

Leilighet D-302

Vollebekk Stasjon | Oslo
Kr. 1 760 000



Røisland & Co

Leilighet D-302 i prosjektet Vollebekk Stasjon

Dette er et salg av kontraktsposisjon vedrørende leilighet D-302 i prosjektet Vollebekk Stasjon. En lekker 2-roms som ligger i byggets 3. etasje. Leiligheten har nordvestvendt balkong på ca. 6 m². Prosjektet har høy bokvalitet med mye lys og store uterom. Med beliggenhet mellom sentrum og marka, har Vollebekk det beste fra begge verdener. Byliv og natur i perfekt balanse.

- Estimert innflytting Q4 2026
- Lekker 2-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje
- Nordvestvendt balkong på ca. 6 m²
- Lav dokumentavgift
- 5 års reklamasjonsrett
- Stilrent kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Bosch
- Påkostet 1-stavs eikeparkett
- Heis
- Energivennlig og godt isolert
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod
- Felles takterrasse
- Bo med kort vei til marka og byen

Prisantydning kontrakt: 65 813

Total prisantydning: 1 760 000

Andel fellesgjeld: 2 490 000

Prisantydning inkl. fellesgjeld: kr. 4 250 000

Totalpris inkl. fellesgjeld og omkostninger:
4 341 260

Felleskostnader pr. mnd: 12 510 (stipulert)

Eierform: Andel

Byggeår: 2025/2026

BRA-i/BRA total: 38/40,5 m²

Etasje: 3

Antall rom: 2

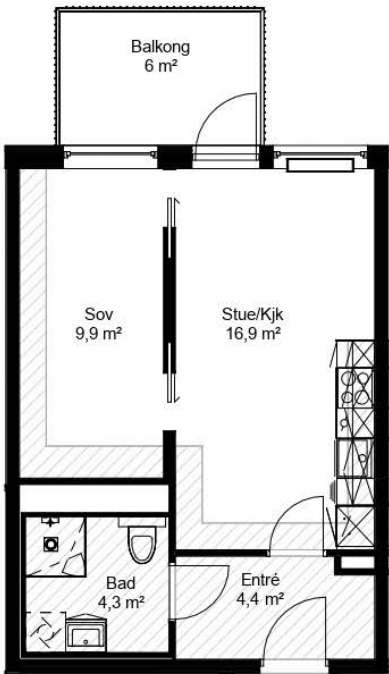
Oppdragsnummer: 3-0135/24

Ansvarlig megler: Martin Killi Arnesen

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 909 34 214

E-post: martin@roislandco.no



1:100 1 2 5



Definisjoner:

BRA-i - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bod.

BRA-b - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse, når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

Beskrivelse:

- Boligene er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.
- Kjøkken iht tegning fra leverandør.
- Elektriske punkter vises på egen tegning.
- Himling lavere enn standard høyde er angitt med skravur. Himling minimums høyde er 2,2 m.
- Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detaljprosjektering.
- Endelig balkong- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
- Uteoppholdsareal tilknyttet boligen er i gårdsrom/ på tak.

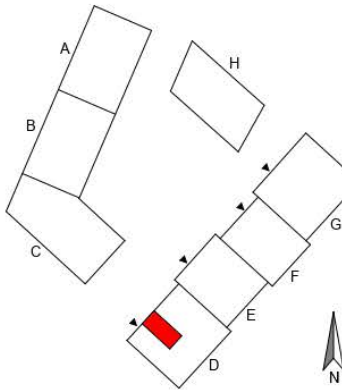
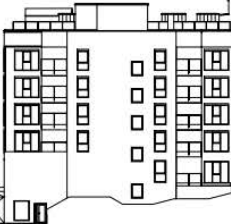
Tegnforklaring:

- Nedsenket himling (minimum 2,2m)
- Lydhimling på balkonger/markterrasser
- Radiator

Fasade NV



Fasade SØ

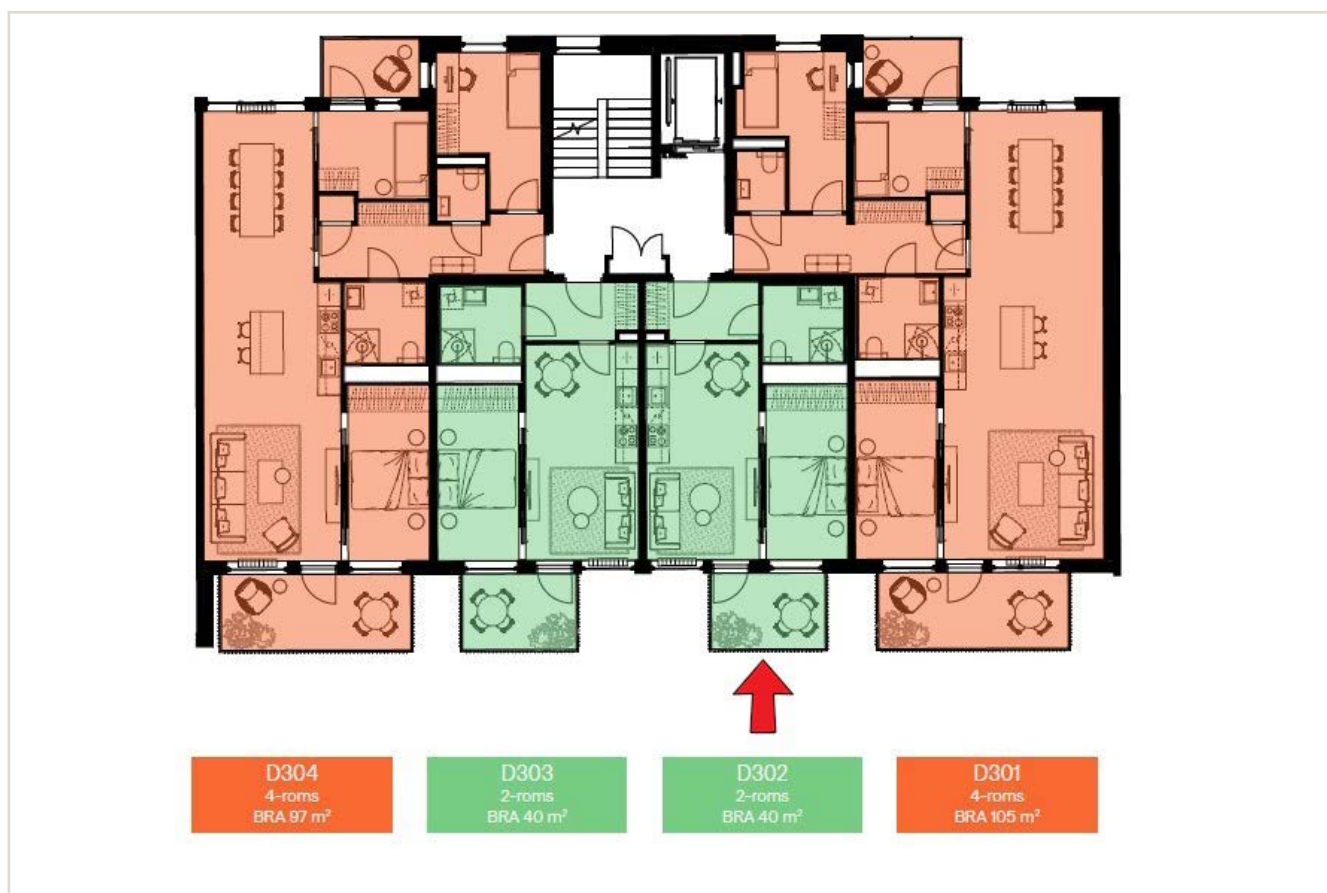


Leilighetsnummer:	D302	BRA-i:	38 m²
Andelsnummer:	Antall rom: 2	BRA-e:	2,5 m²
Bygg D	Etasje: 3	BRA-b:	
Tegn.nummer:	Dato:	BRA (sum):	40 m²
A-27-D-302	14.12.23	TBA:	6 m²

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KT
-----	-------------	------	------	----



Illustrasjon | Vollebekk Stasjon består av 149 leiligheter fordelt på tre bygg med totalt åtte oppganger, A til H. Plassert mellom sentrum og marka har Vollebekk det beste fra begge verdener. Avvik kan forekomme.



Etasjeplan i hus D med markering av leilighetens beliggenhet.



Illustrasjon utomhus | Vollebekk Stasjon har store innbydende fellesområder og gårdsrom. Solrike, felles takterrasser med fantastisk utsikt, samt to felles takterrasser med ulike sosiale soner. Avvik kan forekomme.



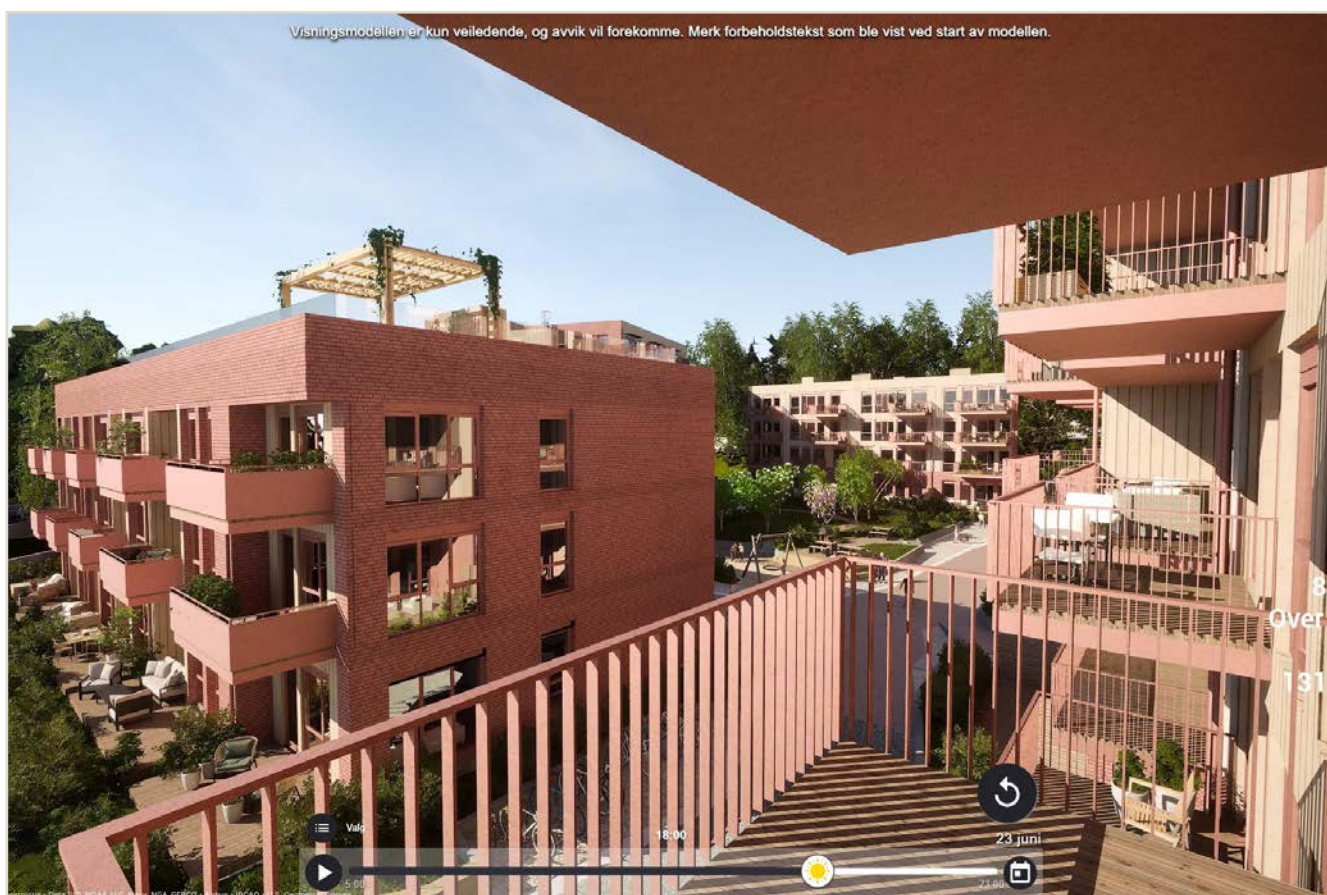
Illustrasjon | Markering av leilighetens beliggenhet i hus D. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon hentet fra utbyggers simulator. Markering av leilighetens beliggenhet. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon av utsyn fra nordvestvendt balkong på ca. 6 m². Avvik kan forekomme.



Illustrasjon av utsyn fra nordvestvendt balkong på ca. 6 m². Avvik kan forekomme.



STANDARD KONSEPT

KALKSTEIN

KJØKKEN:
Sigdal Vidde
NCS S 2005-Y20R

VEGGFARGE:
NCS 1603-Y31R

FLIS:
Marazzi Plaster Grey,
format 60x60 cm.

I standard leveranse får du kjøkken med integrerte hvitevarer i en delikat beige farge, som skaper en rolig atmosfære du vil trives i. Benkeplate i en mørkere jordtone.

Utrykket på kjøkkenet gir deg muligheten til å tilpasse stilen fra det klassiske til det moderne. Armatur og øvrige detaljer i krom utførelse.

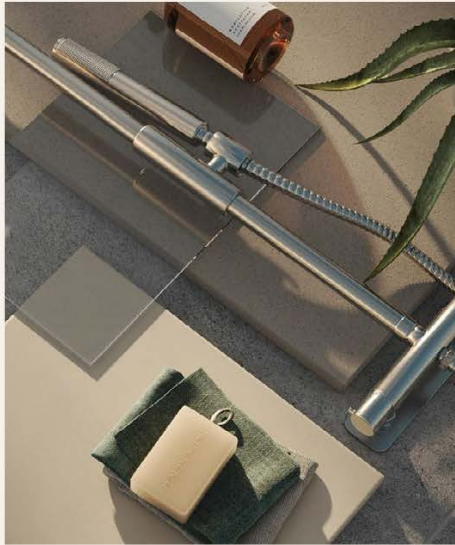
Badet skal være en kilde til ro og avslapping, og er utstyrt med innredning i samme utførelse som på kjøkkenet. På badet får du fliser på gulv og vegg i lekre gråtoner. Armatur og øvrige detaljer blir også i en stilren krom utførelse.



Denne leiligheten har interiørkonseptet "Kalkstein".



Illustrasjon kjøkkenleveranse | Leiligheten får et lekkert og stilrent kjøkken fra Sigdal i modellen "Vidde", i fargen korn. Det leveres integrerte hvitevarer fra Bosch. Avvik kan forekomme.



Interiørkonseptet "Kalkstein" på bad.



