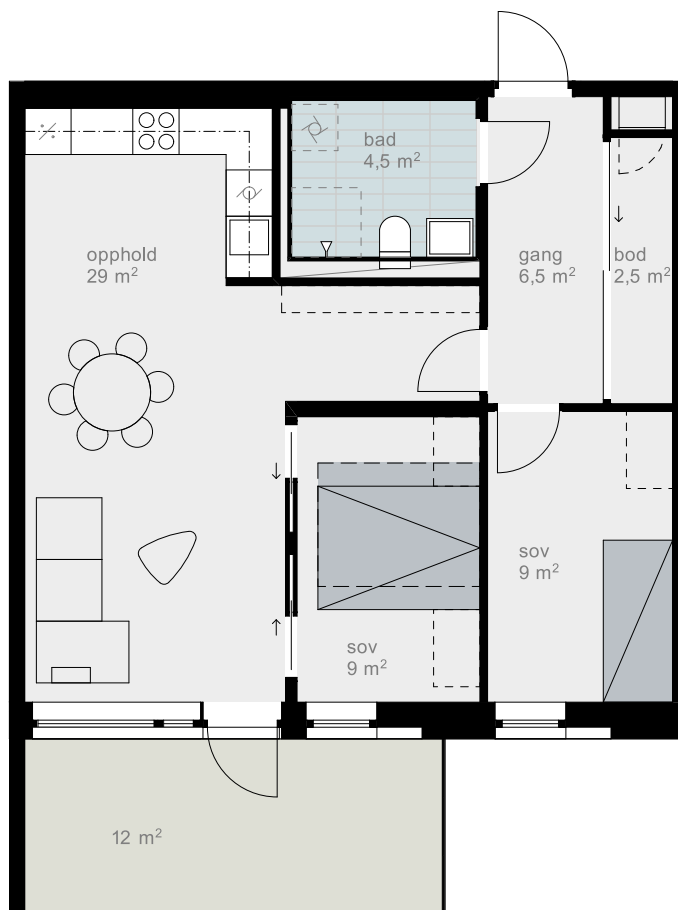
3-roms / B308

BRA: 64,5 kvm

P-ROM: 61 kvm

Etasje: 3

Balkong: 12 kvm



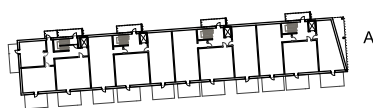
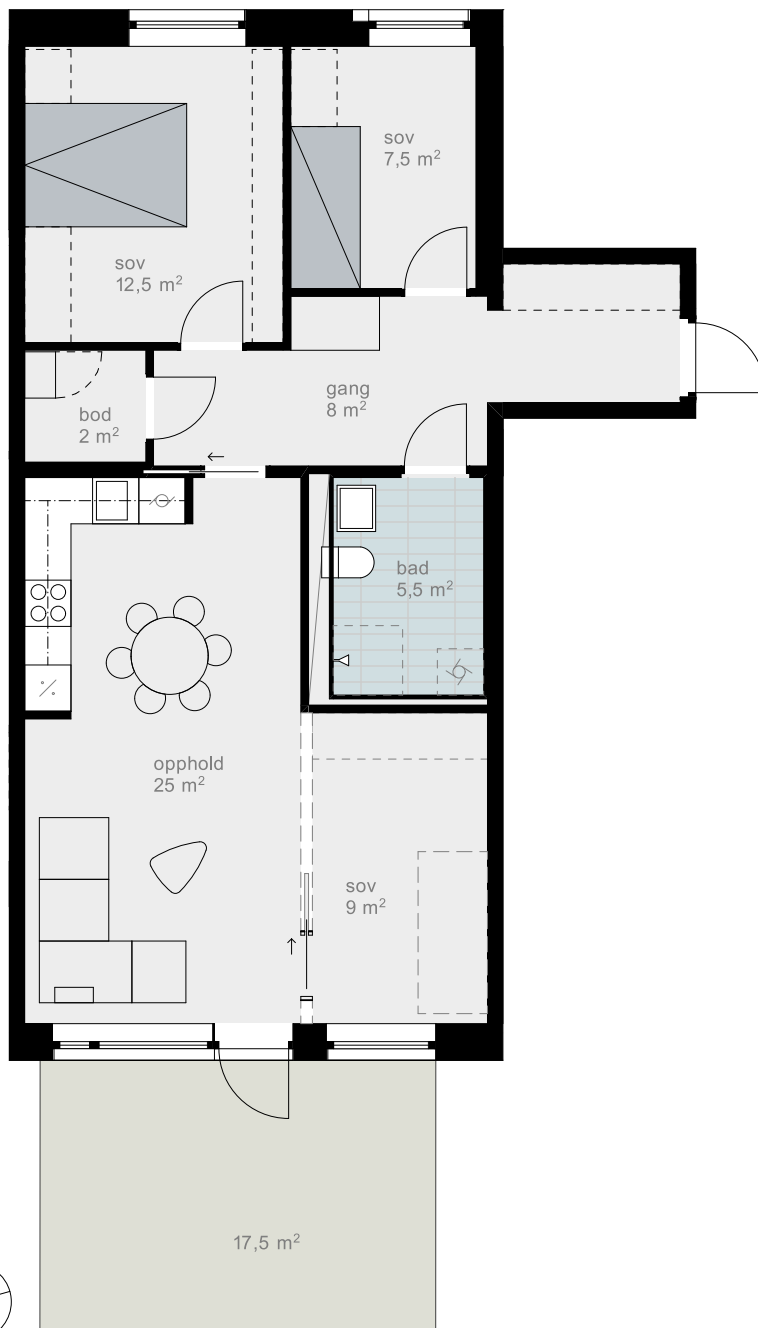
3-4-roms / B107

