

Fornebuveien 31- leilighet

| LYSAKER
Kr 300 000,-



Røisland & Co

— Velkommen til

Fornebuveien 31- leilighet C2-308

Fornebuveien 31- leilighet C2-308

| LYSAKER

Dette er salg av en kontraktsposisjon for C2-308 i prosjektet Poulssons Kvarter (bygg Rode). Leiligheten har en svært god intern beliggenhet i 3. etasje, med en solrik balkong på ca. 7 m². Leiligheten leveres etter interiørkonseptet «Soft», som inkluderer et delikat, beige kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens og benkeventilator fra Bora.

- Garasje plass
- Lekker 4-roms i 3. etasje
- Mulighet for hybel
- Estimert innflytting rundt des 2026
- Vannbåren gulvvarme og 1-stavs eikeparkett
- Integrerte hvitevarer
- Tilgang til gratis treningsrom, fellesstue, arbeidslounge og golfsimulator
- Kun 5 minutters gange til den kommende Fornebubanen
- 3 minutter til nærmeste busstopp og kun 10 minutter til Oslo sentrum med kollektivtransport
- Kort gangavstand til flere badeplasser og flotte sandstrender
- TEK17 med 5 års nybygggaranti

Prisantydning: 300 000,-

Totaltpris: 12 880 000,-

Felleskostnader pr. mnd: 5 829,-

Eierform: Andel

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA total: 94/99 m²

Etasje: 3

Antall rom: 4

Oppdragsnummer: 3-0140/26

Ansvarlig megler: Anne Heidi Røddal

Tittel: Eiendomsmegler

Mobil: 48134527





Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

Ansvarlig megler:

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

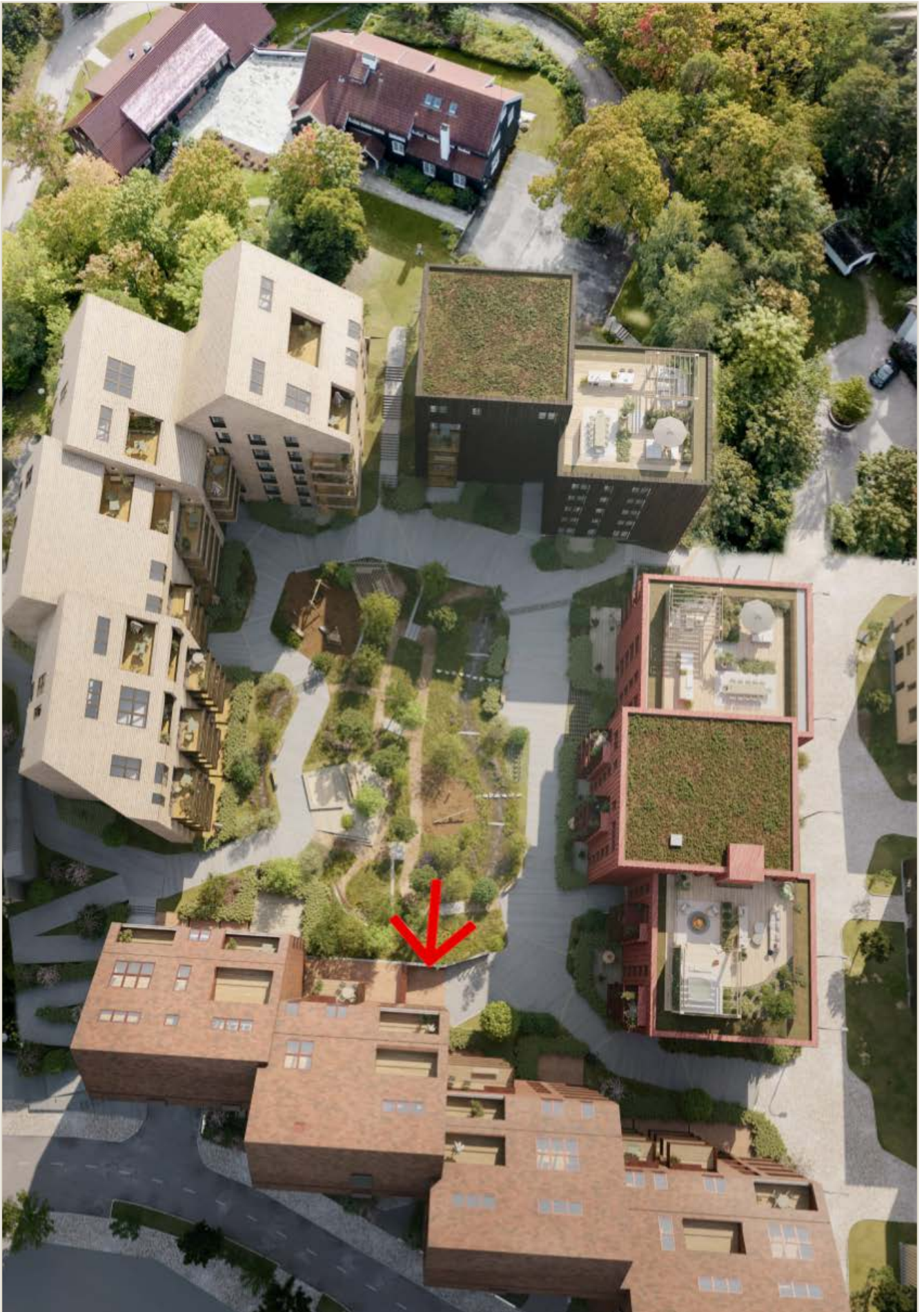
Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