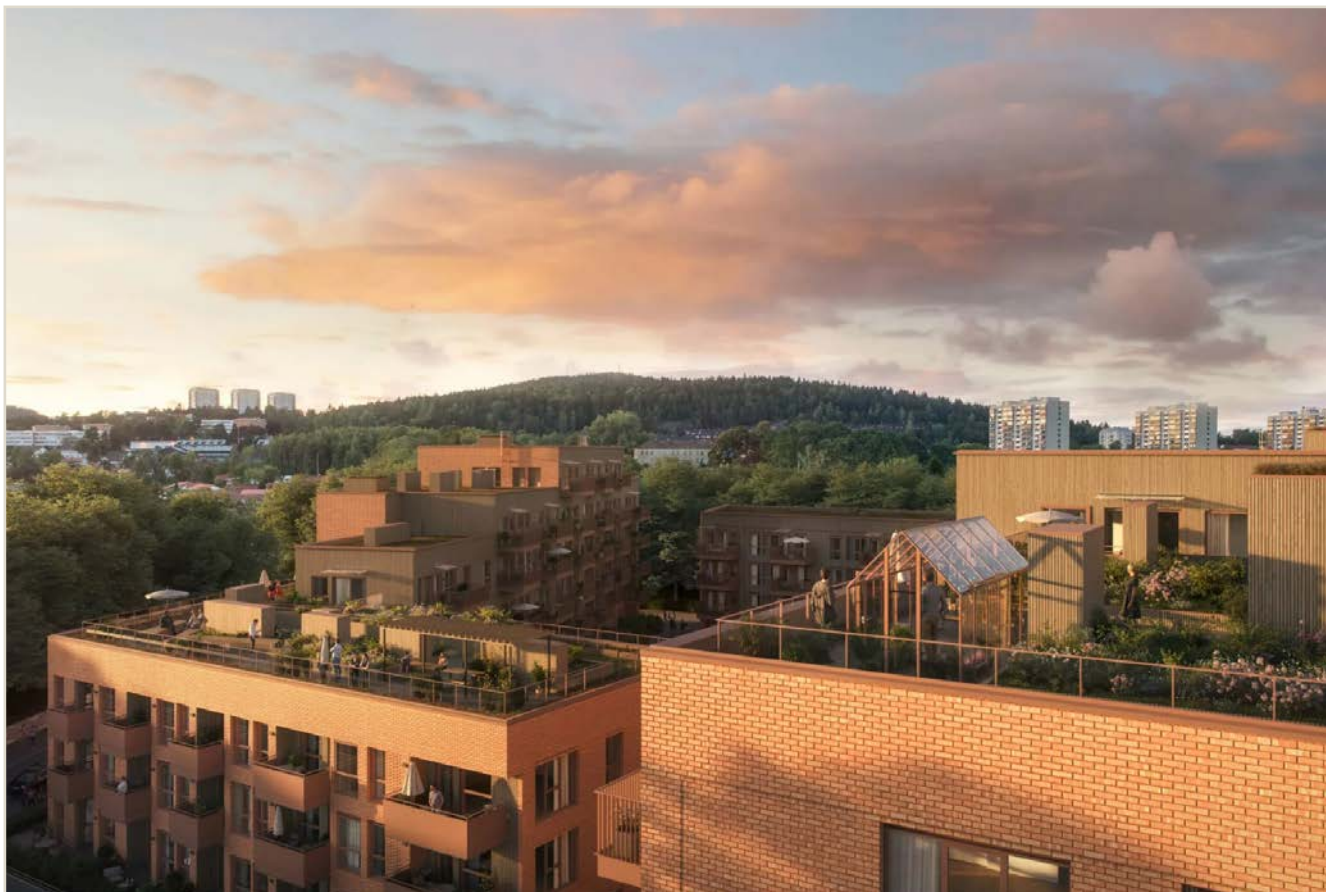
Illustrasjon | Leiligheten får et innbydende bad. Det leveres 60x60 cm fliser både på vegger og gulv, med 5x5 cm fliser i dusjsonen. Avvik kan forekomme.



Generell illustrasjon. Ikke fra denne leiligheten.



Illustrasjon | Vollebekk Stasjon får et større fellesrom (i hus D) som kan lånes ut til beboere og være et sosialt knutepunkt hvor naboer kan møtes, bli kjent og bygge fellesskap. Avvik kan forekomme.



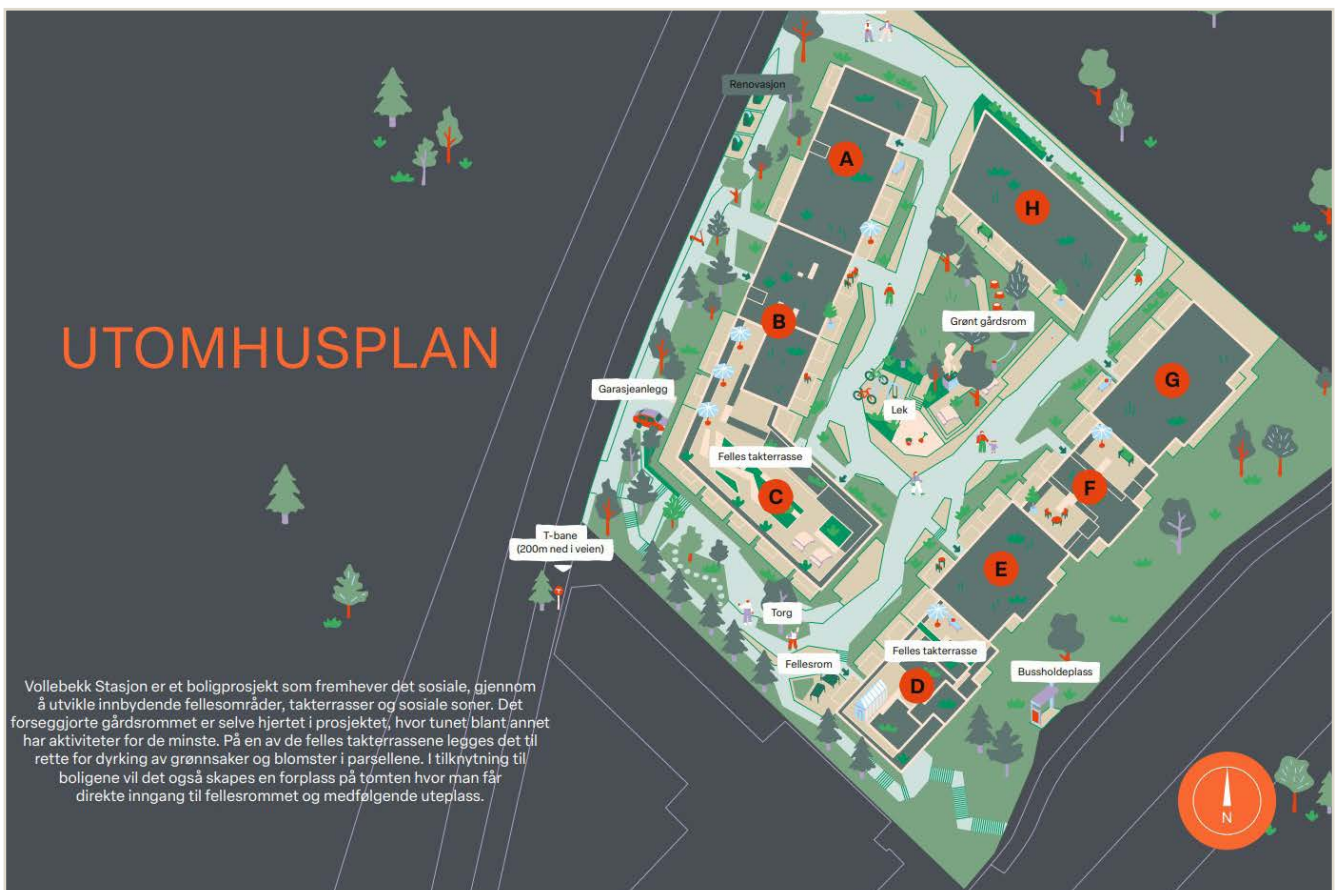
Beboerne får glede av to felles takterrasser med blant annet sittegrupper, utekjøkken og pergola. Det blir også opparbeidet plantekasser med mulighet for dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster. Avvik kan forekomme.



På uteområdene til Vollebekk Stasjon skal det være godt å oppholde seg. Byggene omkranser et romslig gårdsrom med flere sosiale soner, opparbeidet med robuste utemøbler og egen grillplass. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon av fasader. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon utomhusplan. Avvik kan forekomme.

GRØNNE KVALITETER

BÆREKRAFTIGE MATERIALVALG

Materialvalgene på Vollebekk Stasjon foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning.

Vi benytter varige materialer, som teglstein på fasader, for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftninger gjennom byggets levetid.

Det er strenge krav til innkjøp og valg av materialer med hensyn til forurensing, miljøgifter og utslipp.

Vollebekk stasjon får også et godt innslag av trevirke på fasadene mot gårdsrommet, på takterrasser og på uteområder. Trebaserte produkter har lavere klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke som benyttes kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder.

KOLLEKTIV- OG MOBILITETSLØSNINGER

Transport er en av de største bidragsyterne til klimagassutslipp i byer. På Vollebekk Stasjon ligger alt til rette for at du kan velge miljøvennlige transportløsninger.

Vollebekk T-banestasjon og busstopp ligger i gangavstand og gir effektive, rimelige og miljøvennlige kollektivmuligheter inn til Oslo sentrum eller østover mot Groruddalen og Romerike.

I tillegg introduseres Fredensborg Boligs nye mobilitetskonsept i prosjektet. Dette består av høystandard sykkel fasiliteter med muligheter for sykkelvask og -service, delebilordning, samt etablering av oppstillingsplasser for el-sparkesykler på uteområdene.

— Alt du trenger å vite

Adresse

Hans Møller Gasmanns vei 3D, 0598 OSLO

Matrikkel

Gnr. 88, bnr. 274

Eier

Selger: Nikolai Tefre Lunder

Områdebeskrivelse

Vollebekk er et område i sterk vekst. Plassert mellom sentrum og marka har Vollebekk det beste fra begge verdener. Når du er hjemme her, er du i nærheten av alt. Barnehager, skole og kulturhus, idrettsfasiliteter og T-bane, er alt i gangavstand fra Vollebekk Stasjon. Her finner du kombinasjonen av det grønne og moderne, midt i et område som vokser og blir stadig mer sentralt.

I området finner du flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Kortere avstander betyr mindre tid brukt på transport, noe som gir mer tid sammen med barna og mindre stress i morgenrushet. I tillegg gir nærliggende barnehager og skoler en følelse av fellesskap, der barn og foreldre enkelt kan delta i aktiviteter.

Linderud Gård er en historisk perle som ligger vakkert til i Oslo. Gården, som har røtter tilbake til middelalderen, er kjent for sin vakre arkitektur, velstelte hager og sin rolle som et kulturelt og historisk senter. Gården er omgitt av frodige grøntområder og tilbyr en rolig oase midt i byen.

Vollebekk er en flott arena for utendørsaktiviteter for barn. Her finner man lekeplasser hvor barn kan svinge, klatre og utforske i trygge omgivelser. Parker i nærheten er perfekt for piknik og familieutflukter. For de som er nysgjerrige på naturen, er det grønne områder hvor barn kan oppdage planter og dyreliv.

Tomt

På uteområdene til Vollebekk Stasjon skal det være godt å oppholde seg. Byggene omkranser et romslig gårdsrom med flere sosiale soner, opparbeidet med robuste utemøbler og egen grillplass. Det tilrettelegges også for lek og aktiviteter for store og små.

Uteområdene beplantes med stauder, busker og nyttetær. I plantevalg prioriteres stedegne planter. I fremkant av byggene etableres et torg og møteplass

med amfitrapp og grønn beplantning. Her plasseres også et belyst signaturtre, en visuell kvalitet som ønsker besøkende og beboere velkommen.

På sørsiden av utearealet vil det bli opparbeidet en amfitrapp fra Hans Møller Gasmanns vei som leder opp til en felles møteplass. En foreløpig utomhusplan for Vollebekk Stasjon er inntatt i prospektet (se vedlagt).

Det leveres utvendig belysning med lyssensor/ tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres et begrenset antall frostsikre utekraner på fellesarealet.

Areal og innhold

Total BRA: 40,5 m²

BRA-i (innvendig i leilighet): 38 m²

BRA-e (kjellerbod): 2,5 m²

TBA (balkong): 6 m²

Bod:

Det følger med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på bod vil være 2,5 m².

Gulv i gang- og bodarealer leveres som malt betong, epoxy eller tilsvarende. Vegger og himlinger støvbindes i hvitt. Bodvegger leveres med tette vegger i gips eller metall mot fellesareal. Innvendige skillevegger mellom boder kan leveres som nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i boder (ventilasjonsrør eller lignende). Bod i garasjeanlegget egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Adkomst:

Adkomst via heis eller trapper. Det er heis fra inngangsparti og opp til alle leilighetsplan.

Arealbeskrivelse:

De oppgitte arealer er hentet fra opprinnelige plantegninger fra utbygger. De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel. Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks.

kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Bebyggelse

Leilighetene bygges etter TEK 17.

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasadene mot Østre Aker vei og Hans Møller Gasmanns vei består av tegl.

Fasade mot gårdsrom består hovedsakelig av stående trepanel, foruten om nederste etasje som består av tegl. Tegl og trepanel leveres etter arkitektens material- og fargevalg. Aluminiumsbelagte trevinduer/- dører i tilsvarende farge som tegl. Øvrige beslag etter arkitektens material- og fargevalg. Sedumdekke over deler av tak.

Innvendig takhøyde er cirka 250 cm netto. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuell innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet, kan takhøyden være minimum 220 cm. I første etasje vil netto takhøyde være ca. 300 cm på soverom, stue og kjøkken. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet kan takhøyden være minimum 220 cm.

Bærekraftige materialvalg:

Materialvalgene på Vollebekk Stasjon foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning. Vi benytter varige materialer, som teglstein på fasader, for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftninger gjennom byggets levetid. Det er strenge krav til innkjøp og valg av materialer med hensyn til forurensing, miljøgifter og utslipp. Vollebekk stasjon får også et godt innslag av trevirke på fasadene mot gårdsrommet, på takterrasser og på uteområder. Trebaserte produkter har lavere klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke som benyttes kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder.

Leveranse

Interiørkonseptet Kalkesten (Standard) er valgt. I standard leveranse får du kjøkken med integrerte hvitevarer i en delikat beige farge, som skaper en rolig atmosfære du vil trives i. Benkeplate i en mørkere jordtone. Utrykket på kjøkkenet gir deg muligheten til å tilpasse stilen fra det klassiske til det moderne. Armatur og øvrige detaljer i krom utførelse. Badet skal være en kilde til ro og avslapping, og er utstyrt med innredning i samme utførelse som på kjøkkenet. På badet får du fliser på gulv og vegg i lekke beigetonen. Armatur og øvrige detaljer blir også i en stilren krom utførelse.

Entré:

Innenfor inngangsdøren møtes man av en entré på ca. 4,4 m². Opprinnelig kjøper har oppgradert med en lekker 1-stavs eikeparkett, som er gjennomgående i leiligheten (unntatt våtrom). Det er downlights i himling. Det leveres digital porttelefon fra Delfigo. Veggfarge i entréen (og hele leiligheten) er Kalk, NCS 1603 Y31R. Himling, dører og vindusdetaljer leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Stue og kjøkken:

Videre fra entréen kommer man inn til en stue på ca. 16,9 m² med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten får et lekkert og stilrent kjøkken fra Sigdal i modellen "Vidde", i fargen korn. Vedlagt i denne salgsoppgaven er det en illustrasjon av levereansen. Kjøkkenarmatur: A-Collection Azur I/II Eco Ventilator: Røroshetta Slide med frontlist i stålfarge Farger: S2005-Y20R Benkeplate: 20 mm Duolaminat. Rett std. forkant. Farge Betong 558 Kjøkkenvask: Intra Omnia 600 SF - 1 kum - stål Grep: Edge 40mm Farge Antrasitt - Push to open overskap

Det leveres integrerte hvitevarer fra BOSCH.