BRA: 79,5 kvm

P-ROM: 76 kvm

Etasje: 1

Balkong: 17,5 kvm



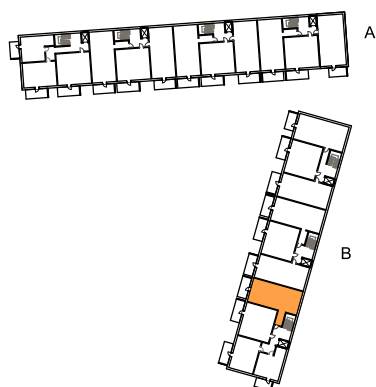
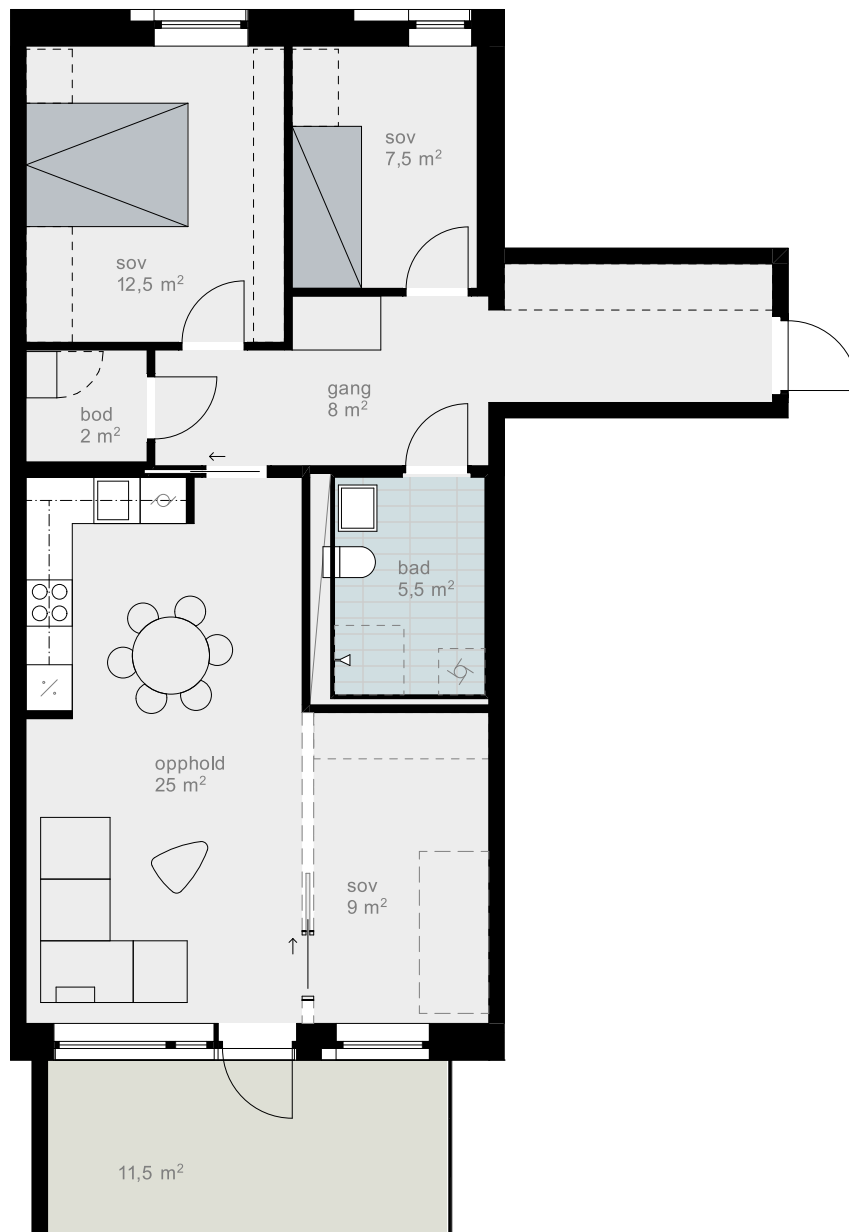
3-4-roms / B207

BRA: 81,5 kvm

P-ROM: 78,5 kvm

Etasje: 2

Balkong: 11,5 kvm



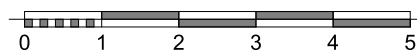
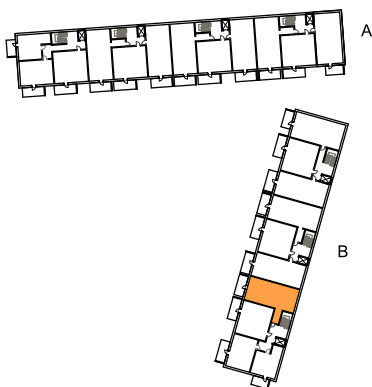
3-4-roms / B307

BRA: 81,5 kvm

P-ROM: 78,5 kvm

Etasje: 3

Balkong: 11,5 kvm



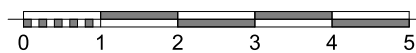
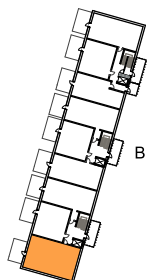
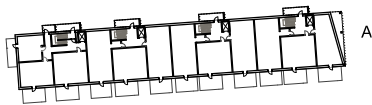
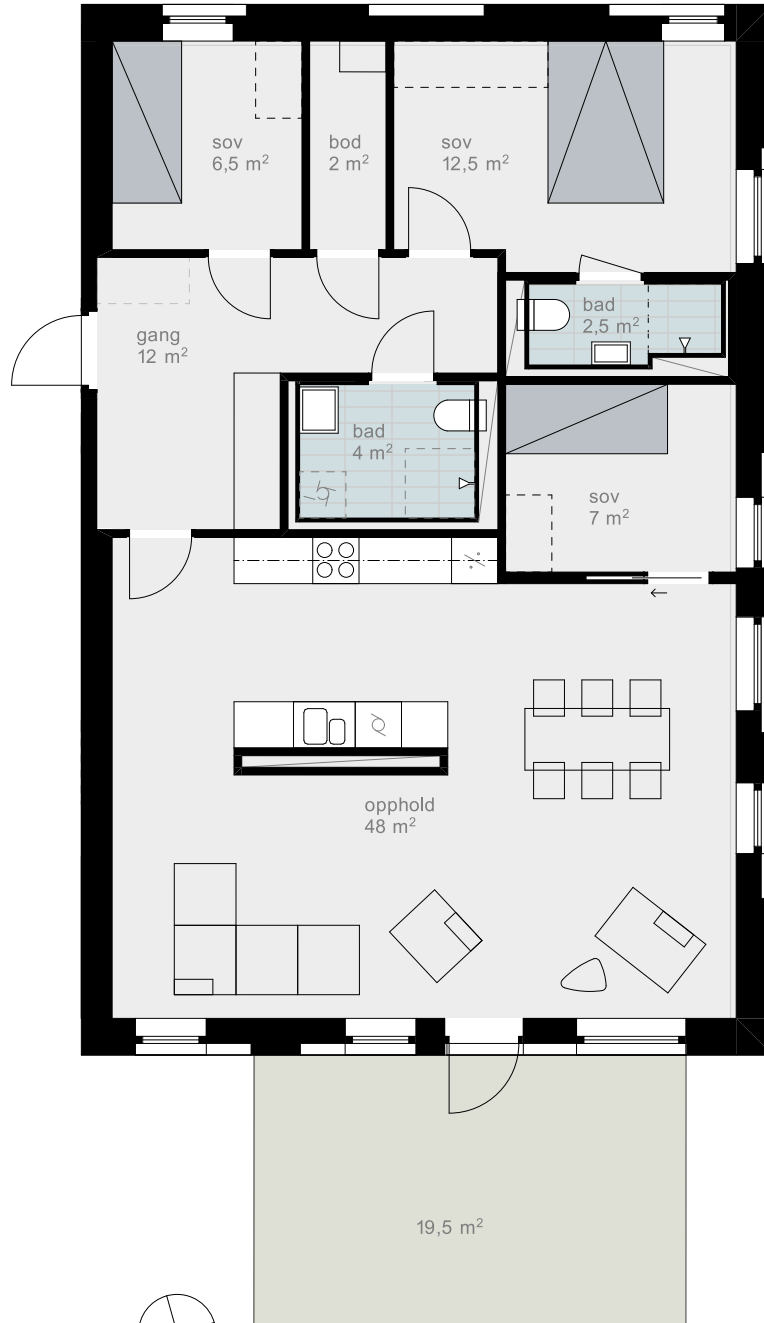
4-roms / B109