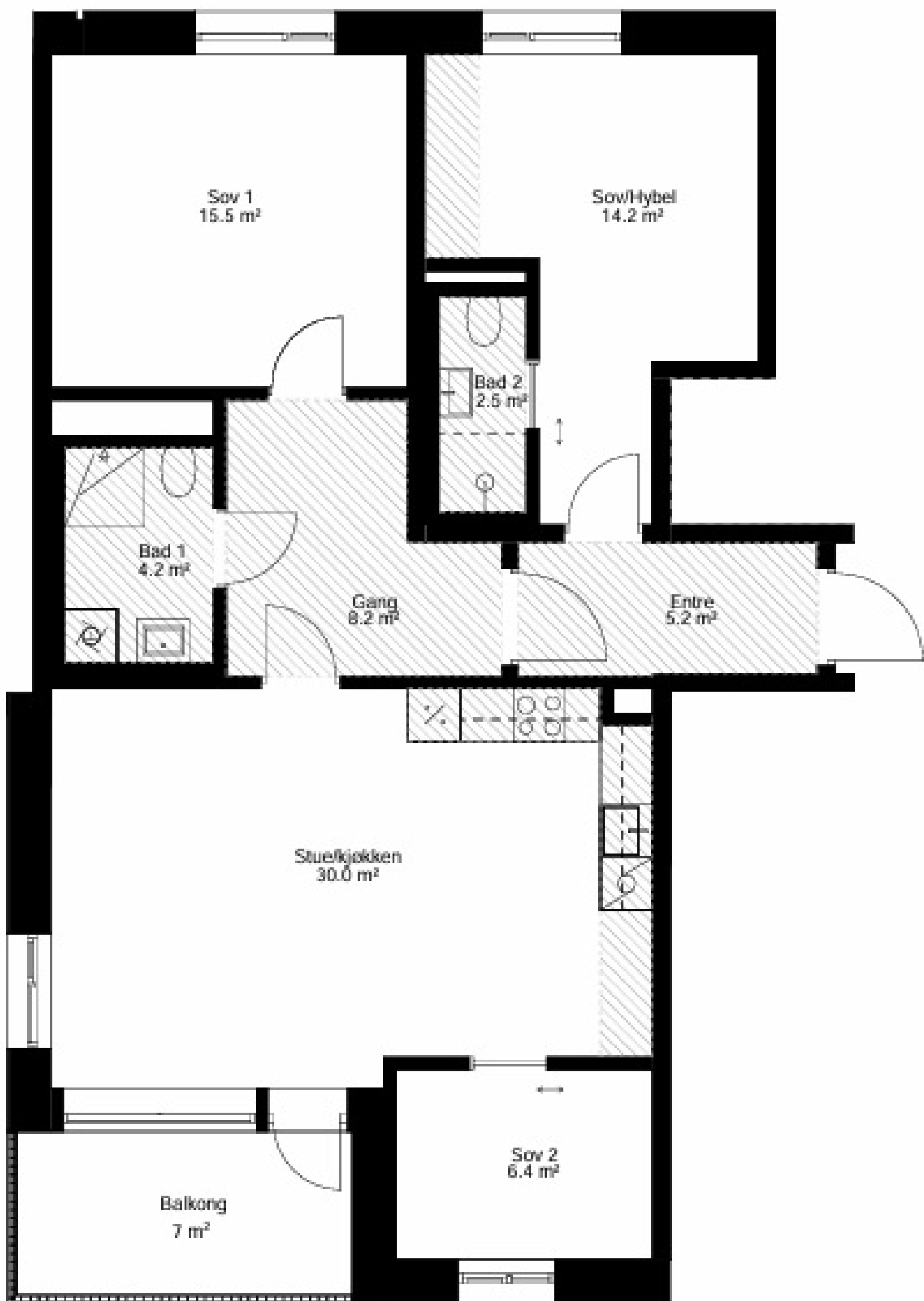
Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



objpict_1760936646246_0 (1).png





Illustrasjon fellesfasiliteter | Poulssons Kvarter tilbyr beboerne flere fellesarealer og fasiliteter som skaper gode rammer for både bokvalitet og et trivelig naboskap. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon utomhus. Avvik kan forekomme.



Kun ment som illustrasjon



Fornebuporten





Illustrasjon fellesfasiliteter | Golfsimulatoren er et unikt tilbud som passer både nybegynnere og erfarne spillere - Bildet er en illustrasjon for presentasjon av prosjektet. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon fellesfasiliteter | Felles treningsrom. Avvik kan forekomme.

Fornebuveien 31- leilighet C2-308

– Alt du trenger å vite

Adresse

Fornebuveien 31- leilighet C2-308, 1366 LYSAKER

Matrikkel

Gnr. 41, bnr. 845

Eier

Selger: Jesper Hægeland

Selger: Jesper Stensrud

Områdebeskrivelse

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

Midt i mellom sjø og sentrum

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

Nærhet til livet

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

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

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

I Poulssons Kvarter har du nærhet til natur og by.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 99 kvm

BRA-i: 94 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 0 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong) 7 kvm

Arealbeskrivelse;

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

Interiørkonseptet "Soft" er valgt i leiligheten. Duse og naturlige toner i beige legger til rette for en avslappende og lun atmosfære og lar detaljer tre frem.

I standard interiørkonsept får du kjøkken i en delikat beige farge sammen med laminat benkeplate i naturstein imitasjon.

Kjøkkenet får integrerte hvitevarer fra Siemens og benkeventilator fra Bora. Armatur og øvrige detaljer i krom utførelse. Enstavs hvitpigmentert eikeparkett i en matt utførelse sammen med lyse gråbeige vegger skaper et dempet og rolig uttrykk i leiligheten. Badet skal være en kilde til ro og avslapping, og er utstyrt med innredning i samme utførelse som kjøkken. På badet får du eksklusiv storformatflis inspirert av naturstein i lyse nyanser. Ved at samme flis legges på gulv og vegg skaper det et helhetlig og smakfullt uttrykk. Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning på vegg. Armatur og øvrige detaljer får en stilren krom utførelse.

Veggfarge: Kalk, NCS 1603 Y31R.

Entre: Leiligheten får en entré på ca. 5,2 m². Det blir lagt 1-stavs hvitpigmentert parkett (Haro enstavs eikeparkett, hvitpigmentert. Matt lakk, børstet. 180 mm bredde med fas. Haro 1S Country lightwhite

børstet ultramatt lakk 13,5/3,5x180x1750/2200m). Det leveres fotlister i tilnærmet samme farge som parketten. . Det leveres downlights i himling. I tillegg til en gang på 8,2 m² 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.

Stue og kjøkken: Stue på ca. 30 m² med åpen kjøkkenløsning. Her blir det meget god plass til spisebord, sofa og tv-møblement. Kjøkken leveres fra Sigdal og inkluderer hvitevarer. Kjøkkentegning ligger vedlagt i salgsoppgaven. Modell: Vidde Korn Håndtak Edge, børstet antrasitt. Benkeplate: Laminat benkeplate 20mm (IM 652 Delaware stein) Intra Omnia SF600, stål, vask for nedfelling. Kjøkkenarmatur fra Tapwell ARM184, krom. Integrerte hvitevarer: Bora S Pure, benkeventilator. Siemens kombiskap. Oppvaskmaskin, Siemens iQ300, helintegrert, 60 cm standard. Stekeovn, Siemens iQ100, 60 cm.

Balkong: Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 7 m². Det blir levert utvendig lampe og en enkel stikkontakt.

Bad: Leiligheten får et innbydende bad på ca. 4,2 m². Baderomsinnredning 60 cm bredde med skuffer og heltrukken servant i samme bredde som innredningen. Farge beige (Clay Grey). Utenpåliggende speil med aluminiumsramme, bredde 60 cm, høyde 100 cm. Tapwell EVM072 krom med pop-up bunnventil Vegghengt toalett med soft close uten synlig innfestning Dører i klart glass, detaljer i krom. Downlights med dimmer. Glasskuppel på vegg på bad. Plassering varierer i henhold til utforming på bad. Vannbåren eller elektrisk gulvvarme. Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel. I tillegg har man wc-rom nr. 2 på 2,5 m² (som er tilknyttet en potensiell hybel eller master bedroom.

Soverom: Hovedsoverommet/ hybel er på ca. 14,2 m². Soverom 2 er på ca. 15,5 m². Soverom 3 er på ca. 6,4 m². Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe som vist på plantegning.