Ovn: HBF010BR1S

Platetopp: PUE611BB6E

Oppvaskmaskin: 60CM SMV41D10EU

Kombiskap: KIV86NSE0

Høyde kjøkkeninnredning 2118 mm

Høyde overskap 704 mm, med 2 hyller

Skuffer av type Tandembox meddemping

Bestikkinnlegg i mørk grå plast

Hjørneskap leveres med hylle

Skap til integrert stekeovn

Skap til integrert kombiskap

Kildesortering sidemontert i skap

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en flott, nordvestvendt balkong på ca. 6 m². Her sitter man godt hevet over terrenget og det er sol fra ca. kl.16 til 21:30 midtsommers, ifølge prosjektets simulator (avvik kan forekomme).

Det leveres én utvendig lampe og en enkel stikkontakt.

Terrassebord på balkong. Rekkverk på balkonger vendt mot Hans Møller Gasmanns vei leveres med plater i tilnærmet lik farge som teglen, med glassfelt øverst. Spilerekverk i stål eller aluminium på balkonger inn mot gårdsrom.

Bad:

Leiligheten får et innbydende bad på ca. 4,3 m².

Det leveres 60x60 cm fliser både på vegger og gulv, med 5x5 cm fliser i dusjonen (Marazzi Plaster Grey) Baderomsmøbel 60cm, Sand Dusjsett OrasNova, Krom Dusjvegger 90x90, Alublank

Flispakke standard, Kalksten
Servantbatteri Oras Saga, Krom
Slukrist, Krom
Speil 60cm m/belysning
Toalett Geberit m/Soft Close sete, Hvit
Spyleknapp Tece, Hvit

Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel
Downlights
Moderne og slank led-lampe over speil med stikkontakt
Vannbåren gulvvarme
Rør-i-rør system

Soverom:
Soverom på ca. 9,9 m². Det er to innganger via plassbesparende skyvedører.

Det er avsatt plass til garderober i leiligheten, men garderobeløsninger leveres ikke som standard.

For ytterligere informasjon rundt leveranse, se vedlagte ordrebekreftelse og Utbyggers leveransebeskrivelse/romskjema. Opplysninger ovenfor er hentet fra disse dokumentene. Det tas forbehold om evt. feil i disse dokumentene.

Tilvalg

Interiørkonseptet Kalkesten (Standard) er valgt.

Følgende tilvalg er bestilt i leiligheten:
- Gulv: Eik Pale White Crescendo 10158835/Fotlist i eik.

Totalt kr. 34 187

Tilvalgssummen er en del av total prisantydning, og ny kjøper overtar betalingsforpliktelsene for tilvalg.

Det er ikke mulig å gjøre ytterligere tilvalg i leiligheten da frister er utløpt.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, da bygget ikke er ferdigstilt på salgstidspunktet.

Det er utbyggers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før kjøper kan ta i bruk eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at det kan ta lang tid i etterkant av ferdigstilling av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Bildeling er tidsriktig, smart og økonomisk. Derfor introduserer vi bildelingstjeneste på Vollebekk Stasjon. Delebilene lokaliseres lett tilgjengelig i parkeringskjeller. Reservasjon og bruk av delebilene er enkelt og nøkkelfritt i egen app. Med bildeling har man frihet til å velge bil, når man vil. Delebilene på Vollebekk er bra for lommeboka.

Vollebekk t-bane ligger kun en liten spasertur unna leiligheten.

Oppvarming

Leilighetene oppvarmes med termostatstyrte radiatorer via fjernvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet.

Det leveres panelovn på soverom.

Planlagt plassering av radiatorer er vist på illustrasjonene og plantegningene, endelig plassering besluttet under detaljprosjekteringen.

Badene blir levert med vannbåren gulvvarme.

Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Målerne er trådløse tilrettelagt for fjernavlesning.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning: Det leveres et separat ventilasjonsaggregat plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i tak eller i gang med nisjeløsning og dør.

Info energiklasse

Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved ferdigstilling, denne viser bygningens energistandard. Det vil ikke innhentes energiattest per leilighet. Dersom det innhentes energiattest for enkelteleiligheter, kan denne variere fra byggets energiattest. Dette skyldes primært leilighetenes plassering i bygget. Midtleiligheter har ofte lavere varmetap enn ende- og toppleiligheter, som har flere kvadratmeter vegg og/eller tak mot friluft. De fleste byggene til Fredensborg Bolig vil oppnå energimerke A eller B, og i enkelte tilfeller energimerke C.

Eiendommens utgifter

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet/Borettslagene ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av finansieringsplanen. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret varierer noe for de ulike Borettslagene avhengig av antall andeler som inngår i det enkelte borettslag.

Felleskostnadene er stipulert til ca. kr. 49 til kr. 60 per m² BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, mulig kostnad for gangforbindelse omtalt i

reguleringsplanens §13, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA).

Fordelt:

- 1 - Felleskostnader 53 kr pr kvm pr mnd
- 2 - Kapitalkostnader Se finansieringsplan
- 3 - Digital-Tv/bredbånd 349 kr pr leil pr mnd (Avtale ikke kjent)
- 4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) 12 kr pr kvm pr mnd Individuell avregning

Stipulert for denne leiligheten ifølge prisliste:

Driftskostnad per måned eksklusiv energikost -
fordelt areal: kr. 2 014

TV/bredbånd per måned: kr. 349

Kapitalkostnader avdragsfri periode år 1-10: kr. 10 147

Stipulerte felleskostnader (eksl. energikostnad) per måned (avdragsfri periode) år 1-10: kr. 12 510

Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11):
kr. 13 200

Stipulerte felleskostnader (eksl. energikostnad) etter avdragsfri periode (fra år 11): kr. 15 214

Energi-kostnader:

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å konto innbetaling til Borettslagene med ca. kr. 12-15 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør.

Defigo/nøkkelsystem:

Det digitale portssystemet (Defigo) og det nøkkelfrie systemet (Salto) til leilighetsdører gir hver leilighet en månedskostnad på ca. kr. 125 som kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslagene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Utbygger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene.

Utbygger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslagene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturerings og inndrivings av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige driftsog serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene. I forbindelse med innflytting vil Utbygger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet Borettslagene.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>. Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til Oslo kommune.

Formuesverdi

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt.

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan datert november 2025.

Det planlegges to gangveier over Eiendommen, med fri ferdsel for allmennheten. Rettigheten ligger tinglyst som heftelse på eiendommen. En av gangveiene går langs sørsiden av Eiendommen via trapper og trasé fra Hans Møller Gasmanns vei og ned til bussholdeplassen ved Østre Aker vei. Den andre traséen er en gangvei som skal opparbeides parallelt med Hans Møller Gasmanns vei.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en ikke tinglyst samtykkeerklæring for naboeiendommen gnr/bnr 88/273, adresse Hans Møller Gasmanns vei 1. Bebyggelsen på eiendommen er plassert nærmere enn fire meter fra eiendomsgrensen, og ligger inntil Vollebekk stasjons eiendomsgrense, se vedlagt kartutsnitt.

Det følger restriksjoner i reguleringsbestemmelsene rundt bruk av grønn kolle i nord, ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Utbyggingsavtale:

Etablering av utbyggingsavtale med Oslo kommune er inngått. Denne skal sikre at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området. I henhold til Oslo kommunes rekkefølgebestemmelser skal bl.a. krysset mellom Hans Møller Gasmanns vei og Lunden oppgraderes. Fortau langs Hans Møller Gasmanns vei skal utvides og ny bussholdeplass skal opparbeides langs Østre Aker vei, med direkte adkomst til Vollebekk Stasjon, via gangvei med trapp fra bussholdeplassen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/88/274:

25.06.2024 - Dokumentnr: 1611186 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 000

Gjelder fra dato: 25/06-2024

Tomteverdi: NOK 200 000 000

06.09.2024 - Dokumentnr: 1915170 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Gjelder feste

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

14.03.2025 - Dokumentnr: 296519 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS

Org.nr: 998 387 361

12.09.2025 - Dokumentnr: 1083443 - Bestemmelse om nettstasjon

Gjelder feste

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rett til å etablere og ha stetsevarig en frittstående nettstasjon på eiendommen, sam rett itl å foreta fremtidig vedlikehold, fornying og om bygging mv.

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/

ledninger/kabler

20.11.2025 - Dokumentnr: 1424965 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410

21.02.1966 - Dokumentnr: 2583 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

07.12.1966 - Dokumentnr: 17942 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.09.1988 - Dokumentnr: 59611 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Punkt 1 og 2 i erklæringen frafalles

15.02.2023 - Dokumentnr: 168307 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rettighetshaver allmennheten

15.02.2023 - Dokumentnr: 168326 - Erklæring/avtale Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om rett til bruk av fortau

Rettighetshaver allmennheten

25.06.2024 - Dokumentnr: 1611186 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 1 000

Gjelder fra dato: 25/06-2024

Tomteverdi: NOK 200 000 000

20.11.2025 - Dokumentnr: 1424965 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410

10.01.1962 - Dokumentnr: 377 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:88 Bnr:247

Vei, vann og avløp

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

Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i Utbyggers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for Borettslagene må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige

tilknytningspunkte og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

Adgang til Utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Utbygger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden Utbygger 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 v/ forretningsfører oef@obos.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må leiekontrakt med kontaklinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for godkjenning og registrering straks avtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Er ikke navn og kontaktinfo på leietaker oversendt innen fire uker etter overtakelse, vil utleie ikke bli godkjent. Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Overtagelse

Det estimeres overlevering i løpet av 4. kvartal 2026, ifølge Utbygger.

De to siste meldinger i boligportal fra Utbygger:

"17.04.2026

Det skjer mye spennende på byggeplassen om dagen, og vi er glade for å meddele at prosjektet er i rute for ferdigstillelse i Q4 2026.

Vi gleder oss over at vi ser konturene av det som blir et flott boligprosjekt!

En liten status følger

Fasader og eksteriør:

For Bygg D til G er alle fasader straks ferdige. Dette betyr at stillasene vil bli fjernet i løpet av de kommende ukene, og byggenes arkitektoniske uttrykk vil endelig komme til sin rett i landskapet.

Tette bygg:

Vi har nådd en viktig milepæl for Bygg A, B, C og H, der alle tak nå er tette.

Innvendig arbeid:

Parallelt med at det jobbes med de utvendige fasadene, er vi i full gang med bygging av innervegger i leilighetene. Det er utrolig gøy å se hvordan de ulike boligene nå begynner å ta form innvendig.

Vi gleder oss til hele fasaden blir synlig!"

"18.02.2026

Nå er det full byggeaktivitet i alle kroker og kriker på hele prosjektet.

Hver dag er det ca. 150 dyktige personer som står på og sørger for at Vollebekk Stasjon skal bli et godt sted å bo.

Vi kan bekrefte at byggeprosjektet holder god fremdrift, og vi er i rute til å ferdigstille prosjektet som planlagt i løpet av 4.kvartal i år.

Hva skjer på byggeplassen?

Generelle høydepunkter:

- Begge byggekranene er nå rigget ned.
- Alle tak er tette. Dette er en viktig milepæl!
- Innkledning: Alle byggene er dekket til med hvit presenning. Dette er viktig for å sikre riktig temperatur for fasadearbeidene og bidrar til at byggeprosessen utføres under tørrest mulige forhold.
- HMS: Vi jobber daglig med å ha stort fokus på at byggeplassen er ryddig, trygg og et godt sted for alle som deltar i byggeprosessen.

Yttervegger og Fasade:

- Bygg G til D: Arbeidet med ytterfasader, inkludert murstein og panel, pågår for fullt.
- Bygg A, B, C og H: Det er full fremdrift med bygging av yttervegger og fasadearbeider for å få byggene tette. Vinduer og balkongdører monteres fortløpende i C, H, B og A.

Innvendig fremdrift:

- Bygg G og F: Malerarbeidene er ferdigstilt, og vi er godt i gang med å legge parkett og montere kjøkken.
- Bygg E og D: Vi jobber med å ferdigstille alle innervegger. Malere følger på med sine arbeider fortløpende.
- Bygg C, H, B og A: Innvendige vegger bygges fortløpende i nevnte rekkefølge.
- Teknisk: All teknikk som ventilasjon og elektro monteres systematisk etter hvert som vegger og tak bygges innvendig.

Vi ser frem til å holde dere oppdatert etter hvert som vi nærmer oss ferdigstillelse!"

Diverse

Utbygger/Arkitekt/Entreprenør:

Utbygger/opprinnelig selger av prosjekter er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, org.nr. 929 424 689, et heleid datterselskap av Fredensborg Bolig AS.

Hjemmelshaver til eiendomsrett er Vollebekk Stasjon Borettslag, org.nr.: 934 028 775. Hjemmelshaver til festerett er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap. Fredensborg Bolig AS, org. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

Det er Sweco Architects som har tegnet Vollebekk Stasjon.

Veidekke Entreprenør, org. nr. 984 024 290, er valgt som entreprenør for prosjektet.

Om prosjektet

Vollebekk Stasjon består av 149 leiligheter fordelt på tre bygg med totalt åtte oppganger, A til H. Vollebekk Stasjon tilbyr leiligheter fra 2- til 5-roms med BRA fra 37 m² til 104,5 m². Byggenes etasjehøyde får en naturlig nedtrapping som følger terrenget, fra 6 etasjer i nord til 3 etasjer mot sør. Alle leilighetene får private uteplasser i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og parkeringsanlegg og inn- og utvendige fellesarealer.

Byggene skal oppføres på gnr. 88 og bnr. 274 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Samlet tomteareal er cirka 9 388 m².

Leilighetene er planlagt etablert som to selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Vollebekk Stasjon 1 (oppgang A – C, D, 1. og 6. etasje i oppgang E, 1. etasje i oppgang F, oppgang G og oppgang H) er planlagt etablert med 125 andeler.

Borettslaget Vollebekk Stasjon 2 (2. – 5. etasje i oppgang E og 2. til 5. etasje i oppgang F) er planlagt etablert med 24 andeler.

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Felles sykkelparkering:

Det er planlagt sykkelparkering og lastesykkelparkering i garasjeanlegget og på utvendig fellesareal. Det er avsatt et eget areal i kjeller til sykkelvask, enkle sykkelreparasjoner eller tilsvarende.

