

Salg av kontrakt: Leil. C-202

Vollebekk Stasjon | OSLO
Kr. 5 690 000

Leilighet C-202 i prosjektet Vollebekk Stasjon | Oslo

Drømmer du om et nytt hjem med solrik balkong, komplett med hvitevarer og designet for en enklere hverdag? Din sjanse på Vollebekk Stasjon!

Lys og lekker 3-roms leilighet under oppføring – din sjanse til et helt nytt hjem! Gled deg til en fantastisk sydvestvendt balkong, perfekt for solfylte dager og lange, deilige kvelder. Leiligheten leveres komplett med hvitevarer, klar for en bekymringsfri innflytting april 2027.

Et hjem designet for din hverdag: Denne moderne leiligheten får en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning med høy, tidsriktig standard. Entréen inkluderer en praktisk innvendig bod som gir verdifull lagringsplass eller kan innredes som en romslig garderobe. Hjertet i boligen blir den sosiale og åpne stue- og kjøkkenløsningen, som er lett å møblere og inviterer til hyggelig samvær. Herfra har du direkte utgang til den herlige, sydvestvendte balkongen. Leiligheten byr på to gode soverom, hvorav hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og garderobeskap. Badet blir delikat og helfliset, utstyrt med moderne wc, servant, dusjhjørne og praktisk opplegg for vaskemaskin.

Prisantydning kontrakt: 1 200 000
Total prisantydning: kr. 5 690 000
Omkostninger: 43 700
Andel fellesgjeld: 0
Totalpris inkl. omkostninger: 5 733 700

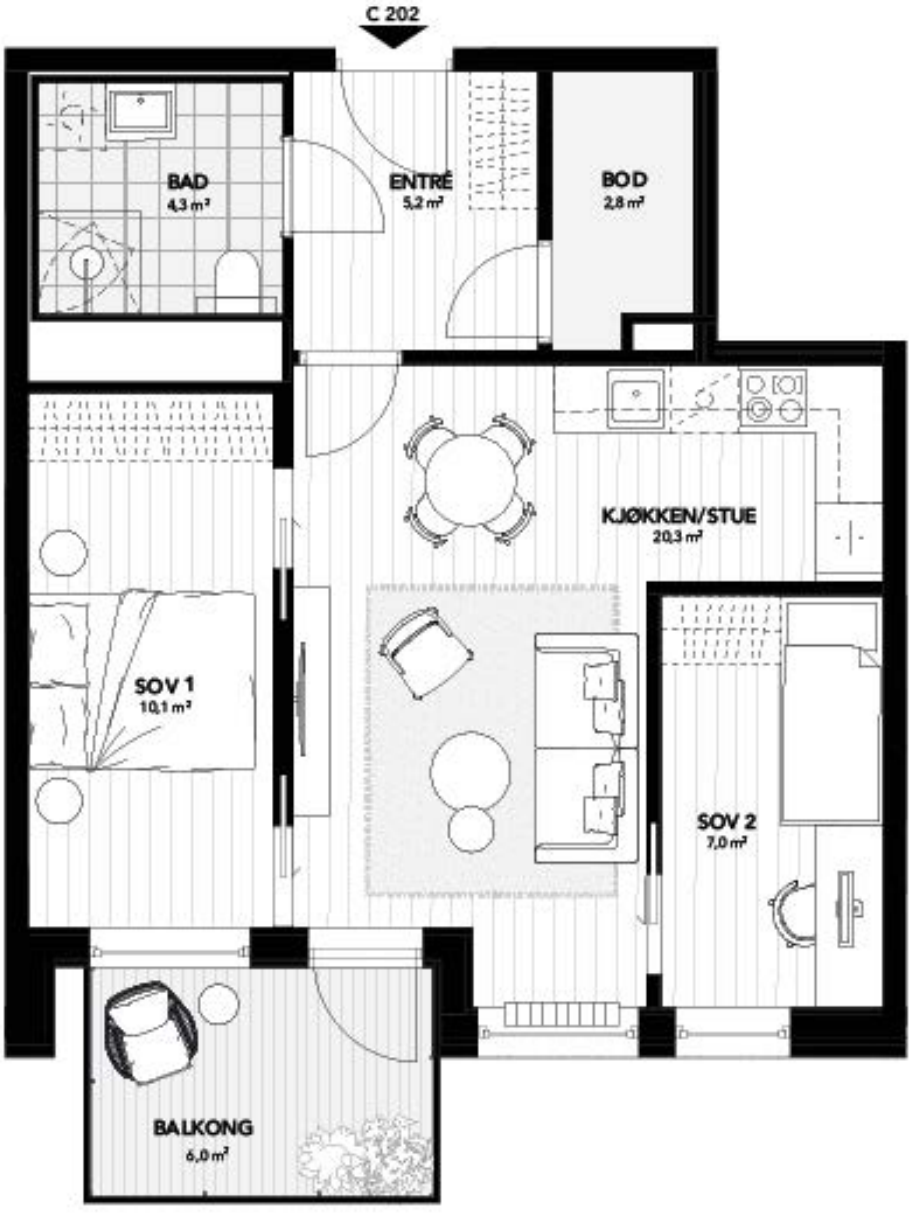
Felleskostnader per mnd: 3 211 (stipulert)

Eierform: Andel
Byggeår: 2026

BRA-i/ BRA total: 54/ 59 m²
Etasje: 2
Antall rom: 3

Oppdragnsummer: 3-0136/ 25

Ansvarlig megler: Martin Killi Arnesen
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 909 34 214
E-post: martin@roislandco.no


C 202
BAD
4,3 m²
ENTRÉ
5,2 m²
BOD
2,8 m²
KJØKKEN/STUE
20,3 m²
SOV 1
10,1 m²
SOV 2
7,0 m²
BALKONG
6,0 m²



Salg av kontraktsposisjon | Lys og lekker 3-roms leilighet under oppføring. Fantastisk sydvestvendt balkong, perfekt for solfylte dager og lange. Leiligheten leveres komplett med hvitevarer.



Generell illustrasjon. Ikke fra denne leiligheten.



Illustrasjon | Leilighetene har store vindusflater som sørger for mye naturlig lys. Dette er en illustrasjon og avvik vil forekomme.



Illustrasjon | Leilighetene leveres med moderne kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Dette er en illustrasjon, og avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Dette er en illustrasjon og avvik vil forekomme



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



Illustrasjon | På Vollebekk Stasjon utvikles et inkluderende og sosialt bomiljø. Her kan du se frem til innbydende fellesområder, frodige takterrasser og trivelige gårdsrom – perfekte arenaer for naboprat, lek og rekreasjon.



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



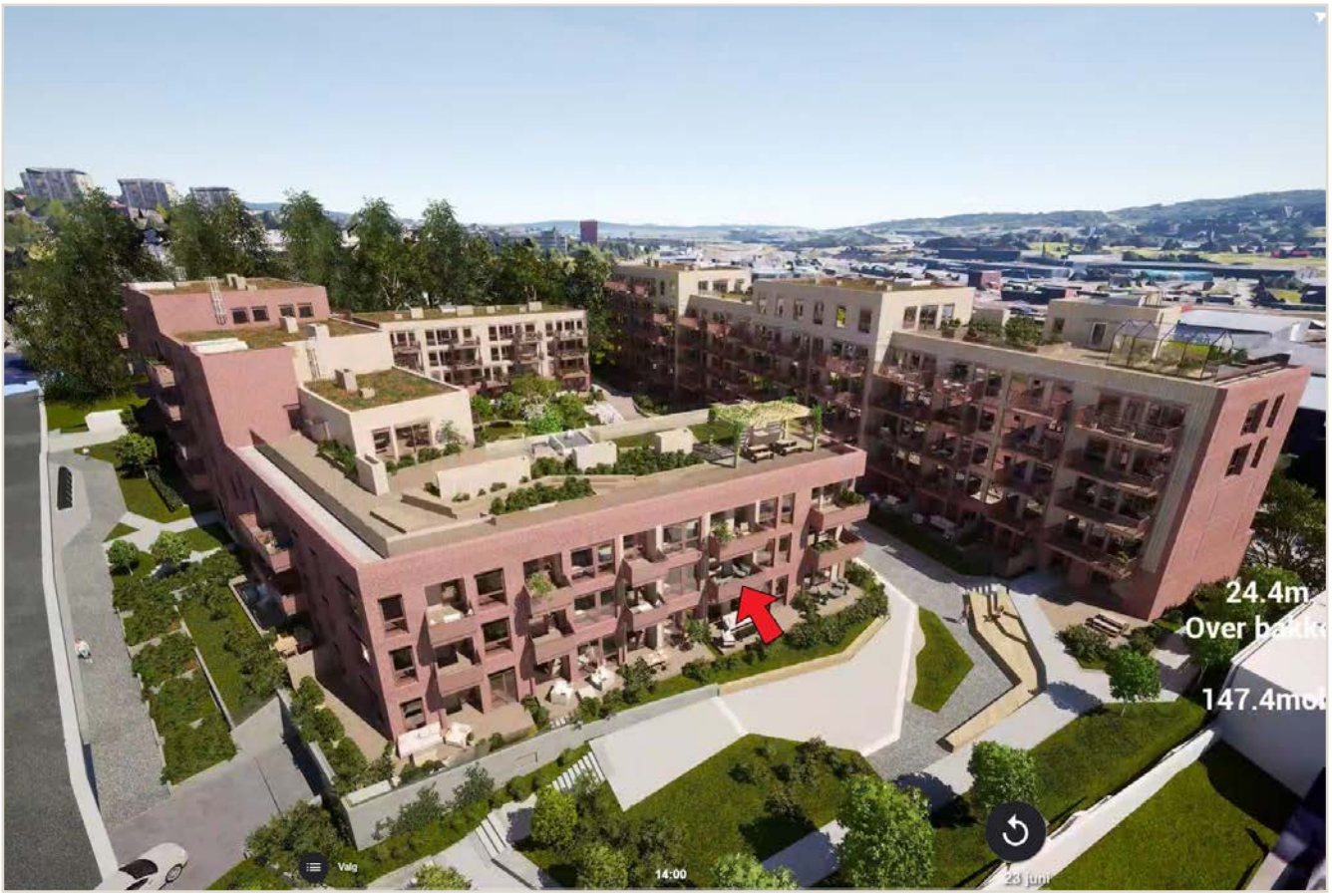
Illustrasjon | Beboerne får glede av to felles takterrasser med blant annet sittegrupper, utekjøkken og pergola. Det blir også opparbeidet plantekasser med mulighet for dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster.



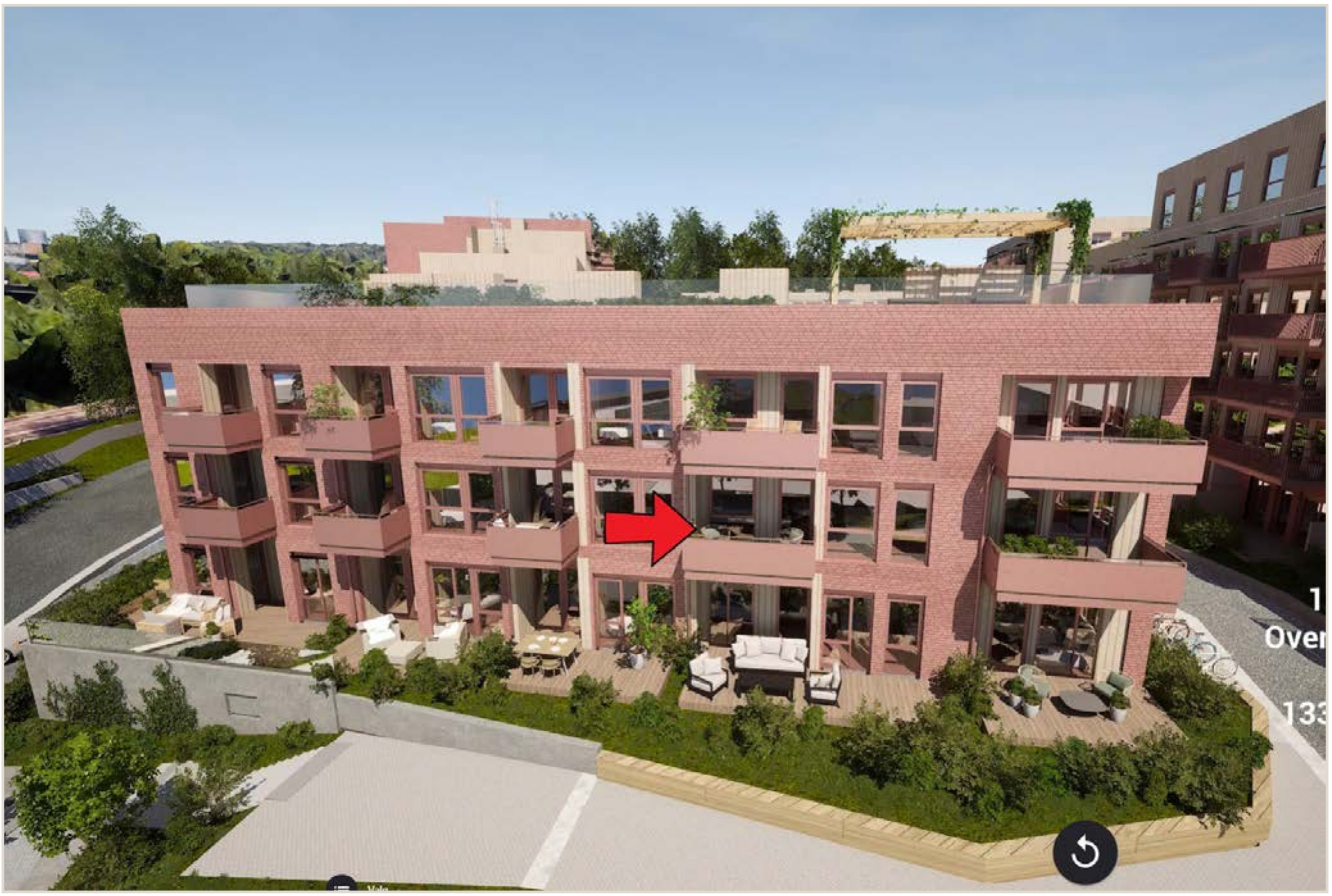
Illustrasjon | Vollebekk Stasjon består av 149 leiligheter fordelt på tre bygg med totalt åtte oppganger, A til H. Plassert mellom sentrum og marka har Vollebekk det beste fra begge verdener. Avvik kan forekomme.



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



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



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



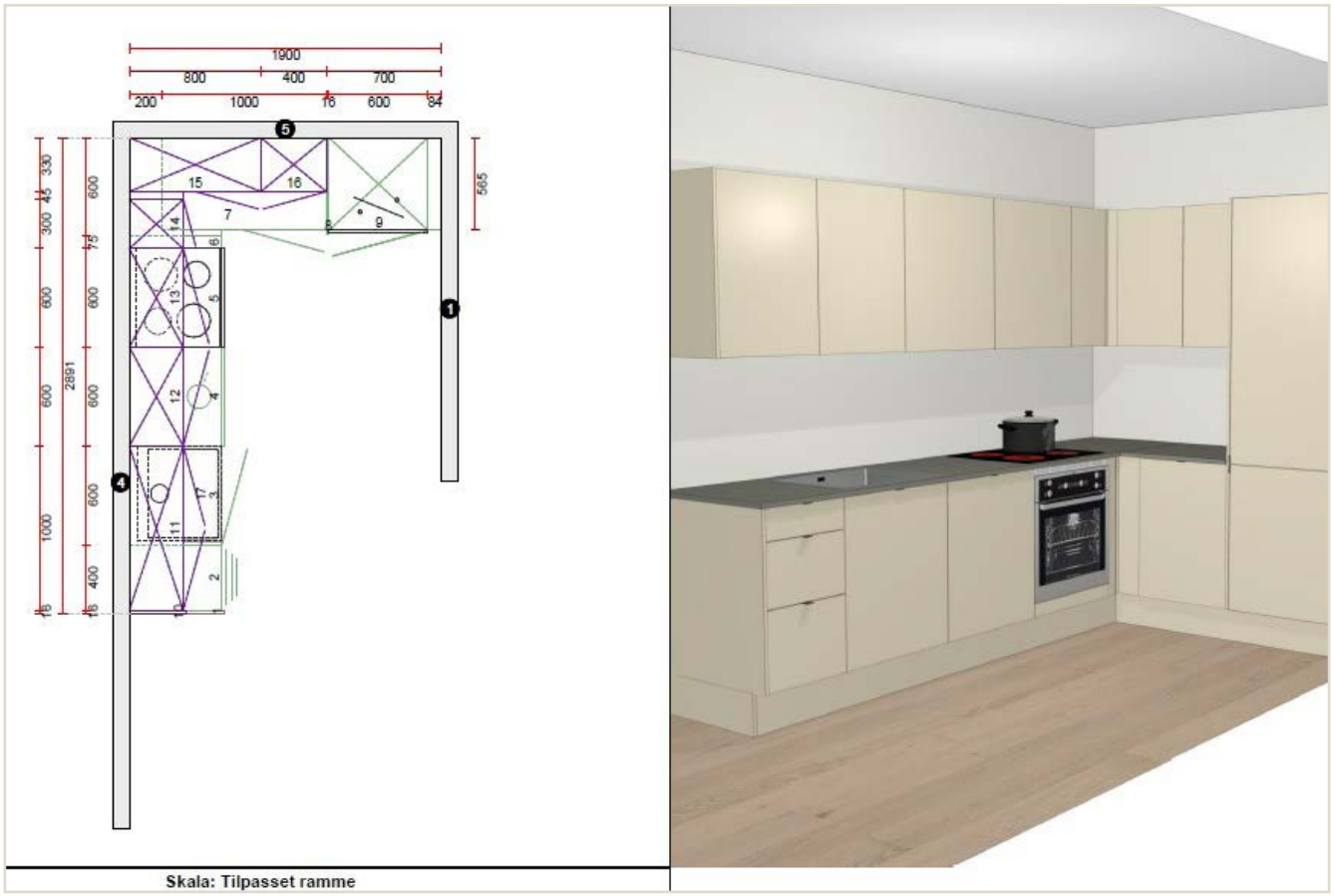
Illustrasjon av utsyn fra sydvestvendt balkong på ca. 6,7 m². Sol fra rundt kl.11 til 20:30 midtsommers, ifølge prosjektets simulator. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon av utsyn fra sydvestvendt balkong på ca. 6,7 m². Avvik kan forekomme.



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



Illustrasjon kjøkkenleveranse | Denne leiligheten får et lekkert kjøkken fra Sigdal. Det leveres integrerte hvitevarer fra Bosch. Avvik kan forekomme.

– Alt du trenger å vite

Adresse
Hans Møller Gasmanns vei 3C, 0598 OSLO

Matrikkel
Gnr. 88, bnr. 274

Eier
Selger: Henning Strand

Områdebeskrivelse
Levende felleskap og grønne lunger på Vollebekk Stasjon: På Vollebekk Stasjon utvikles et inkluderende og sosialt bomiljø. Her kan du se frem til innbydende fellesområder, frodige takterrasser og trivelige gårdsrom – perfekte arenaer for naboprat, lek og rekreasjon. Prosjektet kjennetegnes av høy bokvalitet, rikelig med dagslys og sjenerøse uterom. Her får du rom til å leve livet, akkurat slik du ønsker.

Alt innen rekkevidde – byliv og natur på sitt beste: Med T-banestasjonen kun et steinkast unna, er Oslos pulserende sentrum med sitt rike tilbud av kultur, shopping og restauranter bare minutter unna. Like enkelt tar du deg til Oslomarkas fantastiske tur- og treningsmuligheter. Vollebekk er et spennende område i rask vekst, og fra Vollebekk Stasjon har du gangavstand til barnehager, skoler, det lokale kulturhuset og idrettsanlegg – alt du trenger for en enklere hverdag.

Velkommen til Vollebekk Stasjon!

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

Uteområdene beplantes med stauder, busker og nyttetrær. I plantevalg prioriteres stedegne planter. I fremkant av byggene etableres et torg og møteplass med amfitrapp og grønn beplantning. Her plasseres også et belyst signaturtre, en visuell kvalitet som ønsker besøkende og beboere velkommen.

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

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

Areal og innhold
Total BRA: 59 m^2
BRA-i (innvendig i leilighet): 54 m^2
BRA-e (kjellerbod): 5 m^2
TBA (balkong): ca. 6,7 m^2

Bod:
Det følger med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på bod vil være 5 m^2. Gulv i gang- og bodarealer leveres som malt betong, epoxy eller tilsvarende. Vegger og himlinger støvbindes i hvitt. Bodvegger leveres med tette vegger i gips eller metall mot fellesareal. Innvendige skillevegger mellom boder kan leveres som nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i boder (ventilasjonsrør eller lignende). Bod i garasjeanlegget egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

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

Arealbeskrivelse:
De oppgitte arealer er hentet fra opprinnelige plantegninger fra utbygger. De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel. Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Bebyggelse
Leilighetene bygges etter TEK 17.

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

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

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

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

Entré:
Innenfor inngangsdøren møtes man av en entré på ca. 5,2 m². På gulvet er det en lekker 3-stavs 13mm eikeparkett hvitpigmentert, Boen Eik Crescendo hvit, som er gjennomgående i leiligheten (unntatt våtrom). Det er downlights i himling. Det leveres digital porttelefon fra Delfigo.
Veggfarge i entréen (og hele leiligheten) er Kalk, NCS 1603 Y31R. Himling, dører og vindusdetaljer leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

I tilknytning til entréen er det inngang til en praktisk bod på ca. 2,8 m².

Stue og kjøkken:
Videre fra entréen kommer man inn til en stue på ca. 20,3 m² med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten får et lekkert og stilrent kjøkken fra Sigdal i modellen "Vidde", i fargen korn. Vedlagt i denne salgsoppgaven er det en illustrasjon av levereansen.
Kjøkkenarmatur: A-Collection Azur I/II Eco
Ventilator: Røroshetta Slide med frontlist i stålfarge
Farger: S2005-Y20R
Benkeplate: 20 mm Duolaminat. Rett std. forkant.
Farge Betong 558
Kjøkkenvask: Intra Omnia 600 SF - 1 kum - stål
Grep: Edge 40mm Farge Antrasitt - Push to open overskap

Det leveres integrerte hvitevarer fra BOSCH.
Ovn: HBF010BR1S
Platetopp: PUE611BB6E
Oppvaskmaskin: 60CM SMV41D10EU
Kombiskap: KIV86NSE0

Høyde kjøkkeninnredning 2118 mm
Høyde overskap 704 mm, med 2 hyller
Skuffer av type Tandembox meddemping
Bestikkinnlegg i mørk grå plast
Hjørneskap leveres med hylle
Skap til integrert stekeovn
Skap til integrert kombiskap
Kildesortering sidemontert i skap

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en flott, sørvestvendt balkong på ca. 6,7 m². Her sitter man godt hevet over terrenget og det er sol fra ca. kl.11 til 21:30 midtsommers, ifølge prosjektets simulator (avvik kan forekomme).
Det leveres én utvendig lampe og en enkel stikkontakt.
Terrassebord på balkong. Rekkverk på balkonger vendt mot Hans Møller Gasmanns vei leveres med plater i tilnærmet lik farge som teglen, med glassfelt øverst. Spilerekkverk i stål eller aluminium på balkonger inn mot gårdsrom.

Bad:
Leiligheten får et innbydende bad på ca. 4,3 m².
Det leveres 60x60 cm fliser både på vegger og gulv, med 5x5 cm fliser i dusjsonen (Marazzi Plaster Grey)
Baderomsmøbel 60cm, Sand
Dusjsett OrasNova, Krom
Dusjvegger 90x90, Alublank
Flispakke standard, Kalksten
Servantbatteri Oras Saga, Krom
Slukrist, Krom
Speil 60cm m/belysning
Toalett Geberit m/Soft Close sete, Hvit
Spyleknapp Tece, Hvit

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

Soverom:
Soverom 1 er på ca. 10,4 m^2. Det er to innganger via plassbesparende skyvedører.
Soverom 2 er på ca. 7 m^2. Inngang via skyvedør.

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

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

Tilvalg
Interiørkonseptet Kalkesten (Standard) er valgt.

