



VESTBYEN  
Jessheim

VESTSKOGEN



VESTSKOGEN

VESTBYEN  
Jessheim

# INNHold

## VESTSKOGEN

Vestskogen	s 7
Kart over nærområdet	s 10
Bli kjent med Jessheim	s 12
Vestbyen - en ny bydel	s 16
Herlig terrasseliv	s 20
Møt Ida og Are	s 24
Fra hus til leilighet	s 28

## LEILIGHETENE

Velkommen inn	s 32
Interiørkonsepter og tilvalg	s 48
Gode grunner til å kjøpe nytt	s 56
Utomhusplan	s 58
Borettslag	s 60

## VIKTIGE OPPLYSNINGER

Informasjon til kjøper	s 62
Romskjema	s 76
Kvalitetsbeskrivelse	s 78
Kjøpekontrakt	s 84
Fredensborg Bolig	s 96
Leie til eie	s 100
Megler	s 105



# VESTSKOGEN

Velkommen til Vestskogen et nytt og spennende byggetrinn i det populære prosjektet Vestbyen, kun 600 m fra Jessheim sentrum. Et spennende, moderne og solfylt boligkonsept, bestående av 314 leiligheter.

# VESTSKOGEN

Vestskogen vil bestå av fem bygg. Det vil være varierte leilighetstyper fra 2-roms på ca. 37 m<sup>2</sup> til 4-roms leiligheter på ca. 76 m<sup>2</sup>. Vestskogen er tegnet av Rett-hjem arkitekter.

I underetasjene etableres det felles garasje- og bodanlegg. Fokuset har vært å skape prisgunstige boliger, uten å gå på kompromiss med verken standard eller bokvalitet. Planløsningene er fleksible og åpne med store vindusflater, som gir godt med sollys. Alle leilighetene har private uteplasser enten i form av innglasset balkong eller balkong.

Leilighetene vil få stilen kjøkkenløsning med hvite fronter og integrerte hvitevarer. Badet med moderne flisvalg. 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv. Himling uten taklister og listfrie vindusmyg.



Oslo lufthavn 9 min.



**BARNEHAGE OG SKOLER:**

Jessheim skole og ressursenter 1-7 kl	1,1 km
Døli skole 1-7 kl	0,4 km
Allergot ungdomsskole 8-10 kl	1 km
Nordby ungdomsskole 8-10 kl	1,3 km
Jessheim videregående skole	0,7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	2,2 km
Jessheim barnehage 3-5 år	0,6 km
Romsås barnehage 0-6 år	0,1 km

**TRANSPORT**

Oslo Gardermoen	8 km
Jessheim buss og togstasjon	1 km

**VARER/TJENESTER**

Jessheim Storsenter	0,7 km
Coop Obs Jessheim	0,5 km
Joker Jessheim Hageby	0,4 km



Kun 600 meters gange fra Vestbyen til Jessheim sentrum med utallige butikker, aktiviteter og kulturtilbud.



Oslo 30 min.

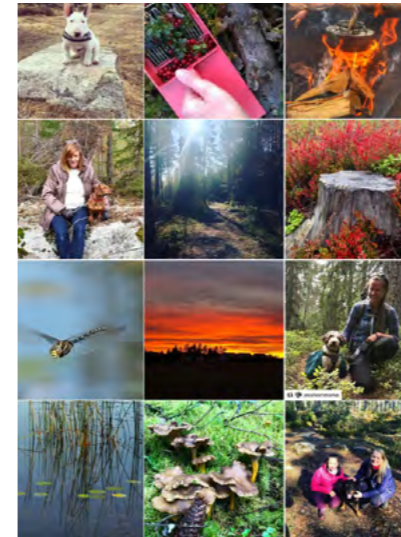


# BLI KJENT MED JESSHEIM

Jessheim stasjon ble bygd i 1854. Stoppestedet het en kort periode Trøgstad, før navnet ble endret til Jessum. Det navnet falt derimot heller ikke i smak, og stasjonen fikk navnet Jesseim. I 1921 ble navnet endret til Jessheim.



Foto: Carl Normann/Nasjonalbibliotekets bildesamling



**SE INNBYGGERNES EGNE  
BILDER PÅ INSTAGRAM  
VED Å SØKE ETTER DISSE  
EMNEKNAGGENE:**

#jessheimmarka  
#jessheimdagene  
#jessheimby  
#jessheim



## **BLI MED PÅ STOLPEJAKT!**

Det er satt opp over 100 stolper i og rundt Jessheim. Hvor mange kan du finne? Gratis kart deles ut til alle husstander, men kan også lastes ned på stolpejakt.no. Hver gang du finner en ny stolpe, kan du registrere den manuelt eller via mobiltelefonen din. Stolpejakt passer for alle, uansett fysisk utgangspunkt!



## **UTFORSK VERDEN!**

På 40 minutter tar toget deg fra Jessheim til Oslo S.

På 15 minutter tar bussen deg fra Jessheim til Oslo Lufthavn.



## **BLI MED PÅ FEST**

Hvert år i august arrangeres Jessheimdagene i Jessheim sentrum. Moroa varer i over en uke, og programmet er fylt med alt fra show, konserter og kurs til byvandring, tivoli, markedsgate, auksjon og utekino. Følg med på jessheimdagene.no for mer informasjon.

## **"JESSHEIM - BYEN VI ER SÅ GLAD I"**

Bli bedre kjent med Jessheim og menneskene som bor her gjennom Facebookgruppen "Jessheim - byen vi er stolte av".



Nordbytjernet er et av Jessheims mest populære turområder, og ikke uten grunn. Det ligger bare 1 km fra sentrum, og har turvei for rullestol og barnevogn. Tjernet har et spennende og allsidig plante- og fugleliv. Om vinteren kan du fiske på isen, om sommeren kan du bade.







Vestbyen - Jessheim, bygg J.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## VESTBYEN

# EN NY BYDEL PÅ JESSHEIM

Det er mye som skjer på Jessheim. Bare 8 km unna ligger Gardermoen hovedflyplass, med all den lokale aktiviteten dette har ført til. Flyplassen vokser stadig, og Jessheim er et naturlig nedslagsfelt både for bolig og næringsaktivitet. Dette er en av grunnene til at Jessheim er en av Norges raskest voksende byer. Det er mange andre spennende prosjekter som også legges hit, bl. a. det nye nasjonale sykehuset til Landsforeningen for hjerte- og lungesyke er plassert på Jessheim.

I Vestbyen er du omgitt av grønt på alle kanter. Samtidig blir du boende midt i smørøyet i forhold til butikker, barnehager, skoler, skog og mark. Det er gangavstand til togstasjonen og enkel tilgang til busser med hyppige avganger.

Vestbyen er et nytt og spennende botilbud på Jessheim, en helt ny bydel kun noen få minutters gange fra sentrum. Området vil bestå av moderne kvalitetsboliger med fine friområder rundt. De fleste leilighetene blir lyse og luftige, alle med balkong eller markterrasse. Velger du leilighet litt opp i etasjene får du flott utsyn med på kjøpet.

Å bo i et nytt bygg i en ny by fører mye positivt med seg. En ting er selvsagt at alt er fint og nytt, men viktigere er alle de teknologiske nyvinningene og smarte løsningene dette fører med seg

Det er ca. 100 m til nærmeste barnehage. 400 m til barneskole. Rett over en 1 km til ungdomsskole. 700 m til videregående skole. Med litt følgehjelp for de minste, kan barn stort sett gå eller sykle til skolen alle årene de går der.

Innenfor kort avstand finner du kulturhus, kino, treningssentre, svømmehall og idrettsparker. Videre har du enkelt tilgang til et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, caféer og ulike spisesteder.