Tilvalgsmuligheter denne enhet
Selger har gjort disse tilvalgene:
Innerdører, slagdører: Innerdør Swedoor Stable, klassisk hvit: 13 772 kr
Innerdører, skyvedører: Skyvedør Swedoor Stable, klassisk hvit: 5 694 kr
Leiligheten leveres med standardleveranse og konseptet: "Soft". Det er ikke mulig å gjøre tilvalg i leiligheten da frister er utløpt.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr. 845 i Bærum kommune ("Eiendommen"). Samlet tomteareal er cirka 16 700 m².

Eiendommen planlegges fradelt og hvert bygg/borettslag vil få sitt eget bnr. Det vil bli utført enkelte makeskifter mot eiendom i nord for å etablere fornuftige eiendomsgrenser m.h.t. infrastruktur og adkomst. Utomhusarealer vil være fellesareal for Borettslagene, rett til bruk sikres gjennom gjensidige tinglyste erklæringer mellom eiendommene. Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr. Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

Utbyggingsområdet består av gnr. 41 og bnr./del av bnr. 57, 99, 148, 161, 182, 183, 371, 372, 623, 844, 845, 947 og gnr 300 og bnr 2371 i Bærum kommune (Eiendommen). Samlet tomteareal er cirka 16 700 m².

Eiendommene er planlagt sammenføyd til en eiendom og deretter fradelt slik at hvert bygg/borettslag får sitt eget bnr. Det vil bli utført enkelte makeskifter mot eiendom i nord for å etablere fornuftige eiendomsgrenser m.h.t. infrastruktur og adkomst.

Utomhusarealer vil være fellesareal for Borettslagene, og er planlagt fradelt som en egen eiendom. Eventuelt nytt bnr. vil foreligge når deleforretningen er gjennomført. Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr.

Det er tatt forbehold om at sammenføyningen og deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på felles utomhusarealer og Eiendommen/ eiendommene etter fradeling.

Bebyggelse

Leilighetene bygges etter TEK 17.

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

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

Poulssons Kvarter, får kombinert skjermtegl og trepanel på fasader og sedum/kalkmark og bekledningstegl på tak. Trebaserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke i

prosjektet kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder. Tegl er en ideell klimaskjerm, siden materialet krever minimalt med vedlikehold og er motstandsdyktig i det nordiske klimaet. Skjermtegl og bekledningsteglen er bærekraftige løsninger med tanke på produktenes lange levetid, i tillegg er teglen designet for demontering etter endt levetid. Prosjektet har ambisjon om å ombruke materialer som finnes på tomten i dag. Tegl og andre materialer fra bygg som skal rives søkes ombrukt i prosjektet. Teglen planlegges blant annet brukt i utomhusanlegget som belegningsstein og kantstein i gårdsrom.

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.

Himlinger leveres i betong sparklet og malt med synlig v-fuge eller gips. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm netto. 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. Nedforede himlinger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

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

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

Vindusvask av utvendig dobbelfasade mot Magnus Poulssons vei må utføres av profesjonelle, kostnaden for dette er hensyntatt i borettslagenes budsjetter.

Innvendige dører eller skyvedører som anvist på plantegning. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge. 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.

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

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

Terrassebord på markterrasser. Alle typer markterrasser og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger må påregnes.

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

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

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

Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. En foreløpig utomhusplan for Poulssons Kvarter - PK 1 er inntatt i prospektet. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for Utbygger.

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 garasje plass til denne leiligheten

Oppvarming

Oppvarming og varmt tappevann planlegges via fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue/

kjøkken. Individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Bad og WC blir levert med elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres sentralt ventilasjonsanlegg. Det leveres omluftsventilasjon (kullfilter) til kjøkken integrert i koketopp.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Eiendommens utgifter

De estimerte felleskostnadene for denne leiligheten er ca. kr. 5829 per måned.

Fordelt:

Felleskostnader: ca. kr. 56 per m²

Digital-Tv/bredbånd: kr. 299

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslagene ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av finansieringsplanen. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene det første driftsåret er stipulert til ca. kr. 56–61 per m² BRA-i per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vindusvask av dobbelfasade, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, felles bildelingstjeneste, lading av el sykler, andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene, renhold, oppvarming og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA-i).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å konto innbetaling til Borettslagene med ca. kr 12 per m² BRA-i per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller

tilsvarende leverandør.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslagene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over. Styret i Borettslagene har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at Borettslagene til enhver tid har en sunn økonomi.

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

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

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

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

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig

Regulering

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

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

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

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

Adgang til Utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Ellers se borettslagets utkast til vedtekter for bestemmelser knyttet til utleie av boligen.

Ved utleie av bolig er utleier ansvarlig for at boligen har forsvarlig radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over.

Diverse

Om prosjektet:

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

PK 1 består av fire bygg. Leilighetene i hvert bygg planlegges etablert som selvstendige borettslag.

PK 1 bygges ut i flere byggetrinn.

PK 1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Denne leiligheten ligger i bygget Eger.

Bak Poulssons Kvarter står et sterkt team av arkitekter, interiørarkitekter og landskapsarkitekter med høye ambisjoner for bokvalitet. Resultatet er et mangfold av spennende leiligheter, i et nærmiljø som balanserer det landlige og det urbane, det historiske og det moderne.

Fellesarealer:

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

Borettslaget:

Borettslaget Collett er planlagt etablert med 51 andeler. Borettslaget er del av utbyggingsområdet Poulssons Kvarter som vil bestå av cirka 400 leiligheter når prosjektet står ferdigstilt. Prosjektet består av to delfelt, Poulssons Kvarter 1 ("PK 1") beliggende på reguleringsområdet BBB2 og Poulssons Kvarter 2 ("PK 2") beliggende på reguleringsområdet benevnt BBB1. Borettslaget Eger inngår i PK1. Utkast på vedtekter til borettslaget ligger vedlagt i denne salgsoppgaven, og interessenter må gjøre seg kjent med denne.

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

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten.

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i Borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

Garantert betaling av felleskostnader (GBF) - Sikringsordning

Borettslagene vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil: - Betale Borettslagene summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.

- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G. Maks felleskostnader pr måned som er omfattet av GBF er 0,25 G.
- Overta Borettslagenes legalpant i andelen. Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene.

Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart. Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning som f. eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

Frittstående borettslag:

Leilighetene i Poulssons Kvarter blir organisert som et frittstående borettslag. Dette betyr at eierne ikke må være medlemmer i et boligbyggelag, slik man må være i tilknyttede borettslag. Dermed er det heller ingen forkjøpsrett ved salg av boliger. OBOS, Norges største boligbyggerlag, er valgt som forretningsfører. Dette sikrer trygghet og stabilitet i driften av borettslaget.

Etablering av borettslagene, overdragelse av eiendomsrett mm.:

Poulssons Kvarter Borettslag er stiftet av Utbygger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslag ble reell eier av tomten. Poulssons Kvarter Borettslag skal deles opp i åtte eller flere Borettslag. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. Utbygger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøttet direkte til Borettslagene. Borettslagene vil bli etablert og stiftet av Utbygger.