Felles takterrasser:

Beboerne får glede av to felles takterrasser med blant annet sittegrupper, utekjøkken og pergola. Det blir også opparbeidet plantekasser med mulighet for dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster. I tillegg planlegges deler av takflatene på Vollebekk Stasjon med blomstrende sedumtak som består av plantearten bergknapp, gjerne i flere varianter. Bergknapp er en hardfør plante som tåler vinterkulde godt og holder seg delvis vintergrønn. Grønne sedumtak er effektive til å absorbere nedbør og bidrar til håndtering av overvann ved kraftige regnskyll. Takene gir renere luft og er naturlige habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter. Planteveksten tåler sterk solvarme og på sommerstid bidrar sedumtak til å holde temperaturen nede i de underliggende rommene.

Fellesrom:

Vollebekk Stasjon får et større fellesrom som kan lånes ut til beboere og være et sosialt knutepunkt hvor naboer kan møtes, bli kjent og bygge fellesskap. I første etasje i bygg D skal det bygges et fellesrom til beboerne på ca. 80 m². Rommet leveres som et flerfunksjonelt rom med mulighet for soneinndeling i form av foldedør. Det leveres laminat på gulv, og malte vegger i henhold til arkitektens fargevalg. Kjøkken med hvitevarer, spisebord, stoler og en sofagruppe, samt toalett tilrettelagt for handikappede. I underetasjen i bygg D skal det etableres et aktivitetsrom på ca. 40 m². Arealet består av to oppholdsrom og et tilknyttet toalett. Rommet er tiltenkt barn og unge på Vollebekk Stasjon hvor bl. a. bordtennisbord er en del av leveransen. Adkomst til aktivitetsrommet via trapperom i bygg D.

Renovasjon:

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere langs med Hans Møller Gasmanns vei som vist på utomhusplan.

Øvrig

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

Utbygger 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.

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

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

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

På plantegninger og illustrasjoner er det vist forslag til plassering av radiatorer, endelig plassering besluttes under detaljprosjekteringen. Det gjøres oppmerksom på at radiatorer kan bli plassert ved eller i nærheten av vinduer på stue og kjøkken.

Leilighetene er bygget etter TEK 17. Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivarettatt ved møblering av en enkelt seng, men illustrasjonen/plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

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 romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Forretningsfører

Utbygger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Organisering eierform

Leilighetene på Vollebekk Stasjon blir organisert som frittstående borettslag. Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig.

Frittstående borettslag

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiene av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. Vollebekk Stasjon Borettslag er et frittstående borettslag. Dette innebærer blant annet at eierne ikke trenger å være medlemmer i et boligbyggelag, og det er heller ingen forkjøpsrett ved omsetning av boliger.

Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For Vollebekk Stasjon er OBOS engasjert som

forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av 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 din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og lignende. For de som velger å kjøpe med fellesgjeld, vil også renter og avdrag på fellesgjelden inngå i felleskostnadene.

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. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år, dersom eier har skaffet en leietaker senest innen fire uker etter overtakelse. Dersom leietaker flytter før utløp av de første tre årene, må eier søke nytt styret om godkjenning av utleie.

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.

Etablering av borettslagene, overdragelse av

eiendomsrett mm.

Vollebekk Stasjon Borettslag er stiftet av Utbygger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslaget ble reell eier av tomten. Vollebekk Stasjon Borettslag er delt i to. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. Utbygger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse.

Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøttet direkte til Borettslagene. Borettslagenes bokførte verdi på tomt og bygningsmasse tilsvarer markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra selger. For tomten vil borettslagene videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag. Utbygger innestår for at borettslagene per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser, samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for borettslagene. Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som påhviler selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

Fellesgjeld

Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 60 % (andel fellesgjeld iht. bygge- og finansieringsplanen) av kjøpesummen, men leilighetene selges med mulighet for innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse. Innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse gir kjøper reduserte månedlige felleskostnader/kapitalkostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd/kontantdel på 40%, samt egenkapital for innfrielse av andel fellesgjeld på 60 % i henhold til egen avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld. Innskudd i henhold til Borettslagenes bygge- og finansieringsplan pantesikres i borettslagets eiendom.

Fellesgjelden på 60 % er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslagene), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente på p.t 4,89 %. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Renter og avdrag på felleslån for de andeler som har fellesgjeld, betales av Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Borettslagene kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver.

I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk per tid fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

Kapitalkostnader til borettslagenes lån blir utbetalt. Den del av kjøpesummen som Borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Utbygger gir Borettslagene midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagenes felleslån utbetales til Utbygger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til Utbygger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagenes felleslån utbetales til Utbygger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligens andel av felleslånet. For å kunne dekke Utbyggers krav på dette vederlaget, skal Borettslagenes felleskostnader frem til Borettslagenes felleslån er utbetalt til Utbygger, omfatte kapitalkostnader til dekning av Utbyggers vederlag. Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til Borettslagene, redegjøre for vederlagets størrelse. Utbyggers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til Borettslagene til dekning av vederlaget.

IN-ordning

Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan innfri boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld. Kjøper kan foreta innbetaling på IN-ordningen etter overtakelse, 2 ganger i året, med minimum innbetaling på kr 60 000. IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Opprinnelig kjøper av denne leiligheten har inngått

avtale om at leiligheten kjøpes med andel fellesgjeld. Det er ikke mulig å endre denne avtalen i ettertid.

Garantert betaling av felleskostnader (GBF) - Sikringsordning

Borettslagene 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 Borettslagene 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. Maks felleskostnader pr måned som er omfattet av GBF er 0,25G
- Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes 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 som f. eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

Sentrale lover

Avtalen mellom kjøper 1 (videreselgeren av kontrakten) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendingsloven, kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven.

Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven utarbeidet i forbindelse med salg av kontraktsposisjonen, samt kjøpekontrakten med tilhørende dokumenter signert av kjøper 1 og selger (utbygger), før bud inngis.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

1. Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument: Kr. 545
2. Gebyr for tinglysning av pant/heftelse: Kr. 545
3. Etableringsgebyr Borettslag: Kr. 12 500
4. Andelskapital: Kr. 5 000
5. Dokumentavgift til staten (2,5% av andel tomteverdi): Kr. 17 670

6: Transportgebyr til utbygger: Kr. 55 000

Totale omkostninger: Kr. 91 260

Prisantydning inkl. omkostninger: Kr. 1 851 260

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene ovenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr. 2 490 000. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS- banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslagene), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente på p.t 4,89 %. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Prisantydning inkludert andel fellesgjeld: Kr. 4 250 000

Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omkostninger: Kr. 4 341 260

Øvrig:

Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med 2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr. 465 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysing av boret med kr. 545.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslagene, gebyrer til registrering av Borettslagene, stiftelse av Sameiet og administrasjonskostnader til forretningsfører.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil på vegne av Borettslaget kreve inn oppstartskapital tilsvarende to måneders felleskostnader.

Betalingsbetingelser

Total prisantydning inneholder:

1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 65 813

2: Innbetalt innskudd kjøper 1: Kr. 0

3: Rest iht. kjøpekontrakt: Kr. 1 660 000

4: Tilvalg Kr. 34 187

Total prisantydning utgjør Kr. 1 760 000

Prisantydning inkl. omkostninger utgjør kr. 1 851 260

Totalpris inkl. andel fellesgjeld (kr. 2 490 000) og omkostninger: Kr. 4 341 260

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

1: Kontant ved kontraktsignering (merverdi for kontraktposisjonen og transportgebyr til utbygger) kr. 65 813 + 55 000 (Totalt kr. 120 813)

Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1.

2: Betaling i forkant av overtagelse (resterende kjøpesum og omkostninger iht. kjøpekontrakt, samt tilvalg) totalt kr. 1 660 000 + 36 260 + kr. 34 187 (Totalt kr. 1 730 447)

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering.

Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

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

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om

aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger utenugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

Et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), er avtalerettslig bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptre som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Ved salg av en kontraktsposisjon er det merverdien, (kjøper 1s gevinst) budgiver skal legge inn bud på. Konferer megler før bud legges inn. .

Kjøkkentegning
Elektrotegning
Ordrebekreftelse order_2025-01-09_Frist
badekabiner
Ordrebekreftelse order_2025-05-14_Frist generelle
tilvalg
Nabolagsprofil
Reguleringskart nov 25
Budskjema (Kontraktsposisjon)
Kvalitetsbeskrivelse, romskjema og informasjon til
kjøper november 2025
Prospekt Utbygger
Kontraktsvedlegg
Utkast vedtekter
Opprinnelig kjøpekontrakt sladdet

Salgsoppgavedato
15.12.2025

Vedlegg salgsoppgave

Hei [Redacted], dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Kalkesten (Standard)



Dusjarmatur

Ditt valg: Dusjsett OrasNova, Krom



kr 0,00



Toalett

Ditt valg: Toalett Geberit m/Soft Close sete, Hvit



kr 0,00



Baderomsinnredning

Ditt valg: Baderomsmøbel 60cm, Sand



kr 0,00



Dusjvegger

Ditt valg: Dusjvegger 90x90, Alublack



kr 0,00



Flispakke

Ditt valg: Flispakke standard, Kalksten



kr 0,00



Servantbatteri

Ditt valg: Servantbatteri Oras Saga, Krom



kr 0,00



Slukrist

Ditt valg: Slukrist, Krom

kr 0,00

bad



Speil

Ditt valg: Speil 60cm m/belysning

kr 0,00

bad



Spyleknapp

Ditt valg: Spyleknapp Tece, Hvit

kr 0,00

bad

Totalt

kr 0,00

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.

Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.

Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748). Damsgårdsveien 37, 5058 Bergen, Norway

You can always find our updated [privacy policy on our website](#)

Hei [REDACTED], dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Kalkesten (Standard)



Defigo, digital porttelefon

Ditt valg: **Defigo**

kr 0,00

 hele boligen



Elektro

Ditt valg: **Standrad elektro leveranse**

kr 0,00

 hele boligen



Elektropakke 2 roms

Ditt valg: **Standard leveranse**

kr 0,00

 hele boligen



Tilrettelegging for solskjerming

Ditt valg: **Ikke tilrettelagt for fremtidig solskjerming**

kr 0,00

 hele boligen



Ventilator kjøkken

Ditt valg: **Rørshetta Slide med frontlist i stålfarge**

kr 0,00

 stue/ kjøkken

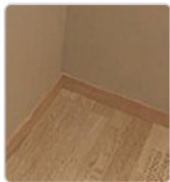


Kjøkkenarmatur

Ditt valg: **A-Collection Azur I/II Eco**

kr 0,00

 stue/ kjøkken



Fotlister

Ditt valg: Vollebekk, Fotlist i eik

kr 0,00

 hele boligen



Gulv

Ditt valg: Vollebekk, Eik Pale White Crescendo 10158835

kr 34 187,00

 hele boligen



Veggfarge hele leiligheten

Ditt valg: Veggfarge Kalk, NCS 1603 Y31R

kr 0,00

 hele boligen



Veggfarge pr. rom - Stue / Kjøkken

Ditt valg: Lik farge som valgt for "hele leiligheten"

kr 0,00

 stue/ kjøkken



Veggfarge pr.rom - Entré

Ditt valg: Lik farge som valgt for "hele leiligheten"

kr 0,00

 Entré



Veggfarge pr.rom - Soverom 1

Ditt valg: Lik farge som valgt for "hele leiligheten"

kr 0,00

 Soverom 1



Innedør (slagdør)

Ditt valg: Innedør Swedoor Easy, NCS S0500-N

kr 0,00
kr 0,00 × 1.00 Slagdør

 hele boligen



Innedør (slagdør) fra entre til stue / kjøkken

Ditt valg: Innedør Swedoor Easy, NCS S0500-N

kr 0,00
kr 0,00 × 1.00 Slagdør fra entre

 Entré



Innerdør (skyvedør)

Ditt valg: Skyvedør, Swedoor Easy, NCS S0500-N

kr 0,00
kr 0,00 × 2.00 skyvedør

 hele boligen



Vollebekk Kjøkken

Ditt valg: Kjøkkeninnredning Vidde, farge korn

kr 0,00

 stue/ kjøkken



Vollebekk, Garderobeskap

Ditt valg: Garderobe leveres ikke

kr 0,00

 hele boligen

Totalt

kr 34 187,00

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.

Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.

Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated [privacy policy on our website](#)

Megler: Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824
Type Oppdrag: Prosjektsalg
Eieform: Andel / eiertomt
Oppdragsnr: 21-23-1254
Omsetningsnr: 21-23-1093

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING VOLLEBEKK STASJON

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Mellom Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, org.nr. 929 424 689

Heretter kalt **selgeren**, og

Fødselsdato:

Mob:

E-post: :

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

1. INNLEDNING

Vollebekk Stasjon består av 149 leiligheter fordelt på tre bygg med totalt åtte oppganger, A til H. Vollebekk Stasjon tilbyr leiligheter fra 2- til 5-roms med BRA fra 37 m² til 104,5 m². Byggenes etasjehøyde får en naturlig nedtrapping som følger terrenget, fra 6 etasjer i nord til 3 etasjer mot sør. Alle leilighetene får private uteplasser i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og parkeringsanlegg og inn- og utvendige fellesarealer.

På Vollebekk Stasjon vil det bli etablert flere fellesrom med ulik funksjon for beboerne. I første etasje i oppgang D, skal det etableres et fellesrom på cirka 80 m². Rommet skal bl.a. kunne benyttes til sosiale sammenkomster, selskaper, bursdager eller tilsvarende. Det er også planlagt et aktivitetsrom i underetasjen i samme oppgang, med tilrettelagte aktiviteter for barn og unge.

Vollebekk Stasjon selges i flere salgstrinn, men planlegges oppført som ett byggetrinn.

Byggene skal oppføres på gnr. 88 og bnr 274 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Samlet tomteareal er cirka 9 388 m². Eiendommen er planlagt fradelt i flere eiendommer, hvor hvert bygg/borettslag får sitt eget bnr.

Utomhusarealer vil være fellesareal for andelseierne, og er planlagt fradelt som en egen eiendom ("Fellesarealet") og organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie), kalt «Vollebekk Stasjon Driftssameie». Eventuelt nytt bnr. for Fellesarealet vil foreligge når deleforretningen er gjennomført.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr, organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie).

Leilighetene i hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Vollebekk Stasjon 1 (oppgang A-C) er planlagt etablert med 57 andeler.

Borettslaget Vollebekk Stasjon 2 (oppgang D-G) er planlagt etablert med 74 andeler

Borettslaget Vollebekk Stasjon 3 (oppgang H) er planlagt etablert med 18 andeler

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. 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 tilleggssavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget Vollebekk stasjon 2 ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. D-302, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 0 parkeringsplass(er) i felles garasjeanlegg.

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.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Egenkapital	kr	1 660 000,00
Parkeringsplass	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	2 490 000,00
Samlet kjøpesum	kr	4 150 000,00

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr 1 660 000,00, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11

Kjøpesummen er fast (dvs. at Kjøpesummen ikke skal indeksreguleres pga. lønns- og prisstigning frem til overtakelse).

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.3, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

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.

3.2 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr 2 490 000,00. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

3.3 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500,00
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	740,00
Etableringsgebyr Borettslag	kr	12 500,00
Andelskapital	kr	5000,00
* Ev. dokumentavgift inntil	kr	35 000,00
Til sammen	Kr	53 740,00

*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Østre Aker vei 70 AS til Borettslaget, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 35 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, stiftelse av sameiet og eventuelt realsameier, administrasjonskostnader til forretningsfører, eventuell dokumentavgift m.m.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil på vegne av Borettslaget kreve inn oppstartskapital tilsvarende to måneders felleskostnader.