Jessheim har et svært aktivt idretts- og friluftsmiljø med flott og allsidig natur på alle kanter. Like i nærheten av Vestbyen ligger Norbytjernet, ett av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det stier for rullestol og barnevogn, sandstrand og badeplass. Det er ikke bare mennesker som trives her, Norbytjernet har et variert og spennende plante- og fugleliv. Fra Nordby går det også turstier du kan bruke hele året, skogsområdet Vestmoen til Olaløkkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.





KLØVERTUNET

VESTSKOGEN

VESTHAGEN

# HERLIG TERRASSELIV

Må du velge bort hagelivets gleder når du flytter til leilighet? – Absolutt ikke, mener landskapsarkitekt Trond Heggem, som har jobbet med Vestbyen.

Det første som møter deg når du kommer hjem til Vestbyen, er grønne og varierte uteområder. Her kan du fortsette med aktivitetene du satte aller mest pris på i egen hage, men uten å måtte tenke på krevende vedlikeholdsarbeide som gressklipping, raking og beskjæring av trær og busker.

– Målet har vært å skape så attraktive uteområder at folk får oppriktig lyst til å bruke dem. Slik får beboerne hilst på hverandre i hverdagen, noe vi vet resulterer i et ekstra godt bomiljø, forteller landskapsarkitekt hos Agraff arkitektur, Trond Heggem.

– I Vestbyen vil du naturligvis kunne være privat når du ønsker, samtidig som det skal være lett å komme i kontakt med naboen. Landskapsarkitektene har vært opptatte av å bruke farger i de ulike elementene som settes opp på uteområdet, som for eksempel utemøbler og lekeapparater.

– Alt behøver ikke være grått og hvitt! Friske farger vil gjøre det ekstra attraktivt å tilbringe tid ute på fellesarealene, mener Heggem.

## Herlig terrasseliv

Har du bodd flere år i et hus med egen hage, kan du muligens se tilbake på lange frokoster på terrassen, solfylte dager på gressplenen og milde grillkvelder utendørs med noe godt i glasset. Flytter du inn i en av leilighetene i Vestbyen, er det ingen grunn til at noe av dette skal ta slutt! Her får du både privatlivet du ønsker, samtidig som du kan oppsøke naboen på fellesområdene når du føler for det.

– Vi har jobbet mye med overgangen mellom de private terrassene og de offentlige uteområdene, sier Heggem.

– Det er viktig at de som eier terrassene opplever dem som et privat, skjermet område. Vi vet også at uteområdene ikke blir brukt slik de burde, dersom folk føler at de invaderer dem som hygger seg på terrassen. Utfordringen er løst med det landskapsarkitekten kaller “vegetasjonsskjermer”, som for eksempel hekker i nøye tilpassede høyder. De grønne, tette hekkene kombineres gjerne med et pent gjerde.

– Vi har veldig gode erfaringer med denne løsningen. Hekken kan være dyp noen steder, for å skape ekstra avstand til fellesområdene, og tynnere andre steder, forklarer han.

## Dyrk din egen mat

Beboere med grønne fingre får mange spennende muligheter i Vestbyen. Deler av skråningen mot vest er dedikert dyrking av frukt og bær. Her er det tilrettelagt slik at det er mulig å opprette sin egen grønnsakshage, plante bærbusker eller så urter. Hvor mye tid du bruker på å dyrke frem din egen mat, vil naturligvis være helt opp til deg selv.

– Tiltak som dette bidrar til å skape og styrke fellesskapsfølelsen. Grønnsakshagene skal være et treffpunkt hvor naboer fra hele området kan møtes, forklarer Heggem. – Og om vinteren kan skråningen kunne fungere som akebakke!

For også barn og barnebarn skal trives utendørs. Mot rekkehusområdet i nord ligger et friområde med blant annet volleyballbane og en liten ballbane, som alle står fritt til å benytte seg av. Det legges også opp egne lekeplasser mellom byggene i Vestbyen.

– Vi ønsker å inkludere så mange naturlige elementer på lekeområdene som mulig, forklarer landskapsarkitekten.

– Så langt det lar seg gjøre, kommer vi til å velge tre-materialer og sand fremfor plast. I tillegg vil vi også her fokusere på sterke, glade farger.



## Tursti utenfor døren

Sittegrupper, frodige trær og kløvervekster skal bidra til å skape intimitet på bakken mellom byggene. Rødkløver, hvitkløver og bakkekløver vil bli plantet mellom byggene og står bak navnet til et av byggetrinnene.

– Sittegrupper plasseres i grønne omgivelser hvor du kan møte venner og ukjente, forteller Heggem fornøyd. God livskvalitet avhenger i tillegg av mosjon og bevegelse. Også dette vil landskapsarkitektene inspirere til. De legger opp til å lage et sammenhengende stisystem gjennom boligområdet, som til slutt kobler seg på det eksisterende stisystemet som fortsetter gjennom Jessheim kommune. Her vil det være mulig å gå rolige søndagsturer, jogge eller sykle en tur. Også du kan glede deg til å komme hjem til den nye, moderne leiligheten din i Vestbyen.



Illustrasjon av fellesområdet til Vestbyen. Avvik vil forekomme.

## Møt Ida og Are

# JESSHEIM HAR ALT MAN TRENGER

Da Ida og Are skulle kjøpe sin første leilighet sammen, var det ingen tvil om at det måtte bli «hjemme» på Jessheim.

- Det er flaks du kom i dag og ikke tidligere i uka. Da hadde vi ikke rukket å pakke ut av alle flytte-eskene, sier Ida Louise Myhre (21) og ler.

Sammen med kjæresten Are Sønnesyn Flatlie (22), leier hun en leilighet ikke langt unna Jessheim sentrum. Leiligheten er dog bare et midlertidig stopp, for om ikke lenge kan paret flytte inn i en splitter ny bolig. De to har nemlig kjøpt en toromsleilighet i det nye boligprosjektet Vestbyen til Fredensborg Bolig.

- Det er veldig stort å ha kjøpt vår første leilighet sammen. Det skal bli godt å få noe eget - noe vi kan kalle vårt, fortsetter Ida.

Leilighetene ligger kun 600 meter fra Jessheim stasjon, og inkluderer sykkelparkering, friområder og parkanlegg. Både Ida og Are gleder seg stort til å ta over leiligheten.

- Av alle prosjektene på Jessheim, så følte vi Vestbyen passet oss best. Det er utrolig bra standard på leilighetene når det kommer til hvitevarer, kjøkken og bad. Interiørpakken ser også veldig fin ut, og gir oss mange valgmuligheter på alt av fliser, veggfarger og gulv. At alt er helt nytt er også en veldig stor bonus, forteller Are.

- Det å bo på Jessheim er egentlig veldig sentralt til mange ting: Det er kort vei til Gardermoen, kort vei

til Oslo og, for oss, jobb, legger han til. Are arbeider på Oslo lufthavn, mens Ida jobber på en barneskole i Neskollen.

Det unge paret avslører at det var én ekstra gulrot som lokket dem til å kjøpe leilighet i Vestbyen.  
- Prisene på leilighetene passer førstegangskjøpere som oss perfekt, sier Are.

### Store planer for Jessheim

Det er ingen hemmelighet at Jessheim er et sted i stor vekst. Tettstedet fikk bystatus så sent som i 2012, men det har ikke lagt noen demper på ambisjonene til byen. I 1990 var innbyggertallet ikke særlig høyere enn 6500 mennesker. I 2019 har det tallet krøpet over 20.000. Store planer er lagt for byen, og tidligere ordfører Tom Staahle har uttalt at målet er 50.000 innbyggere i løpet av de neste 15 årene. Utbedring av togforbindelsen er planlagt, i tillegg bygges det mye i et sentrum som skal tilpasse den store tilstrømningen av mennesker de neste årene.

