

Fornebuveien 31- C1.105

| LYSAKER
Kr 100 000,-

Røisland & Co

– Velkommen til

Fornebuveien 31–C1.105

Fornebuveien 31- C1.105
| LYSAKER

Dette er et resalg av kontrakt gjeldende leilighet C1-105 i prosjektet Poulssons Kvarter i bygget Rode Moderne 2-roms med balansert ventilasjon sørger for godt inneklima. Sentral beliggenhet på Fornebu med kort vei til butikker og kollektivt. Leiligheten får en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjø og sentrum, grønne parker og spennende arkitektur. Her får du tilgang til et helt nytt og unikt boligkvartal, med umiddelbar nærhet til det du trenger, når du trenger det.

* Oppgradert til fiskebein- parkett
* Privat markterrasse
* Takhøyde på 3.8 m i stue og soverom
* 5 års utbyggergaranti
* Heis
* Et mangfold av fellesfasiliteter, bl.a fellesrom, kontorhuber og treningsrom
* Shuffleboard og sosialsoner
* Vestvendt og ende- leilighet
* Overtagelse er est. des 2026
* Bod

Prisantydning: 100 000 ,-

2 297 206 ,-

Fellesgjeld: 3 234 000 ,-

Felleskostnader pr. mnd: 17 726 ,-

Eierform: Andel

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA total:

Etasje: 1

Antall rom: 2

Oppdragnsummer: 3-0149/26

Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal

Tittel: Eiendomsmegler

Mobil: 481 34 527

E-post: anne@roislandco.no




Entré
8.4 m²
Bad
4.2 m²
Stue / Kjøkken
20.8 m²
Sov
13.4 m²
Markterrasse
25.3 m²

Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

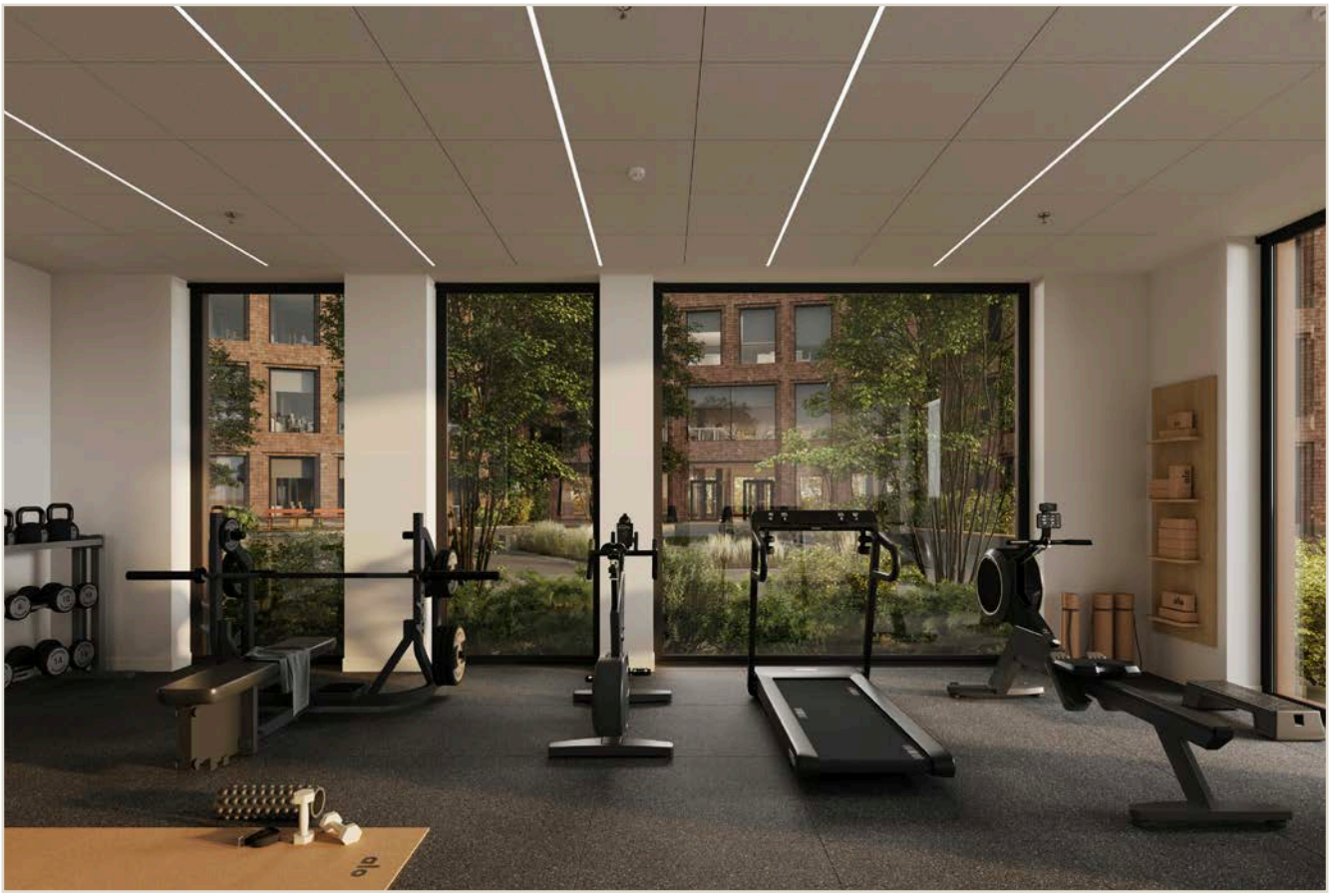
Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal
E-post: anne@roislandco.no
Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg
Orgnr: 994194410
Telefon: 21 04 32 32
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo



Illustrasjon, laget av AI





Illustrasjon av felles treningsrom, avvik vil forekomme.



Golfsimulatoren er et unikt tilbud som passer både nybegynnere og erfarne spillere – Bildet er en illustrasjon for presentasjon av prosjektet, avvik vil forekomme.



Konsept







Illustrasjon, laget av AI



Illustrasjon, laget av AI

Fornebuveien 31- C1.105 – Alt du trenger å vite

Adresse
Fornebuveien 31- C1.105, 1366 LYSAKER

Matrikkel
Gnr. 41, bnr. 57

Eier
Selger: Katarina Poljac Stenrud

Områdebeskrivelse
Leiligheten får en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjø og sentrum, grønne parker og spennende arkitektur. Her får du tilgang til et helt nytt og unikt boligkvartal, med umiddelbar nærhet til det du trenger når du trenger det.

Fra leilighetsdøren har du de flotte innvendige fellesarealene i umiddelbar nærhet. De innvendige fellesarealene er planlagt som en sosial sone med sittegrupper, hjemmekontor, barløsning, shuffleboard, kaffestasjon, integrerte postkasser og beplantning. Her kommer det også et selskapslokale med kjøkken, garderobe, WC-fasiliteter og direkte adkomst til markterrasse. (se illustrasjoner og etasjeplan i bildekarusell)

Poulssons Kvarter ligger kun 10 minutter unna Oslo sentrum med kollektivtransport. Likevel er tanken at dette skal være et nabolag som det er verdt å bruke mye tid i, og få mest mulig ut av hver dag uten å måtte flytte for mye på seg.

Midt i mellom sjø og sentrum
I Poulssons Kvarter vil du befinne deg midt i mellom både strandliv og hverdagsliv. Sjøbris og shopping. Det er kort avstand til fine strender som Storøyodden eller Sollerudstranda, shoppingmuligheter på CC Vest og Fornebu S og gode kollektivtilbud. Siden det ligger i Fornebuporten, inngangen til Fornebu, vil du ha svært god adkomst fra hovedveisystemet og den nye hovedsykkelveien, samt kort avstand til Oslo sentrum. Her trenger du ikke å velge, du får det beste av to verdener.

Nærhet til livet
I Poulssons Kvarter finner du moderne boligkvartaler med attraktive uteområder som alle omkranser den felles grønne parken. Boligtypene kommer i forskjellige størrelser og varianter, slik at du kan føle deg hjemme uansett hvilken livsfase du er i.

Her vil du ha nærhet til både det du trenger, men også det du ønsker å ha nærhet til. Arbeidsplasser, butikker og skoler. Men også flotte naturområder, gode muligheter for aktiviteter og kunstneriske gleder.

Start dagen med et frisk bad i sjøen, og ta lunsjen på en av kafeene i nærheten. Gå deg en tur i vakre Nansenparken og avslutt dagen med en bedre middag på retroperlen Sjøflyhavna Kro. Det finnes mange turstier i nærheten og skulle du trenge litt kunstnerisk påfyll er Skanskas gjenvinningsanlegg verdt å få med seg. Her har du den perfekte kombinasjonen av en urban livsstil og naturen. Liv og røre og ro.

I Poulssons Kvarter har du nærhet til natur og by, sjø og hverdag nærhet til livet.

Areal og innhold
Totalt bruksareal BRA: 54 kvm
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 0 kvm
TBA:25,3 kvm

Arealbeskrivelse;
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.

Entre |
Entrè på ca. 8,4m² med mulighet for oppheng til jakke og plass til sko. Tilknyttet entrè finner du baderom og videre adkost til leilighetens stue/kjøkken. Det blir lagt fiskebein- parkett, noe som er gjennomgående for hele leiligheten med unntak av baderom.

Stue/kjøkken |
Stue og kjøkken på 20,8 m² med god plass til spisebord, sofa og tv-møblement. Kjøkken leveres fra Sigdal og inkuderer hvitevarer (Se ordre bestilling

vedlagt i salgsoppgave eller konferer med megler).
Kjøkkenet levers i typen Vidde med farge: Korn. .
Vask. Omnia i rustfri stål. Dører blir levert med demping.
Baderom |
Pent flislagt baderom. Baderom er prefabrikert, se ordebekreftelse baderom vedlagt i salgsoppgaven.
Soverom | Soverommene er på 13,4m² med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap på hovedsoveommet.
Markterrasse | Terrasse på hele 25,3 m2. Vestvendt. Terrassen blir meget privat

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 ferdigstillelse av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

Oppvarming
Oppvarming og varmt tappevann planlegges via fjernvarme

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumenter at man minst tilfredsstiller Energiklasse (fyll inn). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Eiendommens utgifter
De estimerte felleskostnadene for denne leiligheten er kr. 17 726,- pr. mnd (eks energikostander). og er planlagt å inkludere: forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

- Driftskostnader pr mnd eks. energikost - fordelt areal kr. 3 038-
- TV/Bredbånd pr mnd. kr. 299,-
- Kapitalkostnader avdragsfri periode år 1-10 kr 17 726,-
- Stipulerte felleskostander etter avdragsfri periode: 21 299,-

Felleskostnadene vil normalt sett justeres en til to ganger årlig etter ferdigstillelse i forhold til sameiets faktiske utgifter. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Oppstartskapital til sameiet er kr. 5.000,-.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter overtagelse.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 14 millioner kroner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.
Kjøper må selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Regulering
Detaljregulering for Fornebuveien 37 m.fl. planID 2021001 med saksnummer:19/24996 ble vedtatt 21.juni 2023. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål.