4. OPPGJØR

4.1 Betaling av vederlaget

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Nye boliger AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS Org.nr: 999638996

PB 1613 Vika 0119 Oslo

Tlf: 22 83 22 00 E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

heretter kalt "Oppgjør."

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **93800886803** og merkes med KID **2123125425**. Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailles til **oppgjor@sem-johnsen.no** merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpsgaranti iht Buofl § 46*	kr	4 900,00
Resterende del av kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	1 660 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	53 740,00
Til sammen	kr	1 718 640,00

* Kostnad for Kjøpsgaranti faktureres kjøper direkte så snart garantien er etablert. Kjøper plikter å medvirke til etablering av Kjøpsgaranti straks etter kontraktsinngåelse.

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet 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 beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

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 tinglysningsklar 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 tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

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. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. 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 byggearbeidene starter.

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

Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt 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 16.01.2024, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet Vollebekk Stasjon, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/real sameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. 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 pantaver besørger panteheftelsene slettet. 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.

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

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

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i Borettslaget

Tinglysing 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

Detaljreguleringen ble vedtatt 22. november 2023. Rammesøknad for Vollebekk Stasjon ble sendt inn 22. desember 2023 og forventes godkjent i løpet av april 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulk fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. Overtagelse

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

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

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. 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.

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 overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

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

arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar befarings og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslagene/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 tilbakeholdt beløp for ferdigattest når denne foreligger.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, 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 overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varslings uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen 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 leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

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

7. Kontrollbefaring

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

8. Rett til tilleggsfrist

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

9. Selgerens ytelser

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og

illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.3 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

1. overstiger 15 % av Kjøpesummen,
2. ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
3. som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
4. som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
5. 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 kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. 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 hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

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

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

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- 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. Selgers sanksjoner

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

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 at utbyggingsavtalen for prosjektet, sendt på høring 23. august 2023, vedtas av kommunen, uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om godkjent byggeplan fra Statens vegvesen (SVV), og at byggeplanen godkjennes uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om godkjent byggeplan fra Bymiljøetaten i Oslo kommune (BYM), og at byggeplanen godkjennes uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om at tillatelse for bygge-, anleggs- og terrengtiltak foreligger fra Oslo Sporveier (T-banen), og at dette gis uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten (oppgang A - H), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 01. januar 2026 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen omtalt i reguleringsplanens § 13:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal gangforbindelsen over gnr./bnr. 88/388 og 88/315, mellom Kjøreveg 1 innenfor planområdet og gangbru over t-banen, være opparbeidet med ny belysning slik som vist på vedlagt illustrasjon (Illustrasjon som viser utbedring av den eksisterende gangveien på gnr./bnr. 88/388 og 88/315, datert 24.03.2023).»

Selger besørger og bekoster opparbeidelse før overtakelse. Forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen kan helt eller delvis tilfalle Borettslagene. Borettslagene overtar eventuelt ansvaret og kostnadene knyttet til drift og vedlikehold fra og med overtakelse. Det er per nå ikke mulig å gi et sikkert kostnadsestimat for dette, men selger antar at det vil utgjøre ca. kr 20 000 per år. Det tas derfor forbehold om disse forpliktelsene og at faktisk kostnad kan bli høyere. Selger vil eventuelt påse at det er inngått en drifts- og vedlikeholdsavtale før overtakelse. Dette for å lette arbeidet for styrene i Borettslagene. Illustrasjon av gangforbindelsen finnes i reguleringsbestemmelsene, som er vedlegg til salgsprospektet.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggekre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

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

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

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. 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 trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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

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, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr 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 og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Vollebekk Stasjon.

12. Forsikring

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

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

13. Felles for borettslagene og realsameiene

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene, Vollebekk Stasjon Garasjesameiet og Vollebekk Stasjon Driftssameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene/ leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøttet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslagene og realsameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene, Vollebekk Stasjon Garasjesameiet og Vollebekk Stasjon Driftssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/ overskjøtning. 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 utkastene til vedtekter.

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

14. Annet

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

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

15. Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. 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 136 A 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.

17. Bilag

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

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

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 16.01.2024

Bilag 4: Planforslag med forslag til kart- og reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan

Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og realsameiene

Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og realsameiene

Bilag 8: Bustadoppføringslova

Bilag 9: Kontraktstegning

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. Underskrifter

Denne kontrakt med bilag er signert elektronisk av partene ved bruk av BankID.

Selger

Kjøper

Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS

v. Henning Strand iht. fullmakt

KVALITETSBESKRIVELSE VOLLEBEKK STASJON

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ OG BÆREKRAFTIGE MATERIALVALG

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

Materialvalget på Vollebekk Stasjon foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning. Her velges varige materialer for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftninger gjennom byggenes levetid. Prosjektet planlegger bruk av lavkarbonbetong og det stilles strenge krav til materialbruk, for å sikre fravær av miljøgifter og et godt inn klima.

Vollebekk Stasjon får godt innslag av trevirke på fasade mot gårdsrommet og på uteområdene. Trebaserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke i prosjektet kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder.

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 himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

INNERVEGGER

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon. For leiligheter med hybel leveres vegger med ekstra lydisolering med dobbel gips på en side.

KJØKKENINNREDNING

Kjøkkeninnredning fra Sigdal, modell "Vidde", leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Kildesortering i benkeskap. Integrerte hvitevarer fra Bosch eller tilsvarende. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

For leiligheter med hybel leveres det kjøkken fra Sigdal, modell "Vidde", i omfang som vist på plantegning, inkludert koketopp og kjøleskap i benk.

HIMLINGER

Himlinger leveres i betong sparklet og malt med synlig v-fuge eller gips.

Innvendig takhøyde er cirka 250 cm netto. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuell innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet, kan takhøyden være minimum 220 cm. I første etasje vil netto takhøyde være ca 300 cm på soverom, stue og

kjøkken. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet kan takhøyden være minimum 220 cm.

Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

Badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner, med sparklet og malt gipshimling.

DØRER OG VINDUER

Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres med energiglass, klassisk hvit innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger. 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.

Innvendige dører eller skyvedører som anvist på plantegning. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i eik, tilnærmet lik utførelse som parkett. Dørvidere i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vindusmyg og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik farge og materiale som parketten. Synlig innfesting av gulvlist.

Himling, dører og vindusdetaljer leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

LEILIGHETER MED HYBEL

Enkelte av 4-roms leiligheter i oppgang A, B og H leveres med hybel, med eget kjøkken og bad. Hybelen er ikke å anse som en egen boenhet, men inngår som en del av leiligheten. Kjøkkeninnredning med omluftsventilasjon (kullfilter). Innerdører fra felles entré til hybel og til leilighet leveres med låssylinder og ekstra lydisolasjon. Forøvrig inngår hybelen som en del av leiligheten og dens tekniske løsninger, og det leveres en hovedstoppekran, en strømmåler, en måler til varmt tappevann, og ett felles ventilasjonsaggregat per leilighet.

DIVERSE

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe som vist på plantegning.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggregjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

FELLESROM

I første etasje i bygg D skal det bygges et fellesrom til beboerne på ca. 80 m². Rommet leveres som et flerfunksjonelt rom med mulighet for soneinndeling i form av foldedør. Det leveres laminat på gulv, og malte vegger i henhold til arkitektens fargevalg. Kjøkken med hvitevarer, spisebord, stoler og en sofagruppe, samt toalett tilrettelagt for handikappede.

I underetasjen i bygg D skal det etableres et aktivitetsrom på ca. 40 m². Arealet består av to oppholdsrom og et tilknyttet toalett. Rommet er tiltenkt barn og unge på Vollebekk Stasjon hvor bl. a. bordtennisbord er en del av leveransen. Adkomst til aktivitetsrommet via trapperom i bygg D.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Tilvalsfristen er per 18.11.25 er utløpt for Vollebekk Stasjon, og det er derfor ikke lenger mulighet til å gjøre tilvalg eller endringer på leilighetene. Ledige leiligheter leveres med standardkonsept. Det er gjort noen endringer og oppgraderinger for enkelte leiligheter.

Følgende endringer og oppgraderinger er bestilt av Selger:

- Bad - Dusjarmatur er flyttet til samme vegg som vask (A401, A404, A501, A504, A603, H301, H401, H404)
- Bad/WC - Fliser Marazzi Ceppo di gre, format 60x60 cm på gulv, mosaikk 5x5 cm i dusjsone. Marazzi Room Bianco, format 60x60 på vegg bad. Dusj Tapwell TVM7200 Krom (A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404)
- Bad - Servantarmatur Tapwell RT2 Krom (A601, A603, B501, H401, H404)
- Bad - Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom (E601, E602, G601, G604)
- WC - Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom og varmekabler (G601, G604)
- Parkett, 1-stavs Eik hvit crescendo (E601, E602, G601, G604)
- Tilrettelagt for solavskjerming (D301, D304, D401, D404, D501, D504, G301, G304, G401, G404, G501, G504, G604)
- Ekstra takhøyde i oppholdsrom, himlingshøyde ca. 320 cm (B304, G501, G504)

Se også detaljer spesifisert i romskjemaet.

TEKNISKE ANLEGG

DIGITAL PORTTELEFON

Det leveres et digitalt portsystem fra Defigo med touchskjerm og videooverføring. Systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner hovedinngangsdøren direkte fra en av disse enhetene. Det vil være mulighet for å bestille touchskjerm fra Defigo til leiligheten som tilvalg.

ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med hvite brytere og kontakter. Automatsikringer i eget sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringsskap besluttet av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights i entré, WC og på bad, som angitt i romskjemaet. 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 eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt på markterrasse, takterrasse, og balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

Det vil bli installert et trådløst styringssystem i alle leiligheter, type xComfort, eller tilsvarende. Trådløse brytere og termostater kobles til lyskilder og varmesløyfer. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/montering av brytere. Ved installasjon av xComfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmekilder kan styres via en app på mobile enheter (telefon eller ipad). xComfort er kompatibelt med andre DIY (do it yourself) plattformer som Google Home, Apple, Amazon eller tilsvarende. Dette gjør det enkelt og integrere egne løsninger med systemet slik at du enkelt får samlet og styrt alle funksjoner fra en og samme app.

Dersom kjøper ønsker, kan brytere (dimmere og termostater) leveres umontert, slik at kjøper selv kan velge ønsket plassering.

TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

For leiligheter med hybelløsning vil data- og TV-punkt kunne velges som tilvalg til hybel.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttet av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på et bad som vist på plantegning.

BRANN

Det monteres røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift. Vanntåkeanlegg eller sprinkling for leiligheter. Synlige sprinklerhoder vil bli plassert forskriftsmessig. I fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med termostatstyrte radiatorer via fjernvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Det leveres panelovn på soverom og hybel. Planlagt plassering av radiatorer er vist på illustrasjonene og plantegningene, endelig plassering besluttet under detaljprosjekteringen. Badene blir levert med vannbåren gulvvarme. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Det leveres ikke egne målere til hybler. Målerne er trådløse tilrettelagt for fjernavlesning.

VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres et separat ventilasjonsaggregat

plassert i hver leilighet. Det samme gjelder for leiligheter med hybel. Aggregatene plasseres enten i tak eller i gang med nisjeløsning og dør. For leiligheter med hybel, leveres det omluftsventilasjon (kullfilter) til kjøkkeninnredningen i hybelen. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER

UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasadene mot Østre Aker vei og Hans Møller Gasmanns vei består av tegl. Fasade mot gårdsrom består hovedsakelig av stående trepanel, foruten om nederste etasje som består av tegl. Tegl og trepanel leveres etter arkitektens material- og fargevalg. Aluminiumsbelagte trevinduer/- dører i tilsvarende farge som tegl. Øvrige beslag etter arkitektens material- og fargevalg. Sedumdekke over deler av tak.

MARKTERRASSER, BALKONGER OG TAKTERRASSER

Terrassebord på markterrasser, balkonger og takterrasser. Rekkverk på balkongervendt mot Hans Møller Gasmanns vei leveres med plater i tilnærmet lik farge som teglen, med glassfelt øverst. Spilerekkverk i stål eller aluminium på balkonger inn mot gårdsrom. Innglassede balkonger mot Østre Aker vei. Innglassingen har en støyreducerende effekt og gir god beskyttelse mot vær og vind og gir en vesentlig lengre bruksperiode for balkongene. Glassrekkverk på takterrasser. Håndløper i lakkert/malt stål eller aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Alle typer markterrasser og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger må påregnes.

Felles takterrasser i oppgang C og D leveres med beplantning og sittebenker. Takterrassen i bygg C får pergola, spisegruppe og utekjøkken. Takterrassen på bygg D får drivhus og takhager med plantekasser som leveres med jord, tilrettelagt for egen dyrking. Tilgang til felles WC fra takterrassen i bygg C.

Prosjektet ivaretar krav til uteoppholdsareal (MUA) slik dette er fastsatt i reguleringsplanen. Balkonger og markterrasser er ikke medtatt i arealregnskapet for MUA. Balkonger og markterrasser i oppgang A-C vendt mot Hans Møller Gasmanns vei er støyutsatt (over 55 dB). Det samme gjelder de inntrukne balkongene med glassfasade mot Østre Aker vei.

POSTKASSER

Postkasser er planlagt etablert ved inngangspartiet på plan 1. For leiligheter med hybel leveres egen postkasse til hybel.

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør i glass/aluminium med pumpe og dørautomatikk.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

Det vil bli opparbeidet et grønt og frodig utomhusareal, med blant annet lekeplass, benker og interne gangveier. På sørsiden av utearealet vil det bli opparbeidet en amfitrapp fra Hans Møller Gasmanns vei som leder opp til en felles møteplass. En foreløpig utomhusplan for Vollebekk Stasjon er inntatt i prospektet. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres et begrenset antall frostsikre utekraner på fellesarealet.

Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. En foreløpig utomhusplan for Vollebekk Stasjon er inntatt i prospektet. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger.

GARASJEANLEGG

Garasjeport med motordrift. "Parqio" smart system eller tilsvarende løsning med skiltgjenkjenning eller app med automatisk åpning for inn-/utkjøring. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden.

Overflater i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. Asphalt- eller betongdekke / belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

Parkeringsplassene vil ha en minimumsstørrelse på 2,6 meters bredde og 5,0 meters lengde.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

Det leveres 60x60 cm flis på gulv i inngangspartiet i første etasje. Gangarealer i øvrige etasjer leveres med gulvbelegg og fotlist 15x45 mm. Trapper med malte og sparklede opptrinn. Gulvbelegg i inntrinn. Trappenese vil bli levert med en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres systemhimling i henhold til arkitektens himlingsplan. Underside av trapp males. Rekkverk og håndløper i trapp leveres i malt/lakkert utførelse i stål eller aluminium.

