

Magnus Poulssons vei 12

| LYSAKER
Kr 100 000,-



Røisland & Co

— Velkommen til

Magnus Poulssons vei 12

Magnus Poulssons vei 12

| LYSAKER

Dette er et resalg av kontrakt gjeldende leilighet C6-508 i prosjektet Poulssons Kvarter i bygget Eng. Moderne 2-roms med balansert ventilasjon sørger for godt inneklima. Sentral beliggenhet på Fornebu med kort vei til butikker og kollektivt. Leiligheten får en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjø og sentrum, grønne parker og spennende arkitektur. Her får du tilgang til et helt nytt og unikt boligkvartal, med umiddelbar nærhet til det du trenger, når du trenger det.

- * Balkong på ca. 6 m²

- * 5 års utbyggergaranti

- * Heis

- * Et mangfold av fellesfasiliteter, bl.a fellesrom, kontorhuber og treningsrom

- * Shuffleboard og sosialsoner

- * Overtagelse er est. Q2 2027

- * Bod

Prisantydning: 100 000 ,–

Totalt: 5 106 240,–

Fellesgjeld: 2 934 000 ,–

BRA-i/ BRA total: 34/ 36.5 m²

Etasje: 5

Antall rom: 2

Oppdragsnummer: 3-0024/ 26

Felleskostnader pr. mnd: 15 297 ,–

Eierform: Andel

Byggeår: 2026





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



Baderom og valgt konsept for baderom - Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.









Illustrasjon stue



Illustrasjon soverom

Magnus Poulssons vei 12

– Alt du trenger å vite

Adresse

Magnus Poulssons vei 12, 1366 LYSAKER

Matrikkel

Gnr. 41, bnr. 845

Eier

Selger: Pål Brynjulfsen Kvalheim

Områdebeskrivelse

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

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

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

Midt i mellom sjø og sentrum

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

Nærhet til livet

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

Her vil du ha nærhet til både det du trenger, men

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

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

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

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 36,5 m²

BRA-i: 43 m²

BRA-e: 2,5 m²

Åpent areal: (Terrasse, Balkong) 6 m².

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.

Bebyggelse

Leilighetene bygges etter TEK 17.

GENERELT OM BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE I

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 innneklima.

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

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

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. Toppleilighetene i Rode og Eger får skråtak i nest øverste og øverste etasje.

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

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

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 er planlagt felles bildelingstjeneste i prosjektet for PK1 og PK2. Utbygger vil fremforhandle avtale på vegne av Borettslagene. Det er planlagt inntil 4 delebiler på avsatte plasser i garasjeanlegget på PK 1. Aktuelle parkeringsplasser eies av utbygger. Endelig leverandør og/eller annen hensiktsmessig løsning for delebilordning vil besluttes av selger.

Oppvarming

Oppvarming og varmt tappevann planlegges via fjernvarme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Eiendommens utgifter

De estimerte felleskostnadene for denne leiligheten er kr. 15 297,- pr. mnd (eks energikostnader), og er planlagt å inkludere: forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

- Driftskostnader pr mnd eks. energikost – fordelt areal kr. 1 972,-
- TV/Bredbånd pr mnd. kr. 299,-
- Kapitalkostnader avdragsfri periode år 1-10 kr 16 567,-
- Stipulerte felleskostnader (eks. energikostnad) pr. mnd. (Avdragsfri periode) år 1-10: 18 539,-

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

Oppstartskapital til sameiet er kr. 5.000,-.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Bærum kommune har pt ikke innført eiendomsskatt

på bolig.

Formuesverdi

Boligen er ikke oppført og det foreligger derfor ikke formuesverdi p.t.

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmeside og kalkulator for beregning av formuesverdi.

Informasjon om borettslaget

Borettslagets navn er Poulssons Kvarter Borettslag, org.nr. 934048636.