I forbindelse med detaljregulering av 164 Poulssons Kvarter 165 Informasjon til kjøper Fornebuveien 37 mfl., krever Bærum kommune at bestemte felter og gangområder innenfor reguleringsplanen skal være allment tilgjengelige.

Grunneierne gir derfor allmennheten rett til ferdsel og opphold på Eiendommene innenfor feltene fSKV1, fSKV2, fSGG, fSGT1, fSGT2 og park felt fGP, slik det følger av plankartet (bilag til salgsprospekt). Tilsvarende skal gangveg innenfor bestemmelsesområde # 4 være allment tilgjengelig. Rettigheten vil bli sikret gjennom tinglyst erklæring.

I henhold til reguleringsplanen er det også planlagt

rett til bruk for allmennheten av barnehagens uteområde etter ordinær åpningstid. Det foreligger en vedtatt detaljreguleringsplan for næringsbygg langs E18 i Magnus Poulssons vei 7 m.fl. planID 2021002 med saksnummer 19/19276 vedtatt av Bærum kommunestyre 21. juni 2023. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i kart- og reguleringsbestemmelser for området. Kan fås påforespørsel til megler.

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 Utbygger 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.

Diverse
Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler.

Markterrasser inngår i Borettslagenes eiendom og er en del av Borettslagets fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse sikres gjennom vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett for beboerne.

Det vil bli levert minimum 300 kvm innvendige fellesarealer. Fellesarealene kan disponeres av alle beboerne i Poulssons Kvarter.

I oppgang C2 tilhørende Rode leveres et større gjennomgående inngangsparti. Området planlegges som en sosial sone med sittegrupper, hjemmekontor, barløsning, shuffleboard, kaffestasjon, integrerte postkasser og beplantning.

Tilgang til selvbetjent pakkebokløsning for post- / varemottak.

I første etasje i samme oppgang kommer et selskapslokale med kjøkken, garderobe og WCfasiliteter og direkte adkomst til markterrasse.

Selskapslokalene kan benyttes til bursdager eller andre sosiale sammenkomster.

I tillegg planlegges det å levere sykkelverksted/ vask i prosjektet. På PK 2 planlegges det et felles treningsrom og en mulig gjestehybel.

Enkelte fellesarealer i Rode er eksklusive for Studio Poulsson , og er forbeholdt beboerne som har kjøpt leilighet i Studio Poulsson . Arealene omfatter bl.a. et fellesvaskeri i første etasje, en innredet mesaninetasje, med sosial sone samt TV- og eventrom med eget kjøkken. Beboerne disponerer i tillegg en markterrasse ut mot bakgården. For nærmere beskrivelse av leveranse til Studio Poulsson henvises det til eget salgsprospekt som vil bli utarbeidet for dette konseptet.

Endelig omfang, kvaliteter, leveranse og funksjon av fellesarealer besluttes nærmere under detaljprosjekteringen.

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 hjemmelsoverføring 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: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 61 250
2: Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument: Kr. 545,-
3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-
4: Andelskapital: Kr. 5 000,-
5: Etableringsgebyr BRL: 12 500,-
6: Tranportsgebyr: 55 000,-

Totale omkostninger: Kr. 134 990,-

Tilbud om lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser
Total prisantydning inneholder:

1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 100 000,00

3: Rest iht. kjøpekontrakt Kr. 2 156 000,-

4: Tilvalg Kr. 41 206,00

Total prisantydning utgjør Kr. 2 297 206,00
Totale Prisantydning inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 5 666 196,00

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

1: Kontant ved kontraktsignering (allerede innbetalt 10%, merverdi for kontraktposisjonen, og transportgebyr til utbygger) kr. 100 000+ 55 000

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. 2 156 000 + 41 206 + 79 990

Hvitvaskingsreglene
Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll og kartlegging av reelle rettighetshavere, og kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor både videreselger og ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikles. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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 avbudrunden. 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 opptrer 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.

Meglers vederlag
Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

Fastpris: 50 000,00

Tilretteleggingsgebyr: kr.10.000
Markedsføringspakke: kr. 17.990
Oppgjørshonorar: kr. 6.950
Innestående- og utleggshonorar: kr. 2.500
Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

Vedlegg salgsoppgave
Nabolagsprofil
Poulsson - Kontraktstegning C1-105
Poulsson - Kontraktstegning C1-105 (1)
Poulsson c-105 tilvalg - fiskebensgulv
Bilag 1
Romskjema.657130633622.1760936762989.1760936768784
Garantidokument_12 samlegaranti Rode 54 leil..1760936768789
Bilag 5 Forelopig vedtekter for Borettslagene.1760936768786
Kvalitetsbeskrivelse, romskjema og informasjo.1760936768788
Bilag 1 Informasjon til kjoper- Poulssons kva.1760936768785

Salgsoppgavedato
05.10.2026

Megler:	Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824
Type Oppdrag:	Prosjektsalg
Eieform:	Andel / eiertomt
Oppdragsnr:	21-24-0143
Omsetningsnr:	21-24-0080

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING POULSSONS KVARTER

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar 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 Fornebuhøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581

Heretter kalt **selgeren**, og

Katarina Poljac Stenrud Fødselsdato:

Mob: E-post:

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

1. INNLEDNING

Poulssons Kvarter vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. PK 1 skal bygges ut først. Prosjektet vil bli bygget ut gjennom flere byggetrinn, og hvert byggetrinn vil ha flere salgstrinn.

PK 1 er planlagt bygget ut i ett byggetrinn. PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag.

PK1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Leilighetene varierer fra 2-roms på cirka 35 m² BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m² BRA-i. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og garasjeanlegg samt inn- og utvendige fellesarealer. Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK1 og PK2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

Det vil bli etablert flere fellesarealer i byggene, til glede for alle beboerne i Poulssons Kvarter. Rettigheter og plikter knyttet til disse fellesarealene sikres gjennom tinglyste bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr./del av bnr. 57, 99, 148, 161, 182, 183, 371, 372, 623, 844, 845, 947 og gnr 300 og bnr 2371 i Bærum kommune ("Eiendommen").

Samlet tomteareal er cirka 16 734 m². Eiendommene er planlagt sammenføyd til en eiendom og deretter fradelt slik at hvert bygg/borettslag får sitt eget bnr. Det skal også utføres enkelte makeskifter mot tilstøtende eiendom i nord for å rydde opp i eksisterende eiendomsgrenser for adkomstveier.

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

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler

Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler

Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler

Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 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 burettslag 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 tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget Rode ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. C1-105, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 0 parkeringsplass(er) og kjøp av 0 lastesykkelplass(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

Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til Kjøpesummen kommer andel fellesgjeld. Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader)

Egenkapital	kr	2 156 000,00
Parkeringsplass	kr	ingen
Lastesykkelplasser	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	3 234 000,00
Samlet kjøpesum	**kr**	**5 390 000,00**

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr 2 156 000,00, 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.

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 3 234 000,00. 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
Dokumentavgift	kr	61 250,00
Til sammen	**Kr**	79 990,00

*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 ca kr 1 250 pr kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett 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 **2124014321**. 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 mailes 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	9 850,00
Resterende del av kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	2 156 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	79 990,00
Til sammen	**kr**	**2 245 840,00**

*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 tinglysing 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 forsinker 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
- Borettslaget har hjemmel til eiendommen

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 30.01.2024, 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 ferdigstillelse av prosjektet Poulssons Kvarter, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utbyggingsområdet med Bærumkommune. 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 panthaver 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 juni 2023. Rammesøknad for PK 1 ble sendt til kommunen 01. februar 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 og felles utomhus- og infrastrukturarealer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt 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 dagmulkt 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 utomhus- og infrastrukturarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av arealene 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 befaring 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 varsling 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.

9.2 Tilvalg og endringsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den

avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi 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. Alternativt vil fakturering av tilvalg og endringer følge produksjon og leveranse av tilvalg.

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 sprekkdannelser 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 dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. Forbehold - Særlige bestemmelser

Selger tar forbehold om at makeskifteavtale mot tilstøtende eiendommer gnr/bnr. 41/161 og 41/218 etableres hensiktsmessig og som planlagt i forhold til infrastruktur/adkomst, og at avtalen etableres 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 med omsøkte dispensasjoner knyttet til oppfyllelse av rekkefølgekrav, og for øvrig 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 for BT1 (Rode, Eger, Collett og Eng), 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 1. september 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte forbehold, herunder antall solgte leiligheter og dato for heving av forbehold, vil gjelde for byggetrinn 1, selv om selger beslutter å gjennomføre prosjektet i to byggetrinn. Dersom selger beslutter å gjennomføre prosjektet i to byggetrinn kan det bli utarbeidet et eget salgsprospekt for byggetrinn 2 med blant annet egen frist for å påberope forbehold.

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.

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.

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/meglers 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 tinglysing 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, parkeringsplassene, lastesykkelplasser og boder 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, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Poulssons Kvarter.

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, Garasjesameiet PK 1, og Driftssameiet PK 1. 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/overskjøtet. 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, Garasjesameiet og 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.

Dersom to eller flere personer utgjør Kjøper gir disse personene gjensidig fullmakt seg imellom til å forplikte hverandre i alle forhold knyttet til kontraktsforholdet i perioden frem til overtakelsesforretningen.

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:

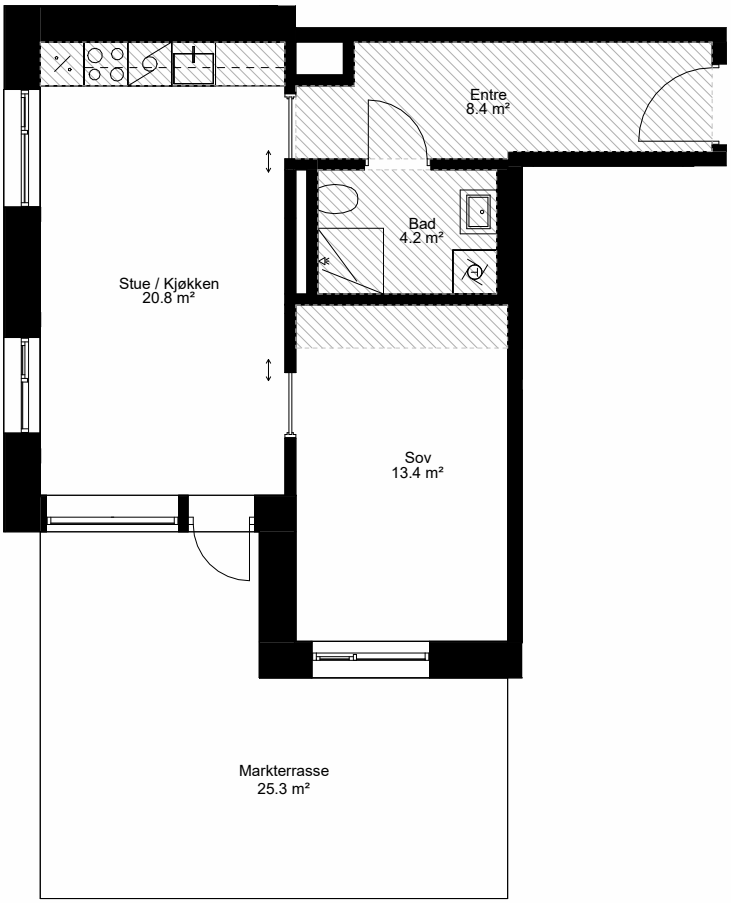
Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste
Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 30.01.2024
Bilag 4: Kart- og reguleringsbestemmelser
Bilag 5: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/adkomst
Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og sameiene
Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og sameiene
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**
Fornebuhøyden Utvikling AS v. Henning Strand iht. fullmakt	Katarina Poljac Stenrud



N

Skala 1:100

Definisjoner:

BRA-i - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttede 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 boder.