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 Utbygger. 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.

Felles infrastrukturealer m.m. – Velforening Poulssons Kvarter:

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

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realsameiet inntil hele prosjektet Poulssons Kvarter er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/ boligselskaper er ferdigstilt og overlevert. Dersom arealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses arealene som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Utbygger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Velforeningen Poulssons Kvarter, eller fremtidige sameiere i Velforeningen Poulssons Kvarter, inntil hjemmel blir overført. Utbygger vil være ansvarlig for boligselskapenes ideelle eierandelene, herunder kostnader for drift, frem til de respektive borettslagene står ferdigstilt. I prosjektets reguleringsplan og tilliggende reguleringsplan for næringsbygg i Magnus Poulssons vei 7 ligger arealer med formålsbetegnelse fSKV1, fSKV2, fSGT1, fG, fSGT2, fsGG, fV, fGS2. Dette er i hovedsak snakk om veiareal, delvis eiet av Borettslaget og delvis i sameie med tilstøtende eiendom (Arcanum). Dette arealet planlegges organisert som et tingsrettslig sameie, veilag eller tilsvarende. Endelig organisering av veiareal besluttet i forbindelse med utbyggingen. Det vil bli tinglyst rettigheter til bruk, vedlikehold og drift på vegne av Borettslagene. Se Forholdet til endelige offentlige planer for mer info om krav til allmenn ferdselsrett over deler av Eiendommen.

Sentrale lover

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

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

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

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

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 117 500,-
- 2: Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-
- 4: Andelskapital: Kr. 5 000,-
- 5: Etableringsgebyr BRL: 12 500,-
- 6: Nedbetaling av fellesgjeld: 5 000,-
7. Transportgebyr: 55 000,-

Totale omkostninger: Kr. 196 240,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Betalingsbetingelser

Total prisantydning inneholder:

- 1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 300 000,00
- 2: Rest iht. kjøpekontrakt Kr. 12 580 000
- 3: Tilvalg Kr. 0,00

Total prisantydning utgjør Kr. 12 880 000,00
Totale Prisantydning inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 13 076 240,00

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

- 1: Kontant ved kontraktsignering (merverdi for kontraktsposisjonen, og transportgebyr til utbygger) kr. 355 000,-

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

- 2: Betaling i forkant av overtagelse (resterende kjøpesum og omkostninger iht. kjøpekontrakt, samt tilvalg) totalt kr.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan

bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

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

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

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

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

I henhold til eiendomsmeulingsforskriften § 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 forbrukerkjøp menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

Fastpris: 50 000,00

Tilretteleggingsgebyr: kr.14.900

Markedsføringspakke: kr. 20 000

Oppgjørshonorar: kr. 8 125

Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50,-

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

Vedlegg salgsoppgave

Nabolagsprofil

Situasjonsplan

Forelopig vedtekter for Borettslagene.

Forelopig budsjett for Borettslagene.

Vedlegg

Kontraktstegning C2-308

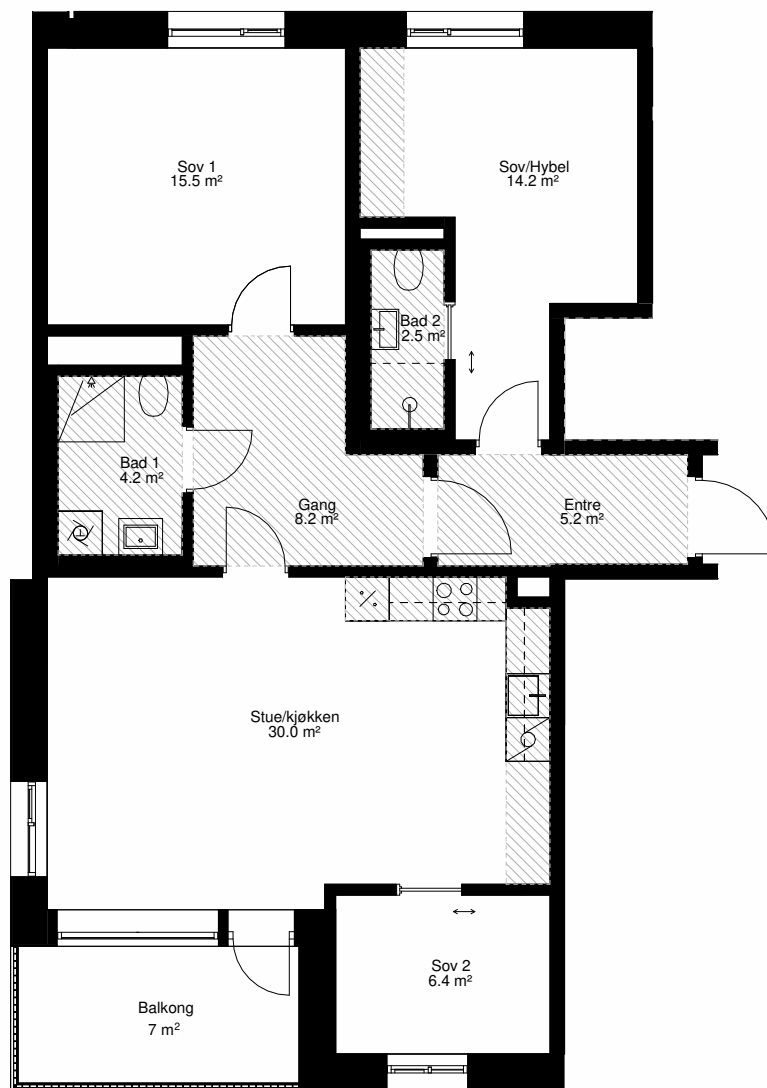
Poulssons Kvarter Rode - heving av forbehold

Vedleggshefte bygg Rode

Salgsoppgavedato

18.09.2026





Skala 1:100

Definisjoner:

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

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

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

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

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

Arealer er oppgitt i m².

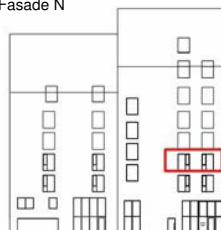
Beskrivelse

- Boligene er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.
- Kjøkken iht tegning fra leverandør.
- Elektriske punkter vises på egen tegning.
- Himling lavere enn standard høyde er angitt med skravur. Himlingens minimums høyde er 2.2 m.
- Høyde 1.9m under skråtak er angitt med stiple linje. Laveste høyde ved knevegg er 1.2 m.
- Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detaljprosjektering.
- Endelig balkong- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
- Uteoppholdsareal tilknyttet boligen er i gårdsrom/ på tak.