Både Ida og Are er fra lokalområdet og har fulgt utviklingen på hjemmeplassen tett.

- Det bygges utrolig mye her nå og Jessheim har vokst mye bare de siste årene, sier Are.

- Vi er jo begge herfra og har planer om å bli boende her i lang tid fremover.

Det var vel aldri noe tvil om at vi kom til å flytte tilbake hit etter vi begge var ferdig i forsvaret, sier Ida



Foruten den sentrale beliggenheten Vestbyen har til sentrum, skryter paret av de mange aktivitetsmulighetene Jessheim har å tilby. Mens Ida tidligere har spilt håndball for Ull/Kisas, var Are aktiv på Ull/Kisas fotballag.

- Det er utrolig mange muligheter for å drive med idrett og aktiviteter her. Man har turmuligheter, du har

Nordbytjernet hvor du kan bade og ski om vinteren. Kollektivtilbudet er bra og vil bli enda bedre fremover. Det er kommet ny barneskole og ungdomsskole. Det er ikke en plass bare for eldre personer, men for unge som oss eller folk med barn, sier Ida.

- Jessheim har jo virkelig alt man trenger, avslutter Are.



## FRA HUS TIL

## LEILIGHET

Når barna forlater redet, velger mange å flytte fra enebolig til en mindre leilighet. Det er det mange gode grunner til!

I det gamle huset har familien feiret jul og bursdager i flere tiår. Barna har lekt i epletreet, og rom etter rom har blitt pusset opp. Men plutselig har barna flyttet, og ryggen er ikke lenger like samarbeidsvillig når gårdsplassen skal måkes. Samtidig skriker terrassen etter et nytt strøk maling ... Og hva skal dere egentlig med rommene som nå står tomme, men som likevel må vaskes og holdes i orden? I det slike situasjoner oppstår, innser mange at tiden er inne for å selge huset og flytte til en mindre, vedlikeholdsfri leilighet. Det er mange gode grunner til å gjøre nettopp det.

#### Farvel, dårlige samvittighet

I en ny, moderne leilighet slipper du å se hekken og gresset som for lengst skulle vært klippet. Det er ingen løse lister eller slarkete skapdører som burde vært fikset, og du behøver ikke forholde deg til et eldre, elektrisk anlegg som muligens burde ha vært skiftet ut. Tiden du tidligere har brukt på vedlikehold, kan du i stedet bruke på aktiviteter som gjør deg glad!

Du kan reise bort når du vil, uten å måtte be venner komme innom for å vanne hagen. Hvis du har grønne fingre, kan du likevel fortsatt plante favorittblomstene dine og dyrke frem urter og grønnsaker på din private balkong.

#### Fremdeles god plass

Å flytte til leilighet behøver ikke bety at du må ta til takke med lite plass. Velger du for eksempel en fireroms leilighet, kan du fortsatt ha et eget gjesterom til barn og barnebarn.

I forbindelse med flyttingen må du gjerne kvitte deg med møbler og ting du ikke lenger trenger. Du vil likevel ha plass til et par kasser med dine viktigste minner. Tenk gjennom hvilke gjenstander som virkelig betyr noe for deg, og ta dem med videre!



### Nye venner (hvis du vil)

I et nybygg med romslige leiligheter, vil du mest sannsynlig få naboer som er på samme sted i livet som deg. Kanskje har mange flyttet av akkurat samme årsak: Huset ble for stort og krevende da barna dro.

På Vestbyen kan du etablere nye relasjoner, og samtidig være alene akkurat så mye du vil. For selv om du bor i leilighet, er du ikke nødt til å være sosial mer enn du ønsker. Når du har behov for privatliv, kan du alltid trekke deg tilbake til leiligheten, din egen balkong. Og får du lyst til å slå av en prat med naboene, kan du ta en tur til de hyggelige, grønne fellesområdene.

### Forestill deg ditt nye liv

Mange går gjennom en sorgprosess når barna flytter ut. Da kan det være vanskelig å i tillegg skulle selge familiens hjem gjennom mange år. Forbered deg gjerne mentalt og emosjonelt i god tid før flytteprosessen starter. Tenk gjennom hva endringen vil bety for deg, og snakk om det med partner eller venner. Kjenn på følelsene knyttet til å flytte, men ikke glem å tenke på alt det positive som venter! Forestill deg den nye utsikten, gå gjennom drømmeleiligheten rom for rom. Gled deg over

den nye og spennende fasen som ligger foran deg! Det er en fordel å flytte mens du er ung nok til å glede deg over endringen og friheten det gir å bo i en leilighet. Venter du til du har problemer med å bevege deg rundt i huset, eller du blir tvunget til å flytte av helsemessige årsaker, risikerer du at endringen ikke oppleves like positivt som om du hadde valgt den selv.

Tips: Ta masse bilder og eventuelt film av huset og tomten før du flytter! Så kan du se på og minnes årene dere hadde her senere.



> Leker Wenche har hatt vare på fra sønnene var små.

### Fordeler ved å flytte fra hus til nye leiligheter:

Du slipper måking, gressklipping og annet vedlikehold.

Du får nye naboer som sannsynligvis er i samme livsfase som deg selv.

Du kan være akkurat så sosial som du selv ønsker.

Du kan reise bort når du vil, uten å tenke på at noen må komme og vanne gresset, ta inn posten eller måke gårdsplassen.

Du kan fortsatt plante blomster og dyrke grønnsaker på din private balkong eller takterrasse.

Du slipper unna budrunder, ettersom Vestskogen bygg J og K har fastpris.





## Leilighetene

# VELKOMMEN INN

Leilighetene i Vestskogen vil få en god standard med et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer. Delikate badrom med moderne flisvalg. 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv og store vindusflater som gir mye lys. Himling uten taklister og listfrie vindussmyg.

### Allsidige boliger gir et allsidig bomiljø

Utformingen av leilighetene er tilpasset mennesker i alle aldre og alle livssituasjoner. Det gir et godt utgangspunkt for et fint nabolag. En syvåring som deler en benk med en 67-år gammel nabo? Slikt skaper et godt sosialt miljø og gode opplevelser for begge. Finne naboer som deler din interesse for golf, sykkel, ski eller snowboard? Her er det plass til alt, alle leilighetene får sin egen bod enten i felles garasje- og bodanlegg eller i leiligheten.

### Lyst inne, lyst ute

I Vestskogen blir det rikelig med grøntarealer, busker, benker, små trær og områder med sandkasser og lekeapparater for de minste.



















## Leilighetene

# VELG DIN INTERIØRSTIL

Det er mange viktige avgjørelser som skal tas når man kjøper seg et helt nytt hjem. Gjennomtenkte og helhetlige valg av farger og materialer, kan gi boligen din den personlighet og stemning du ønsker deg.

Utbygger ønsker å gi boligkjøper frihet til å velge sin personlige stil gjennom interiørkonseptene. Det medfølger en standard interiørpakke av god kvalitet som er inkludert i prisen, i tillegg tilbys det to interiørpakker som tilvalg (ekstra kostnad). Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen, og skape en god ramme for deg når du skal innrede.

Tilvalgsprosessen vil foregå gjennom vår digitale tilvalgsportal. Her vil du også få anledning til å avtale møte med vår kunde-rådgiver. I vår tilvalgsportal vil du kunne velge alt fra gulv, fliser og veggfarger, samtidig som du får en fin oversikt over leiligheten din.