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 ihht tegning fra leverandør.
- Elektriske punkter vises på egen tegning.
- Himling lavere enn standard høyde er angitt med skravur. Himlingens minimums høyde er 2.2 m.
- Høyde 1.9m under skråtak er angitt med stiplet linje. Laveste høyde ved knevegg er 1.2 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 (min. 2,2m)

Takterrasse overdekket

1,9 meter under skråtak

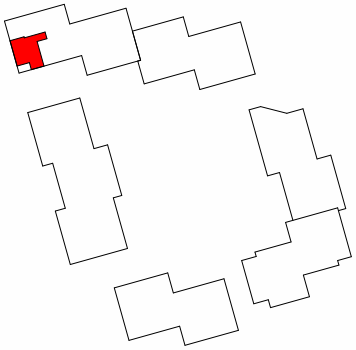
Plassering takvindu

Fasade V



Fasade S





N

FREDENSBORG

Henrik Ibsens gate 48
0255 Oslo
Tlf. 23 29 20 00

Poulsson Kvarter
Kontraktstegninger

Leilighetsnr. :	105	BRA-i:	49 m²
Andelsnr. :	Antall rom: 2	BRA-e:	5 m²
Bygg: C1	Etasje: 1	BRA-b:	
Tegn.nummer: 22-C1-105	Dato: 05/16/24	BRA (sum):	54 m²
		TBA:	25 m²

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont

Garanti nr. 926004/6863020/1 MAS
Entreprenørgaranti - Bustadoppføringslova § 12, jfr. § 1 første ledd b

Tryg Trade stiller seg herved overfor

Kjøpere av Poulssons Kvarter, Rode

som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser

Fornebuhøyden Utvikling AS, Organisasjonsnr. 929424581
Henrik Ibsens Gate 48
0170 Oslo

har i henhold til kontrakt som gjelder **Første bygg på Poulssons Kvarter. Rode, C1-101, C1-102, C1-103,C1-104, C1-105,C1-106,C1-201,C1-202C1-203,C1-204,C1-205,C1-206,C1-301,C1-302,C1-303,C1-304,C1-305,C1-306,C1-401,C1-402,C1-403,C1-404,C1-405,C1-406,C1-501,C1-502,C1-503C1504,C1505,C1-506,C1-601,C1-602,C1-603,C1-604,C1-701,C1-702,C1-801, C2-104,C2-105,C2-207,C2-208,C2-307,C2-308,C2-407,C2-408,C2-507,C2-508,C2-601,C2-602,C2-603,C2-604,C-2-701,C2-702,C2-801**

Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket fullføring.

Garantien begrenses til

NOK 14.399.970,00
skriver NOK en-fire-tre-ni-ni-ni-syv-null 00/100

som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren senest ved overtagelsen av kontraktarbeidet. Garantien opptrappes deretter til

NOK 23.999.950,00
skriver NOK to-tre-ni-ni-ni-ni-fem-null 00/100

som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren i løpet av de fem første årene etter overtagelsen av kontraktarbeidet.
Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.
Garantien gjelder inntil krav som forbrukeren har mot entreprenøren, og som er fremsatt mot ham innen de respektive frister, er oppfylt.
Tryg Trade skal alltid varsles dersom kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren heves. Tvister vedrørende denne garanti behandles ved samme verneting som tvister mellom forbruker og entreprenør.
Garantien kan også gjøres gjeldende av forbrukeren sin rettsetterfølger. Garantisten kan ikke ta forbehold som begrenser denne retten.
Tryg Trade har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende entreprenørens innsigelser mot forbrukerens krav, men på egen risiko. Blir det senere fastslått at entreprenørens innsigelser er uholdbare vil Tryg Trade utover selve kravet også være ansvarlig over for forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Tryg Trade's forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Tryg Trade fram til avgjørelsen av tvisten mellom entreprenøren og forbrukeren.

Oslo, 27-02-2025
Tryg Trade

Mari-Ann Samestad Dag Aamelfot

Tilbakesøkingsretten til ethvert eventuelt beløp som uberettiget kreves av og utbetales til benefisianten under garantien, er tiltransportert Tryg Trade.

Tryg Trade | Tryg Forsikring | Strandveien 20 | Postboks 365 | NO-1326 Lysaker
Telefon 23 29 84 80 | post@trygtrade.no | www.trygtrade.no | Foretaksregistret | NO 989 563 521 MVA
Filial av Tryg Forsikring A/S | Erhvervsstyrelsen | CVR-nr. 24260666 | Klausdalsbrovej 601 | DK-2750 Ballerup | Danmark

Date: 23/11/2025 20:56:2
Project: Poulssons Kvarter I
Unit: C1-105 (C1)
Signed by: Fredrik STENRUD

Hi Fredrik STENRUD, this is your order confirmation.

1. Oppstartskostnad for tilvalg elektro

Your choice: **Jeg ønsker ikke å gjøre tilvalg på elektro** kr0.00

Hele boligen

Avstillingsknapp for brannalarm

Your choice: **Jeg ønsker ikke avstillingsknapp for brannalarm i leiligheten** kr0.00

Entré



Brytere og stikkontakter

Your choice: **Hvite brytere og stikkontakter** kr0.00

Hele boligen

Bytte fra dobbel til 4-veis utenpåliggende stikkontakt

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Dimmer i stedet for bryter

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Ekstra 4-veis eller 4+6-veil utenpåliggende stikkontakt

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Ekstra balkonglampe med stikkontakt

Your choice: **Standard leveranse** kr0.00

Balkong/terrasse

Ekstra bryter for lampepunkt - endevender

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Ekstra dobbel stikkontakt for kaffemaskin, mikro etc, på ny 15A kurs

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Kjøkken/stue

Ekstra dobbel stikkontakt på balkong, eksisterende kurs

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Balkong/terrasse

Ekstra dobbel stikkontakt på balkong, ny 15A kurs

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Balkong/terrasse

Ekstra dobbel stikkontakt på eksisterende kurs

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Ekstra lampepunkt med ny xComfort bryter

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Ekstra lampepunkt på eksisterende brytersone

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Ekstra trådløs bryter

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Flytting av komponent i lettvegg

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Flytting av komponent til støpt vegg (utenpåliggende)

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Modusbryter 2 scenarioer

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Modusbryter 4 scenarioer

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Smart stikkontakt

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Kjøkken/stue

Spotskinne med 3 spotter

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen

Spotskinne med 5 spotter

Your choice: **Standard elektroleveranse** kr0.00

Hele boligen



Kjøkkenarmatur

Your choice: **Tapwell ARM184, krom** kr0.00

Kjøkken/stue



Parkett

Your choice: **Parkett, fiskebein, Marzipan** kr41,206.00

Hele boligen



Veggfarge entré

Your choice: **Lik farge som valgt for "hele leiligheten"** kr0.00

Entré

Veggfarge i hele leiligheten

Your choice: **Veggfarge Kalk, NCS 1603 Y31R** kr0.00

Hele boligen



Veggfarge kjøkken/stue

Your choice: **Lik farge som valgt for "hele leiligheten"** kr0.00

Kjøkken/stue



Veggfarge soverom 1

Your choice: **Lik farge som valgt for "hele leiligheten"** kr0.00

Sov 1

Innerdører, skyvedører

Your choice: **Skyvedør standard** kr0.00

Hele boligen

Innerdører, slagdører

Your choice: **Innerdør standard** kr0.00

Hele boligen

Skyvedør mellom entré og stue/kjøkken

Your choice: **Skyvedør standard** kr0.00

Entré

Spikerslag (kun mulig på gipsvegg)

Your choice: **Jeg ønsker ikke spikerslag** kr0.00

Hele boligen



Bora benkeventilator

Your choice: **Bora S Pure, benkeventilator** kr0.00

Kjøkken/stue



Kjøkkeninnredning

Your choice: **PK Kjøkkeninnredning** kr0.00

Kjøkken/stue



Kombiskap

Your choice: **PK Kombiskap** kr0.00

Kjøkken/stue



Oppvaskmaskin, 60 cm

Your choice: **Oppvaskmaskin, Siemens iQ300, helintegrert, 60 cm standard** kr0.00

Kjøkken/stue



Stekeovn, 60 cm

Your choice: **Stekeovn, Siemens iQ100, 60 cm** kr0.00

Kjøkken/stue

Total **kr41,206.00**

This is not an invoice nor a receipt, your agreement is with the vendor only and any and all questions, payments, and other inquires must be directed directly to the vendor.
This is only to confirm the most recent order that you have placed through our platform.
This confirmation may not reflect any recent changes or other orders you have placed. Always check the platform for up to date information on your orders.

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

KVALITETSBESKRIVELSE POULSSONS KVARTER - PK1, BYGGETRINN 1

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 Poulssons Kvarter foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning. Her velges varige materialer for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftninger gjennom byggenes levetid. Videre stilles det strenge krav til valg av materialer for å sikre et godt inneklima.

Poulssons Kvarter, får kombinert skjermtegl og trepanel på fasader og sedum/kalkmark og bekledningstegl på tak. Trebaserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke i prosjektet kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder. Tegl er en ideell klimaskjerm, siden materialet krever minimalt med vedlikehold og er motstandsdyktig i det nordiske klimaet. Skjermteglen og bekledningsteglen er bærekraftige løsninger med tanke på produktenes lange levetid, i tillegg er teglen designet for demontering etter endt levetid.

Prosjektet har ambisjon om å ombruke materialer som finnes på tomten i dag. Tegl og andre materialer fra bygg som skal rives søkes ombrukt i prosjektet. Teglen planlegges blant annet brukt i utomhusanlegget som belegningsstein og kantstein i gårdsrom.

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, HTH eller Svane i beige utførelse. For leiligheter med en takhøyde på inntil 260 cm i kjøkken, leveres det foring til tak i samme farge som kjøkkeninnredningen. Integrerte hvitevarer fra Siemens og Bora koketopp med integrert benkeventilator (omluft). Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

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

Innvendig takhøyde er ca. 250 cm netto. Leilighetene 103-106 i Rode får netto takhøyde på ca. 380 cm i oppholdsrom som 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. Toppleilighetene i Rode og Eger får skråtak i nest øverste og øverste etasje.

Både nedforet gipshimling, skråtak og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. Nedforede himlinger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

Badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner, med sparklet og malt gipshimling. Enkelte av badene i toppleilighetene med skråtak kan få plassbygde bad.

DØRER OG VINDUER

Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres med energiglass. 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.