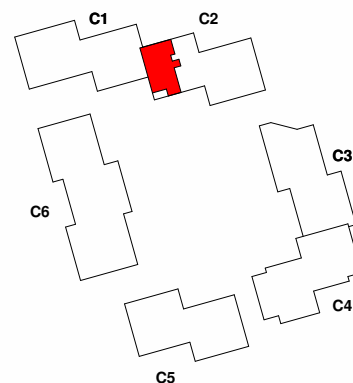
Tegnforklaring:

- Nedsenket himling (min. 2,2m)
- Takterrasse overdekket
- 1,9 meter under skråtak
- Plassering takvindu

Fasade N



Fasade S



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

Poulsson Kvarter Kontraktstegninger

Leilighetsnr. :	308	BRA-i:	94 m²
Andelsnr. :	Antall rom: 3	BRA-e:	5 m²
Bygg: C2	Etasje: 3	BRA-b:	
Tegn.nummer:	Dato:	BRA (sum):	99 m²
22-C2-308	18.06.24	TBA:	7 m²

Megler: Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824
Type Oppdrag: Prosjektsalg
Eieform: Andel / eiertomt
Oppdragsnr: 21-24-0181
Omsetningsnr: 21-24-0137

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING POULSSONS KVARTER

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

Mellom

Mellom Fornebuhøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581

Heretter kalt **selgeren**, og

Jesper Hægeland

Fødselsdato: 1

Mob: 91 12 34 56 78, E-post: j.hægeland@fornebuhoyden.no

Jesper Stensrud

Fødselsdato: 2

Mob: 91 12 34 56 78, E-post: j.stensrud@fornebuhoyden.no

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

1. INNLEDNING

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

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

PK1 består av cirka 195 leiligheter fordelt på 4 bygg, benevnt Rode, Eger, Collett og Eng. Leilighetene varierer fra 2-roms på cirka 35 m² BRA-i til den største 4-roms leiligheten på cirka 195 m² BRA-i. Alle leilighetene vil få private uteplasser i form av markterrasser, balkonger eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og garasjeanlegg samt inn-

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

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

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

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

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

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler

Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler

Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler

Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 andeler

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

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buoffl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget Rode ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. C2-308, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 1 parkeringsplass(er) og kjøp av 0 lastesykkelplass(er) i felles garasjeanlegg.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til Kjøpesummen kommer andel fellesgjeld. Betaling av Kjøpesummen er

regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader)

Egenkapital	kr	11 990 000,00
Parkeringsplass	kr	590 000,00
Lastesykkelplasser	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	0,00
Samlet kjøpesum	kr	12 580 000,00

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr 4 796 000,00, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11

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

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

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

Andel fellesgjeld ifølge Borettslagets finansieringsplan utgjør kr 7 194 000,00 som er et større beløp enn andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum. Grunnen til det er at Kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, plikter å benytte kr 7 194 000,00 av egenkapitalen som inngår i samlet kjøpesum, til å nedbetale andel fellesgjeld. Det er følgelig andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen er gjennomført som inngår i samlet kjøpesum. Ved innfrielse av fellesgjeld før overtakelse må fellesgjelden innfris i sin helhet. Andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført.

For leiligheter med pliktig nedbetaling av fellesgjeld, gjelder ikke kravet til full innfrielse av fellesgjelden, men kun krav til innfrielse av den andel som overstiger 40% egenkapital.

3.2 Fellesgjeld og felleskostnader

Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, plikter Kjøper å medvirke til at kr 7 194 000,00 av Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av andel fellesgjeld som Kjøper overtar.

3.3 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500,00
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	740,00
Etableringsgebyr Borettslag	kr	12 500,00
Andelskapital	kr	5000,00
Dokumentavgift*	kr	117 500,00
** Ev. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN- ordning)	kr	5 000,00
Til sammen	Kr	141 240,00

*Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med 2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til ca kr 1 250 pr kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

****Dersom kjøper ønsker å innfri hele eller deler av fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr. 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.**

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

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

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

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

4. OPPGJØR

4.1 Betaling av vederlaget

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

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

PB 1613 Vika 0119 Oslo

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

heretter kalt "Oppgjør."

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

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **93800886803** og merkes med KID **2124018124**. Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailles til **oppgjor@sem-johnsen.no** merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpsgaranti iht Buofl § 46*	kr	9 850,00
Resterende del av kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	12 580 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	141 240,00
Til sammen	kr	12 731 090,00

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

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

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt

forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

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

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger, inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

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

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Borettslaget har hjemmel til eiendommen

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

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

4.2 Garanti

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

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

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

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 30.01.2024, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av

grunnboken.

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

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

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

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

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i Borettslaget

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

5. Fremdrift

Detaljreguleringen ble vedtatt juni 2023. Rammesøknad for PK 1 ble sendt til kommunen 01. februar 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

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

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

6. Overtagelse

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

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

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

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

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

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslagene/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale tilbakeholdt beløp for ferdigattest når denne foreligger.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

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

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

kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

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

7. Kontrollbefaring

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

8. Rett til tilleggsfrist

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

9. Selgerens ytelser

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 Tilvalg og endringsarbeider

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

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 Mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

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

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

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

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- ? Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- ? Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- ? Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- ? Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. Selgers sanksjoner

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

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

11. Forbehold - Særlige bestemmelser

Selger tar forbehold om at makeskifteavtale mot tilstøtende eiendommer gnr/bnr. 41/161 og 41/218 etableres hensiktsmessig og som planlagt i forhold til infrastruktur/adkomst, og at avtalen etableres uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsene blir gitt med omsøkte dispensasjoner knyttet til oppfyllelse av rekkefølgekrav, og for øvrig uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60% solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten for BT1 (Rode, Eger, Collett og Eng), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 1. september 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

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

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

12. Forsikring

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

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

13. Felles for borettslagene og realsameiene

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene, Garasjesameiet PK 1, og Driftssameiet PK 1. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

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

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

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

14. Annet

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

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

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

15. Tvister

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

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

16. Bestemmelser - Tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

17. Bilag

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

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

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 30.01.2024

Bilag 4: Kart- og reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/adkomst

Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og sameiene

Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og sameiene

Bilag 8: Bustadoppføringslova

Bilag 9: Kontraktstegning

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

18. Underskrifter

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

Selger

Kjøper

Fornebuhøyden Utvikling AS
v. Henning Strand iht. fullmakt

Jesper Hægeland

Jesper Stensrud

Oslo 27.03.2025

Kjære boligkjøper i prosjektet Poulssons Kvarter, bygg Rode

Det er gledelig at du har kjøpt bolig av oss, og vi ser frem til å bygge Poulssons Kvarter og det som skal bli ditt nye hjem. Det er byggetrinn en som igangsettes nå, dette første byggetrinnet vil bestå av felles garasjekjeller og bygg Rode.

Vi kan med glede informere om at Bærum kommune har gitt igangsettingstillatelse for grunnarbeider og sprenging. Byggelån er innvilget, og styret har godkjent gjennomføringen av prosjektet. Det er per i dag solgt 45 av de 54 leilighetene i bygg Rode som er lagt ut for salg.

Vi kan dermed informere om at våre forbehold i kjøpekontraktens punkt 11, første til femte ledd, bortfaller. I henhold til kjøpekontraktens punkt 5 skal det straks forbeholdene er hevet, angis en dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato for din leilighet vil være **16.04.2027**.