Det er ikke bestilt tilvalg i denne leiligheten.

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

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

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

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

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

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

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

Det leveres panelovn på soverom.

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

Badene blir levert med vannbåren gulvvarme.

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

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

Info energiklasse
Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved 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.

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

Felleskostnadene er stipulert til ca. kr. 49 til kr. 60 per m^2 BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, mulig kostnad for gangforbindelse omtalt i reguleringsplanens §13, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA).

Fordelt:
1 - Felleskostnader 53 kr pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader Se finansieringsplan

3 - Digital-Tv/bredbånd 349 kr pr leil pr mnd (Avtale ikke kjent)
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) 12 kr pr kvm pr mnd Individuell avregning

Stipulert for denne leiligheten ifølge prisliste:
Driftskostnad per måned eksklusiv energikost - fordelt areal: kr. 2 862
TV/bredbånd per måned: kr. 349
Stipulerte felleskostnader eksklusiv energikost for denne leiligheten: kr. 3 211

Denne leiligheten har valgt 100% innskudd og uten fellesgjeld. Dermed ingen kapitalkostnader i felleskostnadene. Ønsker man å velge at det at det er en 40/60 fordeling på det opprinnelige innskuddet, vil det være følgende estimerte kapitalkostnader for denne leiligheten:
Kapitalkostnader avdragsfri periode år 1-10: kr. 10 978
Stipulerte felleskostnader (eksl. energikostnad) per måned (avdragsfri periode) år 1-10: kr. 14 189

Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11): kr. 14 281
Stipulerte felleskostnader (eksl. energikostnad) etter avdragsfri periode (fra år 11): kr. 17 143

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det følger restriksjoner i reguleringsbestemmelsene

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

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

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

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

301/88/274:
25.06.2024 - Dokumentnr: 1611186 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 1 000
Gjelder fra dato: 25/06-2024
Tomteverdi: NOK 200 000 000

06.09.2024 - Dokumentnr: 1915170 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

12.09.2025 - Dokumentnr: 1083443 - Bestemmelse om nettstasjon
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til å etablere og ha stetsevarig en frittstående nettstasjon på eiendommen, sam rett itl å foreta fremtidig vedlikehold, fornying og om bygging mv.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

20.11.2025 - Dokumentnr: 1424965 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410

21.02.1966 - Dokumentnr: 2583 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg

07.12.1966 - Dokumentnr: 17942 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Diverse påtegning
Punkt 1 og 2 i erklæringen frafalles

15.02.2023 - Dokumentnr: 168307 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

15.02.2023 - Dokumentnr: 168326 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om rett til bruk av fortau
Rettighetshaver allmennheten

25.06.2024 - Dokumentnr: 1611186 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 000
Gjelder fra dato: 25/06-2024
Tomteverdi: NOK 200 000 000

20.11.2025 - Dokumentnr: 1424965 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410

10.01.1962 - Dokumentnr: 377 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:88 Bnr:247

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

som er tilknyttet dette.

Adgang til Utleie
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Utbygger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden Utbygger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret v/ forretningsfører oef@obos.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må leiekontrakt med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for godkjenning og registrering straks avtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Er ikke navn og kontaktinfo på leietaker oversendt innen fire uker etter overtakelse, vil utleie ikke bli godkjent. Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

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

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

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

Siste nytt fra Utbygger i boligportalen den 28.10.2025:
"Vollebekk Stasjon: Byggene reiser seg – fremdrift og nyheter!

Her kommer en oppdatering fra Vollebekk Stasjon. Det er høst og det et er høy aktivitet på byggeplassen! Vi ser nå tydelig konturene av det som blir et fantastisk nytt nabolag.

Store fremskritt:
Hans Møller Gasmannsvei er ferdigstilt med bredt fortau, nye lysmaster og nylagt asfalt. Skråningen mot Østre Aker vei er beplantet, og en ny mur med bussholdeplass er på plass.

Fremdrift på byggene:
Bygg D-G har ferdig råbygg og tett tak, og yttervegger bygges. Bygg C har 3 etasjer og taktekking pågår. Bygg B, A og H er i full gang, med mål om ferdig råbygg tidlig februar.
Vi er i rute og jobber mot overlevering i løpet av 2026!"

Diverse
Utbygger/Arkitekt/Entreprenør:
Utbygger/opprinnelig selger av prosjekter er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, org.nr. 929 424 689, et heleid datterselskap av Fredensborg Bolig AS.
Hjemmelshaver til eiendomsrett er Vollebekk Stasjon Borettslag, org.nr.: 934 028 775. Hjemmelshaver til festerett er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap. Fredensborg Bolig AS, org. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

Det er Sweco Architects som har tegnet Vollebekk Stasjon.

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

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

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

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

Borettslaget Vollebekk Stasjon 1 (oppgang A – C, D, 1. og 6. etasje i oppgang E, 1. etasje i oppgang F, oppgang G og oppgang H) er planlagt etablert med 125 andeler.
Borettslaget Vollebekk Stasjon 2 (2. – 5. etasje i oppgang E og 2. til 5. etasje i oppgang F) er planlagt etablert med 24 andeler.

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

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

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

Fellesrom:
Vollebekk Stasjon får et større fellesrom som kan lånes ut til beboere og være et sosialt knutepunkt hvor naboer kan møtes, bli kjent og bygge fellesskap. I første etasje i bygg D skal det bygges et fellesrom til beboerne på ca. 80 m^2. Rommet leveres som et flerfunksjonelt rom med mulighet for soneinndeling i form av foldedør. Det leveres laminat på gulv, og malte vegger i henhold til arkitektens fargevalg. Kjøkken med hvitevarer, spisebord, stoler og en sofagruppe, samt toalett tilrettelagt for handikappede. I underetasjen i bygg D skal det etableres et aktivitetsrom på ca. 40 m^2. Arealet består av to oppholdsrom og et tilknyttet toalett. Rommet er tiltenkt barn og unge på Vollebekk Stasjon hvor bl. a. bordtennisbord er en del av leveransen. Adkomst til aktivitetsrommet via trapperom i bygg D.

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

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

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

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

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

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

Leilighetene er bygget etter TEK 17. Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er 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.

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

Organisering eierform:
Leilighetene på Vollebekk Stasjon blir organisert som

frittstående borettslag. Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig.

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

Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For Vollebekk Stasjon er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av borettslaget.

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

Felleskostnader i borettslaget:
Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og lignende. For de som velger å kjøpe med fellesgjeld, vil også renter og avdrag på fellesgjelden inngå i felleskostnadene.

Utleie av boligen:
Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som
bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år, dersom eier har skaffet en leietaker senest innen fire uker etter overtakelse. Dersom leietaker flytter før utløp av de første tre årene, må eier søke nytt styret om godkjenning av utleie.

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

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

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

Finansier boligen slik det passer deg - Velg den beste økonomiske løsningen for deg
Det tilbys to alternativer som gir deg muligheten til sikre din drømmebolig;
100 % innskudd eller 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld

Alternativ 1 **(som denne leiligheten har valgt)**: 100 % innskudd
Har du mulighet og ønsker en tilværelse uten gjeld velger du 100 % innskudd og eier boligen din helt

gjeldfritt. Nyt følelsen av eierskap uten økonomiske byrder og invester med din oppsparte egenkapital.??

Alternativ 2: 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld
Borettslaget etableres med et felles lån som utgjør inntil 60 % av opprinnelig innskudd (**opprinnelig totalt innskudd kr. 4 490 000 for denne leiligheten**). Mangler du egenkapital eller ønsker du å oppnå din drømmebolig uten å måtte binde opp hele din egenkapital? Da kan det være et godt valg for deg å benytte deg av tilbudet om 60 % fellesgjeld. Med 40 % egenkapital, eller privat finansiering, får du tilgang til din drømmebolig samtidig som du kan gjøre andre investeringer eller rett og slett bare ønsker større økonomisk fleksibilitet.

Konferer med megler om det er ønskelig å fortsette med 100% innskudd og ingen fellesgjeld, eller om det er ønskelig å ha et lavere innskudd og en andel fellesgjeld.

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

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

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

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

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

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

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

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

IN-ordning/Individuell nedbetaling av fellesgjeld
På Vollebekk er det også inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). IN-ordningen åpner for at den enkelte eier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innfrielse ved innbetaling på IN-ordningen kan gjøres ved sluttoppgjøret før overtakelse eller inntil 2 ganger årlig. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Garantert betaling av felleskostnader (GBF) - Sikringsordning
Borettslagene vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:
- Betale Borettslagene summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G. Maks felleskostnader pr måned som er omfattet

av GBF er 0,25G
– Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning som f. eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

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

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

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker 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. Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument: Kr. 545
2. Gebyr for tinglysning av pant/heftelse: Kr. 545
3. Etableringsgebyr Borettslag: Kr. 12 500
4. Andelskapital: Kr. 5 000
5: Dokumentavgift til staten (2,5% av andel tomteverdi): Kr. 25 110

Totale omkostninger: Kr. 43 700

Prisantydning inkl. omkostninger: Kr. 5 733 700

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Total prisantydning inneholder:

1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 1 200 000

2: Innbetalt innskudd kjøper 1: Kr. 0

3: Rest iht. kjøpekontrakt: Kr. 4 490 000

Total prisantydning utgjør: Kr. 5 690 000

Prisantydning inkl. omkostninger utgjør: Kr. 5 733 700

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

1: Kontant ved kontraktsignering (merverdi for kontraktposisjonen): Kr. 1 200 000

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) totalt kr. 4 490 000 + 43 700 (Totalt kr. 4 533 700)

Hvitvaskingsreglene
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.
Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.
Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen

blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.
Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

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

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

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

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling 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.

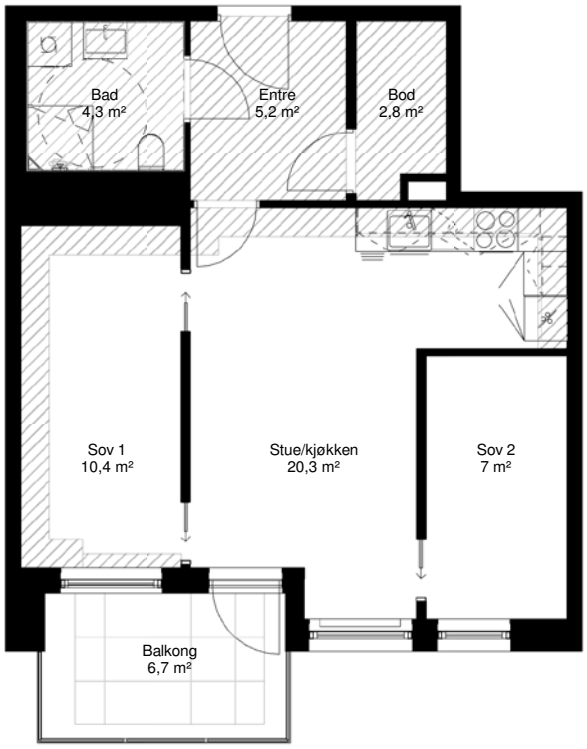
Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter 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.

Vedlegg salgsoppgave
Elektrotegning
Kjøkkentegning
Tilvalg C-202
Kjøpekontrakt med bilag
Kvalitetsbeskrivelse, romskjema og informasjon til kjøper nov 2025
Utkast vedtekter
Opprinnelig signert kontrakt sladdet
Budskjema (Kontraktsposisjon)
Kontraktstegning
Reguleringskart nov 2025

Salgsoppgavedato
27.12.2025

Vollebekk stasjon



1:100 1 2 5 10

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. Himling minimums høyde er 2,2 m.
- Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detaljprosjektering.
- Endelig balkong- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
- Uteoppholdsareal tilknyttet boligen er i gårdsrom/ på tak.

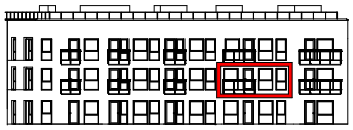
Tegnforklaring

Nedsenket himling (minimum 2,2m)

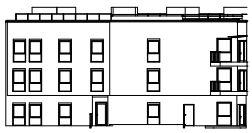
Lydhimling på balkonger/markterrasser

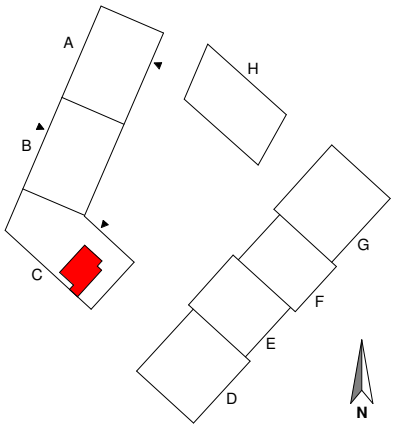
Radiator

Fasade SV



Fasade NØ





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

Vollebekk Stasjon
Kontraktstegning

Leilighetsnummer: C202		BRA-i:	54 m²
Andelsummer:	Antall rom: 3	BRA-e:	5 m²
Bygg C	Etasje: 2	BRA-b:	
Tegn.nummer: A-27-C-202	Dato: 10.04.2025	BRA (sum):	59 m²
		TBA:	6 m²

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

Tilvalg - Frist badekabiner - 06.02.2025 - denne fristen er utløpt

Lukk

Tilvalg bad



Rør

Dusjarmatur

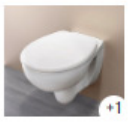
Ditt valg: Dusjsett OrasNova, Krom

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Rør

Toalett

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

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Baderom

Baderomsinnredning

Ditt valg: Baderomsmøbel 60cm, Sand

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Baderom

Dusjvegger

Ditt valg: Dusjvegger 90x90, Alublank

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Baderom

Flispakke

Ditt valg: Flispakke standard, Kalksten

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Baderom

Servantbatteri

Ditt valg: Servantbatteri Oras Saga, Krom

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Baderom

Slukrist

Ditt valg: Slukrist, Krom

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Baderom

Speil

Ditt valg: Speil 60cm m/belysning

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Baderom

Spyleknapp

Ditt valg: Spyleknapp Tece, Hvit

bad

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Tilvalg - Frist generelle tilvalg - 31.07.2025 - denne fristen er utløpt

Lukk

Frist for bad var tidligere. Dette er fristen for resterende tilvalg. tilvalg for lader til elbil kommer senere.


+1

Elektrisk

Defigo, digital porttelefon

Ditt valg: Defigo

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Elektrisk

Elektro

Ditt valg: Standrad elektro leveranse

+1

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Elektrisk

Elektropakke 3 roms

Ditt valg: Standard leveranse

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Elektrisk

Tilrettelegging for solskjerming

Ditt valg: Ikke tilrettelagt for fremtidig solskjerming

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Elektrisk

Ventilator kjøkken

Ditt valg: Røroshetta Slide med frontlist i stålfarge

stue/ kjøkken

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Rør

Kjøkkenarmatur

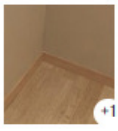
Ditt valg: A-Collection Azur I/II Eco

stue/ kjøkken

+ 0 kr

Signert

Vis valg


+1

Gulv

Fotlister

Ditt valg: Vollebekk, Fotlist i eik

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Gulv

Gulv

Ditt valg: Vollebekk, Standard Parkett, 3-stavs 13mm eikeparkett hvitpigmentert, Boen Eik Crescendo hvit

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Maling

Veggfarge hele leiligheten

Ditt valg: Veggfarge Kalk, NCS 1603 Y31R

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Maling

Veggfarge pr. rom - Stue / Kjøkken

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

stue/ kjøkken

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Maling

Veggfarge pr.rom - Bod

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

bod

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Maling

Veggfarge pr.rom - Entré

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

Entre

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Maling

Veggfarge pr.rom - Soverom 1

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

Soverom 1

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Maling

Veggfarge pr.rom - Soverom 2

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

Soverom 2

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Tømrer

Innedør (slagdør)

Ditt valg: Innedør Swedoor Easy, NCS S0500-N

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Tømrer

Innedør (slagdør) fra entre til stue / kjøkken

Ditt valg: Innedør Swedoor Easy, NCS S0500-N

Entre

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Tømrer

Innerdør (skyvedør)

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

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Kjøkken

Vollebekk Kjøkken

Ditt valg: Kjøkkeninnredning Vidde, farge korn

stue/ kjøkken

+ 0 kr

Signert

Vis valg



Innredning

Vollebekk, Garderobeskap

Ditt valg: Garderobe leveres ikke

hele boligen

+ 0 kr

Signert

Vis valg

Megler:	Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824
Type Oppdrag:	Prosjektsalg
Eieform:	Andel / eiertomt
Oppdragsnr:	21-23-1242
Omsetningsnr:	21-23-1062

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING VOLLEBEKK STASJON

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

Heretter kalt **selgeren**, og

Fødselsdato:

Mob: E-post:

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

1. INNLEDNING

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

På Vollebekk Stasjon vil det bli etablert flere fellesrom med ulik funksjon for beboerne. I første etasje i oppgang D, skal det etableres et fellesrom på cirka 80 m^2. Rommet skal bl.a. kunne benyttes til sosiale sammenkomster, selskaper, bursdager eller tilsvarende. Det er også planlagt et aktivitetsrom i underetasjen i samme oppgang, med tilrettelagte aktiviteter for barn og unge.

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

Byggene skal oppføres på gnr. 88 og bnr 274 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Samlet tomteareal er cirka 9 388 m^2. Eiendommen er planlagt fradelt i flere eiendommer, hvor hvert bygg/borettslag får sitt eget bnr.

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

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

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

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

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

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

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om 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 Vollebekk stasjon 1 ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. C-202, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 0 parkeringsplass(er) i felles garasjeanlegg.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Egenkapital	kr	1 796 000,00
Parkeringsplass	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	2 694 000,00
Samlet kjøpesum	**kr**	**4 490 000,00**

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

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

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

3.2 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr 2 694 000,00. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

3.3 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

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

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

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av 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 **2123124220**. 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:

Kontantbeløp ved garantistillelse	kr	0,00
Resterende del av kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	1 796 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	53 740,00
Til sammen	**kr**	**1 849 740,00**

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

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

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

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

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

Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 16.01.2024, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Vollebekk Stasjon, 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 Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at 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 22. november 2023. Rammesøknad for Vollebekk Stasjon ble sendt inn 22. desember 2023 og forventes godkjent i løpet av april 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

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

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

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar 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.

9.3 Tilvalg og endringsarbeider

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

1. overstiger 15 % av Kjøpesummen,
2. ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
3. som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
4. som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
5. som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper 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.

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

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

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

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

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

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

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

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

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

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

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

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

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og 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 og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

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

12. Forsikring

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

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

13. Felles for borettslagene og realsameiene

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

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene/ leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/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, Vollebekk Stasjon Garasjesameiet og Vollebekk Stasjon Driftssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/ overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

14. Annet

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

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

15. Tvister

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

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

16. Bestemmelser - Tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. Bilag

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

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste
Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 16.01.2024
Bilag 4: Planforslag med forslag til kart- og reguleringsbestemmelser
Bilag 5: Situasjonsplan
Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og realsameiene
Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og realsameiene

Bilag 8: Bustadoppføringslova
Bilag 9: Kontraktstegning

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

18. Underskrifter

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

Selger	**Kjøper**
Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS v. Henning Strand iht. fullmakt	Henning Strand

Megler:	Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824
Type Oppdrag:	Prosjektsalg
Eieform:	Andel / eiertomt
Oppdragsnr:	21-23-1242
Omsetningsnr:	21-23-1062

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING VOLLEBEKK STASJON

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

Heretter kalt **selgeren**, og

Henning Strand Fødselsdato: 08.08.1975

Slemdalsveien 61 A, 0373 Oslo

Mob: 950 77 799, E-post: henning@fredensborgbolig.no

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om 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 Vollebekk stasjon 1 ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. C-202, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 0 parkeringsplass(er) i felles garasjeanlegg.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Egenkapital	kr	1 796 000,00
Parkeringsplass	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	2 694 000,00
Samlet kjøpesum	**kr**	**4 490 000,00**

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

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

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

3.2 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr 2 694 000,00. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

3.3 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

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

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

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av 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 **2123124220**. 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:

Kontantbeløp ved garantistillelse	kr	0,00
Resterende del av kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	1 796 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	53 740,00
Til sammen	**kr**	**1 849 740,00**

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

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

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

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

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

Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 16.01.2024, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Vollebekk Stasjon, 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 Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at 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 22. november 2023. Rammesøknad for Vollebekk Stasjon ble sendt inn 22. desember 2023 og forventes godkjent i løpet av april 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

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

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

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar 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.

9.3 Tilvalg og endringsarbeider

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

1. overstiger 15 % av Kjøpesummen,
2. ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
3. som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
4. som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
5. som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper 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.

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

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

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

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

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

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

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

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

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

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

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

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

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og 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 og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

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

12. Forsikring

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

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

13. Felles for borettslagene og realsameiene

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

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene/ leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/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, Vollebekk Stasjon Garasjesameiet og Vollebekk Stasjon Driftssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/ overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

14. Annet

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

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

15. Tvister

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

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

16. Bestemmelser - Tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. Bilag

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

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste
Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 16.01.2024
Bilag 4: Planforslag med forslag til kart- og reguleringsbestemmelser
Bilag 5: Situasjonsplan
Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og realsameiene
Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og realsameiene

Bilag 8: Bustadoppføringslova
Bilag 9: Kontraktstegning

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

18. Underskrifter

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

Selger	**Kjøper**
Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS	

KVALITETSBESKRIVELSE VOLLEBEKK STASJON

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK 17.

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

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

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

GENERELT
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

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

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

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

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

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

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

Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

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

DØRER OG VINDUER
Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres med energiglass, klassisk hvit innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører eller skyvedører som anvist på plantegning. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i eik, tilnærmet lik utførelse som parkett. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Følgende endringer og oppgraderinger er bestilt av Selger:

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

Se også detaljer spesifisert i romskjemaet.

TEKNISKE ANLEGG

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

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

Det leveres downlights i entré, WC og på bad, som angitt i romskjemaet. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt på markterrasse, takterrasse, og balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

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

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

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

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

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

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

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres et separat ventilasjonsaggregat

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

BYGNINGER

UTVENDIG

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

MARKTERRASSER, BALKONGER OG TAKTERRASSER

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

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

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

POSTKASSER

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

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør i glass/aluminium med pumpe og dørautomatikk.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

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

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

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

Overflater i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. 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 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

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

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

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

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

Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte 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 det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

FDV DOKUMENTASJON

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 25. november 2025

ROMSKJEMA STANDARD LEVERANSE

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

ROM:	FAST INNREDNING		GULV:			VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
BAD	Baderoms-innredning:	Baderomsinnredning 60 cm med skuffer og helt-rukken servant i samme bredde som innredningen. Farge NCS S 2005 Y20R.	Fliser:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. * Marazzi Plaster Grey, format 30x30 cm i leilighetene: F102, G101, E102, E103. *Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.		Fliser:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. *Marazzi Room Bian-co, format 60 x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights Moderne og slank led-lampe over speil med stikkkontakt.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
			Fug:	Fargetilpasset flis									
	Servantbatteri:	Oras saga *Tapwell RT2 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, H401, H404. *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom i leilighetene: E601, E602, G601, G604.	Flis i nedsenket dusjsone:	Marazzi Plaster Grey, format 5x5 cm *Marazzi Ceppo di gre, format 5x5 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.				Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.	Vask/tørk:	Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkkontakt til tørketrommel. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun på bad 1.		
	Speil:	Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen.				Dører/gerik-ter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.		Dør-vrider:	Børstet stål						
	Dusjvegger:	Dører i klart glass, detaljer i krom.cc											
	Dusjgarnityr:	Oras Saga med Oras Apollo dusjsett *Tapwell TVM7200 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.											
WC*	Innredning:	Skap og servant, farge NCS S 2005-Y20R.	Flis:	Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm.		Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R					Oppvarming:	Ingen oppvarming *Varmekabler i leilighe-tene: G601 og G604.
	Blandebatteri:	Oras saga *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom (Gjelder leilighetene: G601, G604)	Fug:	Fug farge-tilpasset flis		Dører/gerik-ter:	Slett dør, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Fotlist:	Sokkelflis i tilnærmet lik farge som gulvflis.		Dørvrider:	Børstet stål						
			Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.									