### FARGER ER I FOKUS IGJEN

Etter flere år med hvitt og veldig duse og nøytrale farger, er det nå endelig lov til å kunne leke seg litt med farger igjen. Alle fargekombinasjonene i interiørkonseptene har en nøytral basisfarge i tillegg til tre harmonerende farger.

Ønsker du å male hele rom i samme farge, noe som er den tydelige trenden i dag, eller ønsker du en kontrastvegg i et rom? Det er helt opp til deg. Dagens trendbilde går i retning av å være litt modig og gå «all in» med farger. Tidligere hadde man kanskje en vegg med en kontrastfarge i et rom, i dag maler man gjerne hele rommet, inkludert gerikter, dører og himling, i én farge. Dette gir rommet mer karakter og faktisk en større romfølelse. I tillegg kommer møbler eller pyntegenstander mer til sin rett på grunn av fint samspill med fargen på veggene. Det er også veldig hyggelig å bo med farger rundt seg.

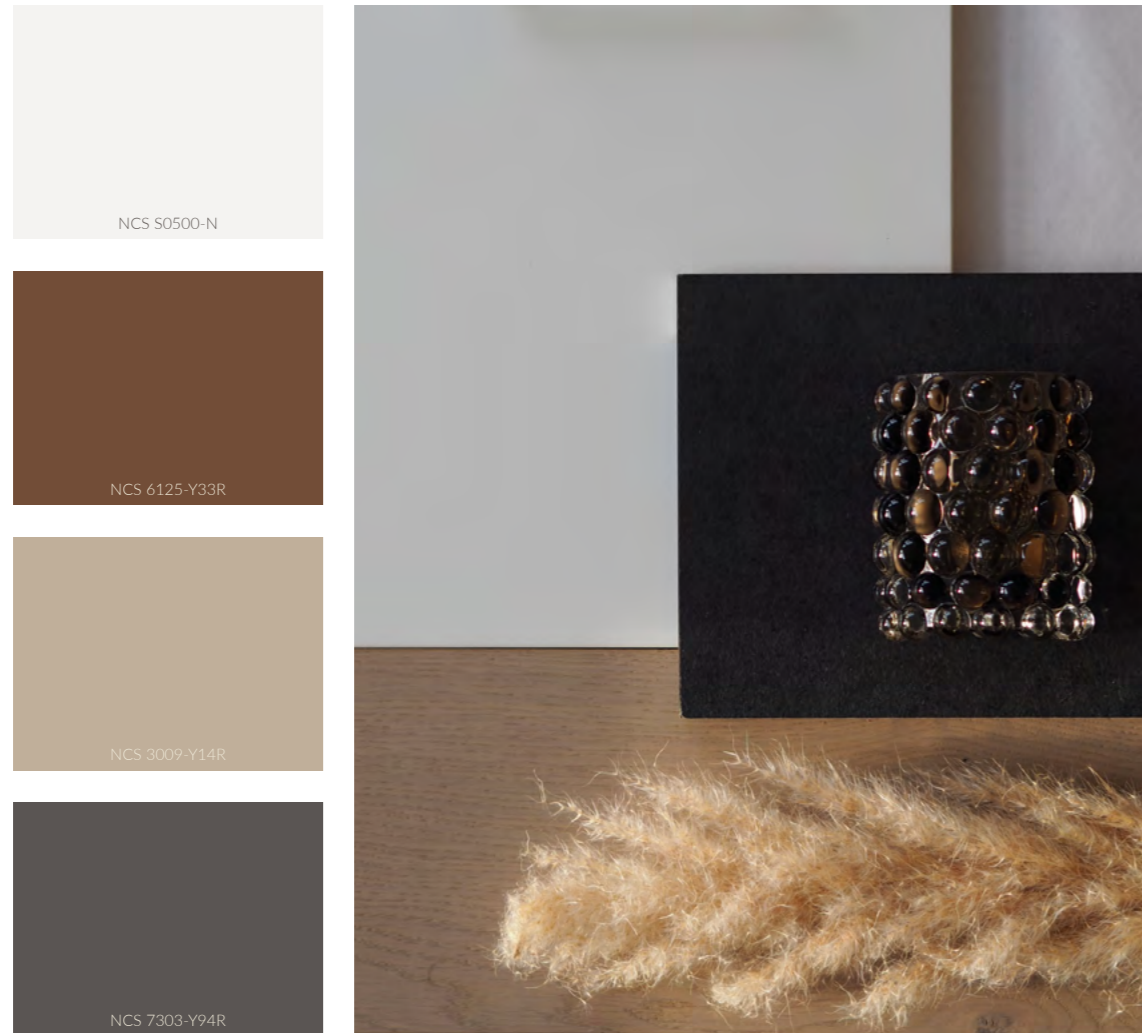
Vårt ønske er å tilby deg som boligkjøper gode rom med effektive planløsninger, og gi inspirasjon til innredning ved hjelp av disse interiørkonseptene.



Interiørkonsept

# STANDARD

*Et moderne, men likevel klassisk valg*



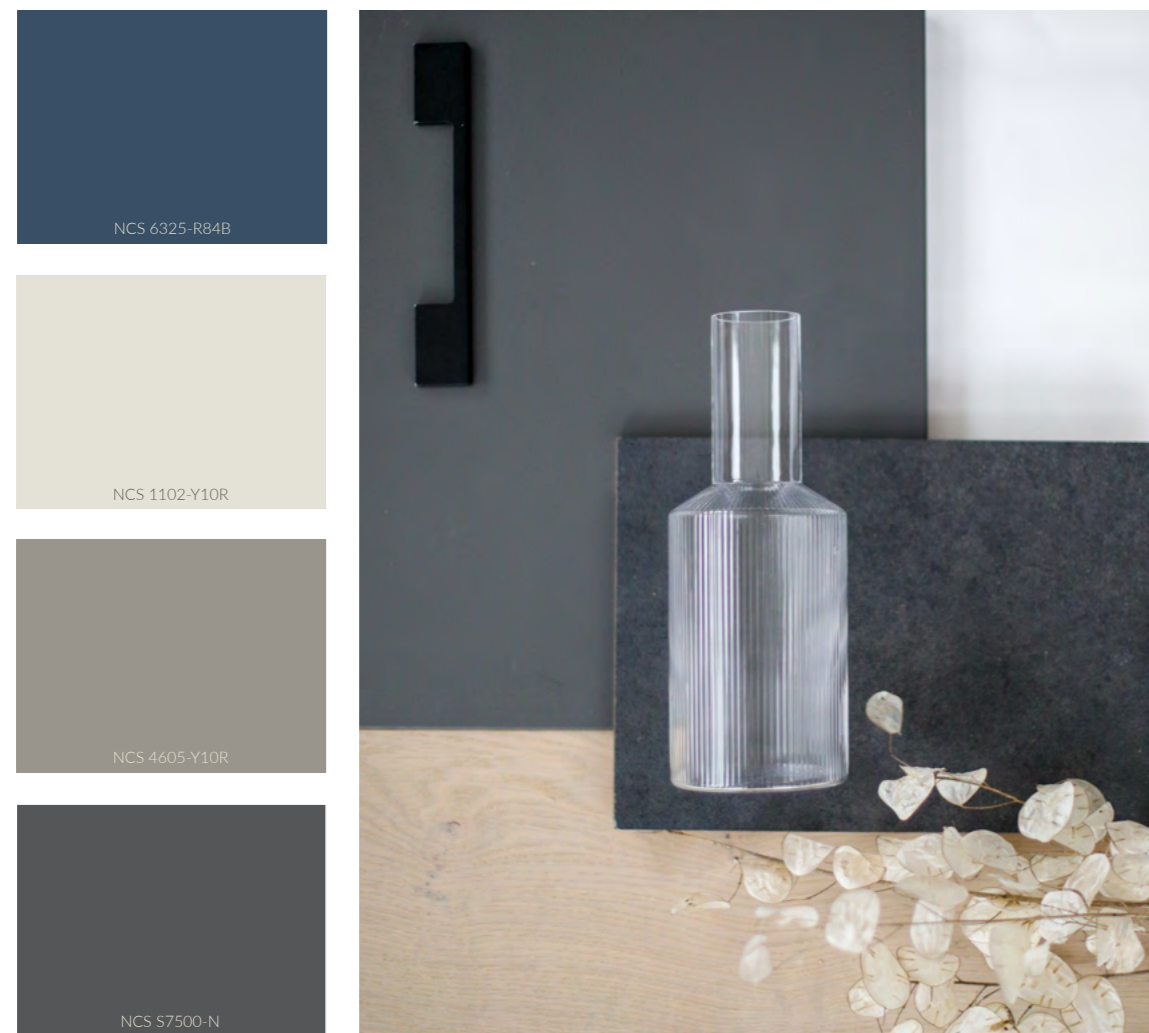
Standard leveranse på Vestskogen er et hvitt moderne kjøkken med håndtak i krom på over- og underskap. Den mørke grå benkeplaten står i fin kontrast til det lyse kjøkkenet. På gulvet er det 1-stavs eikeparkett i en lyspigmentert farge. Fargevalgene går fra hvitt til varmere toner, for å myke opp og tilføre varme. Dette konseptet skaper et fint utgangspunkt og en god ramme for å tilpasse din personlige stil.