Regulering

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

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

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/41/845:

23.05.2025 – Dokumentnr: 581214 – Festekontrakt – vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 000

Gjelder fra dato: 23/05-2025

Tomteverdi: NOK 414 191 682

18.11.1910 – Dokumentnr: 904740 – Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Rett til strand til oppførelse av badehus og til
båtfeste,
Best.om veg.
Bestm. om vann m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1920 - Dokumentnr: 900571 - Bestemmelse om
deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99

14.06.1935 - Dokumentnr: 28 - Bestemmelse om veg
Registrert feil
Rettet etter tingl. §18
01.10.2024 Arkivref. 24/34940-1
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2600
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1935 - Dokumentnr: 28 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Registrert feil
Rettet etter tingl. §18
01.10.2024 Arkivref. 24/34940-1
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2600
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1935 - Dokumentnr: 28 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til å legge ledninger av enhver
art
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
01.10.2024 Arkivref. 24/34940-1
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2600
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1936 - Dokumentnr: 1502 - Bestemmelse om
gjerde
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1936 - Dokumentnr: 1829 - Bestemmelse om
deleforbud
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om strandlinje

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1939 - Dokumentnr: 2670 - Erklæring/avtale
Fravikelseskjennelse vedr. ekspropiasjon til utvidelse
av
Snarøveien
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1946 - Dokumentnr: 4749 - Bestemmelse om
deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2601
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1955 - Dokumentnr: 582 - Skjønn
Vedr. ekspropiasjon til Drammensveien
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1963 - Dokumentnr: 306406 - Rettigheter iflg.
skjøte
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:58
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1979 - Dokumentnr: 9335 - Best. om vann/
kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99

29.05.1980 - Dokumentnr: 10869 - Best. om
adkomstrett
over d.e. for eier av parsell av d.e.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99

26.08.1980 - Dokumentnr: 17975 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:567
- kjørbare
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99

01.12.1981 - Dokumentnr: 26007 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1985 - Dokumentnr: 15415 - Erklæring/avtale
vedr. vann-/kloakkreglement
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99

19.09.1985 - Dokumentnr: 29965 - Vilkår i
kjøpekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett - gang/sykkelveg
m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99

12.09.1988 - Dokumentnr: 29461 - Erklæring/avtale
Makesifteavtale på bnr. 247 og bnr. 218 med
vegsjefen i
Akershus på vegne av Staten v/
Samferdselsdepartementet om
overdragelse av grunn til sistnevnte på forskj. vilkår.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2601
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1989 - Dokumentnr: 6398 - Bestemmelse om
bebyggelse
Del av d.eid. kan ikke bebygges uten samtykke fra
eierne av
bnr. 148, bnr. 182 og bnr. 219.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2601
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1989 - Dokumentnr: 18094 - Erklæring/avtale
Vedr. omlegging av den gamle trase for Snarøyveien,
bruk av
arealer, veieretter m.v.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2601
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Dler av eierseksjonssameiet har rett til å utnytte
grunnen under 219/41-218.

24.01.1990 - Dokumentnr: 2920 - Erklæring/avtale
Målebrev
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1990 - Dokumentnr: 2921 - Erklæring/avtale
Målebrev
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1992 - Dokumentnr: 23141 - Erklæring/avtale
ALLE KOSTNADER I F.M. FREMTIDIG VEDLIKEHOLD
ER GRUNNEIERENS

ANSVAR, INKLUDERT KOSTNADER FORBUNDET
MED TILTAK. DETTE
GJELDER FJELLSKRÅNING OG FORHOLD SOM KAN
TILBAKEFØRES TIL
DRENSVANN FRA EIENDOMMEN. DERSOM
VEGVESENET VURDERER DET
SLIK AT DET BLIR FOR MYE VANN I VÅRT
OVERVANNSSYSTEM, KAN VI
KREVE AT DET INSTALLERES PUMPEANLEGG SLIK
AT VANNET BLIR
LEDET EN ANNEN VEG.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2008 - Dokumentnr: 471949 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:845
Bestemmelse om gang- og kjøreadkomst til 31
parkeringsplasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2008 - Dokumentnr: 471964 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:57
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.06.2008 - Dokumentnr: 472031 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2008 - Dokumentnr: 472043 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:58
Bestemmelse om gang- og kjøreadkomst til 6
parkeringsplasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2010 - Dokumentnr: 683644 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:58
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2010 - Dokumentnr: 683644 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:58
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2021 - Dokumentnr: 376089 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783

Avtale om grunneierbidrag i forbindelse med
etablering av Fornebubanen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2023 - Dokumentnr: 480476 - Rettighet
Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783

Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2023 - Dokumentnr: 480494 - Rettighet
Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783

Tilleggsavtale til 2023/480476
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2025 - Dokumentnr: 337300 - Rettighet
Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783

Avtale om grunneierbidrag på Fornebu
Utvidelse av dokument 2023/480476
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2591 m.fl.