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

INFORMASJON TIL KJØPER - VOLLEBEKK STASJON

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
1-1010/25

GENERELT OM PROSJEKTET VOLLEBEKK STASJON

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

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

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

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

Det er Sweco Architects som har tegnet Vollebekk Stasjon.

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

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

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

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

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

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

BORETTSLAGENE VOLLEBEKK STASJON 1 OG 2.
Leilighetene er planlagt etablert som to selvstendige borettslag ("Borettslagene").

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

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

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om 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.
Vollebekk Stasjon Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslaget ble reell eier av tomten. Vollebekk Stasjon er delt i to. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. Selger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøtet direkte til Borettslagene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

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

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

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

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

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

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

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

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

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selgers forbehold angående rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte enheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selger har vedtatt byggestart.

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

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

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

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

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

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

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

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

TOTALPRISEN

Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 60 % (andel fellesgjeld iht. bygge- og 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 minimum innbetaling på kr 60 000.

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

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

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

BETALINGSPLAN
Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til 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. Selger har rett på eventuell gevinst som oppnås ved dekningssalg.

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

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

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

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

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

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

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

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

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende 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.
boligen.

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

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

GARANTI ETTER BUOFL. § 12
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

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

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

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

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

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

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

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

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

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT
For kjøpere som velger å overta med fellesgjeld, vil følgende gjelde angående renter for midlertidig kreditt:

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

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

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslagene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (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 0,25G

• Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning som f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En 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 også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret v/ forretningsfører oef@obos.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må leiekontrakt med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for godkjenning og registrering straks avtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Er ikke navn og kontaktinfo på leietaker oversendt innen fire uker etter overtakelse, vil utleie ikke bli godkjent. Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. 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
Kopi av vedtatt planforslag kan fås fra megler på etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med planen.

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

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

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

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

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

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

Heftelser i festerett:

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

	RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
2025/296519-1/200 14.03.2025	Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Gjelder feste Rettighetshaver: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS Org.nr: 998 387 361
2025/1083443-1/200, 12.09.2025	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON GJELDER FESTE RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Rett til å etablere og ha stetsevarig en frittstående nettstasjon på eiendommen, sam rett itl å foreta fremtidig vedlikehold, fornying og om bygging mv. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler

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

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

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

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

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

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

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

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til 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 Linderud barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se kommunens hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

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

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

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

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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

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

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

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

Oslo, rev. 19. november 2025.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

.

U T KA S T
T I L
V E D T E K T E R

for

VOLLEBEKK STASJON BORETTSLAG HUS 1
org. nr.

Vedtatt på stiftelsesmøte den __.__.____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Vollebekk Stasjon Borettslag Hus 1 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune gnr XXX bnr. XXX.
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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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.

(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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

2-3 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 Forkjøpsrett

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) 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. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i garasjekjeller for de andelseiere som har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike plasser. Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig 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 vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser eller vedtak om opphør av andelseiers bruksrett til p-plass uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utbygger disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som

disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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-konseptet. 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 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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.

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

(4) 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.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(7) 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).

4-5 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 samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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 verandaer, balkonger og lignende.

(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 innsekter 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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

(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.

(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.

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

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er

installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg skal fordeles på bruksretthaver med likt beløp pr p-plass som disponeres, se også vedtektene til Vollebekk Stasjon Garasjesameie.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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

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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

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 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

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 som borettslaget eier
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 og gjennomføring for generalforsamling

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

(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.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på

en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet

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 forretningsfører.

(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
- 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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.

(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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer

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.

11-3 Forholdet til Vollebekk Stasjon Garasjesameie og Vollebekk Stasjon Utomhussameie.

Borettslaget og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Vollebekk Stasjon Garasjesameie og Vollebekk Stasjon Utomhussameie.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

UTKAST VEDTEKTER
for
Vollebekk Stasjon Driftsforening

Fastsatt på stiftelsesmøte _____

§ 1
Navn

Driftsforeningens navn er Vollebekk Stasjon Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

[Utbygger Fredensborg Bolig AS], og datterselskaper og dennes rettsetterfølgere (heretter Utbygger) eier gnr. XXX, bnr. XXX m.fl., i Oslo kommune bestående av torg, uteoppholdsareal, lekeplasser, park og turdrag, gang- og adkomstveier for delområdene XX-XX, utbyggingsområdet "Vollebekk Stasjon» som vist på (Vedlegg 1), kalt Vollebekk Stasjon Fellesareal.

Foreningens geografiske område utgjør delområdene XX-XX og omfatter arealer som ikke inngår i det enkeltes boligselskaps eiendom.

§ 4
Fysisk bruk av Vollebekk Stasjon Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Vollebekk Stasjon Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Vollebekk Stasjon Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Vollebekk Stasjon Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

§6
Medlemskap

Foreningens medlemmer er seksjonseiere og sameiere i boligselskaper, borettslag, og eiere av boligeiendommer innenfor foreningens geografiske område, jf § 3.

Seksjonseiere og sameiere i boligselskaper, borettslag, og eiere av boligeiendommer og andre boligselskaper som etableres innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Vollebekk Stasjon Driftsforening.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist.
Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene. Kontingent kan innbetales samlet fra den enkelte eierseksjonssameie, boligselskap, borettslag eller huseierforening, på vegne av det enkelte medlem.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Medlemmene representeres i årsmøtet ved styret i sitt respektive eierseksjonssameie boligselskap, eller huseierforening. Styret i eierseksjonssameiene, borettslag, og boligselselskapene og huseierforeningene utøver medlemmenes forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 30 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
-

Årsmøtet kan også behandle:

- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut

til medlemmene. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 5 prosent av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hvert medlem har 1 stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Vollebekk Stasjon Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Vollebekk Stasjon Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer og evt varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Vollebekk Stasjon Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Styret representerer Foreningen utad.

I saker som gjelder Foreningens rettigheter og plikter, derunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir Foreningen forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13
Revisjon

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar OSLO tingrett som eneste verneting.

§ 15
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Vollebekk Stasjon skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette vil antall boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet først være klart når området er ferdig utbygget.

Vollebekk Stasjon Driftsforening har full faktisk råderett og ansvar for vedlikehold og daglige drift av fellesarealer utomhus etter hvert som anlegg/arealer overtas av foreningen.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

Utbygger har kun rett til å gjøre endringer i utearealenes utforming og utstrekning for de arealer som ikke er overlevert til foreningen.

Utbygger har i byggetiden og helt frem til Vollebekk Stasjon Fellesareal er overskjøtet til Foreningen, rettslig råderett over Eiendommen.

Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som Utbygger disponerer eksklusivt skal utbygger alene dekke.

Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

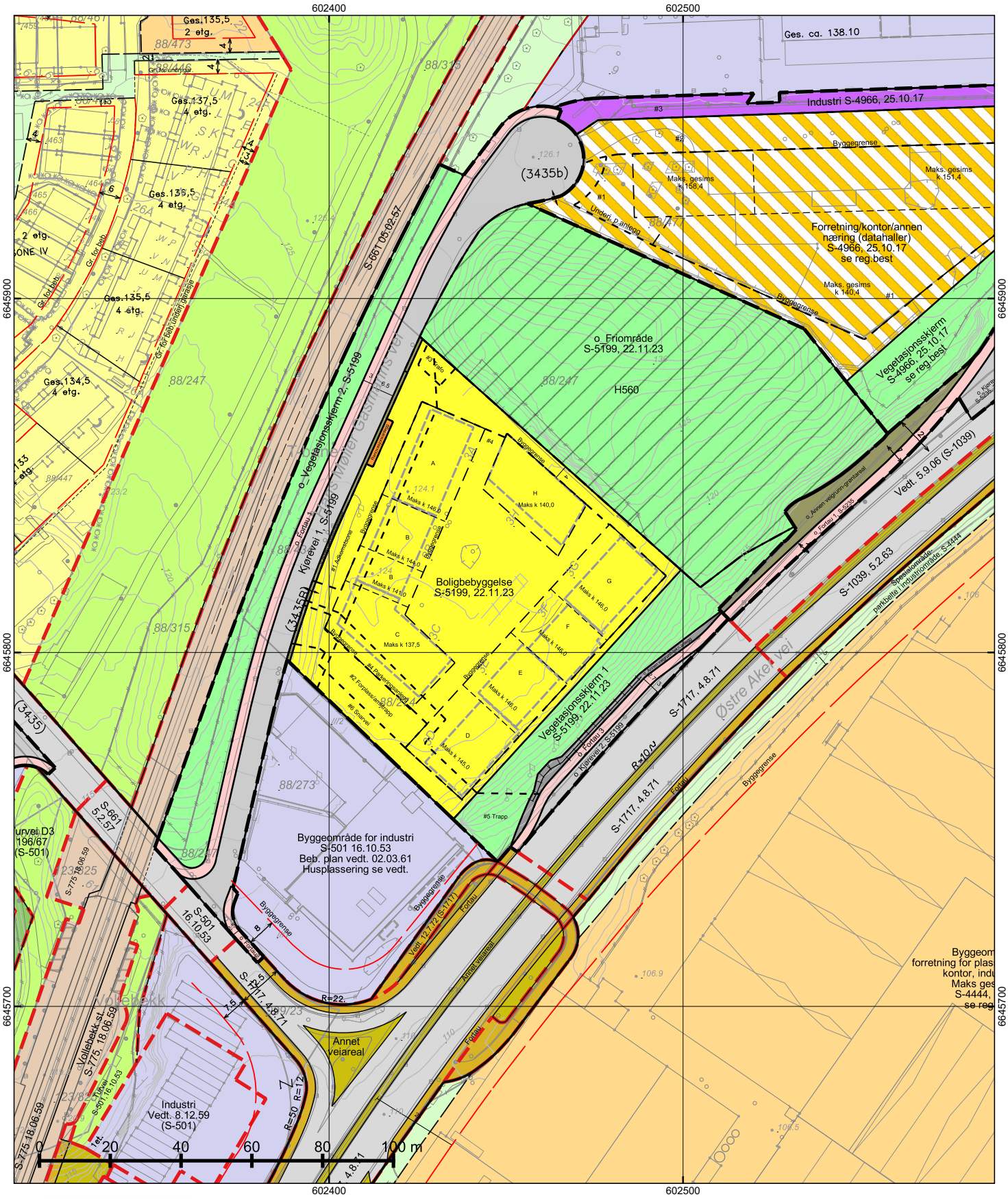
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når Vollebekk Stasjon i sin helhet er ferdigstilt.

Eiendommen/e vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn, eller når utbygger finner det formålstjenlig overskjøtes til Foreningen eller til boligselskapene/huseierforeningene, jfr §§ 3 og 6, som etableres i Vollebekk Stasjon og da ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Vollebekk Stasjon Fellesarealsameie".

ooOoo

Vedlegg 1 – Foreningens geografiske område

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149756/ 86522339
Deres ref.:
Adresse: Hans Møller Gasmanns vei 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 88/274

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

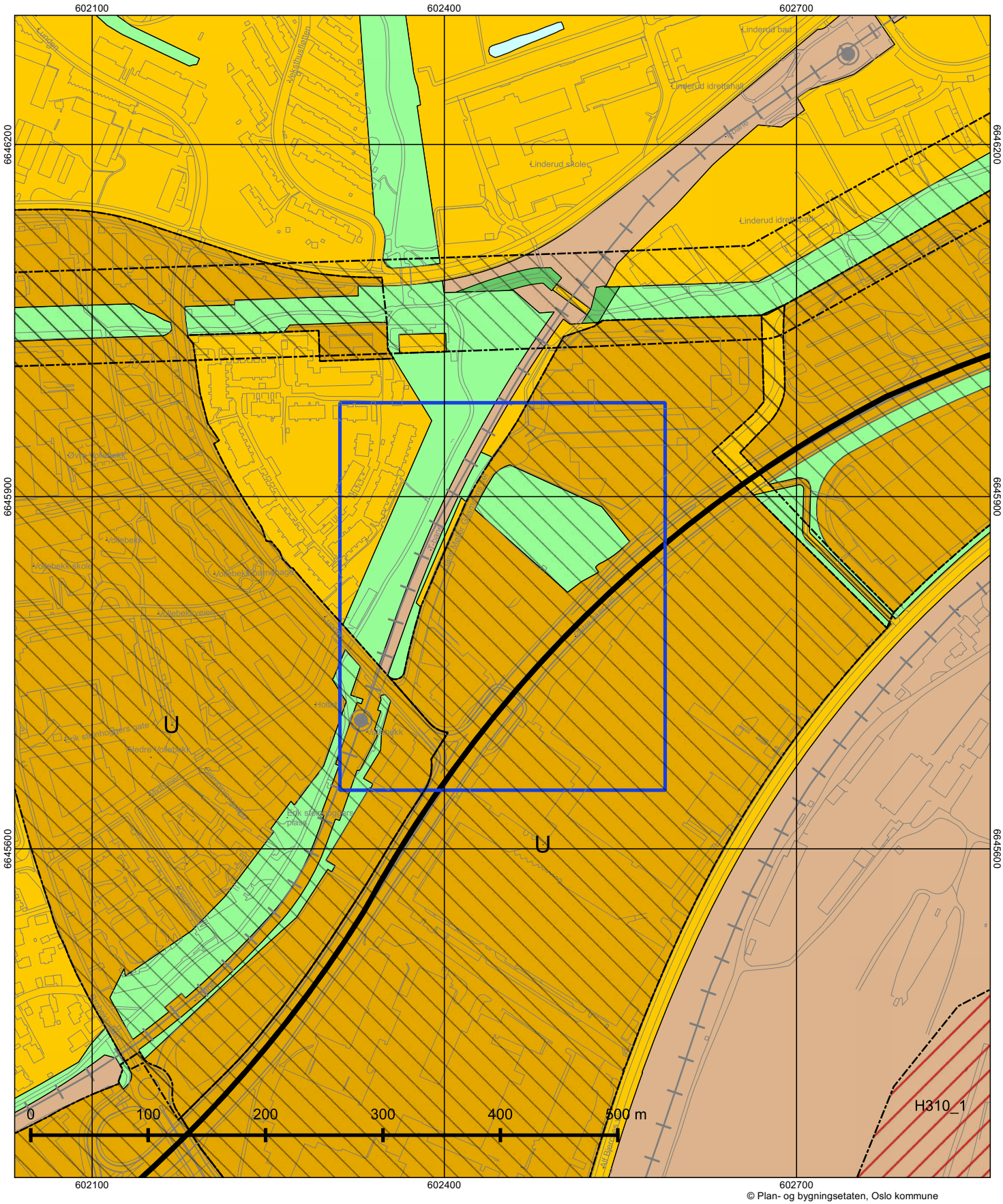
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149756/86522339
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Røisland & Co

BUDSKJEMA FOR KONTRAKTPOSISJON
Ny bolig under oppføring

Oppdragsnr.

Budgiver har lest salgsoppgaven, opprinnelig kjøpekontrakt datert 07.03.2024 med vedlegg og iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende bud på kontraktsposisjonen vedr. leilighet C-202 i prosjektet Vollebekk Stasjon:

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

1) Det forutsettes at hele kjøpesummen for kontraktsposisjonen (merverdien) innbetales ved signering av transportkontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i boligen.
2) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret 3 dager før overtagelse.

EIENDOM	
Adresse og matrikkel Hans Møller Gasmanns vei 3C, 0598 Oslo - Gnr. 88, Bnr. 274 i Oslo kommune.	
Kjøpesum kontraktposisjon:	Beløp
Opprinnelig kjøpesum:	Beløp 1 796 000
Total kjøpesum ekskl. omkostninger/fellesgjeld:	Beløp

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

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	

Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Røisland & Co

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

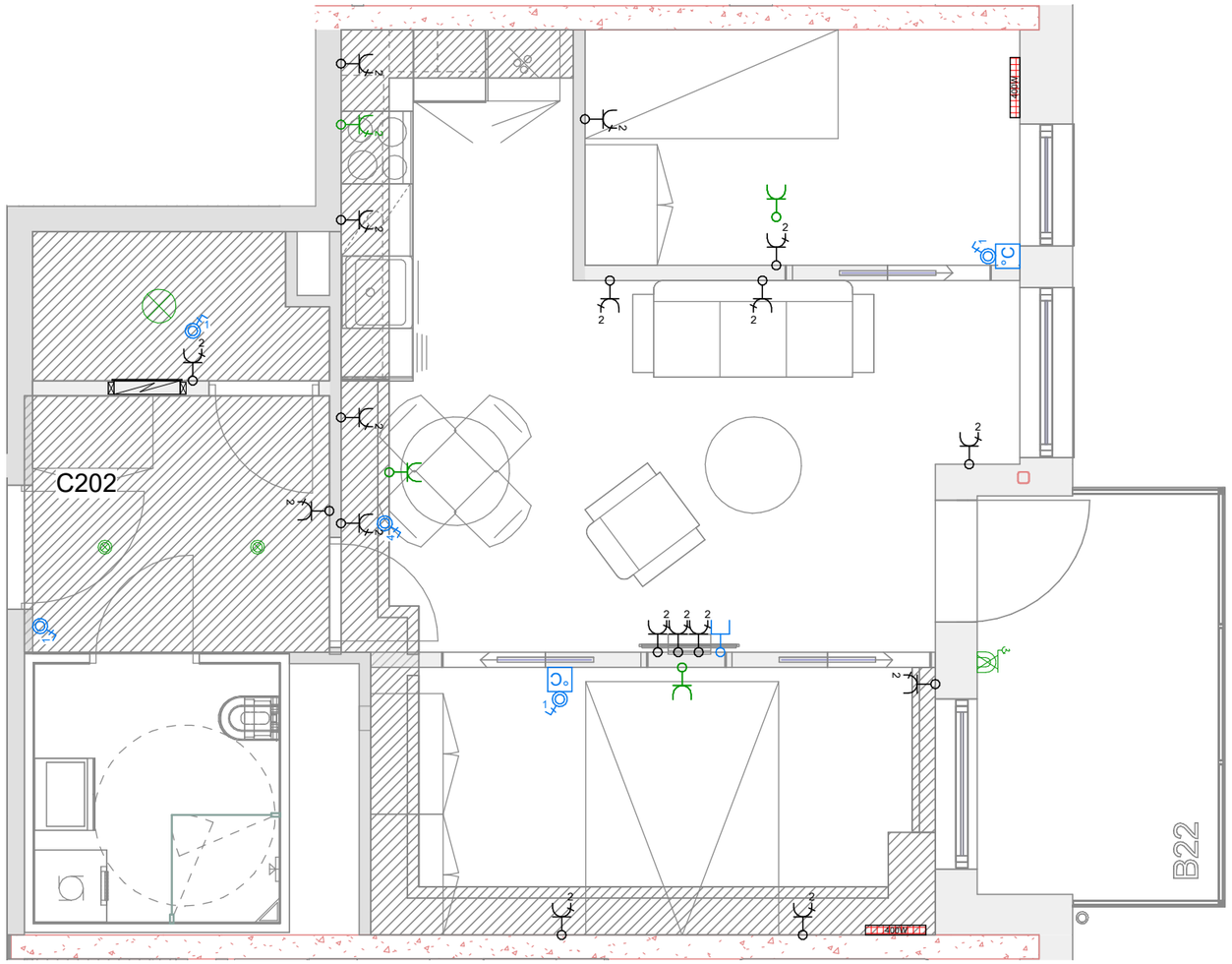
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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



- Denne tegningen gjelder kun plassering av elektro-installasjoner og hva som inngår i standard elektro-leveransen for prosjektet. For andre detaljer vises det til kontrastegning.
- Ved ståldragere er det ikke mulig å plassere komponenter høyt på vegg
- Ved stålsøyler er det ikke mulig å plassere noen komponenter
- Det er ikke mulig å plassere elektropunkter der det er skyvedør i vegg.
- Lys under overskap, se kjøkkentegning.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontrakstegning fra kjøkkenleverandør.
- Det er medtatt stikkontakter i skap for platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin som standard
- Det tas forbehold om at nøyaktig plassering av alle angitte punkter avhenger av byggetekniske forhold, som blant annet plassering av stendere, andre installasjoner og kan avvike fra det som er oppgitt.
- Vi gjør dere oppmerksomme på at tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegger tilvalgene ønskes på. Alle tilvalg på betongvegg blir synlige føringer og utenpåliggende utstyr.
- Ved plassbygde bad kan det ikke plasseres tilvalg innenfor sone 2.

Standard bryterstyring for lys:

- Bryter med 4 knapper i Stue/ kjøkken
  1. Lys under overskap (Dim)
  2. Stikk ved tak (Dim)
  3. Balkong (Av/på)
  4. Reserve
- Bryter med 2 knapper i bad
  1. Downlight (Dim)
  2. Speillys (Av/på)
- Bryter med 1 knapp i WC
  1. Lys (Av/på)
- Bryter med 1 / 2* knapp i sov
  1. Stikk ved tak (Av/på)
  2. Balkong (Av/på)*
- Bryter med 1 knapp i entre
  1. Downlight (Dim)

Ønsket tilvalg merkes tydelig på tegning
Strek f.eks ut med et referansenummer 00

ELEKTROENTREPRENØR: Elektro-kontakten AS

TOTALENTREPRENØR: VEIDEKKE

BYGGHERRE: FREDENSBORG

								Symbol	Beskrivelse
	Sikringsskap			Stikkontakt dobbel - Innfelt		Smartbryter med 1 knapp			Stikkontakt til lys (Grønn)
	Panelovn			Stikkontakt dobbel - Påvegg		Smartbryter med 2 knapper			Bodlampe
	Stålsøyle			TV uttak		Smartbryter med 4 knapper			Utelampe med 2 uttak
	Betongvegg		°C	Smart termostat		Lampepunkt for speilys			Downlight

Prosjektnavn:
Vollebekk stasjon

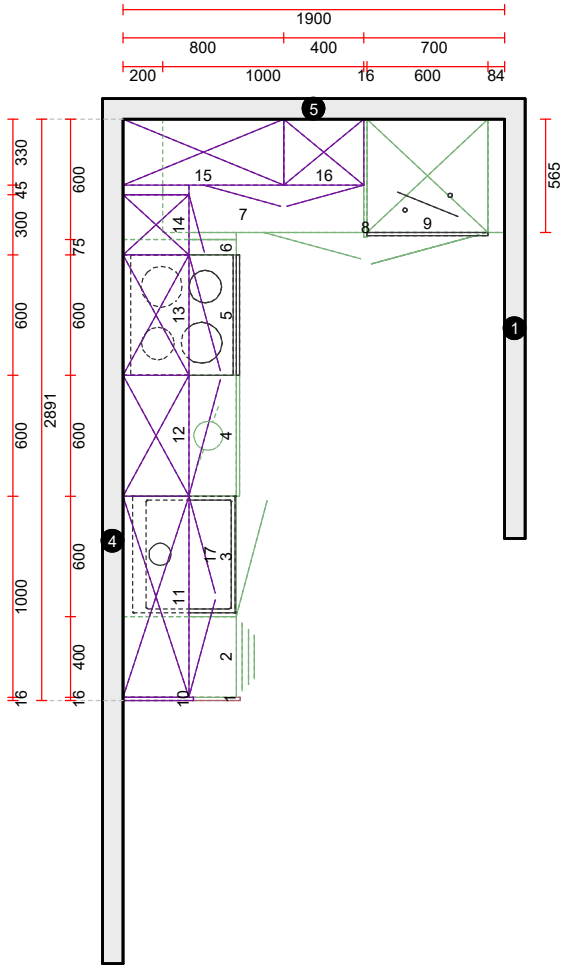
Tegningsnavn:
E-C202 - Tilvalgstegning

Ferdiggrad:
Klar for tilvalg

Dato:
23.04.25

23.04.25

Plantegning: 43012/8/14 Hus C - C102+202+302/ 3 stk. **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: Vollebekk stasjon rev uke 42-24-Veidekke





Skala: Tilpasset ramme

Studio Sigdal Lørenskog
Viken Kjøkkensenter AS, Solheimveien 28
1461 LØRENSKOG
Telefon: 67912060 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: NO 925 993 808 MVA
E-Mail: post@studiosigdal-lorenskog.no
Hjemmeside: www.sigdal.com

Sigdal Kjøkken
Kjøkken
Vidde Korn

Kunde
Veidekke Bygg Oslo
V/Mats Gjestrum Lindberg,

Tlf 40550452 Tlf.priv.
Mobil 40550452 Faks
E-Mail thea-fredrikke.grivi@fredensborgbolig.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Kontraktsdokument Vollebekk Stasjon



Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg til nærværende kjøpekontrakt:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Utskrift av grunnboken datert 24.11.2025
Bilag 3: Kart- og reguleringsbestemmelser
Bilag 4: Situasjonsplan
Bilag 5: Utkast til vedtekter for Borettslagene
Bilag 6: Foreløpig budsjett for Borettslagene
Bilag 7: Kontraktstegning (eget vedlegg)

Sted/dato: Oslo 26.11.25

Dette utkastet til kjøpekontrakt er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon». Kjøpekontrakten er forbeholdt kjøpere som ønsker å benytte seg av IN-ordning for innfrielse av fellesgjeld før overtakelse, og det kan forekomme endringer i denne malen til kjøpekontrakt som er hensiktsmessig og nødvendig i denne forbindelse. Det vises til forbehold som er tatt i salgsprospektet.