HEIS

Heis fra garasjeanlegg/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan, dette gjelder ikke for leiligheter i oppgang A. Leilighetene i oppgang A har adkomst til underetasjen med parkeringsplasser, sykkelplasser og boder via trapperom/heis i oppgang B. Øvrige oppganger har direkte adkomst til bodanlegget i kjeller via heis/trapp. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING/SYKKELVASK

Det er planlagt sykkelparkering og lastesykkelparkering i garasjeanlegget og på utvendig fellesareal. Det er avsatt et eget areal i kjeller til sykkelvask, enkle sykkelreparasjoner eller tilsvarende.

Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

BODER

Gulv i gang- og bodarealer leveres som malt betong, epoxy eller tilsvarende. Vegger og himlinger støvbindes i hvitt. Bodvegger leveres med tette vegger i gips eller metall mot fellesareal. Innvendige skillevegger mellom boder kan leveres som nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i boder (ventilasjonsrør eller lignende). Bod i garasjeanlegget egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

TEKNISK ROM

Gulv leveres som malt betong, epoxy eller tilsvarende overflate. Vegger og himling støvbindes i hvitt.

BØTTEKOTT

Det leveres ett bøttekott i bod- og garasjeanlegget med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask. Endelig plassering bestemmes under detaljprosjekteringen. Overflate på gulv leveres som malt betong, epoxy eller belegg. Vegger og himling støvbindes i hvitt.

LÅSSYSTEM

Det planlegges for et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører.

Til hovedinngangsdøren leveres et låssystem fra Defigo, med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører leveres et smartair system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til leilighetsdørene planlegges det å levere et system med adkomst via kode, brikke eller mobil.

RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere langs med Hans Møller Gasmanns vei som vist på utomhusplan.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prislister. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

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

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

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

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Alle arealer er oppgitt uten desimaler, og det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

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

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

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

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

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom

selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

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

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler. På plantegninger og illustrasjoner er det vist forslag til plassering av radiatorer, endelig plassering besluttet under detaljprosjekteringen. Det gjøres oppmerksom på at radiatorer kan bli plassert ved eller i nærheten av vinduer på stue og kjøkken.

Leilighetene er bygget etter TEK 17. Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivaretatt ved møblering av en enkeltseng, men illustrasjonen/plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

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 romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 25. november 2025

ROMSKJEMA STANDARD LEVERANSE

ROM:	FAST INNREDNING		GULV:	VEGGER:	TAK:	ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
ENTRÉ/GANG	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Gulv: 3-stavs 13mm eikeparkett hvitpigmentert, Boen Eik Crescendo hvit matt lakkert. * 1-stavs hvit eikeparkett crescendo i leilighetene: E601, E602, G601, G604.	Entréer: Slett utførelse, malt i henhold til arkitektens fargevalg.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang med myk fuge	Belysning: Downlights i entré.	Oppvarming: Ingen oppvarming		
KJØKKEN	Kjøkken-innredning:	Kjøkkenfront: Sigdal Vidde i farge NCS S 2005-Y20R. Foring til tak i samme farge som vegg. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Kildesortering i benkeskap.	Fotlist: Eik, tilnærmet lik farge som parkett. Terskel: Hvitpigmentert eik	Farge: Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R Vinduer/ balkongdør: Vindussmyg og balkongdør leveres listfritt, i samme farge som vegg. Dører/ gerikter: Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spårkles og males. Dørrvider: Børstet stål Dør: *Innerdører fra entré i leiligheter m/hybel leveres med ekstra lydisolering og låssylinder.	Himling: Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N. *Ekstra takhøyde i oppholdsrom ca. 320 cm i leilighetene: B304, G501, G504. Taklist: Listfri overgang med myk fug mellom tak og vegg	Belysning: Belysning under overskap Det leveres strøm til kjøkkenøy	Oppvarming: Termostatstyrt radiatorvarme Ventilator: Slimline-ventilator i børstet stål		
	Håndtak:	Edge antrasitt, 40 mm.							
	Benkeplate:	Sigdal laminat, 558 Betong, 20 mm.							
	Vask:	Intra Omnia 600 SF							
	Blandebatteri:	A-Collection Azur I/II Eco							
	Hvitevarer:	Induksjonstopp: Bosch, serie 4, 60 cm, sort Stekeovn: Bosch, serie 2, 60 x 60 cm, Kombiskap: Bosch, serie 4 Oppvaskmaskin: Bosch, serie 2, 60 cm							
HYBEL*		Kjøkkeninnredning: Sigdal "Vidde" i farge NCS S 2005-Y20R, i omfang som vist på plantegning. Koketopp og kjøleskap i benk. Løsning for kildesortering.					Ventilator: Slimline-ventilator med kullfilter i børstet stål. Oppvarming: Elektrisk panelovn		
STUE									
SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap							
OMKLEDNINGSROM									
BOD									
					Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang med myk fuge	Belysning: LED-taklampe	Oppvarming: Ingen oppvarming		

ROM:	FAST INNREDNING		GULV:		VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
BAD	Baderoms-innredning:	Baderomsinnredning 60 cm med skuffer og heltrukken servant i samme bredde som innredningen. Farge NCS S 2005 Y20R.	Fliser:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. * Marazzi Plaster Grey, format 30x30 cm i leilighetene: F102, G101, E102, E103. *Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.	Fliser:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. *Marazzi Room Bianco, format 60 x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights Moderne og slank led-lampe over speil med stikkontakt.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
	Servantbatteri:	Oras saga *Tapwell RT2 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, H401, H404. *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom i leilighetene: E601, E602, G601, G604.	Fug:	Fargetilpasset flis			Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.	Vask/tørk:	Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun på bad 1.		
	Speil:	Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen.			Dører/gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.						
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Dørvrider:	Børstet stål						
	Dusjvegger:	Dører i klart glass, detaljer i krom.cc										
	Dusjgarnityr:	Oras Saga med Oras Apollo dusjsett *Tapwell TVM200 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.										
WC*	Innredning:	Skap og servant, farge NCS S 2005-Y20R.	Flis:	Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm.	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R					Oppvarming:	Ingen oppvarming
	Blandebatteri:	Oras saga *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom (Gjelder leilighetene: G601, G604)	Fug:	Fug farge-tilpasset flis	Dører/gerikter:	Slett dør, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.						*Varmekabler i leilighetene: G601 og G604.
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Fotlist:	Sokkelflis i tilnærmet lik farge som gulvflis.	Dørvrider:	Børstet stål						
			Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.								

Vi gjør oppmerksom på at produkt - og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved utgåtte produkter vil alternativene være tilsvarende produkter som beskrevet. *Gjelder kun enkelte leiligheter.

INFORMASJON TIL KJØPER - VOLLEBEKK STASJON

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

1-1010/25

GENERELT OM PROSJEKTET VOLLEBEKK STASJON

Vollebekk Stasjon består av 149 leiligheter fordelt på tre bygg med totalt åtte oppganger, A til H. Vollebekk Stasjon tilbyr leiligheter fra 2- til 5-roms med BRA fra 37 m² til 104,5 m².

Byggenes etasjehøyde får en naturlig nedtrapping som følger terrenget, fra 6 etasjer i nord til 3 etasjer mot sør. Alle leilighetene får private uteplasser i form av markterrasser, takterrasser eller balkonger. Felles underjordisk bod- og parkeringsanlegg og inn- og utvendige fellesarealer.

På Vollebekk Stasjon vil det bli etablert flere fellesrom med ulik funksjon for beboerne. I første etasje i oppgang D, skal det etableres et fellesrom på cirka 80 m². Rommet skal bl.a. kunne benyttes til sosiale sammenkomster, selskaper, bursdager eller tilsvarende. Det er også planlagt et aktivitetsrom i underetasjen i samme oppgang, med tilrettelagte aktiviteter for barn og unge.

Vollebekk Stasjon selges i flere salgstrinn, men planlegges oppført som ett byggetrinn.

Plantegningene for leilighetene tilhørende de ulike salgstrinnene finner du i eget vedleggsheftet til salgsprospektet.

Det er Sweco Architects som har tegnet Vollebekk Stasjon.

SELGER

Selger er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, org.nr. 929 424 689, et heleid datterselskap av Fredensborg Bolig AS. Hjemmelshaver til eiendomsrett er Vollebekk Stasjon Borettslag, org.nr.: 934 028 775. Hjemmelshaver til festerett er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap. Fredensborg Bolig AS, org. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

ENTREPRENØR

Veidekke Entreprenør, org. nr. 984 024 290, er valgt som entreprenør for prosjektet.

AREALER OG PRISER

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, dette er nærmere forklart i kvalitetsbeskrivelsen. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser, lastesykkelplasser og boder.

EIENDOMMEN

Byggene skal oppføres på gnr. 88 og bnr. 274 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Samlet tomteareal er cirka 9 388 m².

Eiendommen har adresse Hans Møller Gasmanns vei 3 A - H.

BORETTSLAGENE VOLLEBEKK STASJON 1 OG 2.

Leilighetene er planlagt etablert som to selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Vollebekk Stasjon 1 (oppgang A-C, D, 1. og 6. etasje i oppgang E, 1. etasje i oppgang F, oppgang G og oppgang H) er planlagt etablert med 125 andeler.

Borettslaget Vollebekk Stasjon 2 (2. - 5. etasje i oppgang E og 2. til 5. etasje oppgang F) er planlagt etablert med 24 andeler.

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i Borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.

Vollebekk Stasjon Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslaget ble reell eier av tomten. Vollebekk Stasjon er delt i to. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. Selger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøttet direkte til Borettslagene.

Borettslagenes bokførte verdi på tomt og bygningsmasse tilsvarer markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra selger. For tomten vil borettslagene videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at borettslagene per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser, samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for borettslagene.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som påhviler selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

EIERSEKSJONSSAMEIET VOLLEBEKK STASJON

Vollebekk Stasjon vil bestå av to borettslag og et overordnet sameie. Vollebekk Stasjon Borettslag 1 vil stå som eier av sine 125 seksjoner, og Vollebekk Stasjon Borettslag 2 vil stå som eier av sine 24 seksjoner i sameiet.

Vollebekk Stasjon Sameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive Borettslagene blir sameiere i eierseksjonssameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter.

PARKERINGSPLASSER OG BODER

Det vil bli bygget et underjordisk bod- og garasjeanlegg som inngår i eierseksjonssameiet. Garasje- og bodanlegget er planlagt å bestå av 55 (56) parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, plass til sykkelvask og enkle reparasjoner, tekniske rom, m.m. Parkeringsplassene planlegges organisert i en samlet næringsseksjon, organisert som et tingsrettslig sameie.

Kjøpere som skal ha rettighet til parkeringsplass får rettigheten sikret gjennom tinglyste ideelle eierandeler i parkeringsseksjonen (næringsseksjonen).

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til el-sykkel og el-bil som tilvalg. Det blir levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at alle kan få lademulighet.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser og lastesykkelplasser kan kjøpes til fastpris.

Det følger med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Samlet areal på boder i kjeller og leilighet vil være hhv. 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA).

Kjøpere som skal ha rettighet til bod får rettigheten sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett, eventuelt tinglyst bruksrett.

Oversikt over parkeringsplasser og boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til Borettslagenes/Sameiets vedtekter.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen. Boder kan bli plassert i noe avstand fra adkomsten til den enkelte oppgang/bygg.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Vollebekk Stasjon.

Garasje- og bodanlegget er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, etablering av parkeringssystem, samt plassering og utforming av parkeringsplasser og boder.

FELLES UTOMHUSAREALER

Utomhusarealene er Fellesareal for Borettslagene/Sameiet. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

Markterrasser planlegges seksjonerte som tilleggsdeler til seksjonene. Seksjonene eies av borettslagene og andelseier vil få vedtekstfestet eller tinglyst bruksrett til markterrasser tilhørende de enkelte leilighetene.

Det vil bli etablert to felles takterrasser, en på taket i oppgang C og en på taket i oppgang D. Det vises til kvalitetsbeskrivelsen for mer informasjon rundt leveranse utomhus og takplan.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE OG SAMEIET

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene. 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 utkastet til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for Borettslagene.

Det overordnede Sameiet vil få etablert et eget sett med vedtekter som vil gjelder for alle boenhetene.

FELLES BILDELINGSTJENESTE

Det er planlagt felles bildelingstjeneste i prosjektet. Utbygger vil fremforhandle avtale på vegne av Borettslagene. Det er planlagt tre delebiler på avsatte plasser i byggets parkeringskjeller. Aktuelle parkeringsplasser eies av Borettslagene/Sameiet.

Delebilene disponeres nøkkelfritt via egen app. Beboere betaler for egen bruk av delebil etter de til enhver tid gjeldende satser fra leverandøren av bildelingstjenesten. Endelig valg av leverandør og løsning besluttet av selger.

LEIE TIL EIE

Selger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i denne perioden. Det vil bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie konseptet.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Vollebekk Stasjon, herunder å etablere flere eller færre leiligheter, flere eller færre borettslag, ett eller flere eierseksjonssameier, endring av antall andeler i borettslaget/ene, flere eller færre bruksnumre, samt flere eller færre tingsrettslige sameier. Selger forbeholder seg videre retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer i flere bruksnumre, eller ved at det etableres tingsrettslige sameier og tinglyste bruksrettigheter istedenfor etablering av vedtektsfestede bruksrettigheter.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføringer, deling e.l. av Eiendommen.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Rammetillatelse er mottatt for prosjektet og bygging pågår. Oppstart grunnarbeider ble igangsatt 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmuktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene.

Varslet dagmuktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene i oppgang A, B, C og H er 01.04.2027. Forventet periode for overtakelse er **01.11. 2026 – 01.04.2027**.

Varslet dagmuktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene i oppgang D, E, F og G er 15.02.2027. Forventet periode for overtakelse er **15.09.2026 - 15.02.2027**.

Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og fellesarealet, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmuktsbelagt ferdigstillelsesdato.

Ved forsinkelse beregnes det dagmukt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Selgers forbehold angående rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte enheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selger har vedtatt byggestart.

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen omtalt i reguleringsplanens § 13:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal gangforbindelsen over gnr./bnr. 88/388 og 88/315, mellom Kjøreveg 1 innenfor planområdet og gangbru over t-banen, være

opparbeidet med ny belysning slik som vist på illustrasjonen under (Illustrasjon som viser utbedring av den eksisterende gangveien på gnr./bnr. 88/388 og 88/315, datert 24.03.2023).»

Selger besørger og bekoster opparbeidelse før overtakelse. Forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen kan helt eller delvis tilfalle Borettslagene. Borettslagene overtar eventuelt ansvaret og kostnadene knyttet til drift og vedlikehold fra og med overtakelse. Det er per nå ikke mulig å gi et sikkert kostnadsestimat for dette, men selger antar at det vil utgjøre ca. kr 20 000 per år. Det tas derfor forbehold om disse forpliktelsene og at faktisk kostnad kan bli høyere. Selger vil eventuelt påse at det er inngått en drifts- og vedlikeholdsavtale før overtakelse. Dette for å lette arbeidet for styrene i Borettslagene. Illustrasjon av gangforbindelsen finnes i reguleringsbestemmelsene, som er vedlegg til salgsprospektet.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

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

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

TOTALPRISEN

Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 60 % (andel fellesgjeld iht. bygge- og finansierungsplanen) av kjøpesummen, men leilighetene selges med mulighet for innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse. Innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse gir kjøper reduserte månedlige felleskostnader/kapitalkostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd/kontantdel på 40 %, samt egenkapital for innfrielse av andel fellesgjeld på 60 % i henhold til egen avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld. Innskudd i henhold til Borettslagenes bygge- og finansierungsplan pantsikres i borettslagets eiendom.