25.03.2025 - Dokumentnr: 337380 - Rettighet
Rettighetshaver: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783

Tilleggsavtale til 2025/337300
Utvidelse av dokumentnr 2023/480494
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2591 m.fl.

23.05.2025 - Dokumentnr: 581214 - Festekontrakt -
vilkår

Årlig festeavgift: NOK 1 000
Gjelder fra dato: 23/05-2025
Tomteverdi: NOK 414 191 682

30.09.2025 - Dokumentnr: 1162832 - Bestemmelse om
vann/kloakk

Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

30.09.2025 - Dokumentnr: 1162860 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum

Kommune

Org.nr: 935 478 715

Bestemmelse om restriksjonsbeltet

30.09.2025 - Dokumentnr: 1162999 - Bestemmelse om
vannledning

Rettighetshaver: Teleplan Eiendom AS

Org.nr: 998 424 097

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum
Kommune

Org.nr: 935 478 715

10.11.2025 - Dokumentnr: 1376304 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver

Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS

Org.nr: 994 194 410

Elektronisk innsendt

11.06.2008 - Dokumentnr: 471855 - Registrering av
grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 1834315 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:41 Bnr:845

01.01.2024 - Dokumentnr: 73720 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:845

19.08.2025 - Dokumentnr: 964697 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:99

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:182

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:183

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:371

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:372

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:623

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2591

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2593

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2598

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2600

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2601
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:300 Bnr:2371
Elektronisk innsendt

11.06.2008 – Dokumentnr: 471949 – Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:57
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:845
Bestemmelse om gang- og kjøreadkomst til 31 parkeringsplasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:2588
Gjelder denne registerenheten med flere

Adgang til Utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden utbygger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie/ ønske om utleie må sendes styret på post.at.fredensborgbolig.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes.

For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfyllt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfyllt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

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

Overtagelse

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

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den varslede ferdigstillelsesdatoen.

Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved

forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt

Diverse

Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 andeler

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

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

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

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

ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.

Poulssons Kvarter Borettslag er stiftet av Selger. Borettslaget ervervet aksjene i et tidligere tomteselskap, som ble fusjonert inn i Borettslaget slik at Borettslag ble reell eier av tomten. Poulssons Kvarter Borettslag skal deles opp i åtte eller flere Borettslag. Borettslagene vil bli reell eier av sin ideelle andel av tomten. Selger vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen vil bli overskjøttet direkte til Borettslagene. Borettslagene vil bli etablert og stiftet av selger. Borettslagenes bokførte verdi på tomt og bygningsmasse tilsvarer markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra selger. For tomten vil borettslagene videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

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

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 42 500
- 2: Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-
- 4: Andelskapital: Kr. 5 000,-
- 5: Etableringsgebyr BRL: 12 500,-
- 6: Transportsgebyr: 55 000,-

Totalt omkostninger: Kr. 116 240,-

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. 100 000,00

2: Innbetalt 10% kjøper 1 Kr. 9850

3: Rest iht. kjøpekontrakt Kr. 1 956 000

4: Tilvalg Kr. 0,00

Total prisantydning utgjør Kr. 2 456 000,00

Totalt Prisantydning inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 5 506 240,00

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

1: Kontant ved kontraktsignering (allerede innbetalt 10%, merverdi for kontraktsposisjonen, og transportgebyr til utbygger) kr. 155 000,-

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. 4 951 240,-

Hvitvaskingsreglene

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

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsめgleren eller eiendomsめglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i

eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

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

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

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

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor

fristene som nevnt over.