Vindusvask av utvendig dobbelfasade mot Magnus Poulssons vei må utføres av profesjonelle, kostnaden for dette er hensyntatt i borettslagenes budsjetter. Toppleilighetene i Rode og Eger har i tillegg takvinduer vendt inn mot gårdsrommet. Pga. høyde og tilgjengelighet må kjøpere påregne å leie inn profesjonell hjelp til vask av takvinduer. Kostnaden for dette må bekostes av den enkelte leilighetseier.

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

Vindussmyg 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.

Dører leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Innvendig vindusprofil i farge RAL 7044.

LEILIGHETER MED HYBEL

Enkelte av leilighetene har mulighet for hybel. Selger prosjekterer og “tilrettelegger for” en hybelløsning, gjennom sin standardleveranse. I standardleveransen inngår opplegg for vann og avløp, skjult i vegg, klart for tilkobling. Tomrør for el-leveranse kjøkken klargjøres i vegg med blindlokk. Lydisolerende vegger mellom hybel/soverom, og resten av leiligheten.

Dersom kjøper ønsker å overta leiligheten med ferdig innredet hybel, kan “Hybelpakken” bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris. I Hybelpakken inngår kjøkkeninnredning (Sigdal, HTH eller Svane) med omluftsventilasjon (kullfilter). Kjøkken med integrert kjøl/frys og ovn i høyskap. Integrert koketopp og vaskemaskin i benkeskap, levert i omfang som vist på plantegning. Lydisolerende dører mot entre, med låssylindere. Egen xComfort Bridge for intern varme- og lysstyring på hybel. Hybelpakken selges komplett.

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 byggrengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

FELLESAREALER I PROSJEKTET
Leveranse og kvaliteter på overflater for innvendige fellesarealer som disponeres av alle beboerne i Poulssons Kvarter vil bli besluttet under detaljprosjekteringen. For mer informasjon om planlagte fellesarealer henvises det til “Informasjon til kjøper”.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Det er utarbeidet tre interiørkonsepter, hvorav ett leveres som standard, kjøper kan velge ett av de to andre konseptene mot et tillegg i pris.

Poulssons Kvarter skal oppføres med bærekraftige materialer. For å sikre ansvarlig innkjøp av materialer med lave utslipp til miljøet vil det kunne medføre enkelte føringer for hvilke produkter kjøpere har anledning til å velge gjennom tilvalg/endringer, herunder for eksempel valg av kjøkkenfronter og benkeplater.

Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til et personlig tilvalgsmøte med prosjektets kunderådgiver.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

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 noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller tilstøtende leiligheter, herunder også endringer som krever at prosjektet må omsøkes eller som kan resultere i forsinkelser for prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversittes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgiver. 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. Alternativt vil fakturering av tilvalg og endringer følge produksjon og leveranse. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

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

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

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 innfelte hvite brytere og kontakter fra xComfort. Rammer leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Automatsikringer i eget sikringsskap med

overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights i entré,gang, 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, balkong, terrasse og takterrasse. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

Det vil bli installert et trådløst styringssystem i alle leiligheter, type xComfort. 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 og Amazon. 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 til hybelen kunne velges som tilvalg.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER
Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. 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, og i fellesarealer og eventuelt balkonger, i henhold til gjeldende krav. Synlige sprinklerhoder vil bli plassert forskriftsmessig.

OPPVARMING OG TAPPEVANN
Oppvarming og varmt tappevann planlegges via fjernvarme.

Leilighetene i Rode oppvarmes med viftekonvektor plassert i tak i entré med utblåsing i stue/kjøkken, øvrige bygg leveres med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Bad og WC blir levert med elektrisk eller

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 sentralt ventilasjonsanlegg. Det leveres omluftsventilasjon (kullfilter) til kjøkken integrert i koketopp.

BYGNINGER

UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasadene vil bestå av skjermtegl og trepanel iht. arkitektens fargevalg. Aluminiumsbelagte trevinduer/- dører iht. arkitektens fargevalg. Rode og Eger får saltak med takvinduer og bekledningstegl.

MARKTERRASSER, BALKONGER, TERRASSER OG TAKTERRASSER
Toppleilighetene i byggene Rode og Eger får integrerte terrasser og takterrasser, delvis inntrukket i takkonstruksjonen som vist på tegning. Terrassebord på markterrasser, balkonger, terrasser og takterrasser. Rekkverk på balkonger leveres med plater eller glass og spilerekkverk i stål eller aluminium. Håndløper i lakkert/malt stål eller aluminium iht. arkitektens fargevalg. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Det leveres utekran på takterrassene i Eng og Collett. Alle typer markterrasser og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger må påregnes.

POSTKASSER
Postkasser er planlagt etablert ved inngangspartiet i første etasje. Endelig plassering besluttes under detaljprosjekteringen.

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

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Det vil bli opparbeidet et grønt og frodig utomhusareal, med blant annet regnbed, sandkasse, lekeplass, sosiale soner med pergola, sittebenker og interne gangveier. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres 12 frostsikre utekraner på fellesarealet.

Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. En foreløpig utomhusplan for Poulssons Kvarter - PK 1 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 støvbindes i lys farge, skjolder vil forekomme. Asfalt- eller betongdekke/ belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 220 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. 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 parkeringsanlegget/inngangspartiet og opp til alle leilighetsplan. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING/SYKKELVASK
Det er planlagt sykkelparkering og lastesykkelparkering i garasjeanlegget og på utvendig fellesareal. Overflater innvendig i betong som støvbindes i lys farge, skjolder vil forekomme. Det leveres ca. 90 plasser for sykkelparkering med mulighet for lading av elsykler. Det er avsatt areal i kjeller til sykkelvask og enkle sykkelreparasjoner med tilgang til vask og strøm.

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 lys farge. Bodvegger leveres med tette vegger i gips, tre 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 lys farge.

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 lys farge.

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.

Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen.

RENOVASJON
Det planlegges tilknytning til avfallssuganlegg og det vil bli etablert avfallsnedkast langs med Magnus Poulssons vei som vist på utomhusplan.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

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 detaljprosjektert. 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 byggteknisk forskrift.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og kan derfor inneholde tilvalgsprodukter og 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.

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, 24. juni 2024

standard leveranse

	GULV:			VEGGER:		TAK:	
	Innvedig trapp:	Trapper, opptrinn, underside av trapp, spilerekkverk og håndløper leveres i RAL 7044. Fliser av type Norr Vit RR 01 leveres på inntrinn.		Entrédør:	Slett utførelse, malt i henhold til arkitektens fargevalg.	Himling:	Sparklet og mal gips, NCS S050
						Taklist:	Listfri overgang med myk fuge
i farge beige. ap males i samme farge on med bestikkinnlegg, sortering i benkeskap.	Gulv:	14 mm enstavs eikeparkett hvitpigmentert matt lakk børstet 180 mm med fas.		Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R	Himling:	Sparklet og mal betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N.
	Fotlist:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.		Vinduer/ balkong-dør:	Vindussmyg og balkongdør leveres listfritt, i samme farge som vegg.		
m. Rett forkant.	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.		Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.		
				Dør-vrider:	Børstet stål		
S Pure, PURSU, 60 cm.) x 60 cm, HB510ABR0S. 0, KI87VNSE0. ens iQ300, SN63HX60AE.						Taklist:	Listfri overgang med myk fug mellom tak og vegg.
vegg, klart for tilkobling.				Vegg mot hybel:	Lydisolerende vegger mellom hybel/sove-rom, og resten av leiligheten.		
						Himling:	Sparklet og mal gips, NCS S050
						Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.

	GULV:			VEGGER:		TAK:	
de med skuffer og n innredningen.	Fliser:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60 cm.		Fliser:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60cm.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.
	Fug:	Fargetilpasset flis					
	Flis i dusjsone:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60cm.				Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.
ting i samme	Sluk:	Nedsenk med ensidig fall til renne- eller hjørnesluk.		Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.		
synlig innfestning.	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.		Dør-vrider:	Børstet stål		
ntegning.	Flis:	Norr, Vit RR 01. Format: 60x60cm.		Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R		
	Fug:	Fargetilpasset flis		Dør-vrider:	Børstet stål		
ting i samme	Fotlist:	Sokkflis		Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.		
synlig innfestning.	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.					
	Sluk:	Sluk leveres på vaskerom.					

de. Ved utgåtte produkter eller at
ukter som beskrevet.

INFORMASJON TIL KJØPER - PK 1

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
1-1008/25

GENERELT OM PROSJEKTET
Poulssons Kvarter vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. PK 1 skal bygges ut først. Prosjektet vil bli bygget ut gjennom flere byggetrinn, og hvert byggetrinn vil ha flere salgstrinn.

PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag. PK 1 bygges ut i flere byggetrinn.

Informasjonen som fremgår av dette prospektet gjelder for alle bygg i PK 1. Plantegningene for leilighetene finner du i eget vedleggsheftet.

POULSSONS KVARTER - PK 1
PK 1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Leilighetene varierer fra 2-roms på cirka 35 m² BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m² BRA-i. Enkelte av leilighetene har mulighet for hybel. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterrasser, balkonger, terrasser eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og garasjeanlegg samt inn- og utvendige fellesarealer. Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK1 og PK2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

Det vil bli etablert flere fellesarealer i byggene, til glede for alle beboerne i Poulssons Kvarter. Rettigheter og plikter knyttet til disse fellesarealene sikres gjennom tinglyste bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

STUDIO POULSSON
27 av leilighetene beliggende i den ene delen av Rode, fra første til og med femte etasje, inngår i konseptet "Studio Poulsson". Her tilbys det studioleiligheter fra cirka 20-24 m² BRA-i. Beboere i Studio Poulsson vil i tillegg til egen boenhet få eksklusiv bruksrett til enkelte fellesarealer i bygget gjennom ulike dele- og fellesskapsløsninger. Bruk av arealene, drift og vedlikehold m.m. er nærmere definert i vedtektene. Det utarbeides et eget salgsprospekt for Studio Poulsson når disse leilighetene kommer for salg.

SELGER
Selger er Fornebuhøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581, et selskap indirekte eid 50% av Fredensborg Bolig AS og 50% av Joh Johansen Eiendom AS. Fredensborg Bolig AS, org. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

Hjemmelshavere for eiendommene er Poulssons Kvarter Borettslag, org.nr.934 048 636, Magnus Poulssons vei 7 AS, org.nr. 961 632 285, Jørn Arve Longem, Bærum kommune, org.nr. 935 478 715 og Teleplan Eiendom, org.nr. 998 424 097.

ENTREPRENØR
Veidekke Entreprenør, org. nr. 984 024 290, er kontrahert 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
Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr. 845 i Bærum kommune ("Eiendommen").

Samlet tomteareal er cirka 16 700 m². Eiendommen planlegges fradelt og hvert bygg/borettslag vil få sitt eget bnr. Det vil bli utført enkelte makeskifter mot eiendom i nord for å etablere fornuftige eiendomsgrenser m.h.t. infrastruktur og adkomst.

Utomhusarealer vil være fellesareal for Borettslagene, rett til bruk sikres gjennom gjensidige tinglyste erklæringer mellom eiendommene.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr.

Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

FELLESAREALER I PROSJEKTET
Det vil bli levert minimum 300 m² innvendige fellesarealer. Fellesarealene kan disponeres av alle beboerne i Poulssons Kvarter.