Interiørkonsept tilvalg

## DYBDE

En urban og røff palett med klare kontraster.



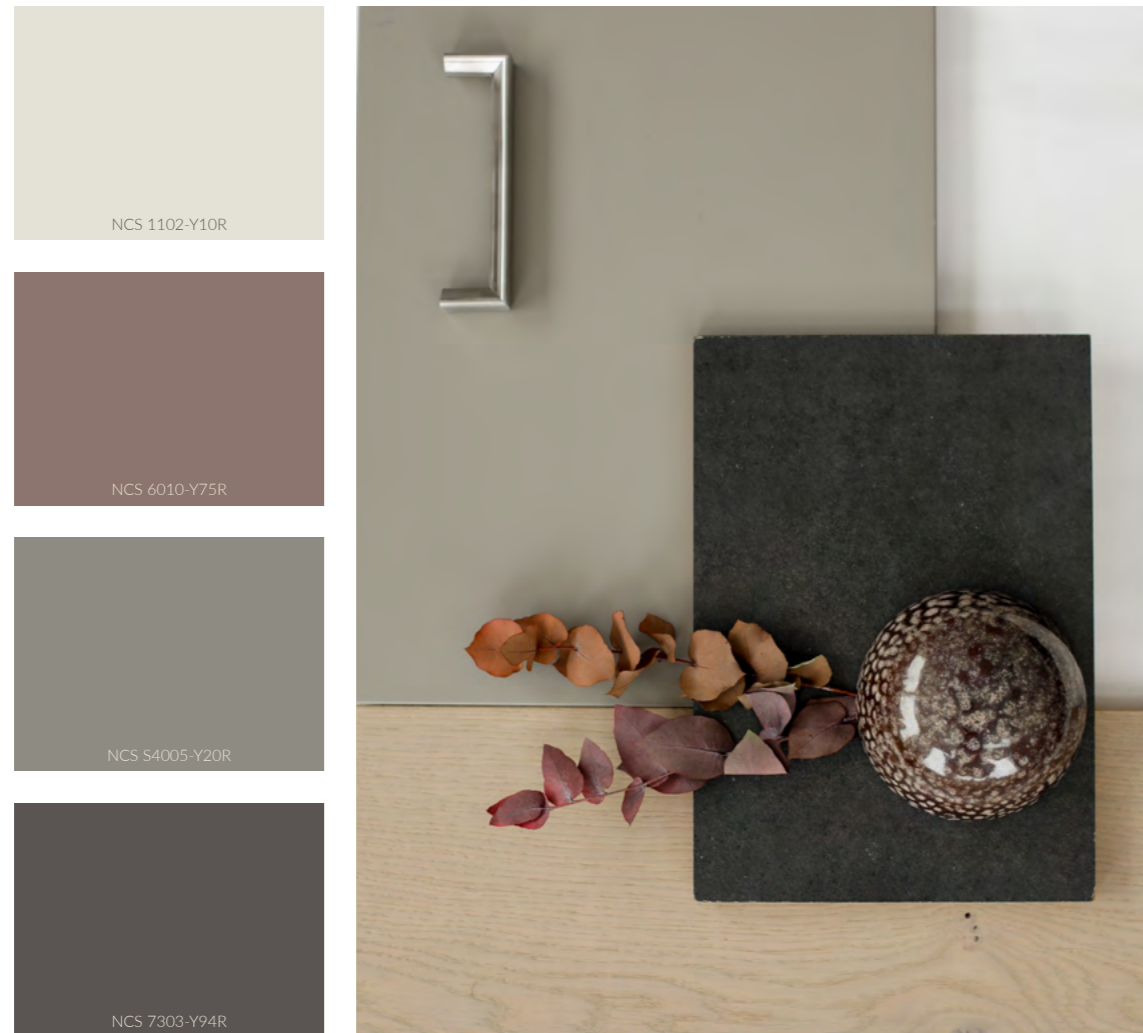
Dybde er interiørkonseptet for deg som liker en moderne stil med urbane innslag. I dette interiørkonseptet får du et koksgrått moderne kjøkken med sorte håndtak på over- og underskap. Det mørke tas igjen i benkeplaten og armaturet, som skaper et helheltlig uttrykk. Den pigmenterte 1-stavs eikeparketten blir en fin kontrast til det mørke kjøkkenet. Hovedfargen er en varm hvittone, mens resten av fargeforslagene går mot de kalde tonene. Fargene strekker seg fra mørke til lyse gråtoner, med innslag av en spenstig blåtone.



Interiørkonsept tilvalg

## FAVN

EN SOFISTIKERT PALETT SOM OPPLEVES INTIM OG LUN



Interiørkonseptet Favn har en lun og intim fargepalett, som skaper en god atmosfære i leiligheten. Fargevalgene er varme med spenstige innslag, og går fra beige og over i dyp plomme. Kjøkkenet er i en tidløs greige utførelse med håndtak og kjøkkenarmatur i krom. Den mørke benkeplaten skaper en fin kontrast, og sammen utgjør dette et delikat uttrykk på kjøkkenet. På gulvet er det 1-stavs eikeparkett i en lypigmentert farge.



## GODE GRUNNER TIL AT DET ER SMART Å KJØPE NYTT!

### 1 SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti til hundretusener i løpet av få år. Med ny leilighet får du kontroll over utgiftene, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

### 2 NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. I Vestskogens finnes det mange gode møteplasser, som alle vil bidra til et godt bomiljø.