Vi gjør oppmerksom på at leiligheten kan overleveres inntil 5 måneder før den varslede ferdigstillelsesdatoen, som i praksis betyr at overtakelsen kan finne sted i perioden **16.11.2026 - 16.04.2027**. Dersom overtakelsen fremskyndes vil alle kjøpere bli varslet skriftlig minimum to måneder før den nye ferdigstillelsesdatoen, jf. kjøpekontraktens punkt 5. Vi håper på god fremdrift i prosjektet slik at vi kan varsle en tidligere ferdigstillelsesdato.

Som vi tidligere har informert om, har vi inngått en totalentreprisekontrakt med Veidekke Entreprenør. De eksisterende byggene på eiendommen er nå revet, og grunnarbeidene har startet.

Det vil bli levert vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, i stedet for viftekonvektor som er beskrevet i romskjema/kvalitetsbeskrivelsen.

Det har blitt sendt ut invitasjon til vår boligportal, Rubus, hvor vi legger ut informasjon og nyhetssaker som angår prosjektet og din leilighet. Hvis du har spørsmål og ønsker å komme i kontakt med oss, kan du gjøre dette under "meldinger". Tilvalg vil også bli gjennomført i Rubus, mer informasjon om dette vil komme når det nærmer seg.

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med ditt boligkjøp og vi vil gjøre vårt beste for at du får en fin opplevelse frem til overtakelse og innflytting.

Med vennlig hilsen
For Fornebuhøyden Utvikling AS
v/Fredensborg Bolig AS

Frøydis Hammer
Kundeansvarlig

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT PROSJEKT BORETTLAGET EGER- NORMALT DRIFTSÅR
C3C4

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		3 341 232	
	3600 Innkrevde felleskostnader	2 597 952	
	3600 Fjernvarme	556 704	
	3600 Kabel-TV/Internett	186 576	Avtale ikke kjent
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 341 232	

DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		10 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	10 000	
Honorar styre-, bopilot		70 000	
	530 Styrehonorar	70 000	
Revisjonshonorar		13 000	
	671 Revisorhonorar	13 000	
Forretningsførerhonorar		110 000	
	670 Forretningsførerhonorar	110 000	Forretningsfører + tillegg IN-adm
Konsulent og forvaltn.tjen		15 000	
	673 Konsulenthonorar	15 000	
Drift og vedlikehold		465 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	200 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	60 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	30 000	
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	60 000	to heiser?
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannskring	65 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	50 000	
Forsikringer		278 000	
	7501 Forsikring bygninger	130 000	
	7504 Premie sikringsordning	148 000	0,75% av Totale felleskostnader og Kapitalkostnader
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		717 000	Se beregningsgrunnlag under
	7721 Vann- og avløpsavgift	445 000	Stipulert iht areal - 2024 nivå
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	272 000	2024 nivå + 10 %
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		100 000	
	486 Kostnader Garasjesameie	0	Eget regnskap. Betales til Garasjesameie
	487 Kostnader Fellesareal	100 000	Poulssons Kvarter Fellesareal
Energi / fyring		756 704	
	620 Elektrisk energi, residual fjernvame	200 000	
	628 Fjernvarme	556 704	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		186 576	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	186 576	Avtale ikke kjent
Andre driftskostnader		341 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	300 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	se 674
	678 Snørydding og gressklipping	0	se 487
	679 Andre fremmede tjenester	0	Kostnad til energiavregning tas med avregning mot andelseier
	689 Andre kontorkostnader	15 000	
	694 Porto/SMS	3 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 062 280	
DRIFTSRESULTAT		278 952	

FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER*		
Finansinntekter		0
	8026 Renter sparekonto i brf bank	0
	8034 Renter driftskonto i brf bank	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0
ÅRSRESULTAT		278 952

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter totalt	52	
Areal totalt for Bolig (BRA-i)	3 866	Estimert areal

Felleskostnader:	ESTIMERT NIVÅ	
1 - Felleskostnader	56	kr pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan	
3 - Digital-TV/bredbånd	299	kr pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	12	kr pr kvm pr mnd

P-plass:

Felleskostnader for p-plass estimeres til kr 200 pr plass pr mnd. I tillegg kommer kostnad til el-bil lading. Kun for de som har kjøpt p-plass. Innkreves fra Poulssons Kvarter Garasjesameie
--

Lån:

Det budsjetteres ikke med kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. For informasjon om lån, kapitalkostnader (renter og avdrag) se prisliste/finansieringsplan.
--

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader, og kjent kostnadsnivå pr februar 2024. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer forvaltet av OBOS 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. Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester, kommunale avgifter, strøm og fjernvarmepriser Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
--

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 07.03.2024

Beregning kommunale avgifter Bærum kommune - nivå pr 2024	
Vann- og avløp - stipulert	PRIS MED 25 % MVA
Årsgebyr for vann (kr/m²)	39,38 kr
Årsgebyr for avløp (kr/m²)	48,75 kr
	88,13 kr
1 kvadratmeter tilsvarer et forbruk på 1,5 kubikkmeter	442 924 kr
Lagt til grunn BRA-e * 1,3	
Renovasjon	
GEBYRKODE	BESKRIVELSE
6a	Avfallssug – husholdningsrenovasjon
ÅRSPRIS PR. BOENHET INKLUDERT MOMS	
4 772,45 per boenhet	248167,4

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT PROSJEKT BORETTSLAGET ENG- NORMALT DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		2 559 756	
	3600 Innkrevde felleskostnader	1 999 051	
	3600 Fjernvarme	413 597	
	3600 Kabel-TV/Internett	147 108	Avtale ikke kjent
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter		
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 559 756	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		8 500	
	5400 Arbeidsgiveravgift	8 500	
Honorar styre , bopilot		60 000	
	530 Styrehonorar	60 000	
Revisjonshonorar		12 000	
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar		94 000	
	670 Forretningsførerhonorar	94 000	Forretningsførsel + tillegg IN-adm
Konsulent og forvaltn.tjen		10 000	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		380 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	150 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	50 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	20 000	
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	60 000	2 heiser
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannskring	50 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	50 000	
Forsikringer		216 000	
	7501 Forsikring bygninger	105 000	
	7504 Premie sikringsordning	111 000	0,75% av Totale felleskostnader og Kapitalkostnader
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		545 000	Se beregningsgrunnlag under
	7721 Vann- og avløpsavgift	330 000	Stipulert iht areal - 2024 nivå
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	215 000	2024 nivå + 10 %
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		74 000	
	486 Kostnader Garasjesameie	0	Eget regnskap. Betales til Garasjesameie
	487 Kostnader Fellesareal	74 000	Poulssons Kvarter Fellesareal
Energi / fyring		563 597	
	620 Elektrisk energi	150 000	
	628 Fjernvarme	413 597	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		147 108	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	147 108	Avtale ikke kjent
Andre driftskostnader		284 500	
	655 Driftsmaterialer	15 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	250 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	se 674
	678 Snerydding og gressklipping	0	se 487
	679 Andre fremmede tjenester	0	Kostnad til energiavregning tas med avregning mot andelseier
	689 Andre kontor/kostnader	15 000	
	694 Porto/SMS	3 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	1 500	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	
	648 Diverse leiekostnader		
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 394 705	
DRIFTSRESULTAT		165 051	