I oppgang C2 tilhørende "Rode" leveres et større gjennomgående inngangsparti. Området planlegges som en sosial sone med sittegrupper, golfsimulator, shuffleboard, kaffestasjon og en hjemmekontorløsning for inntil 6 brukere.

Tilgang til selvbetjent pakkeboksløsning for post-/ varemottak.

I første etasje i samme oppgang kommer et selskapslokale som innehar kjøkken, garderobe og WC-fasiliteter med adkomst til egen markterrasse. Selskapslokalene kan benyttes til bursdager eller andre sosiale sammenkomster.

I kjeller på PK 2 planlegges det å bygge et sykkelverksted med vaskemuligheter. Felles treningsrom og selvbetjent pakkeboksløsning for post-/ varemottak.

Enkelte fellesarealer i Rode er eksklusive for “Studio Poulsson”, og er forbeholdt beboerne som har kjøpt leilighet i “Studio Poulsson”. Arealene omfatter bl.a. et fellesvaskeri i første etasje, en innredet mesaninetasje, med sosial sone samt TV- og eventrom med eget kjøkken. Beboerne disponerer i tillegg en markterrasse ut mot bakgården. For nærmere beskrivelse av leveranse til Studio Poulsson henvises det til eget salgsprospekt som vil bli utarbeidet for dette konseptet.

Endelig omfang, kvaliteter, leveranse og funksjon av fellesarealer besluttes nærmere under detaljprosjekteringen.

BORETTSLAGENE I PK 1
Leilighetene i hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag (“Borettslagene”).

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler
Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler
Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler
Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 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 burettslag 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.
Poulssons Kvarter Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslag ble reell eier av tomten. Poulssons Kvarter Borettslag skal deles opp i åtte eller flere Borettslag. 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 overskjøtet direkte til Borettslagene. Borettslagene vil bli etablert og stiftet av selger.

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.

PARKERINGSPLASSER OG BODER - GARASJESAMEIET PK 1
Det vil bli bygget et underjordisk bod- og garasjeanlegg. Bod- og garasjeanlegget er planlagt å bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, gjesteparkeringsplasser, plasser reservert til bildeling, avsatt plass til sykkelvask/ enkelt sykkelverksted, tekniske rom, m.m.

Det følger ikke med parkeringsplasser eller lastesykkelplasser til leilighetene. Det er et begrenset antall parkeringsplasser og lastesykkelplasser i prosjektet, ledige plasser kan kjøpes til fastpris.Merk at de større leilighetene vil kunne ha fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplasser. Kontakt megler for ytterligere informasjon

Alle parkeringsplasser leveres komplett med lademulighet for elbil. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

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. min. 5,0 m^2 (leilighet over 50 m^2 BRA-i) og min. 2,5 m^2 (leilighet under 50 m^2 BRA-i).

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.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr, organisert som et tingsrettslig sameie ("Garasjesameiet PK1"). Garasjesameiet PK 1 har som formål å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget. Garasjesameiet PK 1 vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive Borettslagene blir sameiere i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter.

Kjøpere som skal ha rettighet til parkeringsplass og lastesykkelplass får rettigheten sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett, eller ved at den enkelte leilighetseier får tinglyst bruksrett i anleggseiendommen. Eventuelt vil Borettslagene få tinglyst en ideell eierandel i garasjeanlegget knyttet mot matrikkelen.

Bodene vil inngå som fellesareal i de overliggende Borettslagene, eller inngå i anleggseiendommen. Rett til bod sikres gjennom vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

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

Overskjøting av Borettslagenes ideelle eierandeler i Garasjesameiet PK 1 er planlagt å finne sted når PK 1 og PK 2, inklusive parkeringsplasser og boder for PK 1 og PK 2 er ferdigstilt. Andelseiers rettighet i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk og bruksretten er tinglyst, selv om hjemmel ikke er overført til Borettslagene. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Garasjesameiet PK 1, eller fremtidige sameiere i Garasjesameiet PK 1, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Poulssons Kvarter.

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.

Inntil garasje- og bodanlegget er ferdigstilt kan selger fordele midlertidige parkeringsplasser til kjøpere dersom dette er hensiktsmessig. Kjøpere må derfor påregne at fordelte parkeringsplasser kan bli endret i perioden fra overtakelse og frem til endelig ferdigstillelse.

FELLES UTOMHUSAREALER
Utomhusarealene vil være felles for Borettslagene og eies av boligselskapene. Utomhusarealene planlegges driftet av en felles Driftsforening. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet vil bli belastet via felleskostnadene til det enkelte Borettslaget.

Markterrasser inngår i Borettslagenes eiendom og er en del av Borettslagets fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse sikres gjennom vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett for beboerne.

Det vises til kvalitetsbeskrivelsen for mer informasjon rundt leveranse utomhus.

FELLES INFRASTRUKTURAREALER M.M. - VELFORENING POULSSONS KVARTER
Infrastrukturarealer (adkomst, veier, VA-grøfter o.l.), grøntområder m.m. som skal etableres i forbindelse med prosjektet Poulssons Kvarter er planlagt organisert som et realsameie («Velforeningen Poulssons Kvarter»), hvor alle matrikkelenheter eller seksjoner i PK 1 og PK 2 vil få tinglyst ideelle eierandeler knyttet mot matrikkelenheten eller seksjonen. Velforeningen Poulssons Kvarter vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av arealene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive borettslagene/sameiene. Drifts- og vedlikeholdskostnader for innvendige fellesarealer som alle beboerne disponerer i fellesskap vil også bli ivaretatt gjennom velforeningens budsjett.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realsameiet inntil hele prosjektet Poulssons Kvarter er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/ boligselskaper er ferdigstilt og overlevert. Dersom arealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses arealene som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Velforeningen Poulssons Kvarter, eller fremtidige

sameiere i Velforeningen Poulssons Kvarter, inntil hjemmel blir overført. Utbygger vil være ansvarlig for boligselskapenes ideelle eierandelene, herunder kostnader for drift, frem til de respektive borettslagene står ferdigstilt.

I prosjektets reguleringsplan og tilliggende reguleringsplan for næringsbygg i Magnus Poulssons vei 7 ligger arealer med formålsbetegnelse fSKV1, fSKV2, fSGT1, fG, fSGT2, fsGG, fV, fGS2. Dette er i hovedsak snakk om veiareal, delvis eiet av Borettslaget og delvis i sameie med tilstøtende eiendom (Arcanum). Dette arealet planlegges organisert som et tingsrettslig sameie, veilag eller tilsvarende. Endelig organisering av veiareal besluttes i forbindelse med utbyggingen. Det vil bli tinglyst rettigheter til bruk, vedlikehold og drift på vegne av Borettslagene.

Se *Forholdet til endelige offentlige planer* for mer info om krav til allmenn ferdselsrett over deler av Eiendommen.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE, SAMEIENE OG VELFORENINGEN
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene og Garasjesameiet PK 1. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne og sameierne, 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, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter.

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

FELLES BILDELINGSTJENESTE
Det er planlagt felles bildelingstjeneste i prosjektet for PK1 og PK2. Utbygger vil fremforhandle avtale på vegne av Borettslagene. Det er planlagt inntil 4 delebiler på avsatte plasser i garasjeanlegget på PK 1. Aktuelle parkeringsplasser eies av utbygger.

Endelig leverandør og/eller annen hensiktsmessig løsning for delebilordning vil besluttes av selger.

LEIE TIL EIE
Selger tilbyr Leie til eie-ordning på et begrenset antall leiligheter i prosjektet. Med Leie til eie inngår kunden en leieavtale, med valgfri kjøpsrett på boligen. Boligens kjøpspris er forhåndsbestemt og forblir uendret i avtaleperioden. Leie til eie-kunder har ikke plikt, men kan velge å benytte sin kjøpsrett på boligen i byggeperioden, eller i leieperioden som løper tre år fra overtakelse.

Leie til eie-kontrakter tildeles i forbindelse med tidsbestemte søknadsperioder hvor Selger får bistand av en finansrådgiver i DNB / Nordea til å vurdere søkere til de aktuelle boligene i prosjektet. Les mer om ordningen på leietileie.no og kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie på Poulssons Kvarter.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Poulssons Kvarter, PK 1 og PK 2 (alle byggetrinn), herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjonssameie eller borettslag), justering av tomteareal for de enkelte bygg og Eiendommen, organisering av utomhusarealer, antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på borettslag/sameier m.m.

Selger forbeholder seg retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer i flere eller færre bruksnumre, eller ved at det etableres tinglyste bruksrettigheter istedenfor vedtektsfestede bruksrettigheter. Videre tas det forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene/borettslagene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameier/borettslag, etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, makeskifter, sammenføyninger, delinger e.l. av de ulike bnr. Eiendommen er beliggende på.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Fysisk oppstart av grunnarbeider er igangsatt og byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturarealer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmulktsbelagt sluttfristdato for leilighetene i Rode, Eger og Eng i PK1.

Sluttfristdato for leilighetene i Rode er 16.04.2027. Forventet overtakelse er i perioden 16.11.2026 til 16.04.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eger er 02.06.2027. Forventet overtakelse er i perioden 02.01.2027 til 02.06.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eng er 15.08.2027. Forventet overtakelse er i perioden 15.03.2027 til 15.08.2027.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den varslede ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) 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 nå 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 regningssvarende å gjennomføre.

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 utførelsen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

TOTALPRISEN FOR LEILIGHETEN - INNFRIELSE FELLESGJELD VED OVERTAKELSE
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 finanseringsplan pantesikres 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 en 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 200 000, 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 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.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

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

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pantedokument	kr	545
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene og realsameiene	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	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 ca kr 1040 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finaniseringsplanen..

I tillegg kommer gebyr for eventuell tinglysning av borett med kr 545.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslagene, gebyrer til registrering av Borettslagene, stiftelse av sameiene 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 tidsnok 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.

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, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for fellesarealer, utomhus og eventuelt garasjesameiet.

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 på 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 Borettslagene ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene det første driftsåret er stipulert til ca. kr 56-61 per m² BRA-i per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vindusvask av dobbelfasade, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, lading av el sykler, andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene, renhold, oppvarming og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA-i).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À konto innbetaling til Borettslagene med ca kr 12 per kvm BRA-i 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 200 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i Garasjesameiet PK 1. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

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 og sameiene. 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 (fakturering og inndriving 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 0,25 G.

• 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 borett 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 borett i Borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borett 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 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/ønske om utleie må sendes styret på post@fredensborgbolig.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 søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfylt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfylt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren (leietaker) regnes som godkjent, jf. BRL § 5-7.

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
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. Les mer om tilvalg og endringer i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle 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 endringer.

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

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

Andreas Øvsthus
Eiendomsmegler
Tlf. 95 15 66 15
andreas@roislandco.no

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

Karoline C. Michaelsen
Eiendomsmegler
Tlf. 95 18 30 57
karoline@roislandco.no

Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Renate Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gaski i Røisland & Co Eiendomsmegling AS vil kunne assistere ved behov.

Meglers vederlag utgjør 0,5% 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. Enkeltsaker 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
Detaljregulering for Fornebuveien 37 m.fl. planID 2021001 med saksnummer:19/24996 ble vedtatt 21.juni 2023. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål.