Oms.nr. Oppdr.nr.

VOLLEBEKK STASJON

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING - MED IN-AVTALE FØR OVERTAKELSE

Leilighetsnr:

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

heretter kalt selger, og

Navn: Født:

Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn: Født:

Adresse:
E-post:
Tlf.

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

1. INNLEDNING

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

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

også planlagt et aktivitetsrom i underetasjen i samme oppgang, med tilrettelagte aktiviteter for barn og unge.

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

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

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

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

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

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

Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan innfri boligens andel av fellesgjeld ved overtakelse. Kjøpere av andeler som ønsker å innfri fellesgjeld ved overtakelse, plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld samtidig med signering av denne kjøpekontrakten (IN-avtale).

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 [...] ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr……., én bod i [leiligheten] [bodanlegget], samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av [.....] parkeringsplass[er] i felles garasjeanlegg.]

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Avtalt Kjøpesum for leiligheten er kr [.....] (heretter "Kjøpesummen"). Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd/kontantdel Leiligheten	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr
Eventuell lastesykkelplass(er)	kr
Egenkapital til innfrielse andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Egenkapital som benyttes til innfrielse av andel fellesgjeld iht. avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld ("IN-avtale") 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. Av kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [...], 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 senest 7 dager 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. Kjøper er også kjent med at innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse ikke vil være mulig dersom forsinkelsen resulterer i at overtakelse skjer etter at borettslagets lån er utbetalt. Kjøper kan i så fall etter overtakelse foreta IN-innbetaling på avtalte datoer mellom Borettslagene og långiver i henhold til Borettslagenes ordinære IN-ordning.

3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

Borettslagene vil bli etablert med en fellesgjeld. 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. Se Bilag 6 finansieringsplan.

Samtidig med signering av denne kjøpekontrakt skal det signeres en egen IN-avtale med borettslaget. Denne avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter, sikkerhet m.m. knyttet til den individuelle innbetalingen av fellesgjelden.

3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	545
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene, Sameie	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr	
Til sammen	kr	

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

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

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.

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.

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 Røisland & Co Eiendomsmegling, heretter kalt Megler og oppgjørsansvarlig:

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

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 Røisland & Co Eiendomsmegling AS 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. 8101 23 68445 og merkes med «Kid […]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til oppgjor@roislandco.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kontantbeløp ved garantistillelse	kr 100 000
Rest kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

Egenkapitalen fra kjøper til innbetaling fellesgjeld skal stå på meglers klientkonto frem til beløpet blir benyttet til innfrielse av gjeld overfor borettslagets långiver. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller kjøper.

Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545* per obligasjon i tinglysingsgebyr.

Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom selger ønsker å disponere innbetalinger fra kjøper (med unntak av egenkapital til innfrielse fellesgjeld) før overtakelse/tinglysing 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. Dette gjelder også kontantbetalingen ved garantistillelse. Utbetaling krever ikke samtykke fra Kjøpers bank. 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 er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling.

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 hele 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, eksklusivt eventuelt forskudd, 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 heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales 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 10.11.2025, 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 Vollebekk Stasjon, 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 Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen kort tid etter 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
Rammetillatelse er mottatt for prosjektet og bygging pågår. Oppstart grunnarbeider ble igangsatt 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene.

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

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

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

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle 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. OVERTAKELSE

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

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

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele

leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

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

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar 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

Tilvalgsfristen er per 18.11.25 er utløpt for Vollebekk Stasjon, og det er derfor ikke lenger mulighet til å gjøre tilvalg eller endringer på leilighetene. Ledige leiligheter leveres med standardkonsept. Selger har gjort noen endringer og oppgraderinger for enkelte leiligheter. Se kvalitetsbeskrivelsen og romskjemaet for utfyllende informasjon.

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. SELGERENS SANKSJONER

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

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

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

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

regningssvarende å gjennomføre.

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

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

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

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og 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 (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og

kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 25 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

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

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

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

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

13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG SAMEIET
Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene/Sameiet. 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. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene..Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for sameiet/Borettslagene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene/Sameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/ overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

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

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

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

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

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Utskrift av grunnboken datert 10.11.2025
Bilag 3: Kart- og reguleringsbestemmelser
Bilag 4: Situasjonsplan
Bilag 5: Utkast til vedtekter for Borettslagene
Bilag 6: Foreløpig budsjett for Borettslagene
Bilag 7: Kontraktstegning datert….

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

[Sted], den […]

For Selger

_____

For Kjøper

_____

For Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS
Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

_____

KVALITETSBESKRIVELSE VOLLEBEKK STASJON

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK 17.

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

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

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

GENERELT
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

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

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

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

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

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

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

Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

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

DØRER OG VINDUER

Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres med energiglass, klassisk hvit innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører eller skyvedører som anvist på plantegning. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i eik, tilnærmet lik utførelse som parkett. 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.

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

LEILIGHETER MED HYBEL

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

DIVERSE

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

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

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

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

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

Følgende endringer og oppgraderinger er bestilt av Selger:

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

Se også detaljer spesifisert i romskjemaet.

TEKNISKE ANLEGG

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

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

Det leveres downlights i entré, WC og på bad, som angitt i romskjemaet. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt på markterrasse, takterrasse, og balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

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

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

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

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

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

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

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres et separat ventilasjonsaggregat

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

BYGNINGER

UTVENDIG

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

MARKTERRASSER, BALKONGER OG TAKTERRASSER

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

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

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

POSTKASSER

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

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør i glass/aluminium med pumpe og dørautomatikk.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

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

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

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

Overflater i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. 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 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

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

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

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

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

Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte 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 det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

FDV DOKUMENTASJON

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 25. november 2025

ROMSKJEMA STANDARD LEVERANSE

ROM:	FAST INNREDNING		GULV:	
ENTRÉ/GANG	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Gulv:	3-stavs 13mm eikeparkett hvitpigmentert, Boen Eik Crescendo hvit matt lakkert. * 1-stavs hvit eikeparkett crescendo i leilighetene: E601, E602, G601, G604.
KJØKKEN	Kjøkken-innredning:	Kjøkkenfront: Sigdal Vidde i farge NCS S 2005-Y20R. Foring til tak i samme farge som vegg. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Kildesortering i benkeskap.	Fotlist:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.
	Håndtak:	Edge antrasitt, 40 mm.	Terskel:	Hvitpigmentert eik
	Benkeplate:	Sigdal laminat, 558 Betong, 20 mm.		
	Vask:	Intra Omnia 600 SF		
	Blandebatteri:	A-Collection Azur I/II Eco		
	Hvitevarer:	Induksjonstopp: Bosch, serie 4, 60 cm, sort Stekeovn: Bosch, serie 2, 60 x 60 cm, Kombiskap: Bosch, serie 4 Oppvaskmaskin: Bosch, serie 2, 60 cm		
HYBEL*		Kjøkkeninnredning: Sigdal "Vidde" i farge NCS S 2005-Y20R, i omfang som vist på plantegning. Koketopp og kjøleskap i benk. Løsning for kildesortering.		
STUE				
SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap		
OMKLEDNINGSROM				
BOD				

VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
Entrédør:	Slett utførelse, malt i henhold til arkitektens fargevalg.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights i entré.	Oppvarming:	Ingen oppvarming
		Taklist:	Listfri overgang med myk fuge				
Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R	Himling:	Sparklet og malt be-tong med synlige v-fuger, NCS S0500-N. *Ekstra takhøyde i oppholdsrom ca. 320 cm i leilighetene: B304, G501, G504.	Belysning:	Belysning under overskap Det leveres strøm til kjøk-kenøy	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme
Vinduer/ balkongdør:	Vindussmyg og balkong-dør leveres listfritt, i samme farge som vegg.					Ventilator:	Slimline-ventilator i børstet stål
Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
Dørvrider:	Børstet stål						
Dør:	*Innerdører fra entré i leiligheter m/hybel leveres med ekstra lydiosolering og låssylinder.	Taklist:	Listfri overgang med myk fug mellom tak og vegg				
						Ventilator:	Slimline-ventilator med kullfilter i børstet stål.
						Oppvarming:	Elektrisk panelovn
				Data/TV:	Data og TV-punkt i stue	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme
						Oppvarming:	Elektrisk panelovn
						Oppvarming:	Ingen oppvarming
		Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	LED-taklampe	Oppvarming:	Ingen oppvarming
		Taklist:	Listfri overgang med myk fuge				

ROM:	FAST INNREDNING		GULV:		VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
BAD	Baderoms-innredning:	Baderomsinnredning 60 cm med skuffer og helt-trukken servant i samme bredde som innredningen. Farge NCS S 2005 Y20R.	Fliser: Fug:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. * Marazzi Plaster Grey, format 30x30 cm i leilighetene: F102, G101, E102, E103. *Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404. Fargetilpasset flis	Fliser:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. *Marazzi Room Bian-co, format 60 x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights Moderne og slank led-lampe over speil med stikkkontakt.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
	Servantbatteri:	Oras saga *Tapwell RT2 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, H401, H404. *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom i leilighetene: E601, E602, G601, G604.	Flis i nedsenket dusjsone:	Marazzi Plaster Grey, format 5x5 cm *Marazzi Ceppo di gre, format 5x5 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.			Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.	Vask/tørk:	Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkkontakt til tørketrommel. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun på bad 1.		
	Speil:	Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen.			Dører/gerik-ter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Dør-vrider:	Børstet stål						
	Dusjvegger:	Dører i klart glass, detaljer i krom.cc										
	Dusjgarnityr:	Oras Saga med Oras Apollo dusjsett *Tapwell TVM7200 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.										
WC*	Innredning:	Skap og servant, farge NCS S 2005-Y20R.	Flis:	Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm.	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R					Oppvarming:	Ingen oppvarming *Varmekabler i leilighe-tene: G601 og G604.
	Blandebatteri:	Oras saga *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom (Gjelder leilighetene: G601, G604)	Fug:	Fug farge-tilpasset flis	Dører/gerik-ter:	Slett dør, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Fotlist: Terskel:	Sokkelflis i tilnærmet lik farge som gulvflis. Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Dørvrider:	Børstet stål						

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


Pakkeboks
Renovasjon
A
B
C
D
E
F
G
H
Grønt gårdsrom
Garasjeanlegg
Lek
Felles takterrasse
T-bane
(200m ned i veien)
Torg
Fellesrom
Felles takterrasse
Bussholdeplass
N

INFORMASJON TIL KJØPER - VOLLEBEKK STASJON

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
1-1010/25

GENERELT OM PROSJEKTET VOLLEBEKK STASJON

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

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

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

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

Det er Sweco Architects som har tegnet Vollebekk Stasjon.

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

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

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

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

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

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

BORETTSLAGENE VOLLEBEKK STASJON 1 OG 2.
Leilighetene er planlagt etablert som to selvstendige borettslag ("Borettslagene").

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

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

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om 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.
Vollebekk Stasjon Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget erververt aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslaget ble reell eier av tomten. Vollebekk Stasjon er delt i to. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. Selger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøtet direkte til Borettslagene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

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

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

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

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

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

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

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

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

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selgers forbehold angående rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte enheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selger har vedtatt byggestart.

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

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

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

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

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

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

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

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

TOTALPRISEN
Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 60 % (andel fellesgjeld iht. bygge- og 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 minimum innbetaling på kr 60 000.

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

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

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

BETALINGSPLAN
Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til 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. Selger har rett på eventuell gevinst som oppnås ved dekningssalg.

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

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

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

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

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

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

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

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

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende 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.
boligen.

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

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

GARANTI ETTER BUOFL. § 12
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

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

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

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

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

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

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

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

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

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT
For kjøpere som velger å overta med fellesgjeld, vil følgende gjelde angående renter for midlertidig kreditt:

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

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

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslagene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (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 0,25G

• Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning som f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En 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 også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret v/ forretningsfører oef@obos.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må leiekontrakt med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for godkjenning og registrering straks avtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Er ikke navn og kontaktinfo på leietaker oversendt innen fire uker etter overtakelse, vil utleie ikke bli godkjent. Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. 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
Kopi av vedtatt planforslag kan fås fra megler på etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med planen.

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

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

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

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

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

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

Heftelser i festerett:

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

	RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
2025/296519-1/200 14.03.2025	Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Gjelder feste Rettighetshaver: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS Org.nr: 998 387 361
2025/1083443-1/200, 12.09.2025	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON GJELDER FESTE RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Rett til å etablere og ha stetsevarig en frittstående nettstasjon på eiendommen, sam rett itl å foreta fremtidig vedlikehold, fornying og om bygging mv. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler

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

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

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

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

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

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

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

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til 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 Linderud barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se kommunens hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

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

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

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

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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

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

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

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

Oslo, rev. 19. november 2025.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 88, Bruksnummer 274 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.11.2025 kl. 11.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.11.2025 kl. 11.38

Adresse(r):

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 A**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 B**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 C**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 D**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 E**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 F**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 G**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

Gateadresse: **Hans Møller Gasmanns vei 3 H**
Gatenr: **12657**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0598 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/952654-1/200 15.08.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 180 000 000
Omsetningstype: Annet
VOLLEBEKK STASJON BORETTSLAG
ORG.NR: 934 028 775

Rettighetshavere til festerett

2024/1611186-1/200 25.06.2024 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
VOLLEBEKK STASJON UTBYGGINGSSELSKAP AS
ORG.NR: 929 424 689

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/296519-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2025/1424965-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1966/2583-1/105 21.02.1966 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

1966/17942-1/105 07.12.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1988/59611-2/105 06.09.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
2018/1504230-1/200 05.11.2018 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Punkt 1 og 2 i erklæringen frafalles

2021/1177234-1/200 22.09.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 900 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2023/168307-1/200 15.02.2023 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

21:00
Rettighetshaver allmennheten
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2023/168326-1/200 15.02.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om rett til bruk av fortau
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2024/1611186-2/200 25.06.2024 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
21:00
Årlig festeavgift: NOK 1 000
Tomteverdi: NOK 200 000 000
Inngåelsedato: 25.06.2024

2024/1915170-1/200 06.09.2024 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**
21:00
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

2025/296519-2/200 14.03.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 998 387 361

2025/1083443-1/200 12.09.2025 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
21:00
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Rett til å etablere og ha stetsevarig en frittstående nettstasjon på eiendommen, sam rett itl å foreta fremtidig vedlikehold, fornying og om bygging mv.

2025/1424965-1/200 20.11.2025 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 310 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

2025/1424965-2/200 20.11.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

2025/1424965-2/200 20.11.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

Heftelser i festerett:

2024/1611186-2/200 25.06.2024 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
21:00

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 1 000
Tomteverdi: NOK 200 000 000
Inngåelsedato: 25.06.2024

2024/1622166-1/200 27.06.2024 09:50 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 900 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1915170-1/200 06.09.2024 21:00 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**

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

2025/296519-1/200 14.03.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 200 000 000
Panthaver: SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 998 387 361

2025/296519-2/200 14.03.2025 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 998 387 361

2025/1083443-1/200 12.09.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

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

2025/1424965-1/200 20.11.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 310 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

2025/1424965-2/200 20.11.2025 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

GJELDER FESTE
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

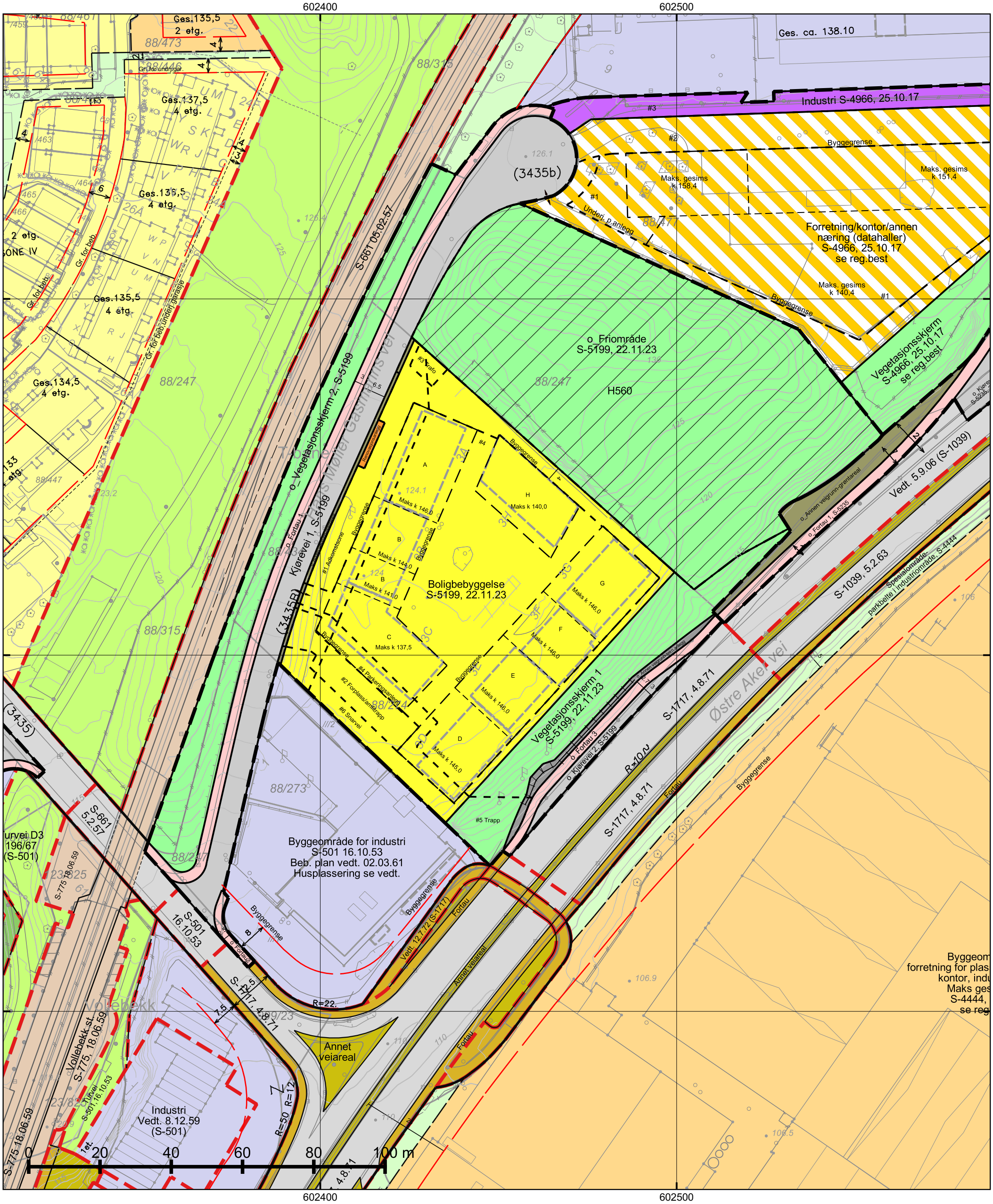
GRUNNDATA

1962/377-1/105 10.01.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 88 BNR: 247

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149756/ 86522339

Adresse: Hans Møller Gasmanns vei 3

Gnr/Bnr: 88/274

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

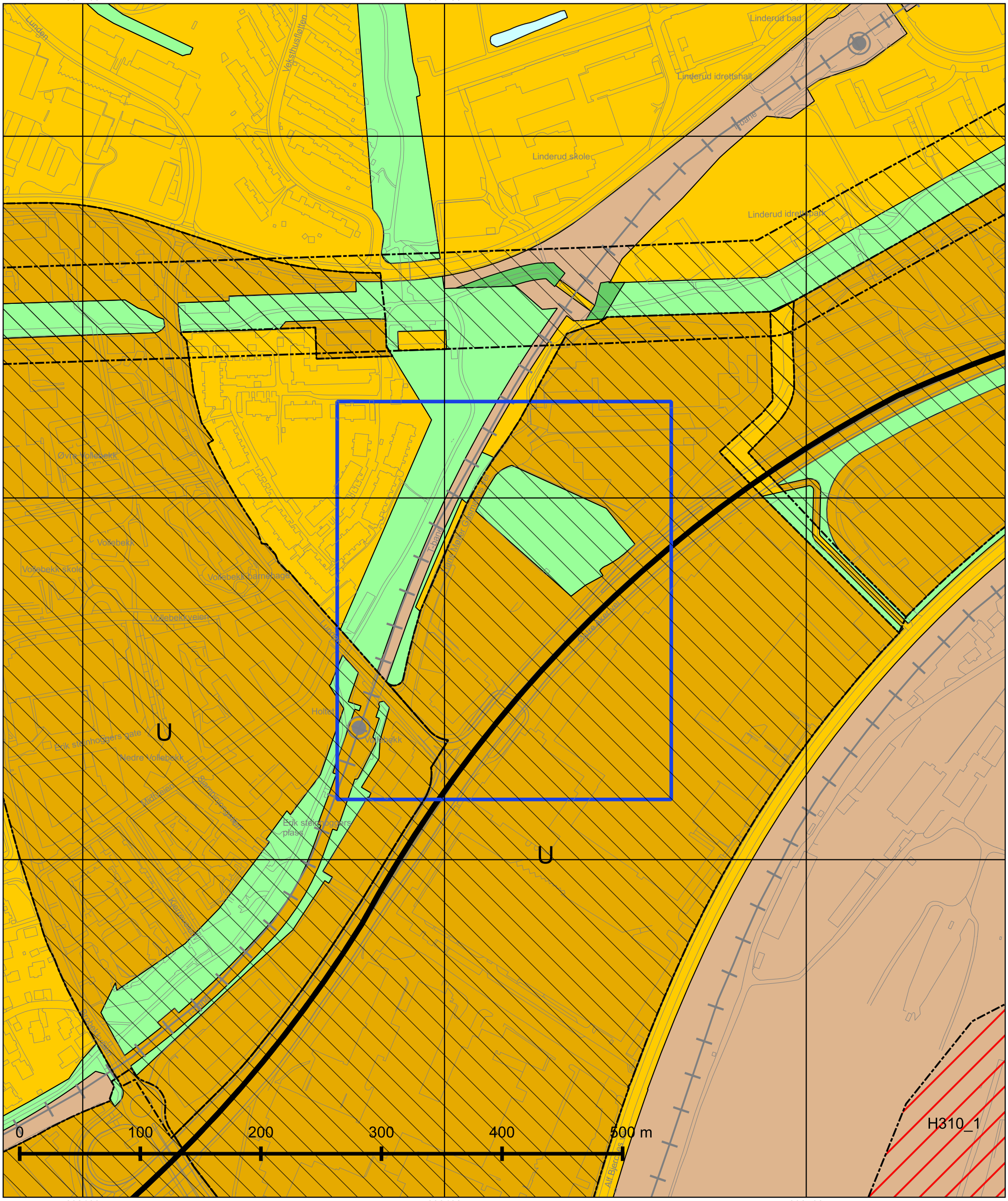
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149756/86522339
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-5199

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Hans Møller Gasmanns vei 3

Vedtaksdato: 22.11.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Hans Møller Gasmanns vei 3

Detaljregulering for gnr./bnr. 88/274, 88/273, 88/434, 88/247, 250/19.
Kartnummer ONO-201909592, 29.03.2022 og revidert 14.03.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, et gårdsrom med uteoppholdsareal samt en plass utenfor bebyggelse på gnr./bnr. 88/274. Det reguleres også tilstøtende fortau, parkeringskjeller under bebyggelse, opparbeidelse av bussholdeplass langs Østre Aker vei og en oppstramming og utbedring av krysset Hans Møller Gasmanns vei og Lunden.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kommunale avløpsledninger

Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal plasseres med en minimumsavstand på 4 meter fra kommunale vann- og avløpsinstallasjoner.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann tilknyttet areal regulert til bolig og vegetasjonsskjerm skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.3 Blågrønn faktor

Blågrønn struktur og tiltak
Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

1.4 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 200 m². Minimum 80 m² BRA i første etasje mot forplassen skal benyttes for felles arealer for beboere som samlingslokale eller lignende (jf. bestemmelse 7 – bestemmelsesområde #2). I tillegg skal det i bebyggelsen etableres et småidrettsrom for beboere på minimum 20 m² BRA. Areal til boder og parkering helt eller delvis under terreng regnes ikke med i bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres som et åpent kvartal, og plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke vises gjelder formålsgrense som byggegrense. Arealer under terreng skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesgrense for bebyggelse under terreng, bestemmelsesområde # 4 parkeringsanlegg. Der fasader for bebyggelse under terreng blir delvis eksponert skal de dekkes med beplantning.