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER*		
Finansinntekter		3 000
	8026 Renter sparekonto i bri bank	3 000
	8034 Renter driftskonto i bri bank	0
RES. FINANSINN.-KOSTNADER		3 000
ÅRSRESULTAT		165 051

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter totalt	41	
Areal totalt for Bolig (BRA-i)	2 872	Estimert areal
Antall leiligheter Bopilot		
Areal tillegg Bopilot (BRA-e Felles)		Estimert areal
Felleskostnader:	ESTIMERT NIVÅ	
1 - Felleskostnader	58	kr pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan	
3 - Digital-TV/bredbånd	299	kr pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	12	kr pr kvm pr mnd

P-plass:	
Felleskostnader for p-plass estimeres til kr 200 pr plass pr mnd. I tillegg kommer kostnad til el-bil lading.	
Kun for de som har kjøpt p-plass. Innkreves fra Poulssons Kvarter Garasjesameie	

<<----- Endre tekst her??

Lån:	
*Det budsjetteres ikke med kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.	
For informasjon om lån, kapitalkostnader (renter og avdrag) se prisliste/finansieringsplan.	

Forbehold:	
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader, og kjent kostnadsnivå pr februar 2024.	
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomshold AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer forvaltet av OBOS	
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.	
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.	
Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester, kommunale avgifter, strøm og fjernvarmepriser	
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet	

Utarbeidet av OBOS Eiendomshold AS 29.02.2024

Beregning kommunale avgifter Bærum kommune - nivå pr 2024	
Vann- og avløp - stipulert	PRIS MED 25 % MVA
Årsgebyr for vann (kr/m²)	39,38 kr
Årsgebyr for avløp (kr/m²)	48,75 kr
	88,13 kr
1 kvadratmeter tilsvarer et forbruk på 1,5 kubikkmeter	329 065 kr
Lagt til grunn BRA-e * 1,3	
Renovasjon	
GEBYRKODE	BESKRIVELSE
6a	Avfallssug – husholdningsrenovasjon
ÅRSPRIS PR. BOENHET INKLUDERT MOMS	
4 772,45 per boenhet	195670,45

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT PROSJEKT BORETTLASGET RODE- NORMALT DRIFTSAR

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		4 101 444	
	3600 Innkrevde felleskostnader	3 111 408	
	3600 Innkrevde felleskostnader tillegg Bopilot	97 200	Tillegg for boligpilot-leiligheter. Fordeles likt pr bolig
	3600 Fjernvarme	602 208	Individuell avregning, dersom installerte målere i hver bolig
	3600 Kabel-TV/Internett	290 628	Avtale ikke kjent
Andre inntekter		20 000	
	399 Diverse - leieinntekter	20 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 121 444	

DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		18 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	18 000	
Honorar styre , bopilot		127 000	
	530 Honorar driftsansvarlig Boligpilot	27 000	1000 kr pr boligpilot bolig pr år- Avhengig av driftsinstruks, avtale mv
	530 Styrehonorar	100 000	
Revisjonshonorar		14 000	
	671 Revisorhonorar	14 000	
Forretningsførerhonorar		150 000	
	670 Forretningsførerhonorar	150 000	Forretningsfører 127' + tillegg IN-adm + tillegg avd.regnskap
Konsulent og forvaltn.tjen		20 000	
	673 Konsulenthonorar	20 000	
Drift og vedlikehold		660 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	300 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	75 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	40 000	
	6604 Drift /vedil.hold utvendig anlegg	0	Se kto 487 Kostnader Fellesareal
	6606 Drift/vedl.hold heiser	120 000	4 heiser
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	75 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	50 000	
Forsikringer		395 000	
	7501 Forsikring bygninger	225 000	
	7504 Premie sikringsordning	170 000	0,75% av Totale felleskostnader og Kapitalkostnader
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		907 000	Se beregningsgrunnlag under
	7721 Vann- og avløpsavgift	480 000	Stipulert iht areal - 2024 nivå
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	427 000	2024 nivå + 10 %
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		210 000	
	486 Kostnader Garasjesameie	0	Eget regnskap. Betales til Garasjesameie*
	487 Kostnader Boligpilot	60 000	Inventar, utstyr, innkjøp, vaskeri, strøm? div
	487 Kostnader Fellesareal	150 000	Poulsens Kvarter Fellesareal
Energi / fyring		852 208	
	620 Elektrisk energi	250 000	
	628 Fjernvarme	602 208	Kan individuelt avregnes dersom fjernvest måler i hver bolig
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		290 628	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	290 628	Avtale ikke kjent
Andre driftskostnader		341 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	300 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	se 674
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	679 Andre fremmede tjenester	0	Kostnad leverendør energiavregning, tas med på avregning
	689 Andre kontorkostnader	15 000	
	694 Porto/SMS	3 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 984 836	
DRIFTSRESULTAT		136 608	Større overskudd over drift, innebærer høyere felleskostnader

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER*		
Finansinntekter		11 000
	8026 Renter sparekonto i brl bank	10 000
	8034 Renter driftskonto i brl bank	1 000
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		11 000
ÅRSRESULTAT		137 608

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter totalt	81	
Areal totalt for Bolig (BRA-i)	4 182	Estimert areal
Antall leiligheter Boligpilot	27	
Areal tillegg Boligpilot (BRA-e Felles)	243	Estimert areal

Felleskostnader:		ESTIMERT NIVÅ
1 - Felleskostnader		62 kr pr kvm pr mnd
2 - Tillegg felleskostnader Boligpilot		300 kr pr leil pr mnd
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan	
3 - Digital-TV/bredbånd		299 kr pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)		12 kr pr kvm pr mnd

Lån:	
*Det budsjetteres ikke med kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.	
For informasjon om lån, kapitalkostnader (renter og avdrag) se prislister/finansieringsplan.	