BRA: 102 kvm

P-ROM: 96 kvm

Etasje: 1

Balkong: 19,5 kvm







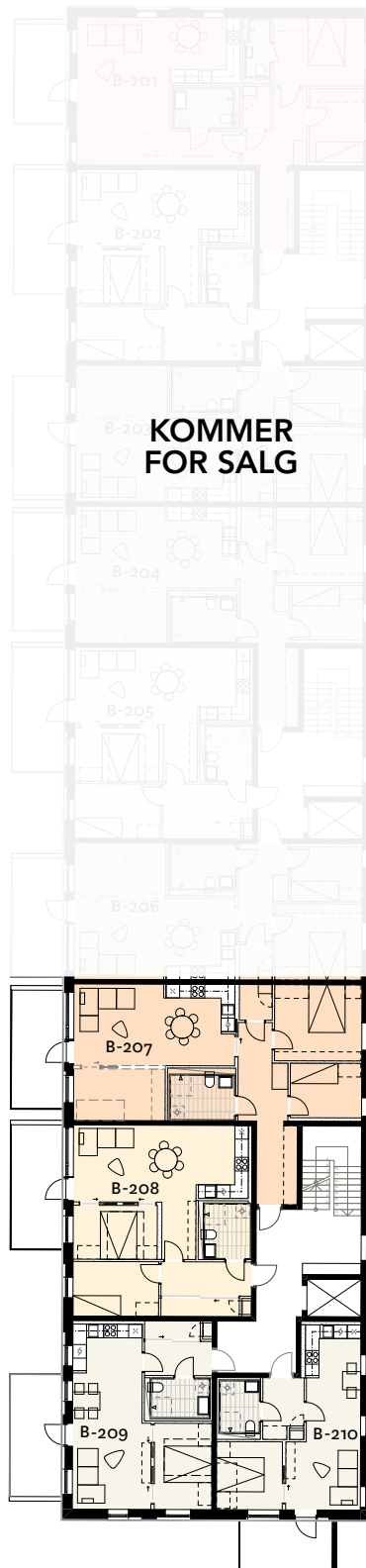
Etasjeplaner hus B

LEILIGHETER FOR SALG SALGSTRINN 2:

1. ETASJE

2. ETASJE

3. ETASJE



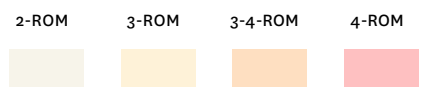
Etasjeplaner hus B

LEILIGHETER FOR SALG SALGSTRINN 2:

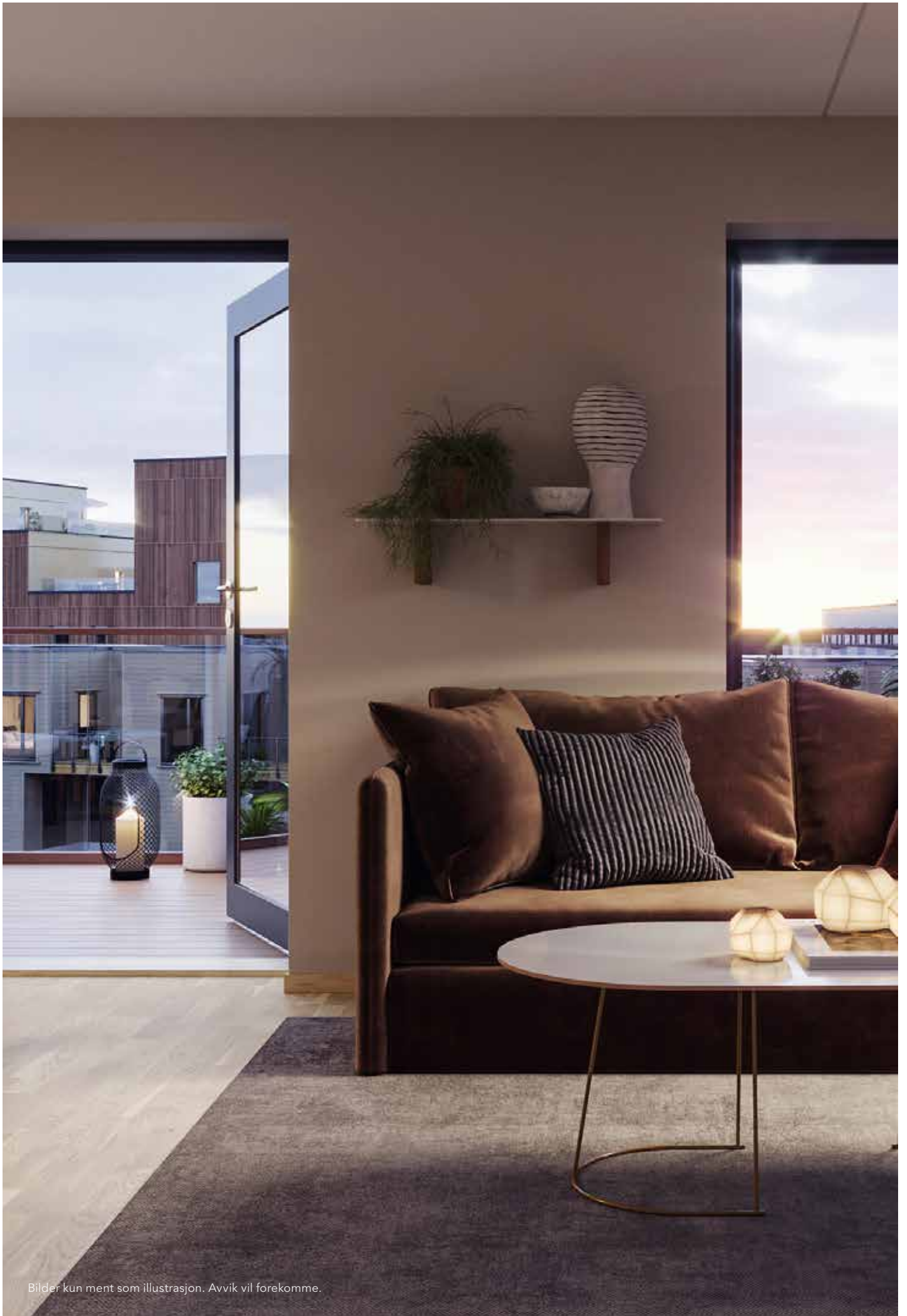
4. ETASJE



5. ETASJE



Å KJØPE NYTT - KJØPSPROSESS



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Nær smart – tenk nytt

FORDELER MED NY BOLIG

LAVE OMKOSTNINGER

Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften, som er på 2,5 prosent, kun av tomteverdien og ikke av kjøpesummen.

Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

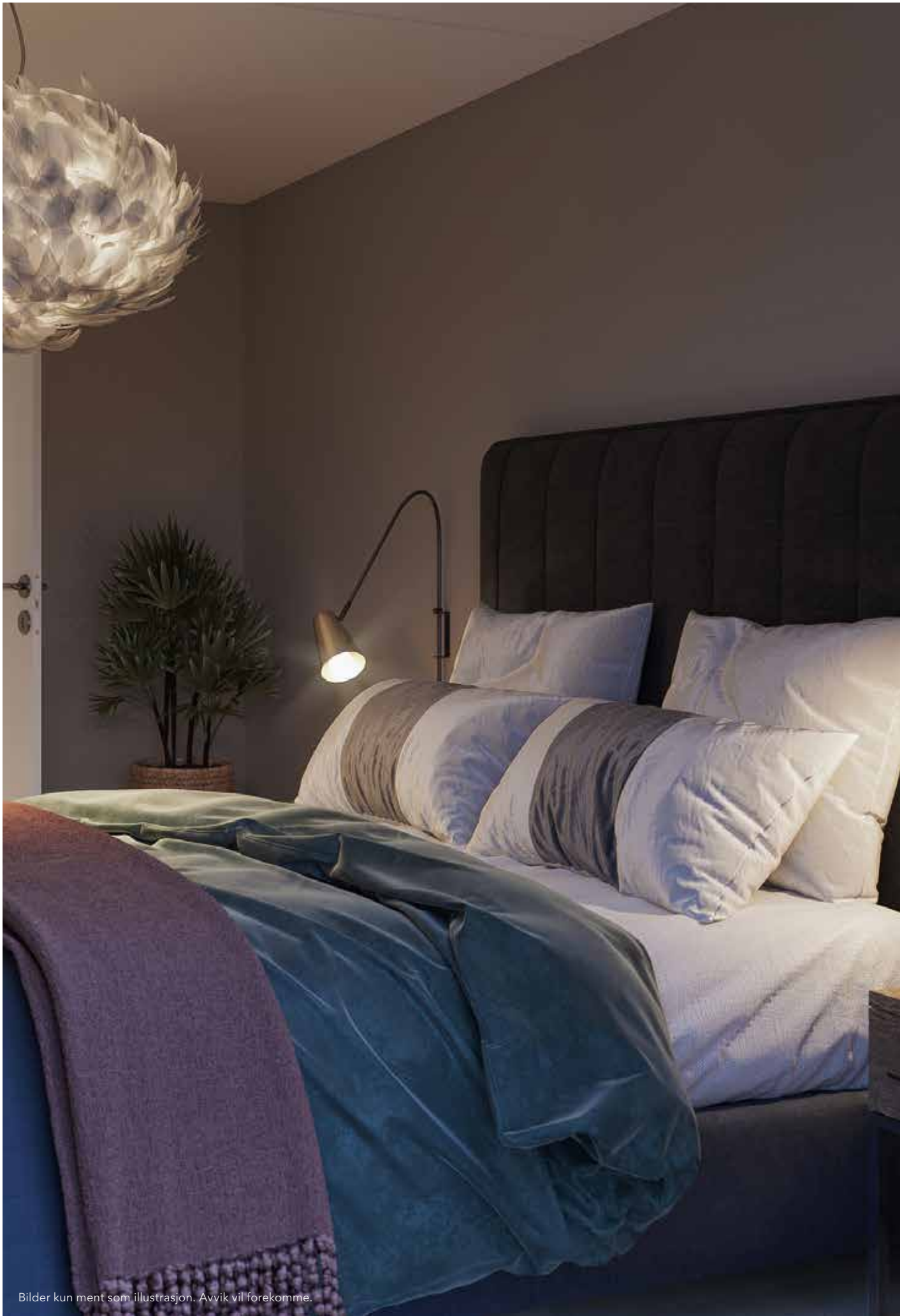
FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.





Kjøpsprosess

Gjør deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.

KJØSPROSESS

Skjema for avtale om kjøp kan leveres megler, scannes og sendes inn på epost eller sendes med MMS, eller gjennom digital budgivning på hjemmesiden.

KONTRAKTEN

Kontrakten inngår du hos megler.

BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

JEVNLIK INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får jevnlig informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

SAMEIET STIFTES

Stifting av sameiet blir som regel gjennomført på et sameiermøte. På møtet velges blant annet representanter til styret i sameiet.

FERDIGBEFARING

I god tid før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor

parkeringsplasser og sportsboder ligger.

Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er innbetalt.

INNFLYTTING

Megler sin oppgjørsavdeling vil sende deg innbetalingsinstruks før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse. Hvis hele oppgjøret er innbetalt, kan du flytte inn straks overtakelsesforretningen er gjennomført.

FULLFØRELSESGARANTI

Forskuddsgarantien som vi har gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien du får ved kontraktsinngåelse vil ved overleveringen økes fra 3% til 5% av kontraktsbeløpet. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av avtale og mangelsansvar

ETT-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om ett-årsbefaring ca. ett år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

REKLAMASJONSTIDEN

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.





VI MÅLER KUNDETILFREDSHET

Vårt største ønske er tilfredse kunder

Tilfredse kunder er et av våre viktigste mål, og derfor håper vi å kunne måle din kundetilfredshet ved overlevering av din helt nye bolig, og ved ettårsbefaringen. Vårt kundesenter vil sende ut et spørreundersøkelses skjema ved begge disse

anledningene, som vi håper du vil ta deg tiden til å besvare.

Prognosesenteret har over lang tid brukt mye ressurser på utvikle systemer som måler kundenes opplevelser av boligkjøp, og hvordan gjøre disse slik at kundene blir ivaretatt på beste måte og får akkurat den helt spesielle boligen de ønsker. Vi ønsker alltid å strekke lenger for at våre boligkjøpere

skal bli fornøyd, og du er den som kan hjelpe oss. Vi håper at du vil hjelpe oss og bli enda bedre, ved å besvare disse spørsmålene.

Din mening er viktig for oss i Bakke.

På forhånd takk!

 **Bakke**

SALGSOPPGAVE OG LEVERANSEBESKRIVELSE





leveransebeskrivelse

FABELTUNET SALGSTRINN 2 - HUS B

Denne leveransebeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for leiligheter i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner. Leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid -denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet og i visningslokalet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, bad- og kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer med videre. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, blant annet er sjakter, innkassinger og VVS-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

TOMT

Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte veier og plen på de

arealer der dette er egnet. Lekeplass, stier, plen og lignende blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Uteområder opparbeides med plen, beplantning, sittegrupper og pullertbelysning. Gangstier og kjøreveier skal i hovedsak ha fast dekke. Det vil bli installert snøsmelteanlegg i portåpningen til p-anlegget, uteareal for øvrig vil ikke få installert snøsmelteanlegg. Utomhusplanen vil vise arealer som ligger utenfor tomten. Utomhusplanen er ikke endelig og avvik kan forekomme.

Det blir avsatt areal til sykkelparkering på terrenget og i p-anlegget. Det vil etableres nedgravde avfallsbrønner. Endelig plassering av avfallsanlegg kan bli endret etter krav fra kommunen eller ROAF. Det vil bli trafoer etter nettleiers krav, tilpasset utomhusplan.

Det leveres utekran og utvendig el-punkt på hver blokk.

FUNDAMENT/P-ANLEGG/KJELLER

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger i betong eller plassbygde lyd og brannvegger. Etasjeskiller i betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger.