I forbindelse med detaljregulering av Fornebuveien 37 mfl., krever Bærum kommune at bestemte felter og gangområder innenfor reguleringsplanen skal være allment tilgjengelige. Grunneierne gir derfor allmennheten rett til ferdsel og opphold på Eiendommene innenfor feltene fSKV1, fSKV2, fSGG, fSGT1, fSGT2 og park felt fGP, slik det følger av plankartet (bilag til salgsprospekt). Tilsvarende skal gangveg innenfor bestemmelsesområde # 4 være allment tilgjengelig. Rettigheten vil bli sikret gjennom tinglyst erklæring.

I henhold til reguleringsplanen er det også planlagt rett til bruk for allmennheten av barnehagens uteområde etter ordinær åpningstid.

Det foreligger en vedtatt detaljreguleringsplan for næringsbygg langs E18 i Magnus Poulssons vei 7 m.fl. planID 2021002 med saksnummer 19/19276 vedtatt av Bærum kommunestyre 21. juni 2023.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i kart- og reguleringsbestemmelser for området. Kan fås på forespørsel til megler.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers 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

Megler har innhentet alle tinglyste heftelser på eiendommen. Ingen av disse anses å ha relevans for kjøper da de omhandler eiendommenes beskaffenhet slik de har vært tidligere. Utskrift av grunnbøkene og heftelsene kan fås hos megler.

Kjøpere av toppleiligheter med intern heis og direkte adkomst til leilighetene må påregne at det vil bli tinglyst en erklæring med rett til adkomst (nøkkeltilgang) ved behov for evakuering el. tilsvarende.

Selger kan tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Poulssons Kvarter, 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 felles- og infrastrukturarealer, forhold pålagt av offentlig myndigheter knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utviklingsområdet med Bærum kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning 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 Bærum kommune pågår. Avtalen skal sikre at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området.

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 ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE

Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved ferdigstillelse, denne viser bygningens energistandard. Det vil ikke innhentes energiattest per leilighet. Dersom det innhentes energiattest for enkeltleiligheter, 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 Oksenøya barneskole og Hundsund 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
Bærum kommune har pt ikke innført eiendomsskatt på bolig.

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. Ved samtykke kreves signatur av selgers rutiner av kjøper og megler. 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. Plan med kart- og reguleringsbestemmelser
6: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/adkomst
7. Forslag til budsjett og finansieringsplan for Borettslagene
8. Utkast til vedtekter for Borettslagene og garasjesameiet
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. 17. november 2025.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

Utkast_Vedtekter for

Borettslaget Rode org. nr. _____

Vedtatt i stiftelsesmøte _____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rode er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

27 andeler i borettslaget inngår i egen «Boligpilot» iht gjeldende reguleringsbestemmelser. Disse leilighetene ligger i den ene delen av Rode, fra første til og med femte etasje, og inngår i konseptet "Studio Poulsson".

~~«~~Boligpilotens~~»~~ formål er ~~skal~~å ~~legge~~r til rette for alternativ boform med nye ~~med forskjellige former for tillitsbaserte~~ dele- og fellesskapsløsninger, for å at flere [unge voksne] skal få mulighet til eie egen bolig. ~~*for andelseireneandelseierne. , som*~~

~~Formål boligpilot legges inn her~~

1-2 Hva Borettslaget omfatter og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum kommune gnr XXX bnr. XXX, og består av hus C1 og C2 med til sammen 81 andeler.

(2) Borettslaget er del av utbyggingsområdet Poulssons Kvarter som vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. Borettslaget Rode inngår i PK1.

Borettslaget Rode er i tillegg sameier/medlem i følgende eiendommer i Bærum kommune:

	Gnr/bnr
Poulssons Kvarter Garasjesameie	xxx/xxx
Poulssons Kvarter Fellesareal_Sameie/Forening	xxx/xxx

1-3 Bod- og garasjeanlegg - Poulssons Kvarter Garasjesameie

Det etableres underjordisk bod- og garasjeanlegg, som fradeles som egen anleggseiendom. Borettslaget og/eller andelseierne vil være sameier i ett tingsrettslig sameie kalt Poulssons Kvarter Garasjesameie.

Forholdet mellom Borettslaget og andelseierne, og øvrige sameiere/bruksrettshavere og Poulssons Kvarter Garasjesameie er nærmere regulert i Garasjesameiets vedtekter.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK1 og PK2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

1-4 Poulssons Kvarter Felles PK1og PK2 ~~areal~~
Innenfor utbyggingsområdet er det etablert utendørs fellesarealer og innvendige fellesarealer i det enkelte boligselskap og felles funksjoner som fjernvarmesentral mv., som skal være til felles og gjensidig bruk mellom boligselskapene /boligseksjonseiere og andelseiere innenfor utbyggingsområdet Poulssons Kvarter.

Rode beskrivelse av fellesareal, med bilag.

Eierskap til utvendig Fellesareal vil bli organisert som et tingsrettslig sameie (realssameie).Administrasjon ~~Organisering~~, drift- og vedlikehold, og kostnadsfordeling for utvendig Fellesareal for PK1 og PK2, og øvrige fellesfunksjoner ivaretas av overordnet driftsforening ~~vil bli organisert gjennom ett tingsrettslig sameie/forening~~ kalt Poulssons Kvarter Driftsforening ~~Fellesareal~~.

Rettigheter og plikter knyttet til Poulsson Kvarter Felles PK1 og PK2 ~~areal~~ sikres gjennom tinglyste bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, retningslinjer for bruk og vedtekter.

Borettslaget får rett og plikt til eierskap/medlemskap i Poulssons Kvarter Fellesareal_Sameie og Poulssons Kvarter Driftsforening./~~Forening.~~

1-5 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

(6) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Andeler og andelseiere i «Boligpilot»

27 andeler i borettslaget inngår i egen «Boligpilot» iht gjeldende reguleringsbestemmelser og byggetillatelse. Disse leilighetene ligger i den ene delen av Rode, fra første til og med femte etasje, og inngår i konseptet "Studio Poulsson".

Andelseierne i Studio Poulsson vil i tillegg til egen boenhet få eksklusiv bruksrett til enkelte delefellesarealer i bygget gjennom ulike dele- og fellesskapsløsninger, jfr vedlegg. Bruk av arealene, drift og vedlikehold m.m. er nærmere definert i vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Ved eierskifte/overføring av andeler tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson, skal styret i tillegg rådføre seg med valgte representanter for boligpiloten Studio Poulsson ~~andelseierne i boligpiloten~~ før godkjenning gis, men beslutningen om hvorvidt godkjenning skal gis ligger til styret.

~~)~~ Så langt begrepet «saklig grunn» tillater det innenfor borettslagslovens rammer, kan borettslaget legge vekt på at erververen av andel tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson har egenskaper ved seg/sin husstand som ansees å sammenfalle med ~~komplettere b~~bofellesskapet- interesser, e~~e~~ller på andre måter bidrar positivt til dette. Det skal da særlig sees hen til borettslagets formål som beskrevet i punkt 1-1.

Kommentert [SM1]: Avsnitt flyttes eventuelt til husordensregler.

Slettet avsnitt: I husordensregler, legger man innn føringer på salg av SP boliger.

~~Andelseierne tilknyttet Studio Poulsson har ved sine representanter anledning til å gjennomføre samtaler med erverver før godkjennelse gis. I slike samtaler skal vedkommende bekrefte at han er kjent med boligpilotens særlige formål og organisering, og at han som andelseier etter beste evne vil ta aktiv del i bofellesskapet og utførelsen av bofellesskapets felles oppgaver.~~

Kommentert [SM2]: Avsnitt flyttes eventuelt til husordensregler

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

~~(3) Så langt begrepet «saklig grunn» tillater det innenfor borettslagslovens rammer, kan borettslaget legge vekt på at erververen har egenskaper ved seg/sin husstand som anses å komplettere bofellesskapet eller på andre måter bidrar positivt til dette. Det skal da særlig sees hen til borettslagets formål som beskrevet i punkt 1-1.~~

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andeler tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson har i fellesskap enerett til bruk av de delefellesarealer som eksklusivt tilhører disse leilighetene.
Arealene omfatter bl.a. et fellesvaskeri i første etasje, en innredet mesaninetasje, med sosial sone samt TV- og eventrom med eget kjøkken, med tilhørende inventar

Kommentert [SM3]: Henvise og flytte til SP kapittel

BESKYTTET

og løsøre. Beboerne disponerer i tillegg en markterrasse ut mot bakgården, jfr vedlegg.

Arealene er angitt på tegninger i borettslagets bygge- og finansieringsplan, og kan ikke endres uten tilslutning fra andeler (andel XX-XX) tilknyttet boligpiloten.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt/bygge og finansieringsplan. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Andelseierne kan ikke etablere, montere eller sette opp gjerder, tak, skillevegger, pergola, markiser, stamp/boblebad eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal, balkong eller terrasse uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(6) Generalforsamlingen/styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

~~(7) Andeler tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson kan med alminnelig flertall fastsette ordens- og trivselsregler for de fellesarealer som eksklusivt tilhører disse leilighetene.~~

4-2 Bruksrett til bod
Følgende andeler i borettslaget disponerer bod i fellesareal utenfor leiligheten, eller i anleggseiendom gnr. XXX og bnr XXX Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

Hvilke andeler som disponerer hvilken bod fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2).

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-3 Bruksrett til p-plass – Tilpasses endelig organisering/eierskap i anleggseiendommen

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

(1) Borettslagets disponerer parkeringsplasser gjennom at andelseierne kjøper bruksrett til parkeringsplass i anleggseiendommen gnr. XXX bnr. XXX, Poulssons Kvarter Garasjesameie.

Bruksrett til parkeringsplass inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av og tilhører kjøper av plassen.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 4). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter for anleggseiendommen fremgår av vedtekter for Poulssons Kvarter Garasjesameie.

(2) Utbygger [Utbyggingsselskap] har eksklusiv bruksrett til og disponerer fritt over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

4-4 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konsept. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-4 (1) og (2) ovenfor, kan andelseier med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(4) Ved søknad om overlating av bruk av ~~en~~ andel~~er~~ tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson, ~~skal styret rådføre seg med de øvrige andelseierne i Studio Poulsson.~~ har andelseierne tilknyttet Studio Poulsson -ved sine representanter anledning til å gjennomføre samtaler med den andelen det skal bruksoverlates til -før godkjennelse gis. I slike samtaler skal vedkommende bekrefte at han er kjent med boligpilotens særlige formål og organisering, og at han som leietaker etter beste evne vil ta aktiv del i bofellesskapet og utførelsen av bofellesskapets felles oppgaver.

(5) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Kommentert [A4]: Hva ligger det i dette, skal det settes neon tydelige betingelser som kvalifiserer en som beboer? Eller hva er saklig grunn for å kunne nekte overlating i denne sammenheng?

Kommentert [SM5]: Flyttes til SP kapittel

Kommentert [CE6]: Denne formuleringen ligger også under punktet 2.3?

Kommentert [A7]: Hva betyr dette?