Mot regulert felt Vegetasjonsskjerm 1 i sørøst skal ett av bygningsvolumene (Bygg D, E, F eller G) trekkes tilbake minimum 2 meter fra formålsgrense og ett av bygningsvolumene trekkes tilbake minimum 4 meter fra formålsgrense.

Maksimal dybde på bygningsvolumer skal ikke overstige 15 m inkl. innglassede balkonger. For bygg D, F: Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates bare oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske rom, plantekasser, åpne pergolaer og vindavskjerming. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 25 % av underliggende takflate.

For bygg A, E, G, H: Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 1,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Innenfor de 1,5 meterne opp til maksimal gesimshøyde tillates bare oppført takoppbygg for tekniske funksjoner, inkl. takoppstikk for heis og røykluker. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 25 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 1,5 meter for tekniske takoppbygg, mens takoppstikk for heis og røykluker tillates inntil 0,8 m over skjæringen.

For bygg B, C: Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3 meter under angitt maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates bare oppført takoppbygg for tekniske rom inkl. takoppstikk for heis og røykluker, plantekasser, åpne pergolaer og vindavskjerming.

Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 25 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 3 meter. Takoppstikk for heis og røykluker tillates inntil 0,8 m over skjæringen.

Luftinntak skal plasseres på den siden av bygget med best luftkvalitet.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming og volumoppbygging. Fasader skal kles med et lyst og/eller rødt teglmateriale med innslag av tre. Tre skal utgjøre minst 20 % av det totale fasadearealet. Detaljering, farger og fasadematerial skal understreke et helhetlig arkitektonisk grep på sammenhengende volumer.

Farge- og materialbruk skal understreke bebyggelsens uttrykk som sammenhengende kvartal gjennom tilnærmet lik farge og materialbruk slik at bebyggelsen fremstår enhetlig. Fasaden skal utformes med dybdevirkninger, som tilbaketrekking av fasadefelt, utkragninger, inntrekning og varierende balkongutforminger.

Med unntak av inngangspartier og fasade til fellesareal, skal fasadeuttrykk føres helt ned til og med første etasje. Inngangspartier skal markeres tydelig i materiale, farge og formspråk. Fasade ved fellesarealer mot forplassen skal ha store vinduåpninger og kan ha varierende materialbruk.

Utforming av rekkverk på balkonger skal integreres i det overordnete arkitektoniske uttrykket, og kan helt eller delvis sikre skjerming mot innsyn. Balkonger mot Østre Aker vei skal være innglasset og ligge innenfor fasadelivet. Øvrige balkonger kan krage maksimalt 2,0 meter ut fra hovedfasadeliv men innenfor formålsgrense. Summen av den samlede lengde av balkonger som er helt utkraget per etasje skal ikke overstige 40 % av den totale fasadelengden til etasjeplanet. Balkonger mot Hans Møller Gasmanns vei og forplassen skal være delvis eller helt inntrukket. Høyde fra underliggende terreng til underkant balkong skal være minst 3 meter.

Tak skal anses som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg, innkassing av tekniske anlegg, støy- og vindavskjermingstiltak, samt rekkverk på tak, drivhus og parsellhager, skal ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering støtter opp under byggverkets hoveduttrykk. Tekniske anlegg skal i hovedsak integreres i hovedvolum, trappe-/heisoppbygg eller pergola. Takterrasse skal ha rekkverk inntrukket minimum 1 meter fra fasadeliv. Rekkverk på tak skal være transparent.

Fasaden på takoppbygg som flukter med underliggende hovedfasade skal ha samme hovedutforming som bebyggelsen for øvrig. Innganger og gulv i første etasje skal være på samme nivå som terreng. Det tillates ikke synlige sokler over 1 m.

Stue, kjøkken og soverom i første etasje skal ha en innvendig takhøyde på minimum 3,05 m. Det tillates lokale innkassinger for tekniske føringer.

Det skal være gangadkomst gjennom bebyggelsen fra Hans Møller Gasmanns vei til gårdsrommet.

Mot Hans Møller Gasmanns vei og mot Østre Aker vei skal terreng arronderes.

Det skal etableres solavskjerming for boliger mot Østre Aker vei.

Heis-/trapperom for bygg D, E, F og G skal plasseres mot Østre Aker vei.

Felles arealene på 80 m^2 i første etasje skal inkludere kjøkken og WC.

2.1.4 Leilighetsfordeling

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA hvorav minst 10 leiligheter skal være over 90 m² BRA, inntil 20 % av kategori 2 kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og boenheter under 35 m².

2.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal utgjøre 20 % av boligenes samlede BRA. Minimum 75% av MFUA skal ligge på terreng eller parkeringskjeller og av dette skal minimum 20 % være solbelyst minst 5 timer 1. mai. Uteoppholdsarealer på tak skal kunne være solbelyst 1. mars. Forplass (#2) skal medregnes i MFUA.

Felles gangsoner med brukskvalitet for lek og opphold og arealer med felles skjermende beplantning inn mot forhager kan inngå i uteoppholdsarealer. Gangsoner skal ha et semipermeabelt underlag, det tillattes ikke asfalt eller plast.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides grønne. Det tillates ikke gummidekke som underlag. Minst 20 % av uteoppholdsarealet på lokk/tak skal ha minimum 1 m jorddybde for å kunne beplantes med busker og trær eller være regnbed.

Det skal plantes minst ett tuntre på forplassen. Tuntreet skal ha minimum 100 cm jordsmonn og sikres 15 m^3 rotsone. Det skal plantes 20 mindre trær til sammen i bestemmelsesområde #1, i gårdsrommet, og mot o_Friområde.

Kjøreareal for utrykningskjøretøy tillates ikke asfaltert. Materialvalg og kantutforming skal sikre at arealene inviterer til uteopphold.

Innkjørsel til parkeringskjeller og terreng på begge sider av innkjørsel skal utformes som en integrert del av landskapsutformingen.

Det skal etableres en tydelig overgang i form av skjermende beplantning mellom felles uteoppholdsarealer og gangveier, og private forhager. Dekket på private markterrasser skal utformes i tre.

Utearealer på bakkeplan og tak skal ha variert flora som legger til rette for biologisk mangfold, med flere sjikt for å stimulere til økt dyreliv og flora uten fremmede arter. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal benyttes stedegen vegetasjon.

Det skal etableres felles takterrasser på minimum to av takene på bygg A, B, C, D, E, F og G. Det tillates ikke takterrasse på bygg H. Uteoppholdsareal inkl. felles takterrasser skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon.

Utearealene skal tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, og for ulike aldersgrupper, gjennom tilrettelegging for småbarnslek som huske, balanselek og sandkasse, spiseplasser, og etablering av dyrkekasser. Møblering skal være integrert og permanent og inngå i et helhetlig konsept. Håndtering av overvann gjennom regnbed, åpen fordrøyning og beplantning skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.

Det skal etableres sitteområder innenfor felles uteoppholdsareal på tak og på bakkeplan. Det skal etableres et sitteområde på forplassen i tilknytning til innvendig fellesareal, med gode sol- og utsiktsforhold. I tillegg skal det etableres et sitteområde med grillplass i gårdsrommet, benker i tilknytning til småbarnslek og minst ett avskjermet sitteområde innenfor hver felles takterrasse.

Det skal etableres klatreplanter ved fasaden mot Østre Aker vei.

2.1.6 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan og takplan i målestokk 1:200, snitt i relevant målestokk, detaljtegninger som viser regnbed og takflater som viser avrenning og oppbygging. for byggeområdet. Planen skal vise atkomster, vei- og gangarealer, sykkelparkeringsplasser på terreng, oppholdsarealer herunder forplass, oppstillingsplass for brannbiler, beplantning, nye trær og løsning for renovasjon samt åpne overvannsløsninger.

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

Takplanen skal vise utforming av takterrasser, herunder rekkverk/gjerder, vegetasjon og eventuelle takoppbygg. Planen skal videre redegjøre for eventuelle støyskjermingstiltak på tak.

2.1.7 Avkjørsel/adkomst

Planområdet skal ha avkjørsel fra Hans Møller Gasmanns vei som vist med pil på plankart. Det tillates etablert adkomst til gnr. 88 bnr. 274 over Annen veggrunn – grøntareal innenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #6.

2.1.8 Parkering og sykkelparkering

Parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bilparkering:
- maks 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig.
Sykkelparkering:
- minimum 3 plasser per 100 m² BRA bolig

Alle bilparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg under terreng. Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m² BRA Minimum 50 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner. Det skal sikres mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av el-biler på et senere tidspunkt.

Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boligene skal ha overbygg. Innendørs parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart. Det skal sikres ladepunkter for el-sykler. Minst 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere transport- og familiesykler.

Det skal sikres arealer og fasiliteter for rengjøring og reparasjon av sykler.

2.1.9 Støy

Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. Alle leiligheter skal ha stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Øvrige soverom som vender mot rød støysone (fra Østre Aker vei) skal ha vindu/balkongdør som er skjermet av innglasset balkong.

Det skal opparbeides bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21. Takterrasser skal skjermes med glassrekkverk.

2.1.10 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.2 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedgravde avfallsbeholdere innenfor renovasjonsanlegg som vist i plankartet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Byggeplan og landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og infrastruktur skal det sendes inn en landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, kollektivholdeplass.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det sendes inn en byggeplan i målestokk 1:200. Byggeplanen for arealer i tilknytning til Kjøreveg 1, Fortau 1 og 2 og Annen veggrunn - grøntareal skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse gis. Byggeplan for arealer tilknyttet Annen veigrunn, Fortau 3, Kjøreveg 2 skal godkjennes av Statens Vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

3.2 Kjøreveg

Kjøreveg 1 skal være offentlig. Det skal etableres en fotgjengerovergang innenfor kjøreveg 1 ved amfitrappen i bestemmelsesområde #2. Kjøreveg 2 skal være offentlig og den skal være busslomme for kollektivtransport.

3.3 Fortau 1, 2 og 3

Fortau 1, 2 og 3 skal være offentlige.

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg skal være offentlig. Her kan det etableres en støttemur mot vegestasjonsskjerm 1 og busskur for bussholdeplassen

3.5 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Byggeplan og landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak på eiendommen skal det sendes inn en landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planter, inklusive vegetasjonsskjerm, løsning i overgangen mellom hensynssone bevaring naturmiljø, H560 og bebyggelsen, trær, bygninger, kotehøyder og gangarealer.

Bymiljøetaten skal uttale seg om løsning i overgangen mellom hensynssone bevaring naturmiljø, H560 og bebyggelsen før rammetillatelse gis.

Byggeplan for Vegetasjonsskjerm 2 og Friområde skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

4.2 Rigg- og marksikringsplan

Før det gis rammetillatelse skal det framlegges en plan for rigg og marksikring. I planen skal det redegjøres for trafikkavvikling, massetransport, trafikksikkerhet for gående og syklende.

Nødvendige beskyttelsestiltak som må etableres før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes skal fremgå av redegjørelsen spesielt med hensyn til hensynsone bevaring naturmiljø, H560. Marksikringsplan skal vise alle kanaliseringstiltak/beskyttelsestiltak og sendes Bymiljøetaten og Statens Vegvesen for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

4.3 Vegetasjonsskjerm 1

Vegetasjonsskjerm 1 skal gjenplantes med stedegne hurtigvoksende planter, busker eller trær etter endt anleggsfase. Eksisterende trær som skades eller fjernes skal erstattes med tilsvarende tre med minstestørrelse på 20-25 cm.

Vegetasjonen i vegetasjonsskjerm 1 skal styrkes som skjerming mot støy og forurensing fra Østre Aker vei. Det skal etableres vegetasjon i flere sjikt, variert flora og minst 20 nye trær.

4.4 Vegetasjonsskjerm 2

Vegetasjonsskjerm 2 skal være offentlig.

Området skal gjenplantes med stedegne hurtigvoksende planter, busker eller trær etter endt anleggsfase. Eksisterende trær som skades eller fjernes skal erstattes med tilsvarende tre med minstestørrelse på 20-25 cm.

4.5 Friområde

Friområdet skal være offentlig. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep utover det som står under 5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen tillates det ikke bebyggelse eller terrenginngrep med unntak av etableres/opprettholdes en barriere i grensen mellom Friområde og felt Boligbebyggelse. Barrieren skal være stedegen vegetasjon, lav støttemur/gjerde med beplantning av stedegen vegetasjon eller utbedret eksisterende støttemur. Ved innsendelse av rammesøknad for tillatelse til tiltak innenfor felt Boligbebyggelse, skal det redegjøres for hvordan denne barrieren ivaretas. Det tillates ingen andre inngrep innenfor hensynssonen.

Det er ikke tillatt med midlertidig eller permanent plassering av masser, etablering av riggområde, lagring av maskiner, parkering av alle typer kjøretøy, eller annet som kan skade skogen både over og under bakken.

Tiltak eller byggegroper innenfor trærnes rotsone tillates ikke. Rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Hvis det er nødvendig med inngrep i rotsone skal dette utføres i samarbeid med arborist og i henhold til kommunal veiledning for arbeid nær trær.
Det skal etableres beskyttelsesgjerde i eller langs hensynssonen i anleggsperioden.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1 (adkomstsone)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres nedkjøring til parkeringskjeller og gangforbindelse mellom forplassen og avfallsbeholderne. Det tillates også rekkverk, sykkelparkering og grøntområder. Det skal plantes vegetasjon mellom avfallsbeholdere og private uteoppholdsarealer. Det skal opparbeides en gangforbindelse med en bredde på 2,5 meter langs Hans Møller Gasmanns vei, på østsiden av o_annen veggrunn – grøntareal, fra o_friområde til fotgjengerovergang ved #2 forplass/amfitrapp. Gangforbindelsen skal opparbeides som et allment tilgjengelig areal og med belysning.

Terrengsprang skal utformes som beplantningsfelt/terrasserte beplantningssoner.

7 Bestemmelsesområde BG #2 (forplass/amfitrapp)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en forplass og en amfitrapp. Plassen skal være på minimum 400 m².

Innenfor plassen skal det etableres vegetasjon og åpent fordrøyningsvolum, i form av regnbed, som skal inngå som en del av overvannskonseptet. Arealet skal ikke underbygges. Arealet skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann og brukes som et opplevelseselement i utformingen av forplassen.

Det skal plantes minst ett stort tre av type høystammede med stammeomkrets 20-25 cm. Treet skal ha minst 15 m^3 jordsmonn.

Plassen skal opparbeides for lek og opphold, med høy kvalitet på materialer og løsninger. Det skal etableres benker og sitteplasser. Møblering skal være integrert og permanent og inngå i et helhetlig konsept.

Amfitrappen skal fungere som hovedatkomst for gående. Trappen skal gjennom sin utforming, stigningsforhold og bredde muliggjøre og invitere til opphold. Det stilles ikke krav til universell utforming for tiltaket.

8 Bestemmelsesområde BG #3 (trafo)

Nettstasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #3, med minimum 1 meter avstand fra tomtegrense.

9 Bestemmelsesområde BG #4 (parkeringsanlegg)

Parkeringsanlegg skal plasseres under terreng, innenfor bestemmelsesområde #4.

10 Bestemmelsesområde BG #5 (trapp)

Det skal etableres en tilkobling i form av trapp mellom byggetiltaket og bussholdeplass i Østre Aker vei. Trappen skal skånsomt tilpasses terreng og vegetasjon slik at vegetasjonsskjermen opprettholder sin funksjon. Trappen skal opparbeides som et allment tilgjengelig areal og med belysning. Byggeplan for trappen skal forhåndsgodkjennes av Statens Vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

11 Bestemmelsesområde BG #6 (snarvei)

Innenfor bestemmelsesområde 6 skal det etableres en gangforbindelse mellom Hans Møller Gasmanns vei og bestemmelsesområde #5 som skal opparbeides som et allment tilgjengelig areal og med belysning.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

12 Før rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse skal det foreligge tillatelse fra Sporveien for bygge-, anleggs- og terrengtiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, ref. Jernbaneloven § 10.

-Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal Brobekkveien med sykkelfelt og fortau være sikret opparbeidet.

-Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen, skal grønnstrukturen mellom Brobekkveien 62, Lunden og T-banen være sikret opparbeidet.

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelsen skal opparbeidelse av gang-/sykkelvei fra Vollebekk T-bane til Lunden være sikret opparbeidet.

13 Før midlertidig brukstillatelse

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal bestemmelsesområde #1 adkomstsone, #2 forplass/amfitrapp, #5 trapp, #6 snarvei samt uteoppholdsareal og felles takterrasser være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal kjøreveg 1 være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Fortau 1 og 2, og Annen veggrunn - grøntareal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal Annen veggrunn - tekniske anlegg, Fortau 3 og Kjøreveg 2 være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal tiltak mot støy være opparbeidet.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal overvannsløsninger være opparbeidet.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal Vegetasjonsskjerm 2 og Vegetasjonsskjerm 1 gjenplantes med stedegne hurtigvoksende planter, busker eller trær etter endt anleggsfase.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen, skal barrieren mellom Friområde og boligbebyggelse være opparbeidet.

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

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 385/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2024.

602400 602450 602500

6645900 6645850 6645800 6645750

88/247 88/273

Hans Møller Gasmanns vei

4000 4000 1000 5807 Avstand vegsenterlinje 31230 Avstand spormidt jernbane 16131 Avstand vegsenterlinje 10163 13214 9433 29971 4268 66334 5166 13563 10672 14234 4512 45100 20300 avstand midt bane til eiendomsgrense 16051 Avstand vegsenterlinje 9826 10835 21477 53466 30660 15916 11990 84634 22871 17817 Avstand nabo 5558 5776 Avstand nabo 14234 231

0 20 40 60 80 100 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.11.2023
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

TEGNFORKLARING
- BYGGEGRENSE
- TILTAKSGRENSE
- TILTAK
- BALKONG
- INNGANG
- STØTTEMUR

PlottID/Best.nr: 316959/ 86481594

Adresse: HANS MØLLER GASMANNS VEI 3

Gnr/Bnr: 88/274

Deres ref.: 77900313 - Vollebekk stasjon

Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato: 05.12.2023
Revidert dato: 13.12.2023

TEGN: MIS
KONTR: MK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lars Petter Hansrud
HANS MØLLER GASMANNS VEI 3D

Dato: 13.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522339
8858707

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.88 BNR. 274

Vi viser til bestilling av 20251113 for HANS MØLLER GASMANNS VEI 3D.

GNR. 88 BNR. 274

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1962.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8921 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

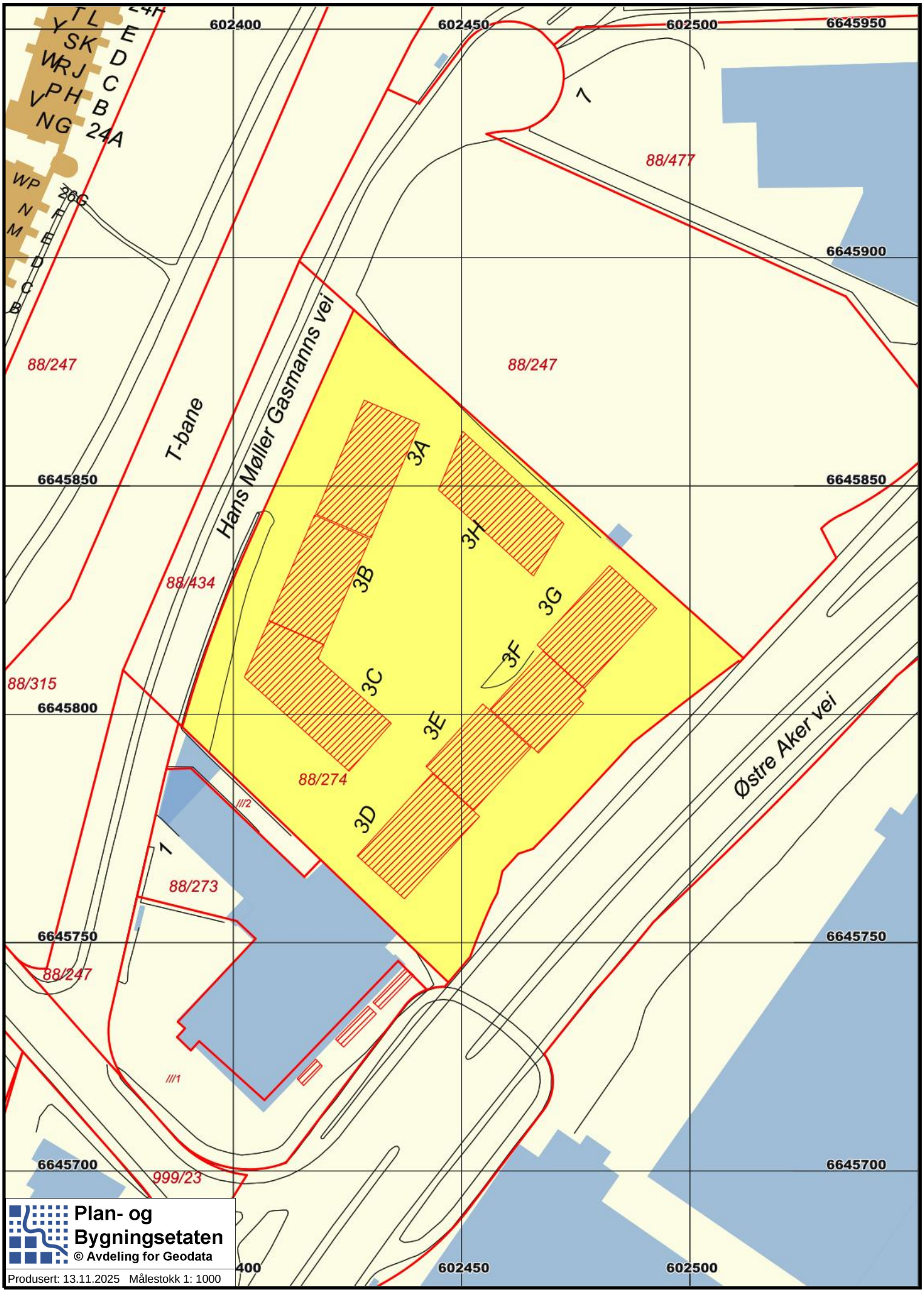
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


602400
602450
602500
6645950
6645900
6645850
6645800
6645750
6645700
88/247
88/434
88/315
88/274
88/273
88/477
999/23
T-bane
Hans Møller Gasmanns vei
Østre Aker vei
3A
3B
3C
3D
3E
3F
3G
3H
1
7
///1
///2
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.11.2025 Målestokk 1: 1000

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

.

U T KA S T
T I L
V E D T E K T E R

for

VOLLEBEKK STASJON BORETTSLAG HUS 1

org. nr.

Vedtatt på stiftelsesmøte den __.__.____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Vollebekk Stasjon Borettslag Hus 1 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune gnr XXX bnr. XXX.
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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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.