Innvendige vegger utføres i stål/tre-stenderverk og kledd med gipsplater. Støpte vegger sparkles og males, men vil stedvis påføres med gipsplater som sparkles og males. Innvendig høyde til himling vil generelt være 2,4 m i hovedplan. Takhøyde i bad, vindfang og

gang vil være 2,2 m. Unntatt er områder med nedforet himling som ikke nødvendigvis fremkommer på tegning. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i entre/gang/kjøkken og enkelte områder i øvrige rom. Noen steder vil rør og kanaler innkasses.

Underetasje/p-anlegg utføres med gulv i fast dekke. Sportsboder til hver bolig anlegges i p-anlegg.

ISOLASJON

Byggene isoleres i henhold til TEK 17.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene kles utvendig hovedsakelig med trekledning og plateledning. Fargenyanse på trekledning, eventuell endring på farge over tid kan forekomme.

INNVENDIG OVERFLATE

Vindfang/hall:

Tak: sparklet og malt, betong eller gips.

Gulv: 3-stavs eikeparkett, lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips.

Stue/kjøkken:

Tak: sparklet og malt betong.

Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips.

Soverom:

Tak: sparklet og malt betong.

Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips.

Bad:

Tak: hvit overflate. Gulv: standard lys grå flis

30x30 cm på gulv og 10x10 cm i dusjssone.

Vegger: lys grå flis 30x60 cm.

WC (evt. separat WC):

Tak: hvitmalt overflate. Gulv: standard lys grå flis 30x30 cm på gulv med gulvlist.

Vegger: sparklet og malt gips.

Innvendig bod:

Tak: sparklet og malt betong eller

T-profilhimling.

Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips. Det kan/vil bli enkelte synlige tekniske installasjoner i boden.

Alle tak i leilighet og fellesareal får synlig v-fuger (sparklet og malt betong). Enkelte rom eller deler av rom kan ha T-profilhimling for skjulte rør og andre installasjoner.

Sportsbod i kjeller:

Til hver boenhet medfølger sportsbod. Vegger i Troax eller tilsvarende. Sportsboder utføres som lette konstruksjoner klargjort for hengelås. Det er ikke stikkontakt i sportsboder. Bodene er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og -lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende.

Garasjeanlegg:

Tak og vegger støvbundet med hvit maling.

Gulv med fast dekke. Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i -henhold til varmetapsberegninger. -Vinduer -leveres i farge valgt av vår arkitekt. Større vinduer må -påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Det benyttes nå så godt isolerte vinduer at det tidvis vil kunne dugge på utsiden.

SOLAVSKJERMING

Prosjektet er forberedt for solavskjerming. Sol-avskjerming vil kunne velges som tilvalg. Det er krav til entydig utforming. Solutsatte fasader leveres med solavskjerming i nødvendig omfang i henhold til tekniske krav.

DØRER

Ytterdør leveres i nøytrale farger. Balkong/terrassedør leveres i samme utførelse/materialer som vinduer.

LISTVERK

Alle lister leveres hvitmalt i glatt utførelse. Utforinger leveres hvitmalt. Listverk utføres med synlig spikring. Fotlister leveres i hvitpigmentert eik. Taklister leveres ikke, men overgang mellom tak/vegg fuges og males.

INNREDNING

På bad leveres baderomsinnredning med skuffer i hvit utførelse med heldekkende servanttopp, speil, lys og stikkontakt. Størrelse på innredning blir som vist på plantegning til den enkelte leilighet (mindre avvik kan forekomme etter endt detaljprosjektering). Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med hvitevarer og laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer av type Whirlpool eller tilsvarende kvalitet, med induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet. Plassering av garderobeskap er vist på tegning, men leveres ikke. Garderober tilbys som tilvalg.

OPPVARMING

Det legges vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og gang. Det leveres ikke vannbåren gulvvarme på soverom. Det leveres elektriske varmekabler på badegulv. Det monteres energimåler i hver leilighet for både oppvarming og tappevann. Avregning av energi til fellesareal utføres av sameiet basert på fellesmåler. Fellesmåleren måler sameiets energi- og vannforbruk, som så internt fordeles i henhold til sameiebrøk.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varme-gjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, WC, kjøkken og bod. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Aggregat plasseres fortrinnsvis i bod eller som del av kjøkkenventilator eller over himling i gang/entre.

RØR OG SANITÆR

Kjøkken: leveres med oppvaskkum i stål, blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Bad: blandebatteri på bad og toaletter. Toalett leveres veggmontert i standard hvit utførelse. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass (innfellbare dusjvegger med to dører) med termostatstyrt dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin på bad. Badene leveres som baderomskabiner, men enkelte kan bli plassbygget. Det vil bli plassert rørfordelerskap i leiligheten. Det kan være en

synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert.

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i -henhold til gjeldende forskrifter. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig vil bli utarbeidet. Enkelte steder kan kabler være synlige. TV-uttak i stue. Det leveres benkearmatur under overskap på kjøkken med stikkontakt. Som grunnbelysning på bad vil det bli levert lampe i tak og lys over speil. Ellers leveres ikke lamper innvendig. Det leveres utelampe på balkong, samt 1 stk. dobbelt stikkontakt. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på bad. Det er ikke opplegg for strømuttak i sportsboder ut over lys. Opplegg og tilkobling til bredbånd og eventuelt kabel-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Tilkobling og bruk av bredbånd/TV bekostes kjøper. Det gjøres oppmerksom på fasttelefon ikke leveres.

Porttelefon skal leveres til hver bolig med døråpnerautomatikk fra den enkelte leilighet. Det blir montert tekniske skap for strøm og svakstrøm (Kabel-TV/internett) i leiligheten.

Det forberedes for El bil ladepunkt på samtlige P-plasser i kjeller. Dette vil bli håndtert med et smart-ladesystem. Komplette tilkobling av lade-stasjon vil være tilvalg.

BALKONGER/UTEPLASSER

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres av betong med fall til avløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes. Utformingen av rekkverk vil være i tett utførelse og glassrekkverk. Balkonger med overflate i betong. Plattinger på terrengnivå og takterrasser vil bli utført i impregnert treverk.

INNGANGSPARTI, KORRIDOR, HEIS OG TRAPPEROM, FELLESAREALER

Fellesarealer vil bli fargesatt. Heis fra p-anlegg til hver etasje. Trapperommet er ikke opp-

varmet, men temperert. Hovedtrapp og felles korridorer utføres i betong med vinylbelegg på gulv. Postkasser vil bli montert der det er hensiktsmessig ved eller i nærheten av inngang.

AVVIK/ENDRINGER

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, wc, gang, bad og vaskerom som følge av rørføringer. Andre utførelser/-leveranser bestilt av kjøper utover standard vil -medføre tillegg i pris. Tilvalg utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i egen tilvalgskontrakt.

BYGGESTART

- Byggestart er avhengig av forhåndssalg av 26 av 82 leiligheter.
- Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmeloverføring med videre som følge av dette.
- Det tas forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende entrepriseauktale. Nærmere tidsangivelser for Selgers forbehold fremgår av kjøpekontrakten.

DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, skap og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveransebeskrivelsen. Fargevalg på byggene vil være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. I nye boliger kan svinriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge av uttørring av trevirke/betong forekomme. Dette er normalt og er ikke å anse som senere mangel.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik

mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

FORBEHOLD/TEKNISK/TOMTER/TOMTESTØRRELSE

Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning og tillatelser, samt bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Selger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

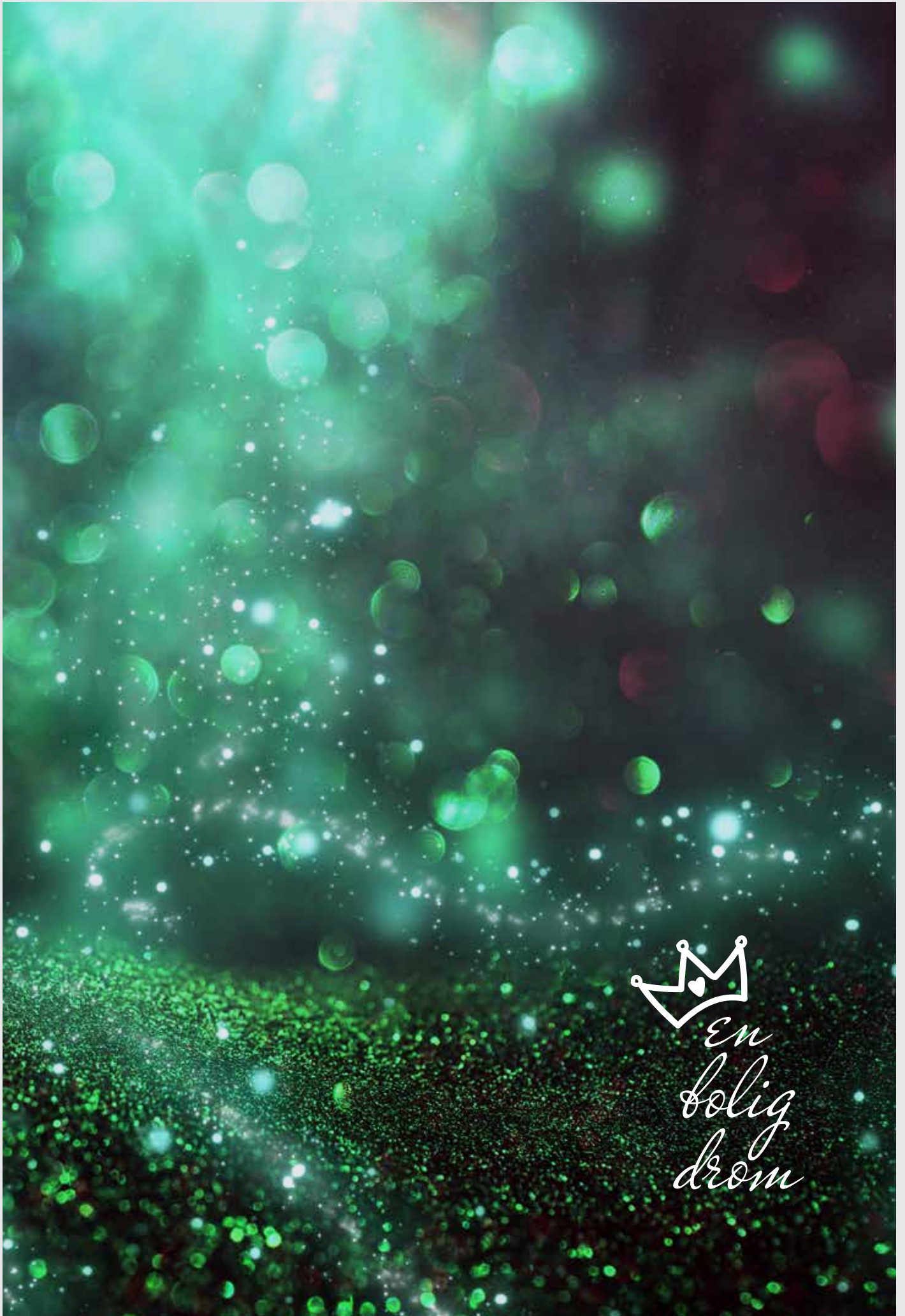
SKJEGGKRE

«Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.»

BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Prosjektet vil bli utført i flere utbyggingstrinn.

30. mars 2020





Salgsoppgave

FABELTUNET SALGSTRINN 2 - HUS B

SELGER/UTBYGGER:

Frogner Prosjektutvikling AS.
Utbygger er et 100% eiet datterselskap til Bakkegruppen AS.
For mer informasjon om utbygger se www.bakke-as.no

MEGLER:

PROAKTIV Eiendomsmegling,
Aure & Valskaar AS
– org.nr. 980 132 455. Kontoret finner du i Storgata 5, Lillestrøm.
Eiendomsmegler MNEF Stig Valskaar
– mob. 450 07 095, mail: sv@proaktiv.no
Eiendomsmegler MNEF Petter Aure
– mob. 450 07 097, mail: paa@proaktiv.no

Oppgjør foretas gjennom meglers oppgjørs-selskap Aure, Valskaar & Odden AS.

ORIENTERING FRA MEGLER:

Prosjektet består totalt av 140 selveierleiligheter. Byggetrinn 1 består av 82 leiligheter. På eiendommen skal det også oppføres 52 rekkehus. Utbygger for prosjektet er - Frogner Prosjektutvikling AS, utførende - entreprenør er Bakke Leiligheter AS med - underleverandører. Leveransebeskrivelse følger vedlagt i prospektet og redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen.

Dette prospektet gjelder leiligheter i salgstrinn 2, hus B.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Utbygger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier i ett eller flere bolig-sameier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Uteområde er planlagt seksjonert som tillegg-sdel til hver enkelt seksjon. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere dette annerledes, eksempelvis ved bruksretter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to bolig-seksjoner eies av en og samme fysiske/ juridiske person. Utbygger forbeholder seg også retten til å tinglyse erklæringer/heftelser m.m. som er nødvendig for organiseringen av området som en helhet. Det være seg felles tekniske installasjoner, adkomstrett på tvers av eiendomsgrenser (innenfor området) m.m.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, forsikring av eiendommen, strøm til felles-arealer, forretningsførsel osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil normalt fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet "Felles-kostnader til Eierseksjonssameiet". Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

AREAL

Prosjektet består av en sammensetning av 2-, 3- og 4-roms leiligheter. I planleggingsarbeidet har arkitekten lagt stor vekt på å skape fleksible planløsninger, f. eks. slik at det skal være mulig å tilpasse antall soverom etter behov. De fleste leilighetene har romslige balkonger, enkelte har også private takterrasser. Boligenes arealer fremkommer av prislister og av tegninger.

DEFINISJONEN PÅ AREALENE ER:

- BRA bruksareal - er boligens areal avgrenset av ytterveggers innside.
- P-areal primærareal - tilsvarer BRA, men er fratrukket innvendig bod. P-areal er summen av rom som inngår i P-rom primærrum, dvs. gang/vindfang/hall, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og sjakter.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er å betrakte som cirka-areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom arealet skulle vise seg å avvike med inntil 3% i forhold til markedsført areal. Arealene er gitt av utbygger, og megler har ikke kontrollmålt arealene.