Kjøpere av andeler som ønsker å innfri fellesgjeld ved overtakelse, må signere en egen avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld samtidig med signering av kjøpekontrakten (IN-avtale). Egenkapitalen som betales utover 40 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å innbetale boligens andel av fellesgjeld.

For kjøpere som ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet å overta leiligheten med andel fellesgjeld i forbindelse med overtagelse.

Ønske om fellesgjeld må avklares i forbindelse med kjøp av leiligheten. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

IN-ORDNING - NEDBETALING FELLESgjELD DERSOM FELLESgjELD IKKE INNFRIS

VED OVERTAKELSE

Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Kjøper kan foreta innbetaling på IN-ordningen før overtakelse på hele fellesgjelden eller etter overtakelse, 2 ganger i året, med minimum innbetaling på kr 60 000.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

SIKKERHET

Det som i finansieringsplanen er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslagene.

Det som i finansieringsplanen er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse vil egenkapital som benyttes til innfrielse sikres ved at innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett (intervensjonsbetaling). Kjøpers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

BETALINGSPLAN

Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Resterende del av kjøpesummen og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Forsinket 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. Selger har rett på eventuell gevinst som oppnås ved dekningsalg.

OMKOSTNINGER

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

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	545
Andelskapital	kr	5 000

Etableringsgebyr Borettslagene og sameiet	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverd	kr	
Sum omkostninger*	kr	

Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med 2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 465 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysing av boret med kr 545.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslagene, gebyrer til registrering av Borettslagene, stiftelse av Sameiet og administrasjonskostnader til forretningsfører.

Gebyr kr 5 000 for benyttelse av IN-ordning før overtakelse, dekkes av Selger.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til 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, og gi selger rett til å holde selger ansvarlig for sitt økonomiske tap. boligen.

Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling.

OPPSTARTSKAPITAL

Forretningsfører vil på vegne av Borettslagene kreve inn oppstartskapital tilsvarende to måneders felleskostnader.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12

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 stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med

tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER

De månedlige felleskostnadene består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene/Sameiet.

KAPITALKOSTNADER

For kjøpere som velger å innfri fellesgjeld ved overtakelse vil det ikke påløpe kapitalkostnader. For kjøpere som velger å overta med fellesgjeld består kapitalkostnader av renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Fellesgjelden på 60 % er finansiert ved lån i OBOS- banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslagene), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente på p.t 4,89 %. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Renter og avdrag på felleslån for de andeler som har fellesgjeld, betales av Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Borettslagene kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk per dato for salgsstart fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT

For kjøpere som velger å overta med fellesgjeld, vil følgende gjelde angående renter for midlertidig kreditt:

Den del av kjøpesummen som Borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir Borettslagene midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagenes 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 Borettslagenes felleskostnader frem til Borettslagenes felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

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

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet/Borettslagene ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret varierer noe for de ulike Borettslagene avhengig av antall andeler som inngår i det enkelte borettslag. Felleskostnadene er stipulert til ca. kr 49 til kr 60 per m² BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, mulig kostnad for gangforbindelse omtalt i reguleringsplanens §13, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å konto innbetaling til Borettslagene med ca. kr 12-15 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til ca. kr 250 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret, som inkluderer drift av ladesystem. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjekjelleren. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det digitale portssystemet (Defigo) og det nøkkelfrie systemet (Salto) til leilighetsdører gir hver leilighet en månedskostnad på ca. kr 125 som kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslagene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i Borettslagene har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at Borettslagene til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

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

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslagene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturerings og inndrivning av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

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

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) - SIKRINGSORDNING

Borettslagene 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 Borettslagene 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. Maks felleskostnader pr måned som er omfattet av GBF er 0,25G
- Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes 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 som f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En boret gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagenes generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boret i Borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig boret kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

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 v/ forretningsfører oef@obos.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må leiekontrakt med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for godkjenning og registrering straks avtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Er ikke navn og kontaktinfo på leietaker oversendt innen fire uker etter overtakelse, vil utleie ikke bli godkjent. Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

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 ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Utkast til kjøpekontrakt er inntatt i prospektet. Utkastet gjelder kjøpere som ønsker å innfri fellesgjeld ved overtakelse. For kjøpere som eventuelt ønsker å overta med fellesgjeld kan megler kontaktes for å få oversendt utkast til kjøpekontrakt. Utkast til kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud. Det tas forbehold om endringer i utkastene som er hensiktsmessige og nødvendige.

TILVALG OG ENDRINGER

Tilvalsfristen er per 18.11.25 er utløpt for Vollebekk Stasjon, og det er derfor ikke lenger mulighet til å gjøre tilvalg eller endringer på leilighetene. Ledige leiligheter leveres med standardkonsept. Det er gjort noen endringer og oppgraderinger for enkelte leiligheter, se kvalitetsbeskrivelsen og romskjema for mer informasjon.

EIENDOMSMEGLER

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Lars Petter Hansrud
Eiendomsmegler
Tlf. 952 03 993
Lars.Petter.Hansrud@roislandco.no

Ingrid Anne Fossli
Eiendomsmegler
Tlf. 93 88 57 78
ingrid@roislandco.no

Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Renate Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gashi i Røisland & Co Eiendomsmegling AS vil kunne assistere ved behov.

Meglers vederlag utgjør 0,58% av Kjøpesum eks. mva. per enhet. Oppgjørshonorar påløper med kr 5 700 per enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

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

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 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 136 A 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 BUD

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner /andeler til samme kjøper.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER

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

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Kopi av vedtatt planforslag kan fås fra megler på etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med planen.

Det planlegges to gangveier over Eiendommen, med fri ferdsel for allmennheten. Rettigheten ligger tinglyst som heftelse på eiendommen. En av gangveiene går langs sørsiden av Eiendommen via trapper og trasé fra Hans Møller Gasmanns vei og ned til bussholdeplassen ved Østre Aker vei. Den andre traséen er en gangvei som skal opparbeides parallelt med Hans Møller Gasmanns vei.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en ikke tinglyst samtykkeerklæring for naboeiendommen gnr/bnr 88/273, adresse Hans Møller Gasmanns vei 1. Bebyggelsen på eiendommen er plassert nærmere enn fire meter fra eiendomsgrensen, og ligger inntil Vollebekk stasjons eiendomsgrense, se vedlagt kartutsnitt.

Det følger restriksjoner i reguleringsbestemmelsene rundt bruk av grønn kolle i nord, ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for Borettslagene må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

1966/2583-1/105, 21.02.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om veg
1966/17942-1/105, 07.12.1966	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1988/59611-2/105, 06.09.1988	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser
2018/71504230-1/200, 05.11.2018	**DIVERSE PÅTEGNING Punkt 1 og 2 i erklæringen frafalles
2023/168307-1/200, 15.02.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Rettighetshaver allmennheten
2023/168326-1/200, 15.02.2023	ERKLÆRING/AVTALE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Bestemmelse om rett til bruk av fortau Rettighetshaver allmennheten
2024/1611186-2/200, 25.06.2024	FESTEKONTRAKT - VILKÅR ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 000 GJELDER FRA DATO: 25.06.2024 TOMTEVERDI: 200 000 000

Heftelser i festerett:

2024/1611186-2/200, 25.06.2024	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 000 GJELDER FRA DATO: 25.06.2024 TOMTEVERDI: 200 000 000
2024/1915170-1/200, 06.09.2024	BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

2025/296519-1/200 14.03.2025 Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste Rettighetshaver: Sem & Johnsen
Eiendomsmegling AS Org.nr: 998 387 361

2025/1083443-1/200, 12.09.2025 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rett til å etablere og ha stetsevarig en frittstående
nettstasjon på eiendommen, sam rett itl å foreta
fremtidig vedlikehold, fornying og om bygging mv.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Vollebekk Stasjon, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/tingsrettslige sameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndigheter knyttet til prosjektet Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av denne type erklæringer/servitutter.

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

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.

UTBYGGINGSAVTALE

Etablering av utbyggingsavtale med Oslo kommune er inngått. Denne skal sikre at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området.

I henhold til Oslo kommunes rekkefølgebestemmelser skal bl.a. krysset mellom Hans Møller Gasmanns vei og Lunden oppgraderes. Fortau langs Hans Møller Gasmanns vei skal

utvides og ny bussholdeplass skal opparbeides langs Østre Aker vei, med direkte adkomst til Vollebekk Stasjon, via gangvei med trapp fra bussholdeplassen.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper 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

Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved ferdigstilling, denne viser bygningens energistandard. Det vil ikke innhentes energiattest per leilighet. Dersom det innhentes energiattest for enkelteleiligheter, kan denne variere fra byggets energiattest. Dette skyldes primært leilighetenes plassering i bygget. Midtleiligheter har ofte lavere varmetap enn ende- og toppleiligheter, som har flere kvadratmeter vegg og/eller tak mot friluft. De fleste byggene til Fredensborg Bolig vil oppnå energimerke A eller B, og i enkelte tilfeller energimerke C.

SKOLEKRETS

Eiendommen sogner til Linderud barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se kommunens hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt på bolig. Fra og med 2021 vil Oslo kommune bruke Skatteetatens beregnede markedsverdi for boliger som grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Se Skatteetatens sider om eiendomsskatt for mer informasjon om hva dette innebærer.

Eiendomsskatteverdi for prosjektet Vollebekk Stasjon er ikke fastsatt ved salgsstart. Eiendomsskatt faktureres via Borettslagene og kommer i tillegg til felleskostnadene. For mer informasjon vedr. eiendomsskatt henvises det til kommunens egne nettsider: oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/

FORMUESVERDI

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

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. 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 trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 25 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

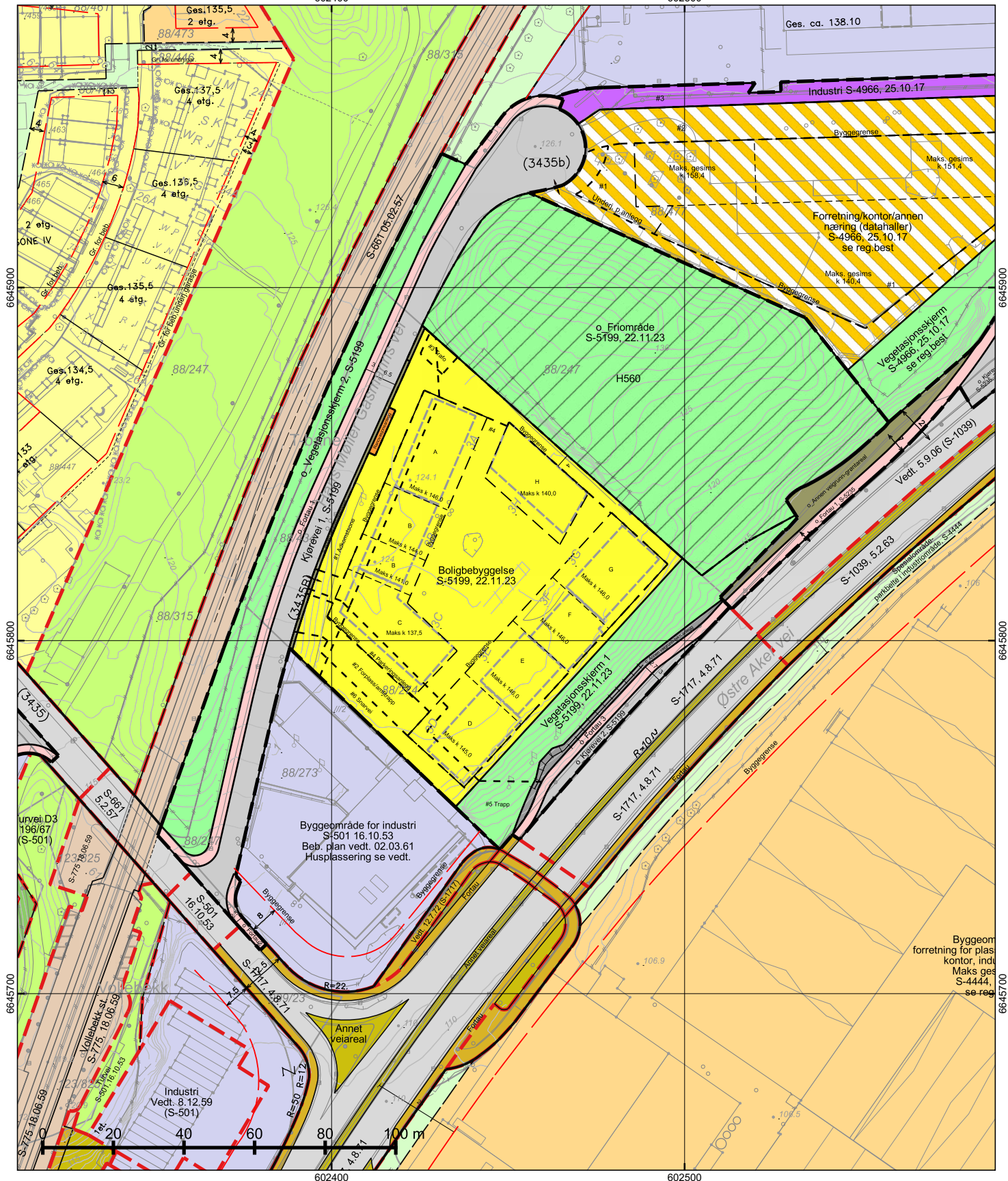
1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kartutsnitt naboeiendom 88/273
6. Plan med kart- og reguleringsbestemmelser
7. Forslag til budsjett for Borettslagene
8. Utkast til vedtekter for Borettslagene
9. Selgers standard kjøpekontrakt - med innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse

Megler har tilgjengelig for kjøper planforslag med kart- og reguleringsbestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, utkast kjøpekontrakt med overtakelse fellesgjeld og de andre vedleggene som følger kjøpekontrakten. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, rev. 19. november 2025.