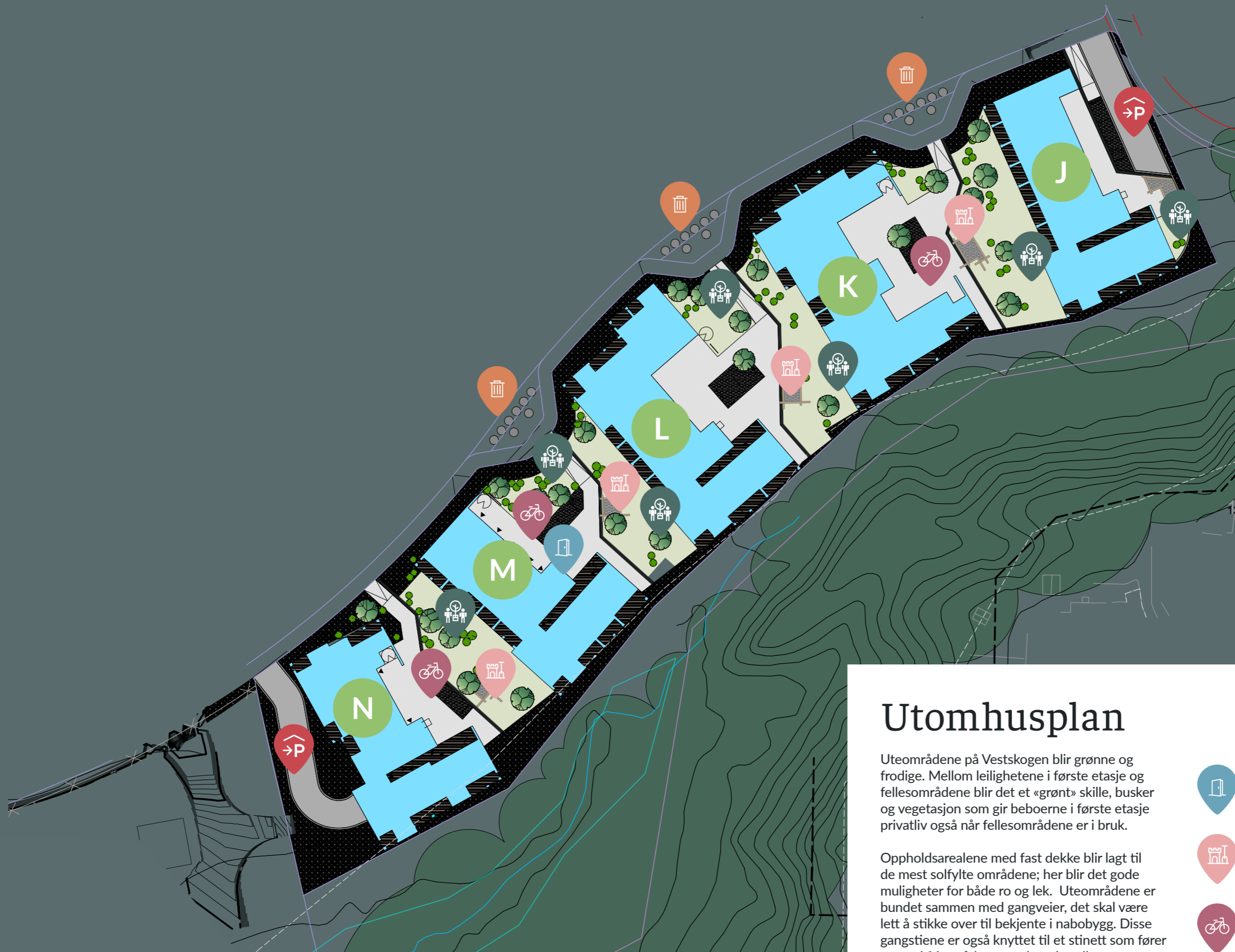
### 3 REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av ny leilighet er du dekket av bustadoppføringsloven, som ivaretar dine interesser med reklamasjonsrett og økonomisk garanti i 5 år.

### 4 DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

En ny leilighet som disse i Vestbyen benytter energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon, gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket.





## Utomhusplan

Uteområdene på Vestskogen blir grønne og frodige. Mellom leilighetene i første etasje og fellesområdene blir det et «grønt» skille, busker og vegetasjon som gir beboerne i første etasje privatliv også når fellesområdene er i bruk.

Oppholdsarealene med fast dekke blir lagt til de mest solfylte områdene; her blir det gode muligheter for både ro og lek. Uteområdene er bundet sammen med gangveier, det skal være lett å stikke over til bekjente i nabobygg. Disse gangstiene er også knyttet til et stinett som fører rett ut i friområdene rundt og inn til sentrum.

- |   |                 |   |                        |
|---|-----------------|---|------------------------|
|  | Inngang         |  | Felles uteområder      |
|  | Lek             |  | Avfall                 |
|  | Sykkelparkering |  | Innkjøring til garasje |

# HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM BORETTSLAG?

Leilighetene i Vestskogen blir organisert som fem frittstående borettslag.

Borettslag og sameier har mange likheter, og er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Vi ser dog at borettslag har mange fordeler:

- Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo.
- Gunstig finansiering – pt. oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet.
- Handlingsfrihet - du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.
- Garantiorrdning knyttet til inndrivelse av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer.
- Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse eller dersom kjøper har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene.
- Ingen dokumentavgift ved resalg.

## FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiere av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. Dette innebærer blant annet at eierne ikke trenger å være medlemmer i et boligbyggelag, og det er heller ingen forkjøpsrett ved omsetning av boliger. Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For Vestskogen er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er et av Norges største boligbyggelag. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av Borettslaget.

## FINANSIERING I BORETTSLAGET

Et borettslag er et selskap som eies av de som bor der. Borettslaget blir delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis av et innskudd som betales av boligkjøperen. Innskuddet pluss boligens andel av fellesgjelden utgjør totalprisen for boligen. Når du kjøper en borettslagsbolig, er den knyttet til en andel i borettslaget. Alle beboerne er andelseiere og har bruksrett til egen bolig og borettslagets fellesarealer. I et borettslag er det laget selv som eier bygningene og eiendommen. Borettslaget kan ta opp et felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid. Ved å inngå felles lån oppnår man gode betingelser. Per i dag (februar 2024) oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 5,45% rente på fellesgjelden. Det oppnår ikke privatpersoner gjennom sin bankrelasjon. Dette sikrer lave bokostnader. Har du ikke behov for å delfinansiere din bolig står du fritt til å innfri din andel.

## FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, i tillegg til din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og lignende. Fordi en del av kjøpesummen er finansiert med fellesgjeld og fordi det er vanlig at offentlige avgifter er en del av felleskostnadene i et borettslag, ser ofte felleskostnadene høyere ut i borettslag enn i sameier. Betaler du ned din andel av fellesgjelden reduseres også felleskostnadene.

## UTLEIE AV BOLIGEN

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse.

## HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

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

**Det skal være trygt og godt å bo i Vestskogen!**

## INFORMASJON TIL KJØPER - VESTSKOGEN

### MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

123-22-9002

### GENERELT OM PROSJEKTET VESTBYEN

Boligprosjektet «Vestbyen» er en ny bydel under utvikling, sydvest på Jessheim, kun 600 meter fra Jessheim sentrum. Vestbyen er planlagt å bestå av cirka 750 leiligheter når prosjektet er ferdigstilt.

Det samlede utbyggingsområdet består av eiendommene gnr. 132 bnr. 275, 299, 301, 302, 303, 304, 308, 309, 311, 321, 322, 323 og 324 i Ullensaker kommune («Utbyggingsområdet»). Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 58.000 m<sup>2</sup>.

Eiendommene som omfatter utbyggingsområdet er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Dette følger av detaljregulering for Bekkefaret Jessheim med tilhørende bestemmelser, planid: R386, vedtatt 12.06.2018. Det er per 02.05.2023 vedtatt en endring i detaljreguleringen for Bekkefaret Jessheim. Endringen innebærer i hovedsak å redusere parkeringsdekningen, i tråd med parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel. Det er også lagt inn to nye renovasjonspunkt på bakgrunn av kapasitetsberegninger som avdekket økt behov for renovasjonsbeholdere. I tillegg er det gjort justeringer i plankart og bestemmelser.