Forbehold:	
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. og kjent kostnadsnivå pr februar 2024.	
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer forvaltet av OBOS	
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.	
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.	
Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester, kommunale avgifter, strøm og fjernvarmepriser	
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet	

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 15.02.2024
Rev 21.02.2024

Beregning kommunale avgifter Bærum kommune - nivå pr 2024	
Vann og avløp - stipulert	PRIS MED 25 % MVA
Årsgebyr for vann (kr/m²)	39,38 kr
Årsgebyr for avløp (kr/m²)	48,75 kr
1 kvadratmeter tilsvarer et forbruk på 1,5 kubikkmeter	479 128 kr
Lagt til grunn BRA-e * 1,3	
Renovasjon	
GEBYRKODE	BESKRIVELSE
6a	Avfallssug – husholdningsrenovasjon
ÅRSPRIS PR. BOENHET INKLUDERT MOMS	
4 772,45 per boenhet	

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT PROSJEKT BORETTSLAGET COLLETT - NORMALT DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		1 573 908	
	3600 Innkrevde felleskostnader	1 241 664	
	3600 Fjernvarme	256 896	
	3600 Kabel-TV/Internett	75 348	Avtale ikke kjent
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 573 908	

DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		4 500	
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 500	
Honorar styret		30 000	
	530 Styrehonorar	30 000	
Revisjonshonorar		8 000	
	671 Revisorhonorar	8 000	
Forretningsførerhonorar		88 000	
	670 Forretningsførerhonorar	88 000	Forretningsførsel + tillegg IN-adm
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000	
	673 Konsulenthonorar	5 000	
Drift og vedlikehold		185 000	
	6601 Drift/vedt.hold bygninger	75 000	
	6602 Drift/vedt.hold VVS/Sprinkling	30 000	
	6603 Drift/vedt.hold elektro	0	
	6604 Drift/vedt.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedt.hold heiser	30 000	
	6608 Drift/vedt.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedt.hold brannskring	25 000	
	6612 Drift/vedt.hold ventilasjonsanlegg	25 000	
Forsikringer		130 000	
	7501 Forsikring bygninger	55 000	
	7504 Premie sikringsordning	75 000	0,75% av Totale felleskostnader og Kapitalkostnader
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		335 000	Se beregningsgrunnlag under
	7721 Vann- og avløpsavgift	225 000	Stipulert iht areal - 2024 nivå
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	110 000	2024 nivå + 10 %
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		40 000	
	486 Kostnader Garasjesameie	0	Eget regnskap. Betales til Garasjesameie
	487 Kostnader Fellesareal	40 000	Poulssons Kvarter Fellesareal
Energi / fyring		306 896	
	620 Elektrisk energi	50 000	
	628 Fjernvarme	256 896	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		75 348	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	75 348	Avtale ikke kjent
Andre driftskostnader		132 500	
	655 Driftsmaterialer	5 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	120 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	se 674
	678 Snørydding og gressklipping	0	se 487
	679 Andre fremmede tjenester	0	Kostnad til energiavregning tas med avregning mot andelseier
	689 Andre kontorkostnader	5 000	
	694 Porto/SMS	1 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	1 500	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 340 244	
DRIFTSRESULTAT		233 664	

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER*		
Finansinntekter		0
	8026 Renter sparekonto i bri bank	0
	8034 Renter driftskonto i bri bank	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0
ÅRSRESULTAT		233 664

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter totalt	21	
Areal totalt for Bolig (BRA-i)	1 784	Estimert areal
Antall leiligheter Bopilot		
Areal tillegg Bopilot (BRA-e Felles)		Estimert areal
Felleskostnader:	ESTIMERT NIVÅ	
1 - Felleskostnader	58	kr pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan	
3 - Digital-Tv/bredbånd	299	kr pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	12	kr pr kvm pr mnd

P-plass:
Felleskostnader for p-plass estimeres til kr 200 pr plass pr mnd. I tillegg kommer kostnad til el-bil lading.
Kun for de som har kjøpt p-plass. Innkreves fra Poulssons Kvarter Garasjesameie

Lån:
*Det budsjetteres ikke med kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.
For informasjon om lån, kapitalkostnader (renter og avdrag) se prisliste/finansieringsplan.

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader, og kjent kostnadsnivå pr februar 2024.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer forvaltet av OBOS
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.
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.
Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester, kommunale avgifter, strøm og fjernvarmepriser
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 19.03.2024

Beregning kommunale avgifter Bærum kommune - nivå pr 2024	
Vann- og avløp - stipulert	PRIS MED 25 % MVA
Årsgebyr for vann (kr/m ³)	39,38 kr
Årsgebyr for avløp (kr/m ³)	48,75 kr
	88,13 kr
1 kvadratmeter tilsvarer et forbruk på 1,5 kubikkmeter	204 391 kr
Lagt til grunn BRA-e * 1,3	
Renovasjon	
GEBYRKODE	BESKRIVELSE
6a	Avfallssug – husholdningsrenovasjon
ÅRSPRIS PR. BOENHET INKLUDERT MOMS	
4 772,45 per boenhet	100 221 kr

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

Utkast_Vedtekter for

Borettslaget Rode org. nr. _____

Vedtatt i stiftelsesmøte _____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

«Boligpilotens» formål er skatå legger til rette for alternativ boform med nye med forskjellige former for tilitsbaserte dele- og fellesskapsløsninger, for å at flere [unge voksne] skal få mulighet til eie egen bolig. ~~for andelseierne andelseierne, som~~

Formål boligpilot legges inn her

1-2 Hva Borettslaget omfatter og tilknytningsforhold

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

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

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

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

1-3 Bod- og garasjeanlegg - Poulssons Kvarter Garasjesameie

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

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

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

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

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

1-4 Poulssons Kvarter Felles PK1 og PK2 areal

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

Rode beskrivelse av fellesareal, med bilag.

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

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

Borettslaget får rett og plikt til eierskap/medlemskap i Poulssons Kvarter Fellesareal_Sameie og Poulssons Kvarter Driftsforening_Forening.

1-5 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Andeler og andelseiere i «Boligpilot»

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

Kommentert [SM1]: Avsnitt flyttes eventuelt til husordensregler.

Kommentert [SM2]: Avsnitt flyttes eventuelt til husordensregler

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

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

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

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

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

2-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

Kommentert [SM3]: Henviser og flytte til SP kapittel

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

og løse. Beboerne disponerer i tillegg en markterrasse ut mot bakgården – se fi vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksrett til bod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

Kommentert [SM5]: Flyttes til SP kapittel

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

Kommentert [A7]: Hva betyr dette?

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Særskilt vedlikeholdsplikt for andelseiere tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson

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

Plikten omfatter også utskifting og innkjøp av felles inventar og løsøre i fellesarealer/delegrueller hvor det er gitt eksklusiv bruksrett.

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

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Kommentert [SM8]: Flyttes SP kapittel

Kommentert [A9]: Mangler noe tekst?

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11-3 Forholdet til Poulsson Kvarter Garasjesameie og Poulsson Kvarter Fellesareal.

Borettslaget og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Poulsson Kvarter Garasjesameie og Poulsson Kvarter Fellesareal [og Poulsson Kvarter Driftsforening](#), og de tinglyste rettigheter og plikter som er tinglyst i borettslagets eiendom.

11-4 Særskilt bestemmelse for andeler xx-xx tilknyttet boligpiloten Studio Poulsson.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentert [SM13]: Slettes / flyttes til husordensregler

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

VEDLEGG OVERSIKT OVER AREALER TILKNYTTET BOLIGPILOTEN
à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

- TEGNINGER
- INVENTARLISTE

VEDLEGG OVERSIKT OVER AREALER TILKNYTTET POULSSONS
KVARTER FELLESAREAL
à jour pr: DD.MM.20ÅÅ

[illegible]

**Tenk nytt
— Bo godt!**