602400

602500



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.11.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149756/ 86522339

Adresse: Hans Møller Gasmanns vei 3

Gnr/Bnr: 88/274

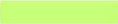
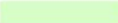
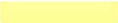
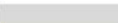
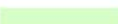
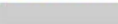
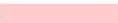
Deres ref.:

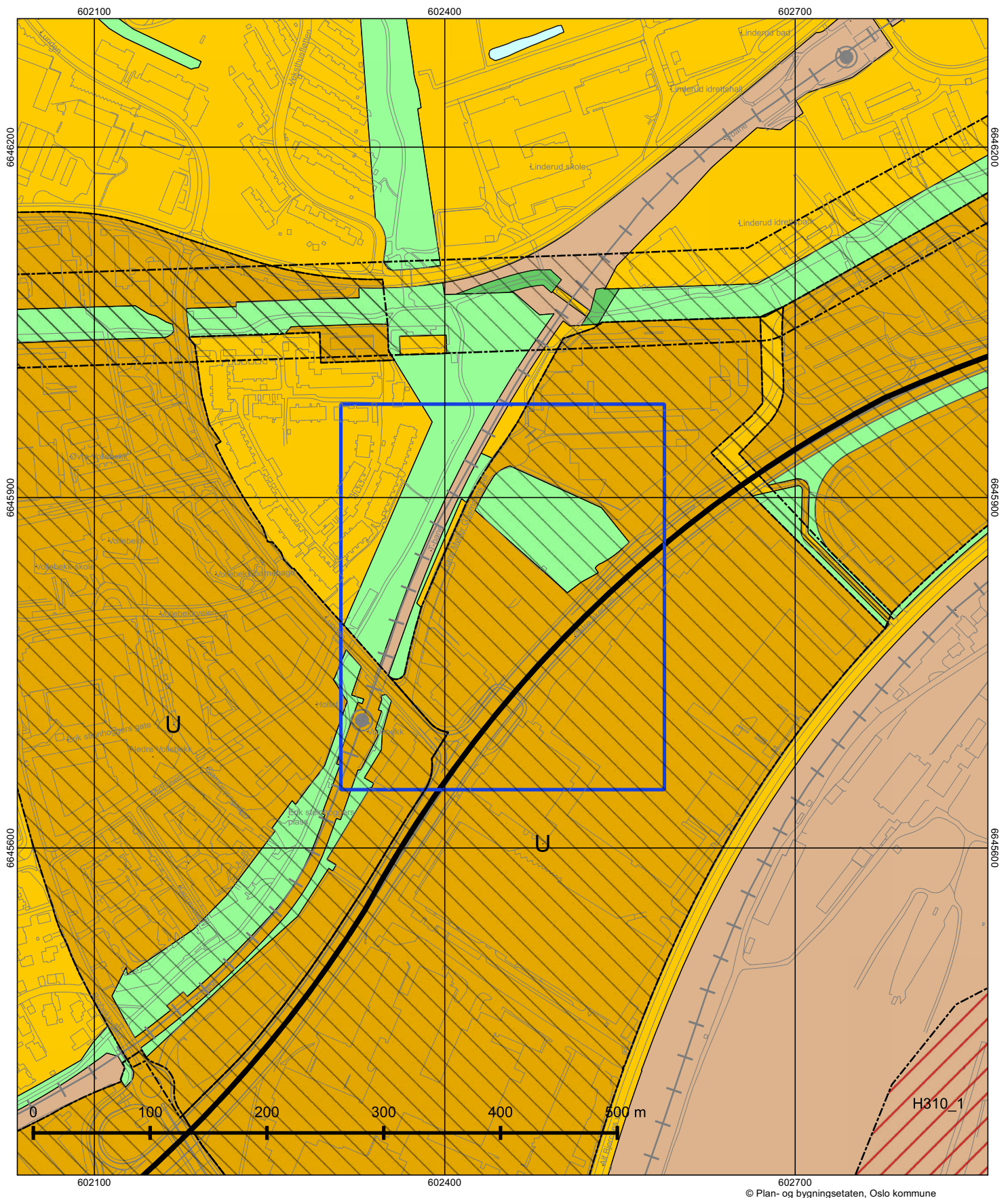
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	77 - Annet fellesareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Regulert støttemur
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1340 - Industri		
	1550 - Renovasjonsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 13.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149756/86522339

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

----- Plangrense

— + — Sporveg (tunnel), fremtidig

— + — Sporveg (tunnel), eksisterende

— + — Sporveg, eksisterende

— + — Sporveg, fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), eksisterende

— + — Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

⬆ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Hans Møller Gasmanns vei 3 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vollebekk	1 min
Linje FB3, 5N, 67, 345	0.1 km
Vollebekk	5 min
Linje 4, 5	0.4 km
Alna stasjon	12 min
Linje L1	1.1 km
Økern	4 min
T-bane, buss	2.4 km
Sinsenkrysset	4 min
Linje 12, 17	3.7 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.)	8 min
688 elever, 39 klasser	0.6 km
Linderud skole (1-10 kl.)	9 min
395 elever, 29 klasser	0.7 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	16 min
623 elever, 34 klasser	1.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	23 min
820 elever, 41 klasser	2 km
Bjerke videregående skole	11 min
464 elever	0.9 km
Kuben videregående skole	19 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

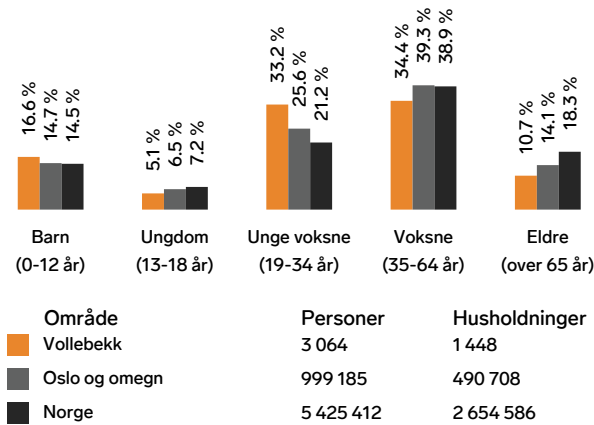
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år)	6 min
143 barn	0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år)	7 min
59 barn	0.6 km
Lunden barnehage (1-5 år)	8 min
39 barn	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vollebekk	8 min
Meny Vollebekk	9 min
PostNord	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



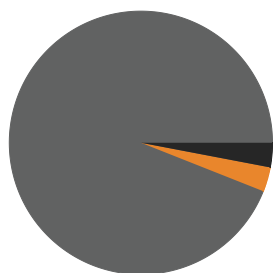
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Vollebekkveien skole	7 min 🚶
Ballspill, friidrett	0.6 km
⚽ Linderud idrettsplass	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.8 km
🏊 SATS Linderud	17 min 🚶
🏊 Fitness24Seven Veitvet	16 min 🚶

Boligmasse

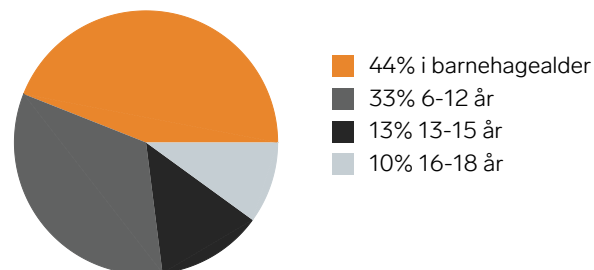


3% rekkehus
94% blokk
3% annet

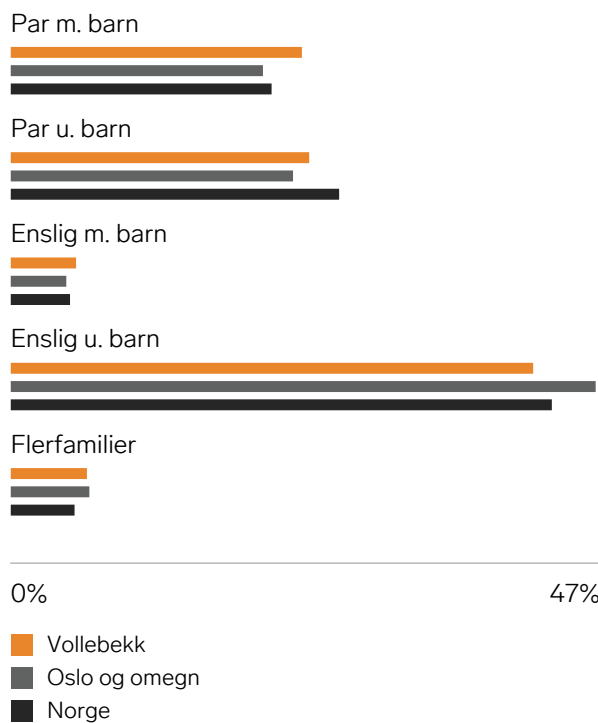
Varer/Tjenester

📍 Linderud Senter	17 min 🚶
📍 Vitusapotek Vollebekk	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

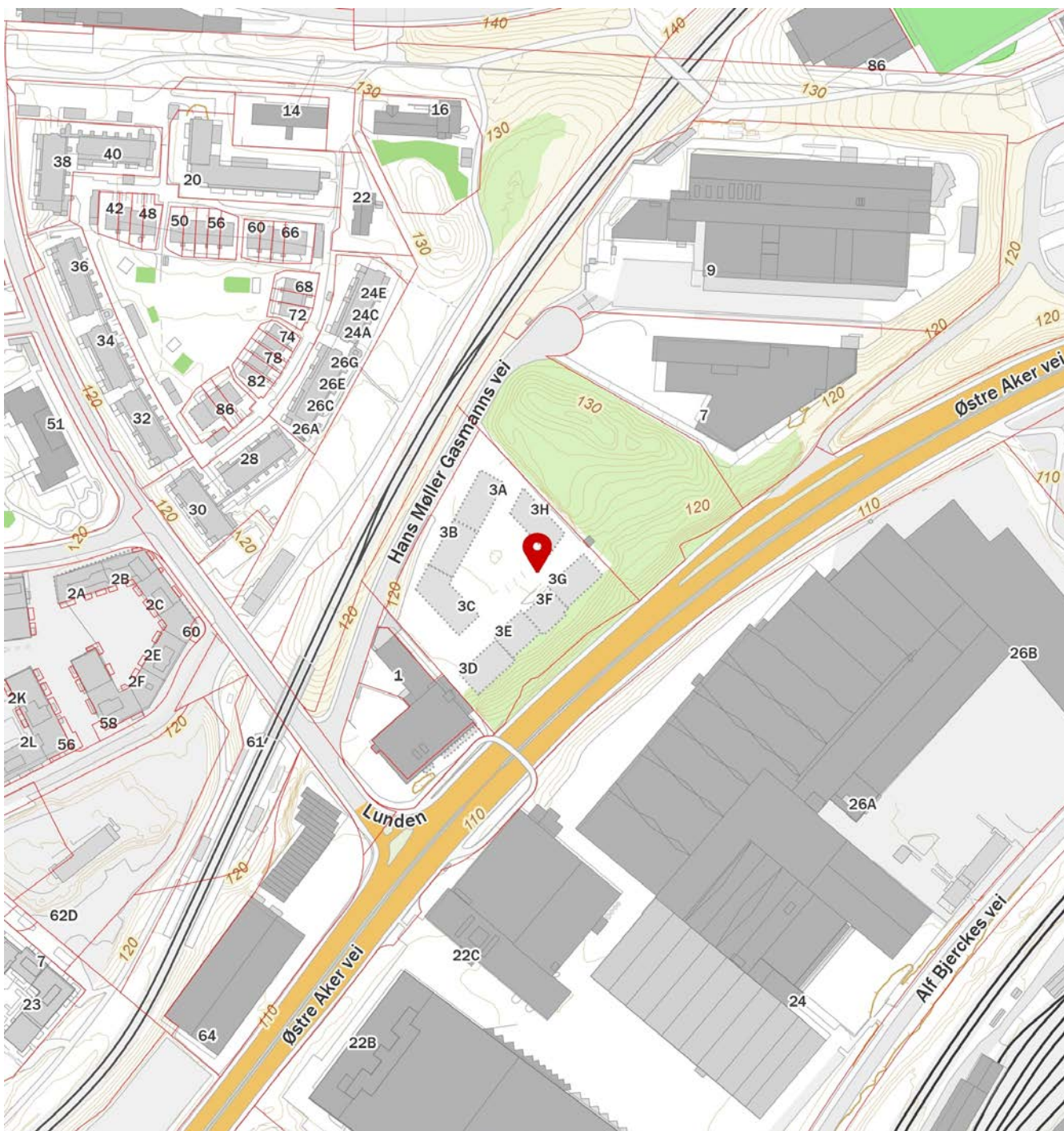
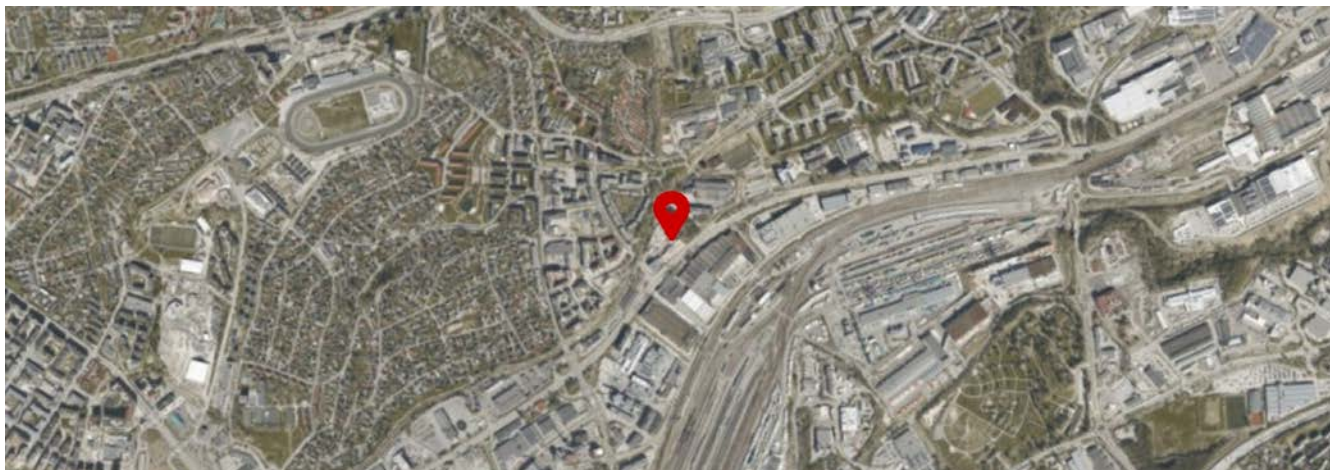


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



BUDSKJEMA FOR KONTRAKTPOSISJON
Ny bolig under oppføring

Oppdragsnr.

Budgiver har lest salgsoppgaven, opprinnelig kjøpekontrakt datert 23.03.2024 med vedlegg og iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende bud på kontraktsposisjonen vedr. leilighet D-302 i Vollebekk Stasjon:

EIENDOM	
Adresse og matrikkel Hans Møller Gasmanns vei 3D, 0598 Oslo - Gnr. 88, Bnr. 274 i Oslo kommune.	
Kjøpesum kontraktsposisjon:	Beløp
Opprinnelig kjøpesum inkl. tilvalg:	Beløp 1 694 187
Total kjøpesum ekskl. omkostninger:	Beløp

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave og opprinnelig kjøpekontrakt. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Kjøpesummen betales i 2 terminer:

- 1) Det forutsettes at 10 % av opprinnelig kjøpesum samt hele kjøpesummen for kontraktsposisjonen og transportgebyr innbetales ved signering av transportkontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i den leiligheten som kjøpes.
- 2) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 dagen før overtagelse.

Budet er gyldig til: Dersom budfristen ikke tidsbegrenses, er budet gyldig til kl. 16.00 fem virkedager frem i tid.	Klokkeslett og dato
Overtagelsesdato:	
Eventuelle forbehold:	

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	

Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handelen er kommet i stand, jf. lov om Eiendomsmegling §7-4. Megler gis rett til avregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at

eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