Kopi av detaljregulering kan fås på etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Vestbyen er planlagt oppført i minimum fire byggetrinn, fordelt på de fire regulerte utbyggingsfeltene, Felt B1 til Felt B4. Utbyggingsfeltene fremgår av reguleringsplanen.

Byggetrinn 1 av Vestbyen består av 184 leiligheter i Bygg A til D, beliggende på gnr. 132, bnr. 301 m.fl. Byggetrinn 1 er ferdigstilt og ble overlevert sommer 2021.

Byggetrinn 2 - Kløvertunet, består av 120 leiligheter fordelt på tre bygg, E, F og G, beliggende på gnr. 132, bnr. 303 m.fl. Byggetrinn 2 ferdigstilles og overleveres høsten 2022.

Byggetrinn 3 - Vesthagen, består av 132 leiligheter fordelt på to bygg, H og I, beliggende på gnr. 132, bnr. 302 m. fl. Oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 3 er ikke avklart.

Hvert byggetrinn har sitt eget underjordiske garasje- og bodanlegg.

### VESTSKOGEN - BYGGETRINN 4 OG 5

Vestskogen består av totalt ca. 314 leiligheter, fordelt på fem bygg. Prosjektet er planlagt solgt i flere salgstrinn, men skal oppføres i to byggetrinn. Byggetrinn 4 består av bygg J, K og L, og byggetrinn 5 består av bygg M og N, med et felles underjordisk garasje- og bodanlegg, samt inn- og utvendige fellesarealer.

Plantegningene for de ulike salgstrinnene/leilighetene finner du som eget vedleggshfte til prospektet.

Det er arkitekt Rett-Hjem Arkitekter som har tegnet Vestskogen.

### SELGER

Selger og eier er B4 Jessheim AS, org. nr. 923 125 906, Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296 skal lede prosjektgjennomføringen.

### ENTREPRENØR

Entreprenør er ikke bestemt.

### AREALER OG PRISER

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder.

### EIENDOMMEN

Byggene skal oppføres på reguleringsfelt B4 beliggende på gnr. 132 bnr. 304. Samlet tomteareal for eiendommen er cirka 9804,2 m<sup>2</sup>. Eiendommen er planlagt fradelte og byggene vil få hvert sitt bnr. Utomhusarealer på Felt B4 vil være fellesareal for alle byggene, og er planlagt fradelte og organisert som et eget realsameie «Vestskogen driftssameie». Eventuelt nytt bnr. for fellesarealet vil foreligge når deleforretningen er gjennomført. Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

### BORETTSLAGENE

Leilighetene tilknyttet hvert bygg er planlagt etablert som selvstendige borettslag («Borettslagene»).

Bygg J - Vestskogen 1 Borettslag er planlagt å bestå av 60 leiligheter/andeler.

Bygg K - Vestskogen 2 Borettslag er planlagt å bestå av 66 leiligheter/andeler.

Bygg L - Vestskogen 3 Borettslag er planlagt å bestå av 76 leiligheter/andeler.

Bygg M - Vestskogen 4 Borettslag er planlagt å bestå av 63 leiligheter/andeler.

Bygg N - Vestskogen 5 Borettslag er planlagt å bestå av 49 leiligheter/andeler.

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

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

### VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslagene. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg

etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

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

### ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.

Borettslagene vil bli etablert og stiftet av B4 Jessheim AS. B4 Jessheim AS fisjonerer ut tomten i fem selskaper. Borettslagene erverver aksjene i hvert sitt tomteselskap. Deretter fusjoneres selskapene med borettslagene. Den praktiske gjennomføringen innebærer at borettslagene blir eier av hver sin tomt. B4 Jessheim AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til borettslagene før overtakelse.

Av hensyn til å spare dokumentavgift for andelseierne vil ikke grunnbokshjemmelen til eiendommen (tomten) bli overskjøtet direkte til borettslagene. Hjemmelen vil bli liggende i et selskap eid 100% av borettslagene. Det tas forbehold om at långiver aksepterer en slik type struktur. Dersom långiver ikke aksepterer en slik struktur vil hjemmelen bli overskjøtet til borettslagene.

Det enkelte borettslags bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra B4 Jessheim AS. For tomten vil borettslaget videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

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

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



## **PARKERINGSPLASSER OG BODER - VESTSKOGEN GARASJESAMEIE**

Det vil bli oppført et underjordisk garasje- og bodanlegg over to plan (U1 og U2). Anlegget vil være tilgjengelig for alle i Vestbyen og eventuelt utenforstående. Parkeringsanlegget er planlagt å bestå av parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, tekniske rom m.m.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prislister.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det er tilgang på gjesteparkeringsplasser mot betaling, for beboere og besøkende. Gjesteplassene eies av Selger (utbygger) og kan disponeres fritt.

Det følger med én sportsbod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv. 5,0 m<sup>2</sup> (leilighet over 50 m<sup>2</sup> BRA) og min. 2,5 m<sup>2</sup> (leilighet under 50 m<sup>2</sup> BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i leiligheten.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen.

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

Garasje- og bodanlegget er planlagt fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som et realsameie kalt «Vestskogen Garasjesameie». Vestskogen Garasjesameie har som formål å drifte og vedlikeholde garasje- og bodanlegget.

Kjøpere som skal ha rettigheter til bod og parkeringsplass får rettigheten sikret ved at borettslagene får tinglyst ideelle eierandeler i Vestskogen garasjesameie. Parkeringsplasser og boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til borettslagenes vedtekter.

Vestskogen Garasjesameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive borettslagene blir sameier i Garasjesameiet og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Overskjøting av ideell andel i Vestskogen Garasjesameie er planlagt å finne sted når hele byggetrinn 4 og 5 inklusive parkeringsplasser og boder er ferdigstilt. Andel i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestskogen garasjesameie, eller fremtidige sameiere i Vestskogen Garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

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

## **FELLES UTMOMHUSAREALER**

Utomhusarealer for Vestskogen (Felt B4) vil være fellesareal for borettslagene, og er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som et realsameie «Vestskogen Driftssameie». En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

De respektive borettslagene vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen. Borettslagene blir derigjennom sameiere i driftssameiet og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive borettslagene.

Overskjøting av ideell andel utomhusarealer vil først kunne finne sted når hele byggetrinn 4 og 5 inklusive utomhusarbeider er ferdigstilt. Når utomhusarealene er ferdigstilt og tatt i bruk, anses disse som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestskogen Driftssameie, eller fremtidige sameiere i Vestskogen Driftssameie, inntil hjemmel blir overført.

**FELLES INFRASTRUKTURAREALER M.M. FOR VESTBYEN – VESTBYEN VELFORENING**  
Infrastrukturarealer (veier, VA-grøfter o.l.), grøntområder m.m. som skal etableres på bnr. 275 vil være felles for prosjektet Vestbyen. Eiendommen er planlagt organisert som et realsameie («Vestbyen Velforening»), hvor alle matrikkelenheter eller seksjoner på Felt B1 til B4 vil få tinglyst en ideell andel knyttet mot matrikkelenheten eller seksjonen. Vestbyen Velforening vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av arealene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive borettslagene/sameiene.

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

## **UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIENE**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen Driftssameie og Vestbyen Velforening. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

## **LEIE TIL EIE**

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

## **FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN**

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering innenfor byggetrinn 4 og 5, herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjonssameie eller borettslag), tomteareal for de enkelte bygg, organisering av utomhusarealer,

antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på sameier m.m. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget i flere eiendommer, eller ved at det tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av realsameie. Videre tas det forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene/borettslagene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

For øvrige deler av prosjektet Vestbyen forbeholder selger seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder å etablere flere eller færre realsameier. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn enn antall regulerte utbyggingsfelter, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameier/borettslag etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. beliggende på Utbyggingsområdet.