BESKYTTET

(6) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(7) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(8) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(9) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(10) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Særskilt vedlikeholdsplikt for andelseiere tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson

Andelseiere tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson har i felleskap plikt til å sørge for forsvarlig drift- og vedlikehold av de ~~fellesarealer~~ delearealer som de har eksklusiv bruksrett til, jf. 4-1 (2) andre ledd.

Plikten omfatter også utskiftning og innkjøp av felles inventar og løsøre i ~~fellesarealer~~ delearealer hvor det er gitt eksklusiv bruksrett.

Vedlikehold, utskifting og innkjøp vedtas av Husmøtet for boligpiloten Studio Poulsson, jfr § 11-4

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Kommentert [SM8]: Flyttes SP kapittel

Kommentert [A9]: Mangler noe tekst?

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Borettslaget hefter heller ikke for skader på innbo og/eller løsøre i ~~fellesarealer~~ delearealer hvor det er gitt eksklusiv bruksrett for andelseierne tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

(3) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), og evt. kaldt vann og avløp skal fordeles etter målt forbruk, dersom det er/blir installert fjernavleste målere i den enkelte bolig. Andelseier betaler et akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kommentert [CE10]: Merk at andelene i studio Poulsson kun har en samlet måler for oppvarming og en for varmt tappevann. Bør fremgå særskilt.

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles på bruksrettshaver ~~til~~ med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(5) Kostnader knyttet til drift, vedlikehold og administrasjon av ~~fellesarealer~~ delearealer hvor det er gitt eksklusiv bruksrett for andelseierne tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson fordeles på andelseierne tilknyttet boligpiloten med likt beløp per~~e~~ andel.

(6~~5~~) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(7~~5~~) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

(8) Borettslaget skal gjennom ett eget avdelingsregnskap/underregnskap føre oversikt inntekter og kostnader forbundet med boligpiloten Studio Poulsson. Det skal herunder opprettes egen bankkonto øremerket for boligpiloten Studio Poulsson.

Kommentert [A11]: Her må jeg avklare med regnskap hvordan dette praktisk kan løses, mht disposisjonsrett og bruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

~~(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.~~

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det bør tilstrebes at minst ett av styremedlemmene er andelseier i boligpiloten Studio Poulsson.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Poulssons Kvarter», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, og eller borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal ~~avholde~~ så ofte som det trengs avholde møte med representanter valgte av Husmøtet i boligpiloten Studio Poulsson. Både styret i borettslaget og representanter for Husmøtet kan innkalle til møte.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

BESKYTTET

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

BESKYTTET

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11-3 Forholdet til Poulsson Kvarter Garasjesameie og Poulsson Kvarter Fellesareal.
Borettslaget og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Poulsson Kvarter Garasjesameie og Poulsson Kvarter Fellesareal og Poulsson Kvarter Driftsforening, og de tinglyste rettigheter og plikter som er tinglyst i borettslagets eiendom.

11-4 Særskilt bestemmelse for andeler xx-xx tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson.
(1) Andel xx-xx tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson skal fungere som et tillitsbasert bofellesskap, hvor alle andelene har ett felles ansvar for delearealer og deleløsninger som inngår i Studio Poulsson.

BESKYTTET

(2) Andelseierne i boligpiloten Studio Poulsson skal avholde Husmøter. Husmøtet er en uformell sammenkomst hvor alle beboerne har anledning til å være til stede og hvor det treffes beslutninger om dagligdagse oppgaver som skal løses av bofellesskapet, herunder felles innkjøp, drift og vedlikehold av deleareale og deleløsninger, planlegging av felles arrangementer mv, samt ta opp problemstillinger m.m. som angår bofellesskapet i det daglige.

(3) Husmøtet avholdes minst én gang i måneden og alle boligene har så langt som mulig plikt til å delta med minst én beboer. Ansvar for organisering av neste husmøte fordeles blant beboerne på hvert husmøte.

(4) I Husmøtet har hver andelseier 1 stemme og saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Andelseier kan møte ved fullmektig på Husmøtet, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ved gjennomføring av Husmøte skal det velges møteleder (ordstyrer), referent og protokollvitne. Husmøtets beslutninger skal protokollføres. Når minst 3 andelseiere krever det skal det innkalles til Husmøte.

(3) Husmøtet har ikke adgang til å treffe vedtak som er av større betydning for borettslaget. Herunder skal ikke husmøtet treffe vedtak om forhold som etter borettslagsloven eller disse vedtekter hører til generalforsamlingen eller styret i borettslaget. Hus~~Felles~~møtet har ikke instruksjonsmyndighet overfor styret.

(4) Husmøtet skal velge 2 representanter for boligpiloten Studio Poulsson som representerer bofellesskapet overfor styret i borettslaget.

(5) Husmøtet med alminnelig flertall fastsetter ordens- og trivselsregler for deleareale og deleløsninger som eksklusivt tilhører og inngår i boligpiloten Studio Poulsson

(6) Husmøtet kan med alminnelige flertall vedta opprettelse av egen velforening for Studio Poulsson "Studio Poulsson Velforening" (SPV) for ivaretakelse av drift og vedlikehold av deleareal og deleløsninger.

Kommentert [CE12]: Dette var vel litt rart. Tanken er vel at det stort setts kal bo en person i hver enhet? Videre kan vi vel ikke si at alle har plikt til å delta på husmøtet en gang per måned?

Kommentert [SM13]: Slettes / flyttes til husordensregler

BESKYTTET


Rode

INFORMASJON TIL KJØPER - PK 1

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
1-1008/25

GENERELT OM PROSJEKTET
Poulssons Kvarter vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. PK 1 skal bygges ut først. Prosjektet vil bli bygget ut gjennom flere byggetrinn, og hvert byggetrinn vil ha flere salgstrinn.

PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag. PK 1 bygges ut i flere byggetrinn.

Informasjonen som fremgår av dette prospektet gjelder for alle bygg i PK 1. Plantegningene for leilighetene finner du i eget vedleggsheftet.

POULSSONS KVARTER - PK 1
PK 1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Leilighetene varierer fra 2-roms på cirka 35 m² BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m² BRA-i. Enkelte av leilighetene har mulighet for hybel. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterrasser, balkonger, terrasser eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og garasjeanlegg samt inn- og utvendige fellesarealer. Bod- og garasjeanlegget vil være felles for PK1 og PK2, men også tilgjengelig for andre enn beboerne i Poulssons Kvarter.

Det vil bli etablert flere fellesarealer i byggene, til glede for alle beboerne i Poulssons Kvarter. Rettigheter og plikter knyttet til disse fellesarealene sikres gjennom tinglyste bruksrettigheter og drifts- og vedlikeholdsavtaler, og er nærmere regulert i vedtektene.

STUDIO POULSSON
27 av leilighetene beliggende i den ene delen av Rode, fra første til og med femte etasje, inngår i konseptet "Studio Poulsson". Her tilbys det studioleiligheter fra cirka 20-24 m² BRA-i. Beboere i Studio Poulsson vil i tillegg til egen boenhet få eksklusiv bruksrett til enkelte fellesarealer i bygget gjennom ulike dele- og fellesskapsløsninger. Bruk av arealene, drift og vedlikehold m.m. er nærmere definert i vedtektene. Det utarbeides et eget salgsprospekt for Studio Poulsson når disse leilighetene kommer for salg.

SELGER
Selger er Fornebuhøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581, et selskap indirekte eid 50% av Fredensborg Bolig AS og 50% av Joh Johansen Eiendom AS. Fredensborg Bolig AS, org. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

Hjemmelshavere for eiendommene er Poulssons Kvarter Borettslag, org.nr.934 048 636, Magnus Poulssons vei 7 AS, org.nr. 961 632 285, Jørn Arve Longem, Bærum kommune, org.nr. 935 478 715 og Teleplan Eiendom, org.nr. 998 424 097.

ENTREPRENØR
Veidekke Entreprenør, org. nr. 984 024 290, er kontrahert 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
Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr. 845 i Bærum kommune ("Eiendommen").

Samlet tomteareal er cirka 16 700 m². Eiendommen planlegges fradelt og hvert bygg/borettslag vil få sitt eget bnr. Det vil bli utført enkelte makeskifter mot eiendom i nord for å etablere fornuftige eiendomsgrenser m.h.t. infrastruktur og adkomst.

Utomhusarealer vil være fellesareal for Borettslagene, rett til bruk sikres gjennom gjensidige tinglyste erklæringer mellom eiendommene.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr.

Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

FELLESAREALER I PROSJEKTET
Det vil bli levert minimum 300 m² innvendige fellesarealer. Fellesarealene kan disponeres av alle beboerne i Poulssons Kvarter.

I oppgang C2 tilhørende "Rode" leveres et større gjennomgående inngangsparti. Området planlegges som en sosial sone med sittegrupper, golfsimulator, shuffleboard, kaffestasjon og en hjemmekontorløsning for inntil 6 brukere.

Tilgang til selvbetjent pakkeboksløsning for post-/ varemottak.

I første etasje i samme oppgang kommer et selskapslokale som innehar kjøkken, garderobe og WC-fasiliteter med adkomst til egen markterrasse. Selskapslokalene kan benyttes til bursdager eller andre sosiale sammenkomster.

I kjeller på PK 2 planlegges det å bygge et sykkelverksted med vaskemuligheter. Felles treningsrom og selvbetjent pakkeboksløsning for post-/ varemottak.

Enkelte fellesarealer i Rode er eksklusive for “Studio Poulsson”, og er forbeholdt beboerne som har kjøpt leilighet i “Studio Poulsson”. Arealene omfatter bl.a. et fellesvaskeri i første etasje, en innredet mesaninetasje, med sosial sone samt TV- og eventrom med eget kjøkken. Beboerne disponerer i tillegg en markterrasse ut mot bakgården. For nærmere beskrivelse av leveranse til Studio Poulsson henvises det til eget salgsprospekt som vil bli utarbeidet for dette konseptet.

Endelig omfang, kvaliteter, leveranse og funksjon av fellesarealer besluttes nærmere under detaljprosjekteringen.

BORETTSLAGENE I PK 1
Leilighetene i hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag (“Borettslagene”).

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler
Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler
Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler
Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 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 burettslag 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.
Poulssons Kvarter Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslag ble reell eier av tomten. Poulssons Kvarter Borettslag skal deles opp i åtte eller flere Borettslag. 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 overskjøtet direkte til Borettslagene. Borettslagene vil bli etablert og stiftet av selger.

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.

PARKERINGSPLASSER OG BODER - GARASJESAMEIET PK 1
Det vil bli bygget et underjordisk bod- og garasjeanlegg. Bod- og garasjeanlegget er planlagt å bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, gjesteparkeringsplasser, plasser reservert til bildeling, avsatt plass til sykkelvask/ enkelt sykkelverksted, tekniske rom, m.m.

Det følger ikke med parkeringsplasser eller lastesykkelplasser til leilighetene. Det er et begrenset antall parkeringsplasser og lastesykkelplasser i prosjektet, ledige plasser kan kjøpes til fastpris.Merk at de større leilighetene vil kunne ha fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplasser. Kontakt megler for ytterligere informasjon

Alle parkeringsplasser leveres komplett med lademulighet for elbil. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

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. min. 5,0 m^2 (leilighet over 50 m^2 BRA-i) og min. 2,5 m^2 (leilighet under 50 m^2 BRA-i).