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

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

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

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med 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: 55 000,00

Tilretteleggingsgebyr: kr.10.000

Markedsføringspakke: kr. 17.990

Oppgjørshonorar: kr. 6.950

Inneståelse- og utleggshonorar: kr. 2.500

Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50,-

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

Vedlegg salgsoppgave

Kvalitetsbeskrivelse

ReguleringsplanforslagForelopig budsjett for

Boretslagene

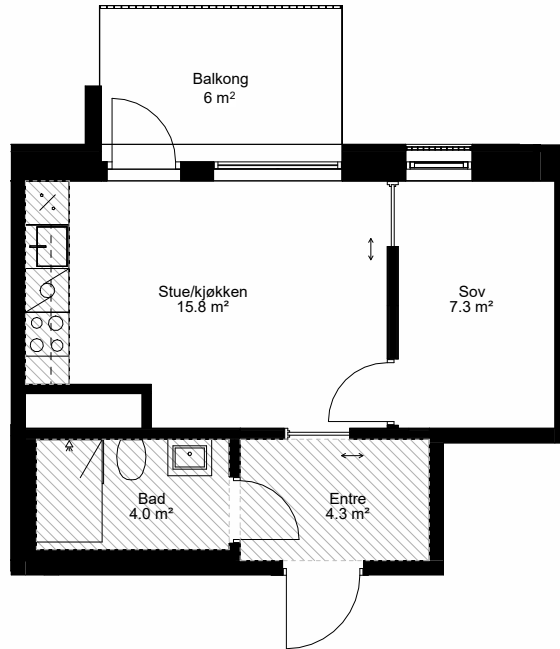
Poulssons Kvarter Finansieringsplan

Garantidokument §12 Eger og Eng

Salgsoppgavedato

26.02.2026





Skala 1:100



Definisjoner:

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

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

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

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

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

Arealer er oppgitt i m².

Beskrivelse

- Boligene er ikke detaljprosjektet. 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.
- 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:

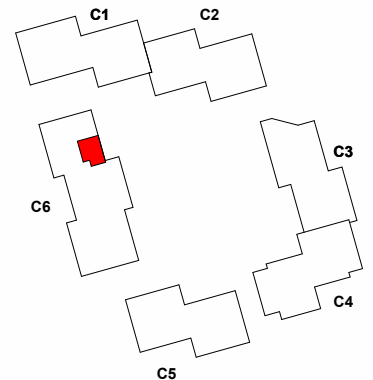
 Nedsenket himling (min. 2,2m)

 Takterrasse overdekket

Fasade Ø



Fasade V



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

Poulsson Kvarter Kontraktstegninger

Leilighetsnr. :	508	BRA-i:	34 m²
Andelsnr. :	Antall rom: 2	BRA-e:	2,5 m²
Bygg: C6	Etasje: 5	BRA-b:	
Tegn.nummer:	Dato:	BRA (sum):	36,5 m²
22-C6-508	27.05.24	TBA:	6 m²

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
----------	------	-------------	------	------

Megler: Sem & Johnsen Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 997812824
Type Oppdrag: Prosjektsalg
Eieform: Andel / eiertomt
Oppdragsnr: 21-24-0232
Omsetningsnr: 21-24-0129

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 Fornebuøyden Utvikling AS, org.nr. 929 424 581

Heretter kalt **selgeren**, og

Pål Brynjulfsen Kvalheim

Fødselsdato:

Mob:

E-post:

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget Rode er planlagt etablert med 81 andeler

Borettslaget Eger er planlagt etablert med 51 andeler

Borettslaget Collett er planlagt etablert med 21 andeler

Borettslaget Eng er planlagt etablert med 41 andeler

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

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

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

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget Eng ("Borettslaget") med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. C6-508, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 0 parkeringsplass(er) og kjøp av 0 lastesykkelplass(er) i felles garasjeanlegg.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

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

Egenkapital	kr	1 956 000,00
Parkeringsplass	kr	ingen
Lastesykkelplasser	kr	ingen
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr	2 934 000,00
Samlet kjøpesum	kr	4 890 000,00

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr 1 956 000,00, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11

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

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

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader.

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

3.2 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr 2 934 000,00. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

3.3 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500,00
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	740,00
Etableringsgebyr Borettslag	kr	12 500,00
Andelskapital	kr	5000,00
Dokumentavgift	kr	42 500,00
Til sammen	Kr	61 240,00

*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 prislisen.

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 **2124023223**. 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	1 956 000,00
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	61 240,00
Til sammen	kr	2 027 090,00

*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 tinglysning av hjemmelsdokumentet.