(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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

2-3 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 Forkjøpsrett

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) 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. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i garasjekjeller for de andelseiere som har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike plasser. Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig 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 vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser eller vedtak om opphør av andelseiers bruksrett til p-plass uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utbygger disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som

disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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-konseptet. 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 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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.

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

(4) 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.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(7) 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).

4-5 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 samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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 verandaer, balkonger og lignende.

(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 innsekter 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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

(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.

(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.

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

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er

installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg skal fordeles på bruksretthaver med likt beløp pr p-plass som disponeres, se også vedtektene til Vollebekk Stasjon Garasjesameie.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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

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.

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 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

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 som borettslaget eier
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 og gjennomføring for generalforsamling

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

(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.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på

en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet

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 forretningsfører.

(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
- 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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.

(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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

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.

11-3 Forholdet til Vollebekk Stasjon Garasjesameie og Vollebekk Stasjon Utomhussameie.

Borettslaget og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Vollebekk Stasjon Garasjesameie og Vollebekk Stasjon Utomhussameie.

.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

UTKAST VEDTEKTER
for
Vollebekk Stasjon Driftsforening

Fastsatt på stiftelsesmøte _____

§ 1
Navn

Driftsforeningens navn er Vollebekk Stasjon Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

[Utbygger Fredensborg Bolig AS], og datterselskaper og dennes rettsetterfølgere (heretter Utbygger) eier gnr. XXX, bnr. XXX m.fl., i Oslo kommune bestående av torg, uteoppholdsareal, lekeplasser, park og turdrag, gang- og adkomstveier for delområdene XX-XX, utbyggingsområdet "Vollebekk Stasjon» som vist på (Vedlegg 1), kalt Vollebekk Stasjon Fellesareal.

Foreningens geografiske område utgjør delområdene XX-XX og omfatter arealer som ikke inngår i det enkeltes boligselskaps eiendom.

§ 4
Fysisk bruk av Vollebekk Stasjon Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Vollebekk Stasjon Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Vollebekk Stasjon Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Vollebekk Stasjon Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

§6
Medlemskap

Foreningens medlemmer er seksjonseiere og sameiere i boligselskaper, borettslag, og eiere av boligeiendommer innenfor foreningens geografiske område, jf § 3.

Seksjonseiere og sameiere i boligselskaper, borettslag, og eiere av boligeiendommer og andre boligselskaper som etableres innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Vollebekk Stasjon Driftsforening.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist.
Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene. Kontingent kan innbetales samlet fra den enkelte eierseksjonssameie, boligselskap, borettslag eller huseierforening, på vegne av det enkelte medlem.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Medlemmene representeres i årsmøtet ved styret i sitt respektive eierseksjonssameie boligselskap, eller huseierforening. Styret i eierseksjonssameiene, borettslag, og boligselselskapene og huseierforeningene utøver medlemmenes forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 30 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
-

Årsmøtet kan også behandle:

- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut

til medlemmene. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 5 prosent av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hvert medlem har 1 stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Vollebekk Stasjon Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Vollebekk Stasjon Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer og evt varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Vollebekk Stasjon Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Styret representerer Foreningen utad.

I saker som gjelder Foreningens rettigheter og plikter, derunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir Foreningen forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13
Revisjon

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar OSLO tingrett som eneste verneting.

§ 15
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Vollebekk Stasjon skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette vil antall boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet først være klart når området er ferdig utbygget.

Vollebekk Stasjon Driftsforening har full faktisk råderett og ansvar for vedlikehold og daglige drift av fellesarealer utomhus etter hvert som anlegg/arealer overtas av foreningen.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

Utbygger har kun rett til å gjøre endringer i utearealenes utforming og utstrekning for de arealer som ikke er overlevert til foreningen.

Utbygger har i byggetiden og helt frem til Vollebekk Stasjon Fellesareal er overskjøtet til Foreningen, rettslig råderett over Eiendommen.

Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som Utbygger disponerer eksklusivt skal utbygger alene dekke.

Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når Vollebekk Stasjon i sin helhet er ferdigstilt.

Eiendommen/e vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn, eller når utbygger finner det formålstjenlig overskjøtes til Foreningen eller til boligselskapene/huseierforeningene, jfr §§ 3 og 6, som etableres i Vollebekk Stasjon og da ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Vollebekk Stasjon Fellesarealsameie”.

ooOoo

Vedlegg 1 – Foreningens geografiske område

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifterr og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Vollebekk Stasjon», 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 utbygge/stifter og tiltredes ved kjøp av andel/seksjon/p-plass i boligselskapet.

UTKAST VEDTEKTER
FOR
Vollebekk Stasjon Garasjesameie

Gnr. XXX, bnr. XXX i Oslo kommune
Fastsatt av [Utbygger]
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel med bruksrett til p-plass i prosjektet «Vollebekk Stasjon»

§ 1
Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Vollebekk Stasjon Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. XXX, bnr. XXX i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Vollebekk Stasjon».

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel.
Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon og eller gnr /bnr til borettslag) eller eier personlig.

Sameierne er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av [XX] andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende [XX] pr. plass.

I tillegg har følgende eiendommer (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	Adresse	Eier
XXX / XXX	XXXXXXXXXX	[Vollebekk Stasjon BRL 1 - ABC]
XXX / XXX	XXXXXXXXXX	[Vollebekk Stasjon BRL 2 – DG]
XXX / XXX	XXXXXXXXXX	[Vollebekk Stasjon BRL 3 - H]

Erklæring med dokumentnummer XX.XX.XXXX, tinglyst XX.XX.XXXX følger som vedlegg 2 til disse vedtektene.

§ 3
Formål

Formål er å vedlikeholde, drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom som er felles for overliggende bebyggelse. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom mv. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Unntatt fra dette er tjenester som bilpool/bildelingstjenester o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel blir tinglyst mot den matrikkelenhet (boligseksjon og eller gnr /bnr til borettslag) som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses som personlig eierandel.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen, kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av eierseksjon eller andel i [Vollebekk Stasjon BRL 1/SE 1, Vollebekk Stasjon BRL 2/SE 2, Vollebekk Stasjon BRL 3/SE 3], kun selges til andre seksjonseiere eller andre andelseiere i de boligselskap som er etablert innenfor utbyggingsområdet [Vollebekk Stasjon].

[Utbygger] kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie, bildelingsløsning mv.

[Utbygger] vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i utbyggingsområdet [Vollebekk Stasjon].

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom bruksrettshaverne, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av [Utbygger] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 2. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon/andel hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan derfor ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameierbrøken.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
4) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.
Styret bør fortrinnsvis bestå av medlemmer fra styrene i [Vollebekk Stasjon BRL 1/SE 1, Vollebekk Stasjon BRL 2/SE 2, Vollebekk Stasjon BRL 3/SE 3]

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

BESKYTTET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 13
Vedlikehold

Garsjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier eller bruksrettshaver. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommene [Vollebekk Stasjon BRL 1/SE 1, Vollebekk Stasjon BRL 2/SE 2, Vollebekk Stasjon BRL 3/SE 3]og evt. felles utomhusseiendom har de respektive bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendommer går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av sameiet.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Forsikring,
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester,
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter,
- Belysning/strøm,
- Kostnader ved forretningsførsel, styrehonorar og andre administrasjonskostnader
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter,
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport m.m.,
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen,
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringseiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX og vedtektenes § 11 3. ledd.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT VOLLEBEKK STASJON - NORMALT DRIFTSÅR

		BORETTSLAGET			SAMEIET	
DRIFTSINNTEKTER		**Sum**	*Kommentar*			
Innkrevde felleskostnader		**31 568 407**			**7 423 236**	
	3600 Innkrevde felleskostnader(1)	5 168 136		Inntekseføres Sameie	5 230 440	
	3600 Fjernvarme (4)	1 170 144	Overføres til ES	Inntekseføres Sameie	1 394 784	
	3600 Kabel-TV/Internett (3)	523 500	Overføres til ES	Inntekseføres Sameie	624 012	
	3600 Garasjeplass (5)	0			174 000	
	3600 Kapitalkostnader lån	24 706 627	Renter, avdragsfritt lån første 10 år		0	
Andre inntekter		**0**			**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0			0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 568 407**			**7 423 236**	
DRIFTSKOSTNADER						
Personalkostnader		**14 000**			**2 800**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	14 000			2 800	
Styrehonorar		**150 000**			**20 000**	
	530 Styrehonorar	150 000			20 000	Hoveddelen av styrehonorar går i borettslaget
Revisjonshonorar		**12 000**			**12 000**	
	671 Revisorhonorar	12 000			12 000	
Forretningsførerhonorar		**130 000**			**158 000**	
	670 Forretningsførerhonorar	130 000	Inkl. IN-adm og Hjemmel AS, ordinær FF med 30% rabatt		158 000	Ordinær forretningsførsel, med 20% rabatt pga felles innkreving av for Borettslagets seksjoner
Konsulent og forvaltn.tjen		**0**			**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	0			10 000	
Drift og vedlikehold		**0**			**1 394 000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	0		Kostnadsføres Sameie	400 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger postsystem, defigo og	0		Kostnadsføres Sameie	225 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	0		Kostnadsføres Sameie	75 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0		Kostnadsføres Sameie	30 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0		Kostnadsføres Sameie	100 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	0		Kostnadsføres Sameie	240 000	8 heiser
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0		Kostnadsføres Sameie	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	0		Kostnadsføres Sameie	75 000	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	0		Kostnadsføres Sameie	174 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	0		Kostnadsføres Sameie	75 000	
Forsikringer		**315 684**			**420 000**	
	7501 Forsikring bygninger	0		Kostnadsføres Sameie	420 000	
	7504 Premie sikringsordning	315 684	Beregnet 1 % av felleskostnader og kapitalkostnader		0	
Festeavgift		**0**			**0**	
	775 Festeavgift	0			0	
Kommunale avgifter*		**0**			**2 115 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0		Kostnadsføres Sameie	1 265 000	Stipulert forbruk iht BRA
	7723 Feieavgift	0		Kostnadsføres Sameie	0	
	7724 Renovasjonsavgift*	0		Kostnadsføres Sameie	850 000	Avfallsløsning ikke kjent
	7720 Eiendomsskatt*	*0*	Boliger som får eiendomsskatt vil bli fakturert av Borettslaget. Fastsettes av Oslo Kommune		0	
Kostnader sameie		**4 388 040**			**0**	
	486 Kostnader sameie - Vollebekk Stasjon Sameie*	4 388 040	Felleskostnader Borettslaget skal betale til sameiet		0	
	487 Kostnader forening	0			0	
Energi / fyring		**1 170 144**			**1 794 784**	
	620 Elektrisk energi, residial fjernvarme	0		Kostnadsføres Sameie	400 000	
	628 Fjernvarme	1 170 144	Individuell avregning	Kostnadsføres Sameie	1 394 784	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**523 500**			**624 012**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	523 500	Overføres til sameiet		624 012	
Andre driftskostnader		**6 000**			**496 000**	
	655 Driftsmaterialer	0		Kostnadsføres Sameie	20 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	0		Kostnadsføres Sameie	400 000	
	6741 Vakthold	0		Kostnadsføres Sameie	0	
	677 Renhold ved firmaer	0		Kostnadsføres Sameie	0	
	678 Snørydding og gressklipping	0		Kostnadsføres Sameie	60 000	
	689 Andre kontorkostnader	0		Kostnadsføres Sameie	10 000	
	694 Porto/SMS	3 000		Kostnadsføres Sameie	3 000	
	741 Kontingent BBL	0		Kostnadsføres Sameie	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000		Kostnadsføres Sameie	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**			**0**	
	648 Diverse leiekostnader	0			0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**			**0**	
	600 Avskrivninger	0			0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**6 709 368**			**7 046 596**	
DRIFTSRESULTAT		**24 859 039**			**376 640**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER						
Finansinntekter		**0**			**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0			0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0			0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**24 706 627**			**0**	
	Finananskostnader lån	24 706 627	**Avdragsfritt lån første 10 år**			
ÅRSRESULTAT		**152 412**			**376 640**	

Forutsetninger:	**VOLLEBEKK STASJON BORETTSLAG**	Kommentar		**VOLLEBEKK STASJON SAMEIE**		
Antall leiligheter	125			149		
Areal totalt for Bolig (BRA)	8 126	Estimert areal		9686		
Antall p-plasser	0			58		
Felleskostnader:						
1 - Felleskostnader	53	kr pr kvm pr mnd		45	kr pr kvm pr mnd	
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan					
3 - Digital-Tv/bredbånd	349	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent	349	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	12	kr pr kvm pr mnd	Individuell avregning	12	kr pr kvm pr mnd	Indivudiell avregning
5 - Garasjeplass	250	kr pr plass pr mnd	Inkl drift av ladesystem - Innbetales direkte til sameiet	250	kr pr plass pr mnd	Inkl drift av ladesystem

Kapitalkostnader Lån:
Det budsjetteres ikke med kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.
For informasjon om lån, kapitalkostnader (renter og avdrag) se prisliste/finansieringsplan.
Kapitalkostnader til lån (renter og avdrag) kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Forbehold:
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester.
Avdragsfritt lån første 10 år.
Borettslaget er en del av Vollebekk Stasjon Borettsla, og må betale sin forholdsmessig del av kostnadene i sam
* For boliger i borettslaget som får eiendomsskatt kan styret beslutte at dette viderefakteres til aktuelle andeler
* Kostnader sameie er felleskostnader borettslaget skal betale til Vollebekk Stasjon Sameie
OBOS Eiendomsforvaltning AS _ 271125

Borettslagets fellesgjeld

Lån:	OBOS Banken AS
Total fellesgjeld	kr 505 247 999
Årlig rentesats, annuietet, pr november 2025	4,89 % flytende rente
Låneperiode i antall år	40
Avdragsfri periode antall år	10

Kommunale avgifter
Vann og avløp - Beregning fra Bruksareal*

Kommunen stipulerer at forbruket utgjør omtrent 1,3 m³ vann for hver kvadratmeter bruksareal boligen har.
Kommunen omregner derfor antall kvadratmeter bruksareal til et antatt forbruk ved hjelp av en faktor på 1,3

BRA-I		9686
BRA - Anslag ca.		11623,2
Vanngebyr 2025 inkl mva (15%)	kr	36,75
Avløpsgebyr 2025 inkl mva (15%)	kr	30,95
Omregningsfaktor		1,3
Estimert kostnad	kr	1 022 957,83
Forventet økning for 2026 + Pluss 23,5%	kr	1 263 352,92

Renovasjon - Beregning*
Gebyr er avhenging av løsning og frekvens

Restavfall husholdning 5 kbm. 5 avfallsbrønn(er) 1 gang pr. uke

Gebyr 2025 inkl. mva - Avfallsbrønn 5 m3	kr	160 584,00
5 Brønner		5
Estimert kostnad	kr	802 920,00
Forventet økning for 2026 + Pluss 6%	kr	851 095,20

Gebyret for vann- og avløp

For det store flertall av abonnenter vil vann- og avløpsgebyret ha en utvikling på nivå med den generelle

Input rente Fellesgjeld (annuitet)	4,89 %
Input løpetid år	40
Avdragsfrihet	10
Fellesgjeld	60,00 %
EK	40,00 %

Rente pr november 2025

FINANSIERINGSPLAN - VOLLEBEKK STASJON BORETTSLAG

ENDRET Dato

| FRA MASTERPLAN | | |

| | | |

VOLLE BEKK STASJON



Der mulighetene er mange

VBS

GREFSENKOLLEN

LILLOMARKA

BJERKE TRAVBANE

V
B
S

DET KONGELIGE SLOTT

RÅDHUSET

AKER BRYGGE

OPERAEN

SØRENGA

EKEBERG

INNHOLD

Der mulighetene er mange

Vollebekk Stasjon

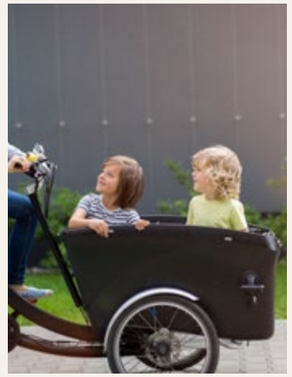
side 8



Området

Nærhet til alt

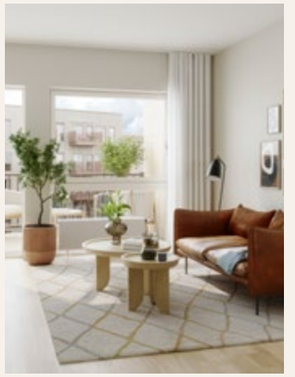
side 11



Leilighetene

Sosialt og moderne

side 35



Interiør

Standardkonsept

side 44



Fellesrom

Sosial livsstil

side 53



Opplysninger

Salgsinformasjon

side 88



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

OMRÅDET

BLI KJENT MED VOLLEBEKK



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

Tonsenhagen, 1,4 km

Linderud gård

Linderud Skole

Linderudbanen

Bjerke Travbane, 1,3 km

Bjerkedalen Park

Thon Hotel

Lunden Barnehage

Lunden Hageby

Kiwi Brobekk

Vollebekk Barnehage

Vollebekk Skole

V
B
S

Meny Vollebekk

Vollebekk Stasjon

Vollebekk Torg

Løren ishall, 1,5 km





BARNEHAGER OG SKOLER

I området rundt Vollebekk Stasjon finner du flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Det er både praktisk og hyggelig å ha barnehager og skoler i nærheten i hverdagen. Kortere avstander betyr mindre tid brukt på transport, noe som gir mer tid sammen med barna og mindre stress i morgenrushet. I tillegg gir nærliggende barnehager og skoler en følelse av fellesskap, der barn og foreldre enkelt kan delta i aktiviteter.







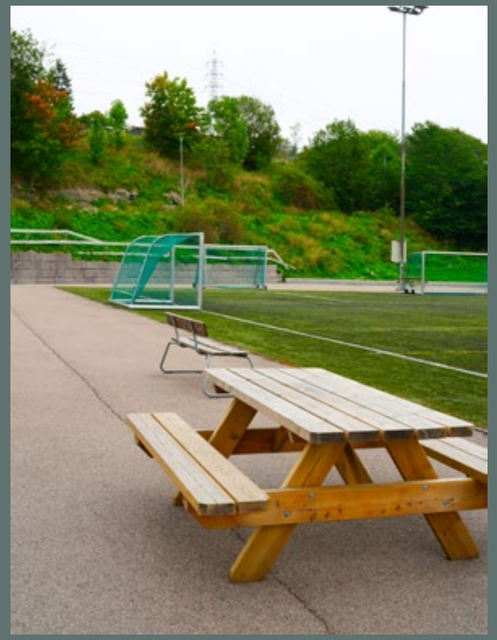
HVERDAGSTILBUD

På Vollebekk Stasjon er det flere matbutikker i nærheten. Med ulike servicetilbud i nærområdet blir livet smidigere og det blir mer tid til det du liker. Det er flere hyggelige kaféer på Vollebekk hvor du kan nyte en kaffe eller en på farten.



FOTBALL

Vollebekk har flere fotballbaner som gir et flott utendørsområde for fotballentusiaster i alle aldre. Disse banene er et ideelt sted for barn og ungdom som ønsker å spille en uformell kamp. Uansett om du er en ivrig fotballspiller eller bare ønsker å nyte en ettermiddag med vennene dine.







BJERKEDALEN PARK

Bjerkedalen Park er en sjarmerende oase av natur midt i byen, og den er kjent for sin vakre skogkledde dal og rolige atmosfære. Parken tilbyr flotte stier som slynger seg gjennom frodig skog, og det er et ideelt sted for avslappende turer og pikniker. Her finner du også en liten bekk som sildrer gjennom parken. Bjerkedalen Park er et populært sted for lokalbefolkningen og besøkende som ønsker å komme seg bort fra byens travle liv og koble av i naturskjønne omgivelser.





UTENDØRSAKTIVITET

Vollebekk er en flott arena for utendørs-aktiviteter for barn. Her finner man lekeplasser hvor barn kan svinge, klatre og utforske i trygge omgivelser. Parker i nærheten gir flotte steder for pikniker og familieutflukter. For de som er nysgjerrige på naturen, er det grønne områder hvor barn kan oppdage lokale planter og dyreliv. I tillegg kan familier ta sykkelturer eller spaserturer på stier og utforske nærområdet.







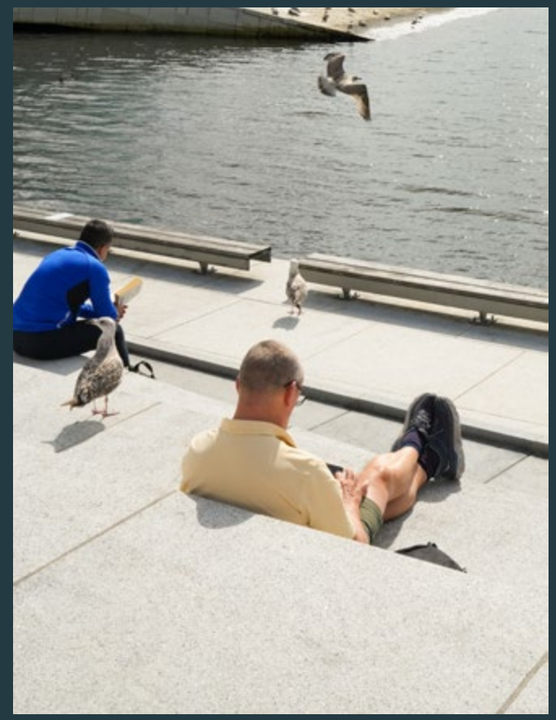
LINDERUD GÅRD

Linderud Gård er en historisk perle som ligger vakkert til i Oslo. Gården, som har røtter tilbake til middelalderen, er kjent for sin vakre arkitektur, velstelte hager og sin rolle som et kulturelt og historisk senter. Gården er omgitt av frodige grøntområder og tilbyr en rolig oase midt i byen, der besøkende kan utforske gården og dens historiske bygninger. Linderud Gård fungerer også som et sted for ulike kulturelle arrangementer, utstillinger og aktiviteter som gir innsikt i byens historie og kulturarv.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

OMRÅDET

MELLOM BY OG MARK



Hvem har sagt at du trenger å velge mellom et levende sentrum og naturens ro? På Vollebekk Stasjon er det Ole Brumms visdomsord som gjelder: “Ja, takk - begge deler”. Med t-banestopp bare et steinkast unna er du kun minutter unna sentrum med sitt rike tilbud av kultur, shopping og restauranter i den ene retningen, og Oslo-marka med sine fantastiske tur-og treningsmuligheter i den andre.