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.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr, organisert som et tingsrettslig sameie ("Garasjesameiet PK1"). Garasjesameiet PK 1 har som formål å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget. Garasjesameiet PK 1 vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive Borettslagene blir sameiere i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter.

Kjøpere som skal ha rettighet til parkeringsplass og lastesykkelplass får rettigheten sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett, eller ved at den enkelte leilighetseier får tinglyst bruksrett i anleggseiendommen. Eventuelt vil Borettslagene få tinglyst en ideell eierandel i garasjeanlegget knyttet mot matrikkelen.

Bodene vil inngå som fellesareal i de overliggende Borettslagene, eller inngå i anleggseiendommen. Rett til bod sikres gjennom vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

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

Overskjøting av Borettslagenes ideelle eierandeler i Garasjesameiet PK 1 er planlagt å finne sted når PK 1 og PK 2, inklusive parkeringsplasser og boder for PK 1 og PK 2 er ferdigstilt. Andelseiers rettighet i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk og bruksretten er tinglyst, selv om hjemmel ikke er overført til Borettslagene. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Garasjesameiet PK 1, eller fremtidige sameiere i Garasjesameiet PK 1, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, plasser avsatt til bildeling og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Poulssons Kvarter.

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.

Inntil garasje- og bodanlegget er ferdigstilt kan selger fordele midlertidige parkeringsplasser til kjøpere dersom dette er hensiktsmessig. Kjøpere må derfor påregne at fordelte parkeringsplasser kan bli endret i perioden fra overtakelse og frem til endelig ferdigstillelse.

FELLES UTOMHUSAREALER
Utomhusarealene vil være felles for Borettslagene og eies av boligselskapene. Utomhusarealene planlegges driftet av en felles Driftsforening. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet vil bli belastet via felleskostnadene til det enkelte Borettslaget.

Markterrasser inngår i Borettslagenes eiendom og er en del av Borettslagets fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse sikres gjennom vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett for beboerne.

Det vises til kvalitetsbeskrivelsen for mer informasjon rundt leveranse utomhus.

FELLES INFRASTRUKTURAREALER M.M. - VELFORENING POULSSONS KVARTER
Infrastrukturarealer (adkomst, veier, VA-grøfter o.l.), grøntområder m.m. som skal etableres i forbindelse med prosjektet Poulssons Kvarter er planlagt organisert som et realsameie («Velforeningen Poulssons Kvarter»), hvor alle matrikkelenheter eller seksjoner i PK 1 og PK 2 vil få tinglyst ideelle eierandeler knyttet mot matrikkelenheten eller seksjonen. Velforeningen Poulssons Kvarter vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av arealene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive borettslagene/sameiene. Drifts- og vedlikeholdskostnader for innvendige fellesarealer som alle beboerne disponerer i fellesskap vil også bli ivaretatt gjennom velforeningens budsjett.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realsameiet inntil hele prosjektet Poulssons Kvarter er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/ boligselskaper er ferdigstilt og overlevert. Dersom arealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses arealene som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Velforeningen Poulssons Kvarter, eller fremtidige

sameiere i Velforeningen Poulssons Kvarter, inntil hjemmel blir overført. Utbygger vil være ansvarlig for boligselskapenes ideelle eierandelene, herunder kostnader for drift, frem til de respektive borettslagene står ferdigstilt.

I prosjektets reguleringsplan og tilliggende reguleringsplan for næringsbygg i Magnus Poulssons vei 7 ligger arealer med formålsbetegnelse fSKV1, fSKV2, fSGT1, fG, fSGT2, fsGG, fV, fGS2. Dette er i hovedsak snakk om veiareal, delvis eiet av Borettslaget og delvis i sameie med tilstøtende eiendom (Arcanum). Dette arealet planlegges organisert som et tingsrettslig sameie, veilag eller tilsvarende. Endelig organisering av veiareal besluttes i forbindelse med utbyggingen. Det vil bli tinglyst rettigheter til bruk, vedlikehold og drift på vegne av Borettslagene.

Se *Forholdet til endelige offentlige planer* for mer info om krav til allmenn ferdselsrett over deler av Eiendommen.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE, SAMEIENE OG VELFORENINGEN
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene og Garasjesameiet PK 1. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne og sameierne, 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, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter.

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

FELLES BILDELINGSTJENESTE
Det er planlagt felles bildelingstjeneste i prosjektet for PK1 og PK2. Utbygger vil fremforhandle avtale på vegne av Borettslagene. Det er planlagt inntil 4 delebiler på avsatte plasser i garasjeanlegget på PK 1. Aktuelle parkeringsplasser eies av utbygger.

Endelig leverandør og/eller annen hensiktsmessig løsning for delebilordning vil besluttes av selger.

LEIE TIL EIE
Selger tilbyr Leie til eie-ordning på et begrenset antall leiligheter i prosjektet. Med Leie til eie inngår kunden en leieavtale, med valgfri kjøpsrett på boligen. Boligens kjøpspris er forhåndsbestemt og forblir uendret i avtaleperioden. Leie til eie-kunder har ikke plikt, men kan velge å benytte sin kjøpsrett på boligen i byggeperioden, eller i leieperioden som løper tre år fra overtakelse.

Leie til eie-kontrakter tildeles i forbindelse med tidsbestemte søknadsperioder hvor Selger får bistand av en finansrådgiver i DNB / Nordea til å vurdere søkere til de aktuelle boligene i prosjektet. Les mer om ordningen på leietileie.no og kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie på Poulssons Kvarter.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Poulssons Kvarter, PK 1 og PK 2 (alle byggetrinn), herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjonssameie eller borettslag), justering av tomteareal for de enkelte bygg og Eiendommen, organisering av utomhusarealer, antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på borettslag/sameier m.m.

Selger forbeholder seg retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer i flere eller færre bruksnumre, eller ved at det etableres tinglyste bruksrettigheter istedenfor vedtektsfestede bruksrettigheter. Videre tas det forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene/borettslagene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameier/borettslag, etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, makeskifter, sammenføyninger, delinger e.l. av de ulike bnr. Eiendommen er beliggende på.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Fysisk oppstart av grunnarbeider er igangsatt og byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene og felles utomhus- og infrastrukturarealer, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmulktsbelagt sluttfristdato for leilighetene i Rode, Eger og Eng i PK1.

Sluttfristdato for leilighetene i Rode er 16.04.2027. Forventet overtakelse er i perioden 16.11.2026 til 16.04.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eger er 02.06.2027. Forventet overtakelse er i perioden 02.01.2027 til 02.06.2027.

Sluttfristdato for leilighetene i Eng er 15.08.2027. Forventet overtakelse er i perioden 15.03.2027 til 15.08.2027.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den varslede ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) 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 nå 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 regningssvarende å gjennomføre.

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 utførelsen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

TOTALPRISEN FOR LEILIGHETEN - INNFRIELSE FELLESGJELD VED OVERTAKELSE
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 finanseringsplan pantesikres 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 en 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 200 000, 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 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.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

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

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pantedokument	kr	545
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene og realsameiene	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	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 ca kr 1040 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finaniseringsplanen..

I tillegg kommer gebyr for eventuell tinglysning av borett med kr 545.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslagene, gebyrer til registrering av Borettslagene, stiftelse av sameiene 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 tidsnok 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.

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, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for fellesarealer, utomhus og eventuelt garasjesameiet.

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 på 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 Borettslagene ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene det første driftsåret er stipulert til ca. kr 56-61 per m² BRA-i per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vindusvask av dobbelfasade, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, lading av el sykler, andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene, renhold, oppvarming og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA-i).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À konto innbetaling til Borettslagene med ca kr 12 per kvm BRA-i 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 200 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i Garasjesameiet PK 1. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

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 og sameiene. 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 (fakturering og inndriving 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 0,25 G.

• 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 borett 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 borett i Borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borett 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 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/ønske om utleie må sendes styret på post@fredensborgbolig.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 søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfylt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfylt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren (leietaker) regnes som godkjent, jf. BRL § 5-7.

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
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. Les mer om tilvalg og endringer i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle 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 endringer.

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

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

Andreas Øvsthus
Eiendomsmegler
Tlf. 95 15 66 15
andreas@roislandco.no

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

Karoline C. Michaelsen
Eiendomsmegler
Tlf. 95 18 30 57
karoline@roislandco.no

Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Renate Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gaski i Røisland & Co Eiendomsmegling AS vil kunne assistere ved behov.

Meglers vederlag utgjør 0,5% 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. Enkeltsaker 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
Detaljregulering for Fornebuveien 37 m.fl. planID 2021001 med saksnummer:19/24996 ble vedtatt 21.juni 2023. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål.

I forbindelse med detaljregulering av Fornebuveien 37 mfl., krever Bærum kommune at bestemte felter og gangområder innenfor reguleringsplanen skal være allment tilgjengelige. Grunneierne gir derfor allmennheten rett til ferdsel og opphold på Eiendommene innenfor feltene fSKV1, fSKV2, fSGG, fSGT1, fSGT2 og park felt fGP, slik det følger av plankartet (bilag til salgsprospekt). Tilsvarende skal gangveg innenfor bestemmelsesområde # 4 være allment tilgjengelig. Rettigheten vil bli sikret gjennom tinglyst erklæring.

I henhold til reguleringsplanen er det også planlagt rett til bruk for allmennheten av barnehagens uteområde etter ordinær åpningstid.

Det foreligger en vedtatt detaljreguleringsplan for næringsbygg langs E18 i Magnus Poulssons vei 7 m.fl. planID 2021002 med saksnummer 19/19276 vedtatt av Bærum kommunestyre 21. juni 2023.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i kart- og reguleringsbestemmelser for området. Kan fås på forespørsel til megler.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers 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

Megler har innhentet alle tinglyste heftelser på eiendommen. Ingen av disse anses å ha relevans for kjøper da de omhandler eiendommenes beskaffenhet slik de har vært tidligere. Utskrift av grunnbøkene og heftelsene kan fås hos megler.

Kjøpere av toppleiligheter med intern heis og direkte adkomst til leilighetene må påregne at det vil bli tinglyst en erklæring med rett til adkomst (nøkkeltilgang) ved behov for evakuering el. tilsvarende.

Selger kan tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Poulssons Kvarter, 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 felles- og infrastrukturarealer, forhold pålagt av offentlig myndigheter knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utviklingsområdet med Bærum kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning 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 Bærum kommune pågår. Avtalen skal sikre at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området.

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 ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE

Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved ferdigstillelse, denne viser bygningens energistandard. Det vil ikke innhentes energiattest per leilighet. Dersom det innhentes energiattest for enkeltleiligheter, 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 Oksenøya barneskole og Hundsund 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
Bærum kommune har pt ikke innført eiendomsskatt på bolig.

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. Ved samtykke kreves signatur av selgers rutiner av kjøper og megler. 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. Plan med kart- og reguleringsbestemmelser
6: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/adkomst
7. Forslag til budsjett og finansieringsplan for Borettslagene
8. Utkast til vedtekter for Borettslagene og garasjesameiet
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. 17. november 2025.

– Notater

Tenk nytt
– Bo godt!