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

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

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette 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 ferdigstilling av prosjektet Poulssons Kvarter, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/real sameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Poulssons Kvarter, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utbyggingsområdet med Bærum kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

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

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

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

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i Borettslaget

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

5. Fremdrift

Detaljreguleringen ble vedtatt 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. Ferdigstilling 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 dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. Overtagelse

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

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

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

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

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

Kjøper er innforstått med at felles utomhus- og infrastrukturarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med 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 varslings uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

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

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

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

7. Kontrollbefaring

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

8. Rett til tilleggsfrist

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

9. Selgerens ytelser

9.1 Utførelsen av arbeidet

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

9.2 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 tilvals- 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 tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. Selgers sanksjoner

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

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

11. Forbehold - Særlige bestemmelser

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

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

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

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Forsikring

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

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

13. Felles for borettslagene og realsameiene

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

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

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

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

14. Annet

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

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

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

15. Tvister

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

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

16. Bestemmelser - Tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke

holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. Bilag

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

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

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 30.01.2024

Bilag 4: Kart- og reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan med planlagt infrastruktur/adkomst

Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og sameiene

Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og sameiene

Bilag 8: Bustadoppføringslova

Bilag 9: Kontraktstegning

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

18. Underskrifter

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

Selger

Kjøper

Fornebuhøyden Utvikling AS

Pål Brynjulfsen Kvalheim

v. Henning Strand iht. fullmakt

Romskjema

ROM	FASJ INNREDNING		GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	VARME OG VENTILASJON
ENTRÉ/GANG	Skap	Det leveres ikke garderobeskap	Innvedig trapp.	Trapper, opptrinn, underside av trapp, spillerekkverk og håndlapper leveres i RAL 7044. Fliser av type Norr Vit RR 01 leveres på inntrinn.	Entredør: Slett utførelse, malt i henhold til arkitektens fargevalg	Belysning: Downlights med dimmer.	Oppvarming: Ingen oppvarming
	Kjøkken-innredning:	Kjøkken fra Sigdal, HTH eller Sivane i farge beige. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på stuffer og dører. Kildesortering i benkeskap.	Gulv: 14 mm enstavs eikeparkett hvitpigmentert, malt lekk børstet 180 mm med fås.	Farge: Vindussmyg og balkongdør leveres lutfritt, i samme farge som vegg.	Himling: Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R	Belysning: Belysning under overskap. Det leveres strøm til kjøkkenøy.	Viftekonvektor
	Håndtak:	Overskap: Push-funksjon Underskap: Edge antrasitt, 40 mm.	Fotlist	Elk, tinnernet lik farge som parkett	Dører/genikter: Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og genikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.		
	Benkeplate:	Laminat med sandsten finish, 20 mm. Rett forkant.	Terskel:	Elk, tinnernet lik farge som parkett			Bora S Pure PURSU 60 cm.
	Vask:	Intra Omnia 600 SF		Dør-vrider:			
	Blandebatteri:	Tapwell, ARM180 i krom					
	Hvitvarer:	Benkeventilator med kuilfilter: Bora S Pure, PURSU 60 cm. Innbyggingsovn: Siemens iQ100, 60 x 60 cm, HBS10ABROS. Integrert kombiskap: Siemens iQ100, KI87VNSEQ. Helintegrert opprasksmaskin: Siemens iQ300, SN63HX80AE.			Taklist: Lutfri overgang med myk fuge mellom tak og vegg.	Data/TV:	Oppvarming: Ingen oppvarming
STUE						Data/TV:	Oppvarming: Ingen oppvarming
SOVETROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap					
OMKLEDDINGSROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap		Vegg mot hybel: Lydsolerende vegger mellom hybel/soverom, og resten av leiligheten.			
HYBEL / SOVEROM		Opplegg for vann og avløp, skjult i vegg, klart for tilkobling					
BOD					Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Lutfri overgang med myk fuge.	Belysning: Taklampe med bryter.	