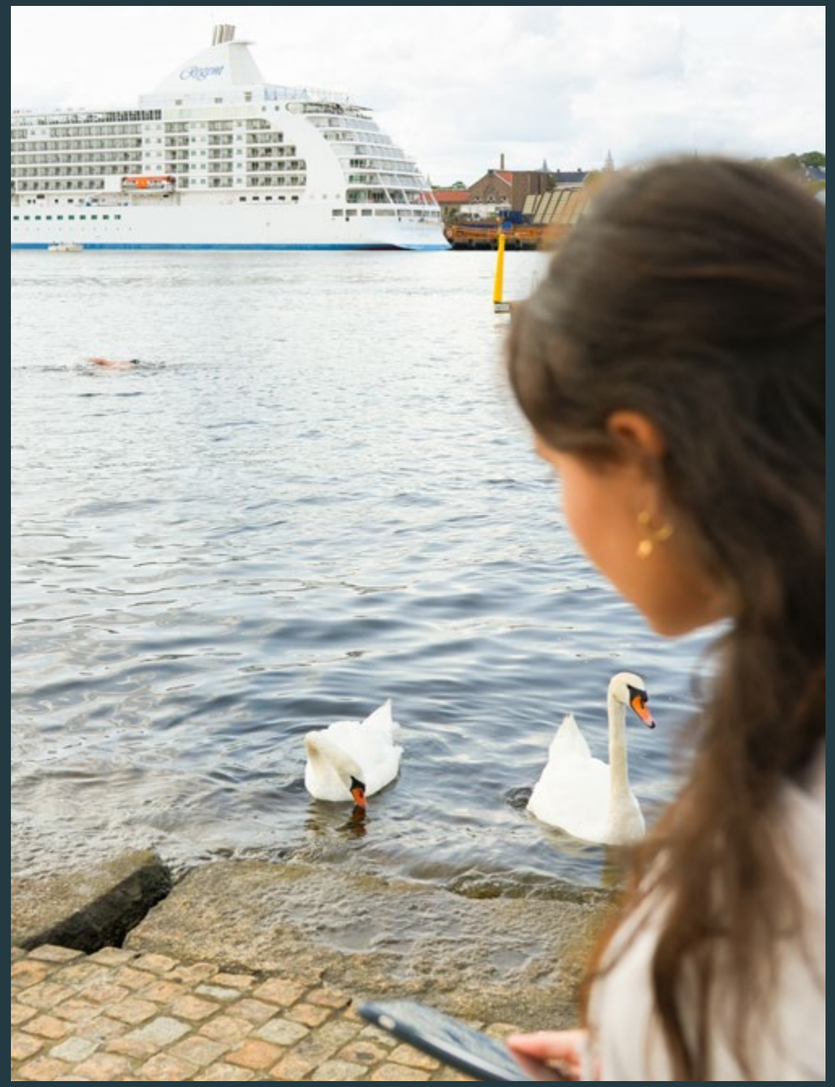
UTENDØRS OG UTELIV

Fra du går ut døren hjemme på Vollebekk Stasjon er du kun en liten spasertur ned til T-banen. Og der må du ta et valg. Mot sentrum, eller mot marka. Tar du T-banen vestover er du under 25 minutter unna Oslo S, og alt det fantastiske som bylivet har å by på. Fra Jernbanetorget har du kort vei til yrende Barcode og Sørenga, nye Deichmann og Operaen. Oslo er åpnet ut mot fjorden, med kaféer, spisesteder, strandsoner, badstuflåter og uteserveringer. I tillegg er shoppingmulighetene i Karl Johan det første du møter når du går av T-banen.



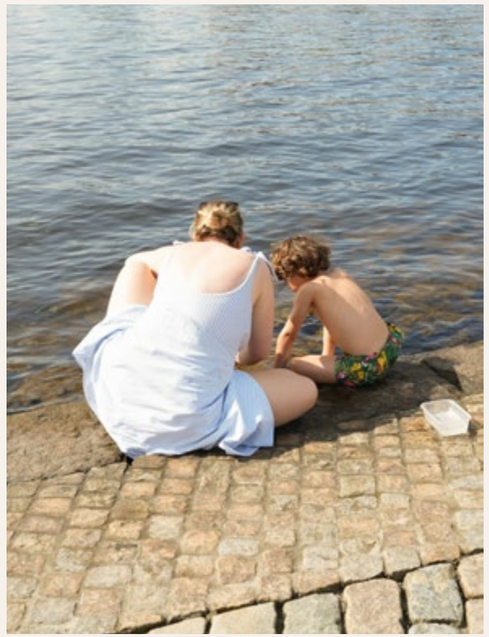


Står du imidlertid på T-banestasjonen og ønsker å nyte den fantastiske Oslomarka er du drøye tyve minutter unna Vesletjern hvis du beveger deg østover. Det inkluderer gåturen fra t-banestoppet på Rødtvet eller Ammerud. Det barnevennlige badevannet har en liten sandstrand som er perfekt for barnefamilier, i tillegg til at det på sommerstid er en flytebrygge midt i vannet. Fra Vesletjern er det også fantastiske turmuligheter som tar deg dypt inn i stiene rundt omkring i Oslomarka, eller bare et glimrende utgangspunkt for en hyggelig søndagstur.









SPORT OG FRITID

Det er ikke bare barnefamilier som kan stortrives i marka. I Lillomarka finner du både ski-og sykkelstier av ulik vanskelighetsgrad, og her er det mer enn nok å boltre seg i for den som liker å ferdes i terrenget. La deg utfordres av de mange ulike stiene rundt i området, og du vil fort finne både favoritter du besøker om og om igjen, i tillegg til nye avstikkere som gir deg helt andre utfordringer. På vinterstid oppdaterer Oslos ulike løypekart hver eneste morgen på hvordan turmulighetene er i de respektive områdene i marka. Fra ditt hjem er du alltid bare minutter unna.

DER MULIGHETENE ER MANGE

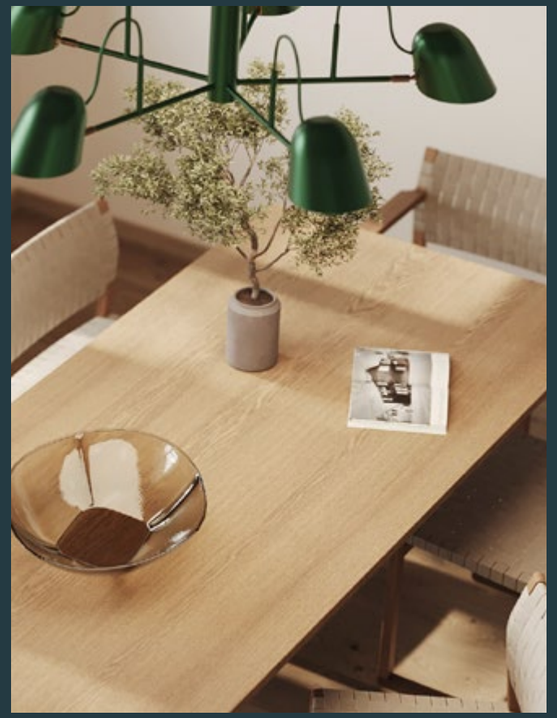
På Vollebekk Stasjon flytter du inn i et område hvor mulighetene er mange. I tillegg til å ha “alt du trenger” i umiddelbar nærhet, som matbutikker og apotek, skoler og barnehage, er du også bare en kort tur med kollektivtrafikken unna både det yrende sentrumslivet og markas mange rekreasjonsmuligheter. Velkommen til Vollebekk Stasjon.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



LEILIGHETENE

SOSIALT OG MODERNE



På Vollebekk Stasjon tilbyr vi et bredt utvalg av leiligheter fra 1-roms til 5-roms. Leilighetene får varierte størrelser som spenner fra 37 til 104 m^2. Alle leilighetene vil få private uteplasser. Dette gir muligheten til å finne den perfekte boligen som passer for førstegangsetablerer, par og familier i alle aldre. Boligprosjektet får innbydende fellesområder, takterrasser og sosiale soner.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

4 GRUNNER TIL AT DET ER SMART Å KJØPE NYTT

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

2. NYE NABOER
Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. På Vollebekk Stasjon finnes det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

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

4. DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE
I en ny leilighet på Vollebekk Stasjon benyttes energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

DITT MODERNE HJEM

I din nye bolig på Vollebekk Stasjon er det inkludert en rekke fremtidsrettede løsninger.

Boligens digitale styringssystem gjør det enkelt å følge med på og styre funksjoner i boligen, slik som lys og varme. Den trådløse lysstyringen innebærer også at du selv kan plassere bryterne til lampepunkter fritt i boligen etter eget ønske.

Adgangssystemet er gjennomtenkt, digitalt og såkalt nøkkelfritt. Hoveddøren kan åpnes med adgangsbrikke eller mobilen. Det digitale ringetablået ved hoveddøren har videokamera som er direkte koblet til beboernes mobiltelefon eller tablet.

Slik er det enkelt å se hvem som ringer på, og det er enkelt å gi midlertidig adgang til servicepersonell og håndverkere.

Du kan enkelt styre boligen gjennom egen smarthusapp, eller via tradisjonelle panel og brytere på veggen. Boligen leveres med intelligente løsninger som åpner for ytterligere utvidelser og individuelle tilpasninger etter innflytting.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

STANDARD KONSEPT

KALKSTEIN

KJØKKEN:
Sigdal Vidde
NCS S 2005-Y20R

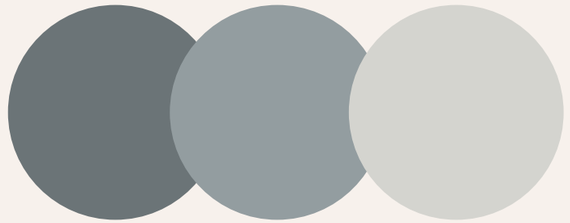
VEGGFARGE:
NCS 1603-Y31R

FLIS:
Marazzi Plaster Grey,
format 60x60 cm.

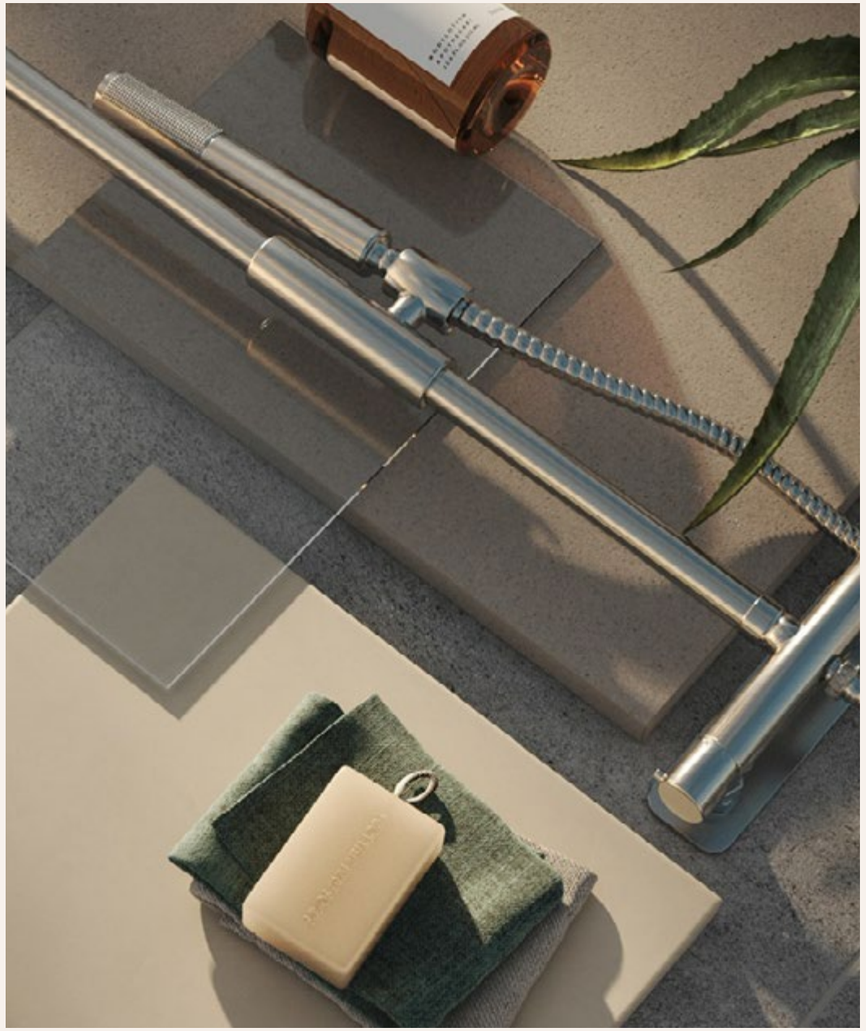
I standard leveranse får du kjøkken med integrerte hvitevarer i en delikat beige farge, som skaper en rolig atmosfære du vil trives i. Benkeplate i en mørkere jordtone.

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

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







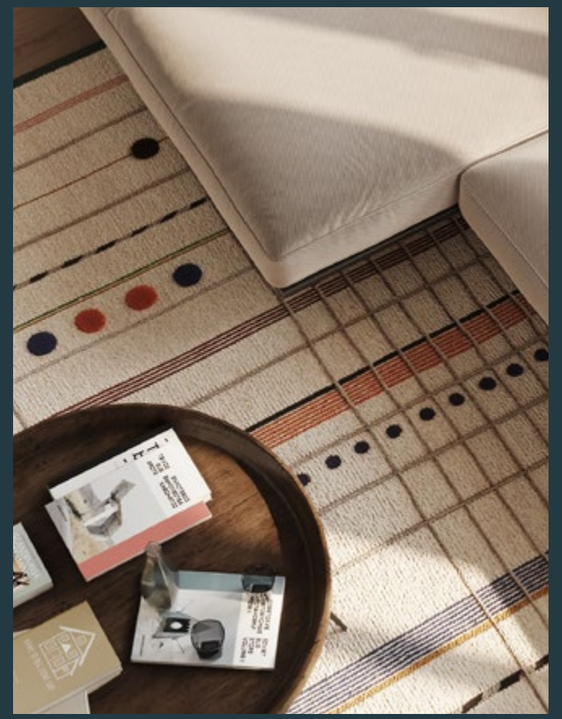


Illustrasjon vist med tilvalgsarmatur.
Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

FELLESROM

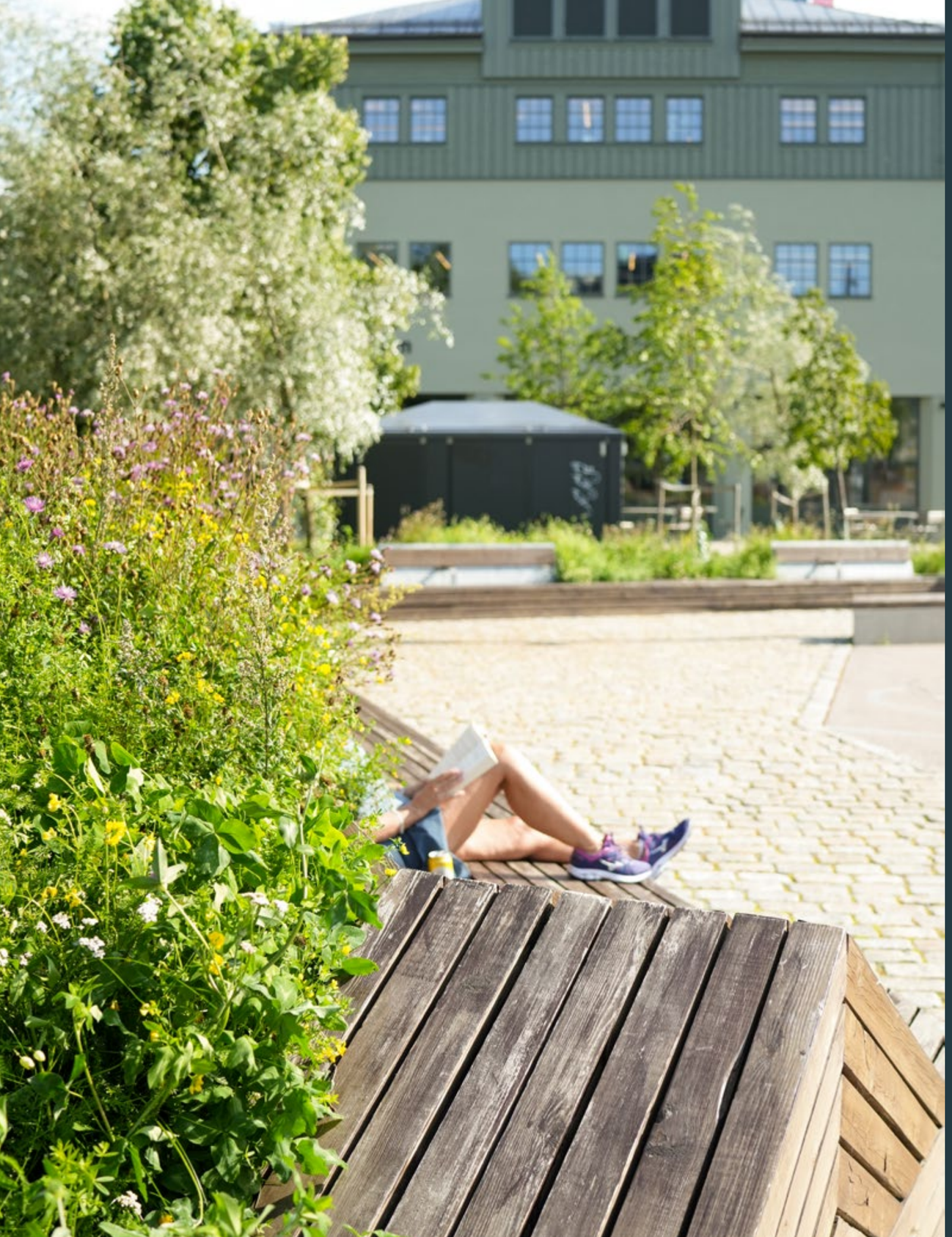
SOSIAL LIVSSTIL



På Vollebekk Stasjon ønsker vi å skape et inkluderende og sosialt miljø for beboerne. Det legges opp til sosiale møteplasser gjennom å utvikle innbydende fellesområder, takterrasser og gårdsrom.

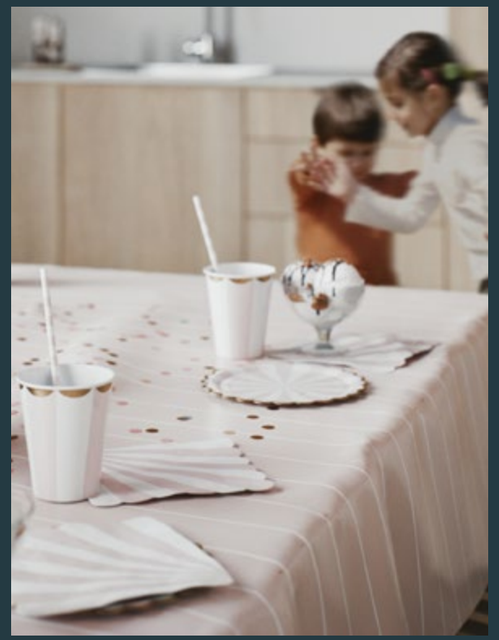


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





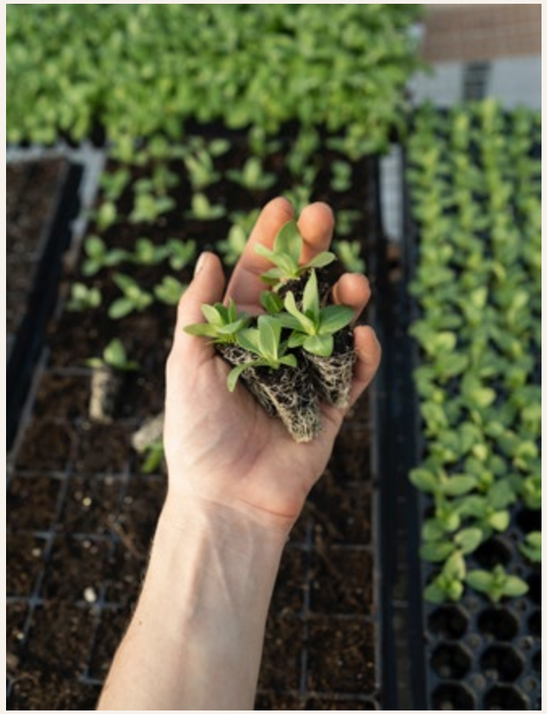
BURSDAG ELLER SPILLKVELD?
Vollebekk Stasjon får et større fellesrom som kan lånes ut til beboere og være et sosialt knutepunkt hvor naboer kan møtes, bli kjent og bygge fellesskap. Du finner rommet i bygg D. Fellessrommet vil få eget kjøkken og er perfekt for bursdager, feiringer eller bare den hverdagslige kaffekoppen med naboen. Det vil få ulike soner, slik at flere kan benytte rommet samtidig. Uteplassen som ligger i tilknytning til fellesrommet vender ut mot forplassen til prosjektet, som også er et naturlig møtepunkt for beboerne på Vollebekk Stasjon. I underetasjen i bygg D vil det også etableres et aktivitetsrom. Rommet er tiltenkt barn og unge på Vollebekk Stasjon hvor de blant annet vil kunne ha gleden av et bordtennisbord.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





DYRK DIN EGEN MAT

Lite er vel mer tilfredsstillende enn å invitere gjester på en frisk salat du har dyrket selv? Ikke minst når parsellen ligger bare meter unna inngangsdøren fra ditt nye hjem på Vollebekk Stasjon.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





DEN MODERNE "BONDEN"

"Bybonde" har blitt et ord mange ønsker å smykke seg med. Det å dyrke frem sine egne frodige tomater, salathoder, chili, rødbeter eller bær er en stadig mer populær hobby, og mange ønsker seg muligheten til å utforske hvordan det er å være sin egen kilde til kortreist mat. I takt med et økt fokus på bærekraft, klima og miljø, har bevisstheten rundt råvarers opprinnelse og behandling og prosessering styrket seg. Det er både tidsriktig og på høy tid å legge til rette for urbant landbruk gjennom å være sin egen "bonde i byen"!

DYRK SELV PÅ VOLLEBEKK

Enkelte steder i Oslo er det årelange køer for å få utdelt en parsell, og de fleste må i mellomtiden belage seg på vinduskarmer og balkonger for å utforske sine grønne fingre. På Vollebekk Stasjon utformes nå et helt nytt kvartal, i tett samspill med naturen og de grønne omgivelsene.

Felles takterrasser i oppgang C og D leveres med beplantning og sittebenker. Takterrassen i bygg C får blant annet pergola, spisegruppe og utekjøkken. Takterrassen på bygg D får drivhus og takhager med plantekasser som leveres med jord, tilrettelagt for egen dyrking. På taket kan du dermed både dyrke og nyte dine egne grønnsaker. Mer lavterskel enn dette kan det nesten ikke bli.

Utfold deg selv kreativt i parsellen og drivhuset, og lær alt om ulike dyrkingsmetoder og stell av grønnsaker gjennom å teste selv. Sammen med dine nærmeste naboer kan du finne glede, ro og inspirasjon gjennom dyrking, og kanskje blir dere en liten gjeng med hageentusiaster i det nye kvartalet. Alt ligger til rette for at nabolagsfestene kan løftes ytterligere

TIPS TIL URBANT LANDBRUK

Selv om det er lite som er så tilfredsstillende som å følge et frø fra det blir sådd til det grønne vokser frem og høstes, er det noen ganger vanskelig å vite hvor man skal begynne.

1

VELG GRØNNSAKER ETTER SESONG:

Det er ikke alle grønnsaker som skal såes eller høstes samtidig. Enkelte grønnsaker som agurk, salat og ruccola kan være klart i god tid før sommeren, hvis du høster det tidlig på våren. Andre grønnsaker som kålrabi, gulrøtter og gresskar trenger litt varmere vær, og bør såes nærmere sommermånedene.

2

HA GOD PLASS:

Det kan være fristende å så mange frø. Spesielt når man er ny som "bybonde" er det å lett å tenke at jo flere frø, desto høyere sannsynlighet for at noen av grønnsakene vil overleve. Imidlertid er det motsatt. Grønnsaker trenger god plass for å ta til seg nok næring, vokse og bli klare for høsting. Ulike grønnsaker trenger også ulik mengde plass. Les nøye på frøpakken, og gi grønnsakene dine den plassen de fortjener!

3

DEKK TIL JORDEN:

Plasser en fiberduk over jorden allerede tidlig på året, da øker temperaturen i jorden tidligere enn årstidene skulle tilsi. Da kan du også så frøene dine tidligere. I tillegg holder det fugler unna. (Men du må gjerne sette opp et nek til sultne småfugler også!)