GARASJEANLEGG / PARKERING:

P-plass i garasje kan kjøpes som tilvalg. Fortrinnsvis for 3- og 4-roms leiligheter.

Organisering og lokalisering av garasjeplasser og sportsboder bestemmes av selger. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt plassering av sykkel-parkering på terreng og i kjeller. Garasjeanlegget er felles for leiligheter og rekkehusene. Rekkehusene får adkomst til garasjen via leilighetsopp ganger.

BODER:

Det medfølger en sportsbod til alle boliger. Sportsbodene vil ligge i felles kjeller/garasjeanlegg. De fleste leilighetene har innvendig bod i tillegg.

SAMEIET/ØKONOMI

SAMEIET

Fabeltunet Boligsameie, er under stiftelse. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet.

FORRETNINGSFØRER

Utbygger har inngått avtale en 2-årig avtale med BORI BBL.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Disse er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

UTLEIE/RÅDERETT

Leilighetene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Seksjonseierne har full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter slik som fyring og oppvarming av varmt tappevann. (avregnes etter forbruk), kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, vedlikehold, felles bil-delingsordning m.m., men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr 45-55,- pr. kvm. BRA/mnd. Det vil bli tillagt kr. 10 pr m² pr måned som a-konto-innbetaling for oppvarming som avregnes mot faktisk forbruk 1-2 ganger pr år og ved eierskifte. Disse ti kronene er også inkludert i 45-55 kr pr m² pr mnd.

Tv- og internettjenester er inkludert i kr 45-55 pr m². Kostnader til parkering og tv- og internet-tjenester fordeles likt mellom seksjonene uavhengig av størrelse.

Det er utarbeidet budsjett for sameiet. Driftsbudsjett og størrelse på fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets konstituerende generalforsamling. Driftskostnader for ev. biloppstillingsplass i garasje tilkommer med ca. kr 150,- pr mnd.

Utbygger kan, på vegne av sameiene, inngå avtaler om vaktmestertjenester, renholdstjenester, drifts- og serviceavtaler, forretningsførsel, ladesystemer for el-bil osv. med bindingstid for sameiet de første driftsår.

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker.

OPPSTARTSKAPITAL SAMEIE

Hver kjøper må innbetale oppstartskapital, tilsvarende 3 mnd. husleie som oppstartskapital til sameiet. Dette skjer samtidig med sluttoppgjør og før overtakelse av boligen.

KJØPERS ANSVAR FOR ØVRIGE SAMEIERES MISLIGHOLD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eget strømforbruk samt innboforsikring kommer i tillegg til fellesutgiftene. Innboforsikring inngåes av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

EIENDOMMEN

Eiendommen har i dag matrikelnummer Gnr. 272, Bnr. 9 og 10 i Lillestrøm kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i

forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen. Selger forbeholder seg retten til å seksjonere og organisere fremtidig sameie.

Hele tomten er på 21,3 dekar. Dette omfatter kapittel 1, 2 og 3. Frogner Prosjektutvikling AS har generalfullmakt fra hjemmelshaver til å disponere over eiendommen.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst fra kommunal veg. Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Tilknytningsavgifter bekostes av utbygger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Nye boliger er fritatt for eiendomsskatt i 2 år etter ferdigstilling. Etter dette vil eiendomsskatt komme på hver enkelt bolig og blir fakturert enten direkte eller via fellesutgiftene. Det er ikke avklart med kommunen om kommunale avgifter faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier eller boligsameie. Bli den enkelte fakturert direkte vil felleskostnadene reduseres med beløp avsatt til kommunale avgifter i budsjett.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i.h.t. vedtatt reguleringsplan. Reguleringsplan er datert 15.02.2017, revidert 22.03.2018.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/FORPLIKTELSER

Seksjonene overdras kjøper fri for pengeheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant som hefter i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av

myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor gjeldende reguleringsplan.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er pt. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der bolig-eieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 70 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Byggene føres opp i henhold til TEK 17. Selger skal sørge for at hver bolig får individuell energiattest i forbindelse med overtagelse.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakter-skalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

PRISER / OVERTAGELSE:

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger.

BETALINGSBETINGELSER

Når selger frafaller sine forbehold og varsler at prosjektet igangsettes, forfaller 100.000,- av kjøpesummen til betaling. For kjøpsavtaler som inngås etter at det er vedtatt igangsetting, skal det innbetales 100.000,- av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse. Dette beløpet må være frie midler. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse

har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst.

Eventuelle tilvalg vil bli fakturert direkte fra entreprenør. For profesjonelle kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betalingsbetingelser, som krav om innbetaling av forskudd ved kontrakts underskrift på kr 200 000,-.

Ved innlevering av kjøpstilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøps-tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpstilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomteverdien og infrastrukturen som foreløpig er beregnet til kr 5.455,- pr m² BRA. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr 585,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr 757,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

I tillegg kommer tilkoblingsavgift bredbånd/ tv kr 5.000,-, oppstartskapital sameie (3xfelles-kostnad) samt kr 15.000,- for seksjonering og registrering av sameiet. Se prislisten for totale omkostninger spesifisert for hver enkelt leilighet.

TILLEGGSARBEIDER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg omfatter blant annet ulike typer parkett, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderoms-innredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/-underleverandør. Det kan ikke påregnes at andre

endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer selger for nærmere informasjon.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

HUSBANKFINANSIERING

Det er søkt om prosjektgodkjennelse i Husbanken og svar vil foreligge i løpet av første halvdel av 2020.

Eventuelle tilvalg må finansieres med annen finansiering/egenkapital.

OVERTAGELSE

Antatt ferdigstilling fra Q4 2022.

Dette er under forutsetning av byggestart Q1 2021. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunktet tilsvarende.

Med byggestart menes tidspunktet for når støp av plate til garasjekjelleren faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Det gjøres oppmerksom på at prosjektet vil bli delt opp i byggetrinn og at byggene vil ha ulike overtakelsestidspunkter.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt

frist for overtakelse i forhold til Bustadoppføringsloven § 10, men er et tidsanslag som vil kunne bli endret.

Selger vil fastsette en endelig overtakelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtakelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenking i kjøpers rettigheter iht. Bustadoppføringsloven § 10 annet og tredje ledd.

Selger kan kreve, og kjøper aksepterer at overtagelse skjer tidligere enn nevnte tidsrom i dette punkts første avsnitt. Boligene leveres i byggrensjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av øvrige boliger, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen.

Dersom overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, skal det fremgå av midlertidig brukstillatelse hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

TINGLYSING AV HJEMMEL

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i forbindelse med

oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

TRANSPORT/VIDERESALG

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, dog senest 2 måned før overtagelse. Transport krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr 45.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Videre salg av kontraktsposisjonen vil kun godkjennes av utbygger dersom dette gjennomføres av Aure & Valskaar AS.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet. Ved evt endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader og tap ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet. Uavhengig av merkostnad eller tap kan selger i stedet for erstatning kreve avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesum inkl. tillegg og endringer, jfr Bufl. §54.