ROM.	FAST INNREDNING:	GULV:	VEGGER:	TAK	ELEKTRO:	VARME OG VENTILASJON:
BAD	Baderomsinnredning inntil 60 cm bredde med skuffer og heitrukken servant i samme bredde som innredningen. Farge beige.	Fliser	Norr, Vit RR 01 Format: 60x60 cm.	Norr, Vit RR 01 Format: 60x60cm.	Belysning: Downlights med dimmer. Glasskuppel på vegg på bad. Passering varnerer i henhold til utforming på bad.	Oppvarming: Varmebåren eller elektrisk gulvvarme.
	Amatur:	Fug	Fargetilpasset flis			
	Speil:	Flis i dusjsone	Norr, Vit RR 01 Format: 60x60cm.			
	Speil:	Sluk	Nedsenk med ensidig fall til renne- eller hjemsluk.			
	Toalett: Spyleknapp: Dusjvegger: Dusjarmatur:	Terskel	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.		Vask/tørk: Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel på ett bad (bad 1), eventuelt på vaskerom for leiligheter som har dette.	
WC	Servant:	Flis	Norr, Vit RR 01 Format: 60x60cm.	Sparket og malt gips NCS 1603-Y31R		
	Amatur:	Fug	Fargetilpasset flis	Børstet stål		
	Speil:	Fotlist	Sokkflis	Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.		
	Toalett:	Terskel	Eik, tilnærmet lik farge som parkett.			
	Spyleknapp:	Sluk	Sluk leveres på vaskerom.			
VASKE ROM						

Vi gjør oppmerksom på at produkt- og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved utgåtte produkter eller at produkter ikke er BREEAM godkjent, vil alternativene være tilsvarende produkter som beskrevet.

KVALITETSBESKRIVELSE POULSSONS KVARTER - PK1, BYGGETRINN 1

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ OG BÆREKRAFTIGE MATERIALVALG

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

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

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

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

GENERELT

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

INNERVEGGER

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

KJØKKENINNREDNING

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

HIMLINGER

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

Innvendig takhøyde er ca. 250 cm netto. Leilighetene 103-106 i Rode får netto takhøyde på ca. 380 cm i oppholdsrom som soverom, stue og kjøkken. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet kan takhøyden være minimum 220 cm. Toppleilighetene i Rode og Eger får skråtak i nest øverste og øverste etasje.

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

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

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

DØRER OG VINDUER

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

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

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

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

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

LEILIGHETER MED HYBEL

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

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

DIVERSE

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

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

FELLESAREALER I PROSJEKTET

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

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

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

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

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

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

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller tilstøtende leiligheter, herunder også endringer som krever at prosjektet må omsøkes eller som kan resultere i forsinkelser for prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

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

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgiver. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Alternativt vil fakturering av tilvalg og endringer følge produksjon og leveranse. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

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

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

TEKNISKE ANLEGG

DIGITAL PORTTELEFON

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

ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innfelte hvite brytere og kontakter fra xComfort. Rammer leveres fra Elko Plus eller tilsvarende. Automatsikringer i eget sikringskap med

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

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

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

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

TV/BREDBÅND

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

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

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

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

BRANN

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

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Oppvarming og varmt tappevann planlegges via fjernvarme.

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

vannbåren gulvvarme. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Det leveres ikke egne målere til hybler. Målerne er trådløse tilrettelagt for fjernavlesning.

VENTILASJONSANLEGG

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

BYGNINGER

UTVENDIG

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

MARKTERRASSER, BALKONGER, TERRASSER OG TAKTERRASSER

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

POSTKASSER

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

HOVEDINNGANGSDØR

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

FELLESANLEGG

UTOMHUS

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

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

GARASJEANLEGG

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

Overflater i betong støvbindes i lys farge, skjolder vil forekomme. Asfalt- eller betongdekke/belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 220 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

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

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

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

HEIS

Heis fra parkeringsanlegget/inngangspartiet og opp til alle leilighetsplan. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING/SYKKELVASK

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

Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

BODER

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

TEKNISK ROM

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

BØTTEKOTT

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

LÅSSYSTEM

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

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

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

RENOVASJON

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

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

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

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

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

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

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

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på

samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

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

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

FDV DOKUMENTASJON

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 24. juni 2024

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	

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

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

Beregning kommunale avgifter Bærum kommune - nivå pr 2024	
Vann- og avløp - stipulert	PRIS MED 25 % MVA
Årsgebyr for vann (kr/m ²)	39,38 kr
Årsgebyr for avløp (kr/m ²)	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 BORETTLAGET RODE- NORMALT DRIFTSÅR