Her er det ingen ting å vente på. På Vollebekk Stasjon er naturen og byen naturlig koblet sammen, og i ditt nye hjem kan du starte reisen mot å bli din helt egen bonde i byen.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

GRØNNE KVALITETER

BÆREKRAFTIGE MATERIALVALG

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

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

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

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

KOLLEKTIV- OG MOBILITETSLØSNINGER

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

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

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



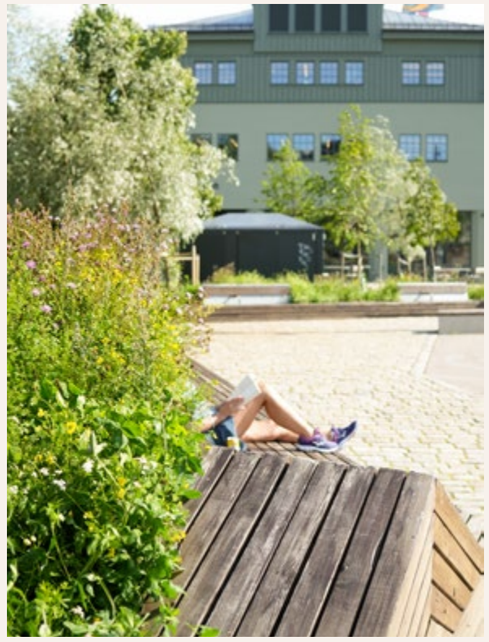
SOSIALE OG GRØNNE TAK

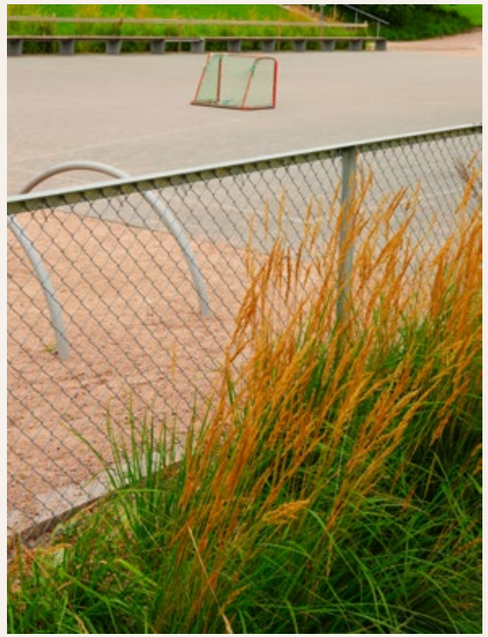
I tråd med strakstiltakene for bærekraftig byutvikling blir takflatene på Vollebekk Stasjon godt utnyttet. Her legges det til rette for sosialt samvær og rekreasjon, men også løsninger som bidrar til overvannshåndtering og biologisk mangfold. Beboerne får glede av to felles takterrasser med blant annet sittegrupper, utekjøkken og pergola. Det blir også opparbeidet plantekasser med mulighet for dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster.

I tillegg planlegges deler av takflatene på Vollebekk Stasjon med blomstrende sedumtak som består av plantearten bergknapp, gjerne i flere varianter.

Bergknapp er en hardfør plante som tåler vinterkulde godt og holder seg delvis vintergrønn.

Grønne sedumtak er effektive til å absorbere nedbør og bidrar til håndtering av overvann ved kraftige regnskyll. Takene gir renere luft og er naturlige habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter. Planteveksten tåler sterk solvarme og på sommerstid bidrar sedumtak til å holde temperaturen nede i de underliggende rommene.





GODE UTEOMRÅDER

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

Uteområdene beplantes med stauder, busker og nyttetrær. I plantevalg prioriteres stedegne planter. I fremkant av byggene etableres et torg og møteplass med amfitrapp og grønn beplantning. Her plasseres også et belyst signaturtre, en visuell kvalitet som ønsker besøkende og beboere velkommen.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

UTOMHUSPLAN



Vollebekk Stasjon er et boligprosjekt som fremhever det sosiale, gjennom å utvikle innbydende fellesområder, takterrasser og sosiale soner. Det forseggjorte gårdsrommet er selve hjertet i prosjektet, hvor tunet blant annet har aktiviteter for de minste. På en av de felles takterrassene legges det til rette for dyrking av grønnsaker og blomster i parsellene. I tilknytning til boligene vil det også skapes en forplass på tomten hvor man får direkte inngang til fellesrommet og medfølgende uteplass.

BILFRIHET



Bildeling er tidsriktig, smart og økonomisk. Derfor introduserer vi bildelingstjeneste på Vollebekk Stasjon. Delebilene lokaliseres lett tilgjengelig i parkeringskjeller. Reservasjon og bruk av delebilene er enkelt og nøkkelfritt i egen app.

Med bildeling har man frihet til å velge bil, når man vil. Delebilene på Vollebekk er bra for lommeboka. Visste du at OVF* beregner at bileierskap fort koster deg fra kr 7 000,- per måned. I tillegg står den stille 90 % av tiden.



VI SKAPER BEDRE HJEM

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

ANSVARLIGE

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

NYTENKENDE

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

UTHOLDENDE

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

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 13 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheimsregionen.

FREDENSBORG
BOLIG

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Din vei til egen bolig

På Vollebekk Stasjon tilbys Leie til eie-ordning på en andel av boligene.

Mange blir stående utenfor bolig-markedet. Som en del av vårt samfunnsansvar tilbys Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomisk ulikhet.

Leie til eie er en boligkjøpsmodell som passer for deg som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

Med Leie til eie inngår man en tre års leieavtale fra innflytting, med en valgfri rett til å kjøpe boligen. Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i bygge- eller leieperioden.

Siden prisen på boligen er forhånds-bestemt og ikke justeres i avtale-perioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

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

Les mer på leietileie.no



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HVA BØR JEG VITE OM BORETTSLAG?



- Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo.

- Gunstig finansiering av borettslagets fellesgjeld –for de andelseierne som har valgt fellesgjeld.

- Handlingsfrihet - du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

- Garantiordning knyttet til betaling av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer.

- Ingen dokumentavgift ved resalg.

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

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

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

FINANSIERING I BORETTSLAGET

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

FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og lignende. For de som velger å kjøpe med fellesgjeld, vil også renter og avdrag på fellesgjelden inngå i felleskostnadene.

UTLEIE AV BOLIGEN

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år, dersom eier har skaffet en leietaker senest innen fire uker etter overtakelse. Dersom leietaker flytter før utløp av de første tre årene, må eier søke nytt styret om godkjenning av utleie.

HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

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

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

OPPLYSNINGER

SALGSINFORMASJON



Sett deg inn i romskjema, kvalitetsbeskrivelse, informasjon til kjøper og kjøpekontrakt.

ROMSKJEMA STANDARD LEVERANSE

ROM:	FAST INNREDNING		GULV:	
ENTRÉ/GANG	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Gulv:	3-stavs 13mm eikeparkett hvitpigmentert, Boen Eik Crescendo hvit matt lakkert. * 1-stavs hvit eikeparkett crescendo i leilighetene: E601, E602, G601, G604.
KJØKKEN	Kjøkken-innredning:	Kjøkkenfront: Sigdal Vidde i farge NCS S 2005-Y20R. Foring til tak i samme farge som vegg. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Kildesortering i benkeskap.	Fotlist:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.
	Håndtak:	Edge antrasitt, 40 mm.	Terskel:	Hvitpigmentert eik
	Benkeplate:	Sigdal laminat, 558 Betong, 20 mm.		
	Vask:	Intra Omnia 600 SF		
	Blandebatteri:	A-Collection Azur I/II Eco		
	Hvitevarer:	Induksjonstopp: Bosch, serie 4, 60 cm, sort Stekeovn: Bosch, serie 2, 60 x 60 cm, Kombiskap: Bosch, serie 4 Oppvaskmaskin: Bosch, serie 2, 60 cm		
HYBEL*		Kjøkkeninnredning: Sigdal "Vidde" i farge NCS S 2005-Y20R, i omfang som vist på plantegning. Koketopp og kjøleskap i benk. Løsning for kildesortering.		
STUE				
SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap		
OMKLEDNINGSROM				
BOD				

VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
Entrédør:	Slett utførelse, malt i henhold til arkitektens fargevalg.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights i entré.	Oppvarming:	Ingen oppvarming
		Taklist:	Listfri overgang med myk fuge				
Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R	Himling:	Sparklet og malt be-tong med synlige v-fuger, NCS S0500-N. *Ekstra takhøyde i oppholdsrom ca. 320 cm i leilighetene: B304, G501, G504.	Belysning:	Belysning under overskap Det leveres strøm til kjøk-kenøy	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme
Vinduer/ balkongdør:	Vindussmyg og balkong-dør leveres listfritt, i samme farge som vegg.					Ventilator:	Slimline-ventilator i børstet stål
Dører/ gerikter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
Dørvrider:	Børstet stål						
Dør:	*Innerdører fra entré i leiligheter m/hybel leveres med ekstra lydiosolering og låssylinder.	Taklist:	Listfri overgang med myk fug mellom tak og vegg				
						Ventilator:	Slimline-ventilator med kullfilter i børstet stål.
						Oppvarming:	Elektrisk panelovn
				Data/TV:	Data og TV-punkt i stue	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme
						Oppvarming:	Elektrisk panelovn
						Oppvarming:	Ingen oppvarming
		Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	LED-taklampe	Oppvarming:	Ingen oppvarming
		Taklist:	Listfri overgang med myk fuge				

ROM:	FAST INNREDNING		GULV:		VEGGER:		TAK:		ELEKTRO:		VARME OG VENTILASJON:	
BAD	Baderoms-innredning:	Baderomsinnredning 60 cm med skuffer og helt-trukken servant i samme bredde som innredningen. Farge NCS S 2005 Y20R.	Fliser: Fug:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. * Marazzi Plaster Grey, format 30x30 cm i leilighetene: F102, G101, E102, E103. *Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404. Fargetilpasset flis	Fliser:	Marazzi Plaster Grey, format 60x60 cm. *Marazzi Room Bian-co, format 60 x60 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights Moderne og slank led-lampe over speil med stikkkontakt.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
	Servantbatteri:	Oras saga *Tapwell RT2 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, H401, H404. *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom i leilighetene: E601, E602, G601, G604.	Flis i nedsenket dusjsone:	Marazzi Plaster Grey, format 5x5 cm *Marazzi Ceppo di gre, format 5x5 cm i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.			Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.	Vask/tørk:	Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkkontakt til tørketrommel. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun på bad 1.		
	Speil:	Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen.			Dører/gerik-ter:	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Terskel:	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Dør-vrider:	Børstet stål						
	Dusjvegger:	Dører i klart glass, detaljer i krom.cc										
	Dusjgarnityr:	Oras Saga med Oras Apollo dusjsett *Tapwell TVM7200 Krom i leilighetene: A601, A603, B501, E601, E602, G601, G604, H401, H404.										
WC*	Innredning:	Skap og servant, farge NCS S 2005-Y20R.	Flis:	Marazzi Ceppo di gre, white, format 60x60 cm.	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R					Oppvarming:	Ingen oppvarming *Varmekabler i leilighe-tene: G601 og G604.
	Blandebatteri:	Oras saga *Servantarmatur Tapwell EVO071 Krom (Gjelder leilighetene: G601, G604)	Fug:	Fug farge-tilpasset flis	Dører/gerik-ter:	Slett dør, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull spar-kles og males.						
	Toalett:	Gustavsberg 7G47R001	Fotlist: Terskel:	Sokkelflis i tilnærmet lik farge som gulvflis. Eik, tilnærmet lik farge som parkett.	Dørvrider:	Børstet stål						

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

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK 17.

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

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

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

GENERELT
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

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

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

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

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

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

Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

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

DØRER OG VINDUER
Vinduer, terrasse- og balkongdører leveres med energiglass, klassisk hvit innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/ terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører eller skyvedører som anvist på plantegning. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i eik, tilnærmet lik utførelse som parkett. 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.

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

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

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

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

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

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

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Tilvalgsfristen er per 18.11.25 utløpt for Vollebekk Stasjon, og det er derfor ikke lenger mulighet til å gjøre tilvalg eller endringer på leilighetene. Ledige leiligheter leveres med standardkonsept. Det er gjort noen endringer og oppgraderinger for enkelte leiligheter.
Se detaljer spesifisert i romskjemaet.

En del av leilighetene har blitt oppgradert og er tilrettelagt for fremtidig tilkobling av solavskjerming. Ta kontakt med megler for mer informasjon om hvilke leiligheter/vinduer dette gjelder.

TEKNISKE ANLEGG

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

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

Det leveres downlights i entré, WC og på bad, som angitt i romskjemaet. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt på markterrasse, takterrasse, og balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

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

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

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

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

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

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

BYGNINGER

UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasadene mot Østre Aker vei og Hans Møller Gasmanns vei består av tegl. Fasade mot gårdsrom består hovedsakelig av stående trepanel, foruten om nederste etasje som består av tegl. Tegl og trepanel leveres etter arkitektens material- og fargevalg. Aluminiumsbelagte trevinduer/- dører i tilsvarende farge som tegl. Øvrige beslag etter arkitektens material- og fargevalg. Sedumdekke over deler av tak. Vinduer mot syd i leilighet D401 OG D501 er selvrensende og ikke åpningsbare vinduer.

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

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

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

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

HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdør i glass/aluminium med pumpe og døråutomatikk.

FELLESANLEGG

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

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

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

Overflater i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. 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 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

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

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

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

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

Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte 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 det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

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

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

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

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

Det presiseres særskilt at salgsprospektet

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

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 25. november 2025



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

INFORMASJON TIL KJØPER

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
1-1010/25

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

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

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

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

Det er Sweco Architects som har tegnet Vollebekk Stasjon.

SELGER
Selger er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, org.nr. 929 424 689, et heleid datterselskap av Fredensborg Bolig AS.

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

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

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

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

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

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

BORETTSLAGENE VOLLEBEKK STASJON 1 OG 2.
Leilighetene er planlagt etablert som to selvstendige borettslag (“Borettslagene”).

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

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

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om 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.
Vollebekk Stasjon Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslaget ble reell eier av tomten. Vollebekk Stasjon Borettslag er delt i to. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. Selger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøtet direkte til Borettslagene.

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

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

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

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

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

PARKERINGSPLASSER OG BODER
Det vil bli bygget et underjordisk bod- og garasjeanlegg som inngår i eierseksjonssameiet. Garasje- og bodanlegget er planlagt å bestå av 55 (56) parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser,

lastesykkelplasser, plass til sykkelvask og enkle reparasjoner, tekniske rom, m.m. Parkeringsplassene planlegges organisert i en samlet næringsseksjon, organisert som et tingsrettslig sameie.

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

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

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

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

Det vi også bli mulighet for å kjøpe en "Sykkelbod", ta kontakt med megler ved interesse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE OG SAMEIET

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

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

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

FELLES BILDELINGSTJENESTE

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

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

LEIE TIL EIE

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

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

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

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

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

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

Varslet dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene i oppgang A, B, C og H er

01.04.2027. Forventet periode for overtakelse er 01.11. 2026 – 01.04.2027.

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

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

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

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

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

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

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

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

Selger besørger og bekoster opparbeidelse før overtakelse. Forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen kan helt eller delvis tilfalle Borettslagene. Borettslagene overtar eventuelt ansvaret og kostnadene knyttet til drift og vedlikehold fra og med overtakelse. Det er per nå ikke mulig å gi et sikkert kostnadsestimat for dette, men selger antar at det vil utgjøre ca. kr 20 000 per år.

Det tas derfor forbehold om disse forpliktelsene og at faktisk kostnad kan bli høyere. Selger vil eventuelt påse at det er inngått en drifts- og vedlikeholdsavtale før overtakelse. Dette for å lette arbeidet for styrene i Borettslagene. Illustrasjon av gangforbindelsen finnes i reguleringsbestemmelsene, som er vedlegg til salgsprospektet.

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

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto.

Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

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

TOTALPRISEN
Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 60 % (andel fellesgjeld iht. bygge- og 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 minimum innbetaling på kr 60 000.

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

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

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

BETALINGSPLAN
Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til 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. Selger har rett på eventuell gevinst som oppnås ved dekningssalg.

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

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	545
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsbegyr Borettslagene og realsameie)	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverd	kr	
Sum omkostninger*	kr	

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

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

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

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

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

og gebyrer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende 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.

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

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

GARANTI ETTER BUOFL. § 12
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

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

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

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

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

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

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

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT
For kjøpere som velger å overta med fellesgjeld, vil følgende gjelde angående renter for midlertidig kreditt:

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

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

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

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

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

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

grunnpakke.

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

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

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

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

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

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene. Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslagene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (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 0,25G

- Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning som f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En 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 også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret v/ forretningsfører oef@obos.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må leiekontrakt med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for godkjenning og registrering straks avtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Er ikke navn og kontaktinfo på leietaker oversendt innen fire uker etter overtakelse, vil utleie ikke bli godkjent. Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

SALGSBETINGELSER

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

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

TILVALG OG ENDRINGER

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

og oppgraderinger for enkelte leiligheter, se kvalitetsbeskrivelsen og romskjema for mer informasjon.

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

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

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

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

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

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. 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
Kopi av vedtatt planforslag kan fås fra megler på etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med planen.

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

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en ikke tinglyst samtykkeerklæring for naboeiendommen gnr/bnr 88/273, adresse Hans Møller Gasmanns vei 1. Bebyggelsen på eiendommen er plassert nærmere enn fire meter fra eiendomsgrensen, og ligger inntil Vollebekk stasjons eiendomsgrense, se vedlagt kartutsnitt. Det følger restriksjoner i reguleringsbestemmelsene rundt bruk av grønn kolle i nord, ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

1966/2583-1/105, 21.02.1966 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg

1966/17942-1/105, 07.12.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1988/59611-2/105, 06.09.1988
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

2018/71504230-1/200, 05.11.2018
**DIVERSE PÅTEGNING
Punkt 1 og 2 i erklæringen frafalles

2023/168307-1/200, 15.02.2023
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

2023/168326-1/200, 15.02.2023
ERKLÆRING/AVTALE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om rett til bruk av fortau
Rettighetshaver allmennheten

2024/1611186-2/200, 25.06.2024
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 000
GJELDER FRA DATO: 25.06.2024
TOMTEVERDI: 200 000 000

Heftelser i festerett:

2024/1611186-2/200, 25.06.2024
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 000
GJELDER FRA DATO: 25.06.2024
TOMTEVERDI: 200 000 000

2024/1915170-1/200, 06.09.2024
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/ JORDKABELANLEGG
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

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

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

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

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

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

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

I henhold til Oslo kommunes rekkefølgebestemmelser skal bl.a. krysset mellom Hans Møller Gasmanns vei og Lunden oppgraderes. Fortau langs Hans Møller Gasmanns vei skal utvides og ny bussholdeplass skal opparbeides langs Østre Aker vei, med direkte adkomst til Vollebekk Stasjon, via gangvei med trapp fra bussholdeplassen.

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

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til 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 Linderud barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se kommunens hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

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

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

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

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.
Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

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

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

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

Oslo, rev. 25. november 2025.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING - MED IN-AVTALE FØR OVERTAKELSE

Leilighetsnr:
Mellom
Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, org. nr. 929 424 689
heretter kalt selger, og

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan innfri boligens andel av fellesgjeld ved overtakelse. Kjøpere av andeler som ønsker å innfri fellesgjeld ved overtakelse, plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld samtidig med signering av denne kjøpekontrakten (IN-avtale).

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 […] (“Borettslaget”) med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr……., én bod i [leiligheten] [bodanlegget], samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av [……] parkeringsplass[er] i felles garasjeanlegg.]

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Avtalt Kjøpesum for leiligheten er kr [.....] (heretter “Kjøpesummen”). Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1.

Kjøpesummen utgjør:

Innskudd/kontantdel Leiligheten	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr
Eventuell lastesykkelplass(er)	kr
Egenkapital til innfrielse andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Egenkapital som benyttes til innfrielse av andel fellesgjeld iht. avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld (“IN-avtale”) 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. Av kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr […], 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 senest 7 dager 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. Kjøper er også kjent med at innfrielse av fellesgjeld ved overtakelse ikke vil være mulig dersom forsinkelsen resulterer i at overtakelse skjer etter at borettslagets lån er utbetalt. Kjøper kan i så fall etter overtakelse foreta IN-innbetaling på avtalte datoer mellom Borettslagene og långiver i henhold til Borettslagenes ordinære IN-ordning.

3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

Borettslagene vil bli etablert med en fellesgjeld. 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. Se Bilag 6 finansieringsplan.

Samtidig med signering av denne kjøpekontrakt skal det signeres en egen IN-avtale med borettslaget. Denne avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter, sikkerhet m.m. knyttet til den individuelle innbetalingen av fellesgjelden.

3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	545
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslagene, Sameie	kr	12 500
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr	
Til sammen	kr	

Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med 2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 465 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysing av borett med kr 545.

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.

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.

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 Røisland & Co Eiendomsmegling, heretter kalt Megler og oppgjørsansvarlig:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

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 Røisland & Co Eiendomsmegling AS 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. 8101 23 68445 og merkes med «Kid […]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til oppgjor@roislandco.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kontantbeløp ved garantistillelse	kr 100 000
Rest kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

Egenkapitalen fra kjøper til innbetaling fellesgjeld skal stå på meglers klientkonto frem til beløpet blir benyttet til innfrielse av gjeld overfor borettslagets långiver. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller kjøper.

Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545* per obligasjon i tinglysingsgebyr.

Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom selger ønsker å disponere innbetalinger fra kjøper (med unntak av egenkapital til innfrielse fellesgjeld) 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. Dette gjelder også kontantbetalingen ved garantistillelse. Utbetaling krever ikke samtykke fra Kjøpers bank. 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 er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling.

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 hele 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, eksklusivt eventuelt forskudd, 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 heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales 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 10.11.2025, 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 Vollebekk Stasjon, 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 Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av denne type erklæringer/ servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen kort tid etter 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

Rammetillatelse er mottatt for prosjektet og bygging pågår. Oppstart grunnarbeider ble igangsatt 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene.

Varslet dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene i oppgang A, B, C og H er 01.04.2027. Forventet periode for overtakelse er **01.11. 2026 – 01.04.2027.**

Varslet dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene i oppgang D, E, F og G er 15.02.2027. Forventet periode for overtakelse er **15.09.2026 - 15.02.2027.**

Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen.

Selger skal i så fall skriftlig varsle 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. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med at felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig

tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar 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

Tilvalgsfristen er per 18.11.25 er utløpt for Vollebekk Stasjon, og det er derfor ikke lenger mulighet til å gjøre tilvalg eller endringer på leilighetene. Ledige leiligheter leveres med standardkonsept. Selger har gjort noen endringer og oppgraderinger for enkelte leiligheter. Se kvalitetsbeskrivelsen og romskjemaet for utfyllende informasjon.

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. SELGERENS SANKSJONER
Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER
Selgers forbehold angående rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte enheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selger har vedtatt byggestart.

Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Det gjøres særskilt oppmerksom på forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen omtalt i reguleringsplanens § 13:

> «Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal gangforbindelsen over gnr./bnr. 88/388 og 88/315, mellom Kjøreveg 1 innenfor planområdet og gangbru over t-banen, være opparbeidet med ny belysning slik som vist på vedlagt illustrasjon (Illustrasjon som viser utbedring av den eksisterende gangveien på gnr./bnr. 88/388 og 88/315, datert 24.03.2023).»

Selger besørger og bekoster opparbeidelse før overtakelse. Forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen kan helt eller delvis tilfalle Borettslagene. Borettslagene overtar eventuelt ansvaret og kostnadene knyttet til drift og vedlikehold fra og med overtakelse. Det er per nå ikke mulig å gi et sikkert kostnadsestimat for dette, men selger antar at det vil utgjøre ca. kr 20 000 per år. Det tas derfor forbehold om disse forpliktelsene og at faktisk kostnad kan bli høyere. Selger vil eventuelt påse at det er inngått en drifts- og vedlikeholdsavtale før overtakelse. Dette for å lette arbeidet for styrene i Borettslagene. Illustrasjon av gangforbindelsen finnes i reguleringsbestemmelsene, som er vedlegg til salgsprospektet.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og 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 (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 25 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Vollebekk Stasjon.

12. FORSIKRING
Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge

forsikring av eget innbo og løsøre.

13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG SAMEIET
Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene/Sameiet. 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. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for sameiet/ Borettslagene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene/Sameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/ overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for Borettslagene.

14. ANNET
Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

15. TVISTER
Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG
Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Utskrift av grunnboken datert 10.11.2025
Bilag 3: Kart- og reguleringsbestemmelser
Bilag 4: Situasjonsplan
Bilag 5: Utkast til vedtekter for Borettslagene
Bilag 6: Foreløpig budsjett for Borettslagene
Bilag 7: Kontraktstegning datert….

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. UNDERSKRIFT
Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av BankID.

[Sted], den […]

For Selger

For Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS
Iht. firmaattest /
fullmakt

For Kjøper

For Kjøper

KONTAKT MEGLER

LARS PETTER HANSRUD
Eiendomsmegler
952 03 993
lars@roislandco.no

INGRID ANNE FOSSLI
Eiendomsmegler
938 85 778
ingrid@roislandco.no

KREDITERING:

BILDER: UNSPLASH

FREDENSBORG
BOLIG