DIVERSE

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver

og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

FORSIKRING

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

GARANTI

Utbygger stiller entreprenørgaranti i henhold bustadoppføringslovens §12. Kjøper skal ikke innbetale noen del av kjøpesummen før slik garanti foreligger. Dersom utbygger ved budaksept har forbehold for gjennomføring av avtalen i henhold til dette prospekt, vil ikke entreprenørgarantien bli stilt før forbeholdene er frafalt, dog senest ved byggestart. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas §47, kan den innbetalte del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av skjøte. Renter opptjent på klientkontoen tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti jfr. §47 i bustadoppføringslova. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

GENERELLE FORBEHOLD

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets -generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internett-

side og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Belysning, fordeler-skap, kummer, lekeapparat, post- og søppelkasser, benker og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igang-settingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger tar forbehold om at det oppnås endelig offentlig godkjenning og et tilstrekkelig forhåndssalg. Vi forutsetter NBBL fulltegningsgaranti. Tilstrekkelig forhåndssalg er sannsynligvis 35 % av salgsverdien som utløser en tilfredsstillende byggelånsfinansiering og endelig beslutning om igangsetting av prosjektet. Så snart ovennevnte forbehold er avklart vil kjøper motta en skriftlig melding fra selger.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.06.2021, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til å annullere kontrakten. Melding om at selger har besluttet å annullere kontrakten må være sendt kjøper innen denne fristen. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom megler, og stilt §12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har partene intet ansvar overfor hverandre.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse og endringer av utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper. Det arbeides med tilsvarende utvikling også av nabotomten på den andre siden av adkomstveien.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbygger-selskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

SALGSOPPGAVE

Opplysningene i prospektet er godkjent av selger.

KONTRAKT

Kontraktsmal er utarbeidet og er tilgjengelig hos meglerforetaket.

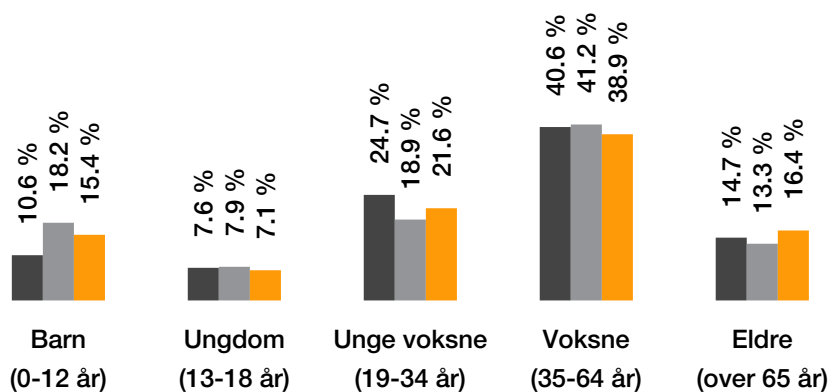
KUNDETILFREDSHETSMÅLING (KTI)

Vi deltar på Prognosesenterets årlige måling av kundetilfredshet. Alle boligkjøpere i Fabeltunet vil motta en anonym undersøkelse vi ønsker at du prioriterer å svare på. Kundetilfredshet er viktig for Bakke og vi er derfor avhengig av at du svarer ærlig på din kundeopplevelse. Undersøkelse sendes på e-post.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:

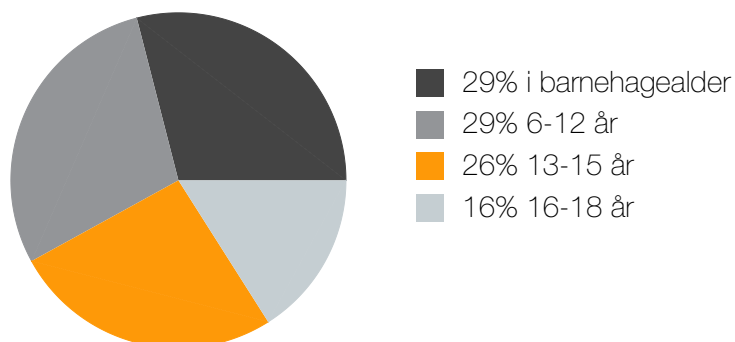
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Kjøpsavtale/Budskjema

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Leirad	170	63
■ Kommune: Lillestrøm	17 980	7 385
■ Norge	5 942 390	2 682 230

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Offentlig transport

 Frogner bedehus Linje 365	3 min  0.2 km
 Frogner stasjon Linje L13	12 min  1 km
 Kløfta stasjon Buss, tog	7 min  6.2 km
 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	13 min  9.8 km
 Oslo Gardermoen	17 min 

Barnehager

Hoppensprett Frogneralléen 30 barn, 1 avdeling	4 min  0.3 km
Frogner barnehage (0-5 år) 65 barn, 4 avdelinger	9 min  0.7 km
Brusletta barnehage (0-6 år) 80 barn, 4 avdelinger	15 min  1.3 km

Dagligvare

Kiwi Frogner	14 min 
Kiwi Fjellbo	6 min 

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 575 elever, 21 klasser	17 min  1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min  9.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min  10 km

Sport

 Frognerhallen - Trippel flerbr... Aktivitetshall	15 min  1.3 km
 Frogner idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sandvolleyball	17 min  1.4 km
 Hilton Fysio og Tr.senter	7 min 
 Sportica Kløfta	7 min 





*Med nøkkelferdige boliger fra Bakke
blir det tid til å nyte livet!*

1.1. Prospekt

Det tas særskilt forbehold om eventuelle fremdriftshindre som følge av coronaviruset eller tilsvarende epidemier. Coronaviruset har medført at regjeringen har måtte iverksette svært inngripende tiltak som vil medføre store konsekvenser for næringslivet, økonomien og befolkningen. Viruset har medført midlertidig vanskeligheter i kontraktskjedene og det vil oppstå situasjoner hvor entrepriseprojekter blir berørt. Man har ingen fullstendig oversikt over omfanget og konsekvensene, men karantenetiltakene vil medføre forsinkelser.

Det tas forbehold om forsinkelser ved gjennomføringen av kontraktene. Det innebærer forsinkelser som følge av forsinket leveranse av byggemateriell fra utlandet, stans/opphold, sykefravær, karantene og andre tiltak for å begrense smittespredning.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtakelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av det antatte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/ overtakelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtakelse bli meddelt skriftlig innenfor 3 måneders intervall. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtakelse. Denne datoen gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Meldingen gis Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve at overtakelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn forventet ferdigstilling ved kontraktsinngåelse.

≡ *Bakke*

FABELTUNET.NO

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Stig Valskaar

PROAKTIV Eiendomsmegling
mobil: 45 00 70 95
mail: sv@proaktiv.no

Petter André Aure

PROAKTIV Eiendomsmegling
mobil: 45 00 70 97
mail: paa@proaktiv.no

≡ *Bakke*

FABELTUNET PÅ FROGNER

Bakke AS
bakke-as.no | fabeltunet.no