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	Forretningsførsel 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	Poulssons 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 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 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 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 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
	88,13 kr
1 kvadratmeter tilsvarer et forbruk på 1,5 kubikkmeter	479 128 kr
Lagt til grunn BRA-e * 1,3	
Renovasjon	BESKRIVELSE
GEBYRKODE	Avfallssug – husholdningsrenovasjon
6a	
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 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 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

Garanti nr. 926004/6908871/1

MAS

Entreprenørgaranti - Bustadoppføringslova § 12, jfr. § 1 første ledd b

Tryg Trade stiller seg herved overfor

Kjøpere av Poulssons Kvarter, Rode

som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser

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

har i henhold til kontrakt som gjelder bygg Eger og Eng. C3-603,C3-701.C3-702,C4-101,C4-201,C4-202,C4-203,C4-301,C4-302,C4-303,C4-304,C4-401,C4-402,C4-403,C4-404,C4-501,C4-502,C4-503,C4-504,C4-601,C4-602,C4-603,C4-604,C4-701,C6-001,C6-101,C6-102,C6-103,C6-104,C6-105,C6-106,C6-107,C6-201,C6-202,C6-203,C6-204,C6-205,C6-206,C6-207,C6-208,C6-301,C6-302,C6-303,C6-304,C6-305,C6-306,C6-307,C6-308,C6-401,C6-402,C6-403,C6-404,C6-405,C6-406,C6-407,C6-408,C6-501,C6-502,C6-503,C6-504,C6-505,C6-506,C6-507,C6-508,C6-601

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

Garantien begrenses til

NOK 20.075.100,00**skriver NOK to-null-null-syv-fem-en-null-null 00/100**

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

NOK 33.458.500,00**skriver NOK tre-tre-fire-fem-åtte-fem-null-null 00/100**

som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren i løpet av de fem første årene etter overtagelsen av kontraktarbeidet.

Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som forbrukeren har mot entreprenøren, og som er fremsatt mot ham innen de respektive frister, er oppfylt.

Tryg Trade skal alltid varsles dersom kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren heves. Tvister vedrørende denne garanti behandles ved samme vernetting som tvister mellom forbruker og entreprenør.

Garantien kan også gjøres gjeldende av forbrukeren sin rettsetterfølger. Garantisten kan ikke ta forbehold som begrenser denne retten.

Tryg Trade har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende entreprenørens innsigelser mot forbrukerens krav, men på egen risiko. Blir det senere fastslått at entreprenørens innsigelser er uholdbare vil Tryg Trade utover selve kravet også være ansvarlig over for forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Tryg Trade's forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble fremsatt for Tryg Trade fram til avgjørelsen av tvisten mellom entreprenøren og forbrukeren.

Oslo, 25-09-2025

Tryg Trade

Mari-Ann Samestad

Dag Aamelfot

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

Input rente	4,89 %
Input løpetid år	40
Avdragsfrihet	10
Fellesgjeld	60,00 %
EK	40,00 %

FORELØPIG FINANSIERINGSPLAN · Poulssons Kvarter

Denne boksen er FBB sin input

Denne boksen er OBOS sin input

130000

131

SUM						kr 150 604 000	kr 225 906 000	kr 376 510 000	kr
2866									
Leil.nr	Bygg	Etasje	Ant rom	BRA-i m²	Andelskapital*	Innskudd/egenkapi tal	Andel fellesgjeld**	Sum innskudd/fellesgjeld Total kjøpesum	Drifts mnd energi
C6-001	Eng	U1	4	111	kr 5 000	kr 5 196 000	kr 7 794 000	kr 12 990 000	kr
C6-101	Eng	1	2	40	kr 5 000	kr 1 836 000	kr 2 754 000	kr 4 590 000	kr
C6-102	Eng	1	2	44	kr 5 000	kr 1 876 000	kr 2 814 000	kr 4 690 000	kr
C6-103	Eng	1	3	83	kr 5 000	kr 3 956 000	kr 5 934 000	kr 9 890 000	kr
C6-104	Eng	1	4	111	kr 5 000	kr 5 160 000	kr 7 740 000	kr 12 900 000	kr
C6-105	Eng	1	3	69	kr 5 000	kr 3 596 000	kr 5 394 000	kr 8 990 000	kr
C6-106	Eng	1	3	88	kr 5 000	kr 3 996 000	kr 5 994 000	kr 9 990 000	kr
C6-107	Eng	1	3	68	kr 5 000	kr 2 996 000	kr 4 494 000	kr 7 490 000	kr
C6-201	Eng	2	2	40	kr 5 000	kr 1 876 000	kr 2 814 000	kr 4 690 000	kr
C6-202	Eng	2	2	44	kr 5 000	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr
C6-203	Eng	2	3	83	kr 5 000	kr 4 036 000	kr 6 034 000	kr 10 090 000	kr
C6-204	Eng	2	4	111	kr 5 000	kr 5 396 000	kr 8 094 000	kr 13 490 000	kr
C6-205	Eng	2	3	69	kr 5 000	kr 3 676 000	kr 5 514 000	kr 9 190 000	kr
C6-206	Eng	2	3	88	kr 5 000	kr 4 196 000	kr 6 294 000	kr 10 490 000	kr
C6-207	Eng	2	2	47	kr 5 000	kr 2 196 000	kr 3 294 000	kr 5 490 000	kr
C6-208	Eng	2	2	34	kr 5 000	kr 1 836 000	kr 2 754 000	kr 4 590 000	kr
C6-301	Eng	3	2	40	kr 5 000	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr
C6-302	Eng	3	2	44	kr 5 000	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr
C6-303	Eng	3	3	83	kr 5 000	kr 4 236 000	kr 6 354 000	kr 10 590 000	kr
C6-304	Eng	3	4	111	kr 5 000	kr 5 596 000	kr 8 394 000	kr 13 990 000	kr
C6-305	Eng	3	3	69	kr 5 000	kr 3 836 000	kr 5 754 000	kr 9 590 000	kr
C6-306	Eng	3	3	88	kr 5 000	kr 4 396 000	kr 6 594 000	kr 10 990 000	kr
C6-307	Eng	3	2	47	kr 5 000	kr 2 236 000	kr 3 354 000	kr 5 590 000	kr
C6-308	Eng	3	2	34	kr 5 000	kr 1 876 000	kr 2 814 000	kr 4 690 000	kr
C6-401	Eng	4	2	40	kr 5 000	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr
C6-402	Eng	4	2	44	kr 5 000	kr 1 996 000	kr 2 994 000	kr 4 990 000	kr
C6-403	Eng	4	3	83	kr 5 000	kr 4 396 000	kr 6 594 000	kr 10 990 000	kr
C6-404	Eng	4	4	111	kr 5 000	kr 5 796 000	kr 8 694 000	kr 14 490 000	kr
C6-405	Eng	4	3	69	kr 5 000	kr 3 956 000	kr 5 934 000	kr 9 890 000	kr
C6-406	Eng	4	3	88	kr 5 000	kr 4 596 000	kr 6 894 000	kr 11 490 000	kr
C6-407	Eng	4	2	47	kr 5 000	kr 2 276 000	kr 3 414 000	kr 5 690 000	kr
C6-408	Eng	4	2	34	kr 5 000	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr
C6-501	Eng	5	2	40	kr 5 000	kr 2 036 000	kr 3 054 000	kr 5 090 000	kr
C6-502	Eng	5	2	44	kr 5 000	kr 2 076 000	kr 3 114 000	kr 5 190 000	kr
C6-503	Eng	5	3	83	kr 5 000	kr 4 596 000	kr 6 894 000	kr 11 490 000	kr
C6-504	Eng	5	4	111	kr 5 000	kr 6 396 000	kr 9 594 000	kr 15 990 000	kr
C6-505	Eng	5	3	69	kr 5 000	kr 4 196 000	kr 6 294 000	kr 10 490 000	kr
C6-506	Eng	5	3	88	kr 5 000	kr 4 796 000	kr 7 194 000	kr 11 990 000	kr
C6-507	Eng	5	2	47	kr 5 000	kr 2 316 000	kr 3 474 000	kr 5 790 000	kr
C6-508	Eng	5	2	34	kr 5 000	kr 1 956 000	kr 2 934 000	kr 4 890 000	kr
C6-601	Eng	6	4	188	kr 5 000	kr 15 560 000	kr 23 340 000	kr 38 900 000	kr

[illegible]

**Tenk nytt
— Bo godt!**