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

## **BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE**

Rammetillatelse for Vestskogen ble mottatt i april 2023. Fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 4 var i 2. kvartal 2023. Forventet fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 5 er i løpet av 1.- 2. kvartal 2024. Byggetiden for byggetrinn 4 er forventet å være cirka 24 til 28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Byggetiden for byggetrinn 5 er forventet å være cirka 18 til 22 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 utomhusarealer for Felt B4 for øvrig, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillingsdato. Selger kan kreve overtakelse

inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulk fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

#### GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

VESTSKOGEN BYGGETRINN 4 (BYGG J, K og L)  
Selgers forbehold knyttet til rammetillatelse, antall solgte leiligheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selgers styre har vedtatt byggestart og gjennomføring av Vestskogen byggetrinn 4.

VESTSKOGEN BYGGETRINN 5 (BYGG M og N)  
Rammetillatelse for Vestskogen byggetrinn 4 og 5 ble mottatt per april 2023.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter i byggetrinn 5. iht. totalverdi i prislisen (Bygg M og N), 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 15. oktober 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten for både byggetrinn 4 og 5, 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.

Det gjøres oppmerksom på at Vestskogen er en del av et større utbyggingsområde under utvikling, byggarbeider må derfor påregnes i en lengre periode.

#### TOTALPRIS

I disse Borettslagene kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Det enkelte Borettslag etableres med et felleslån som utgjør 60% av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i sin helhet i forbindelse med overtagelse.

Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun egenkapital, eller 40 % innskudd og 60% fellesgjeld. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon. Kjøpere av andeler som ikke ønsker fellesgjeld plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale). Egenkapitalen som betales utover avtalt innskudd på 40% av kjøpesummen, vil ved overtagelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av Borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

#### IN-ORDNING

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 Borettslagets fellesgjeld. Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtagelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld
- Etter overtagelse; 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale.

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

Det som i prislisen er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i Borettslaget. Det som i prislisen er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument.

#### BETALINGSPLAN

Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd / kontantdel på 40 % og andel av borettslagenes fellesgjeld på 60 %. Innskuddet pantesikres i borettslagenes eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislisen. Innskuddet / kontantdel for leilighetene og kjøpesum for eventuell parkeringsplass betales megler senest 7 virkedager før overtagelse. Det samme gjelder kjøpsomkostninger og oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer.

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

#### OMKOSTNINGER

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

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsbegyr borettslagene (inkludert realsameie)	kr	12 500
Dokumentavgift bod	kr	107
*Evt. dokumentavgift inntil	kr	35 000
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	5 000
Sum omkostninger*	kr	

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

\*Dersom det ikke blir etablert hjemmelselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra B4 Jessheim AS til borettslagene, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 35 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borettslag med kr 480, og etableringsgebyr for Vestskogen garasjesameie med kr 1 000 for de som kjøper parkeringsplass.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av borettslagene, gebyrer til registrering av borettslagene, stiftelse av realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m. Overskjøting av hjemmel til andel som gir rett til parkeringsplass og bod i Vestskogen garasjesameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften er beregnet til kr 107 per parkeringsplass/bod.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer, og økning av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift for parkeringsplass og bod.

#### OPPSTARTSKAPITAL

Megler vil kreve inn innbetaling av andelskapital for borettslagene og forretningsfører krever inn oppstartskapital for borettslagene og Vestskogen garasjesameie tilsvarende tre måneders felleskostnader.

#### GARANTI ETTER BUOFL. § 12

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

Det er tatt forbehold om blant annet rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

#### **FELLESKOSTNADER OG FELLESGJELD**

Dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene bestå av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene. Nivået på drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget og sameiene ønsker utført.

Dersom du ønsker å ha fellesgjeld vil felleskostnadene også omfatte kapitalkostnader på felleslånet. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtakelse.

Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre 60% av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som det enkelte borettslag har søkt om. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

#### **DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER**

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslagene ønsker utført.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslagene det første driftsåret er stipulert til ca. kr 54 til kr 60 per m<sup>2</sup> BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA). Drifts- og vedlikeholdskostnader for Vestbyen Velforening er inkludert i stipulerte kostnader over.

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

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert

til kr 299 per måned for grunnpakke.

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

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

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

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

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

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

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader

forbundet med dette vil bli belastet borettslagene.

#### **KAPITALKOSTNADER**

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagenes fellesgjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetslån som har avdragsfrihet de 10 første årene, nedbetalingstid over 40 år (inkludert perioden med avdragsfrihet) og en flytende rente på p.t 5,45 %. Lånevilkår er basert på mottatt indikativt lånetilbud fra OBOS banken per. 01. februar 2024. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

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

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

#### **KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT**

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

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning

direkte til borettslagene, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til borettslagene til dekning av vederlaget.

#### **GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) – SIKRINGSORDNING**

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale Borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G. Maks felleskostnader pr måned som er omfattet av GBF er 0,25G.
- Overta Borettslagets legalpant i andelen.

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

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstilling. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

#### **BORETT**

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

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i borettslagene. Styret vil derfor i denne perioden

også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret i god tid før overtakelse og det er opp til styret om utleien godkjennes.

#### **SALGSBETINGELSER**

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

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

#### **TILVALG OG ENDRINGER**

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Videre er leilighetene planlagt produsert som moduler på fabrikk. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

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

#### **EIENDOMSMEGLER**

Privatmegleren Brustad & Partnere AS, org.nr. 996 534 235.

Ansvarlig megler  
Kåre A. Brustad  
Eiendomsmegler  
Tlf. 45 00 43 00  
kare.brustad@privatmegleren.no

Andreas Boulos  
Eiendomsmegler  
Tlf. 47 25 32 42  
ab@privatmegleren.no

Meglers vederlag utgjør kr 32 000 eks. mva. pr enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

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

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

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

#### **FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

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

#### **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:**

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

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

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

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

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

#### **AVTALEMESSIGE FORHOLD**

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

#### **AVBESTILLINGER**

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

#### **FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER**

Eiendommen er regulert til bolig, kjøreveg/fortau,

grønnstruktur/friområde i reguleringsplan for «Bekkefaret» m/bestemmelser, vedtatt 12.06.18. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelses og anleggsformål - fremtidig, vedtatt 07.09.15 og i kommunedelplan for Jessheim avsatt til kombinert bebyggelses og anleggsformål - fremtidig, vedtatt 16.06.14.

Gnr. 132 bnr. 300 er tilstøtende til Utbyggingsområdet, se reguleringskart, og er regulert til barnehageformål. Denne eiendommen utgjør ikke en del av prosjektet Vestbyen.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for: «Romsaas felt B3», vedtatt 07.09.15, «K11 Romsaas-Jessheim hotell», vedtatt 06.09.16 og «Døli vestre», stadfestet 31.08.79.

Eiendommen er berørt av veg/jernbanestøy, samt flystøy i forbindelse med hovedflyplassen. Avinor har signalisert at de har behov for en tredje rullebane.

#### **VANN OG AVLØP**

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

#### **TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER**

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

Følgende bestemmelser er tinglyst på gnr/bnr 132/304:

2016/173753-1/200, 29.02.2016

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: knr. 3033 gnr. 132 bnr. 275

Gjelder denne registerenheten m.fl.

2018/1615693-2/200, 28.11.2018  
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES  
OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER  
Rettighetshaver: Paulsen Arild Ove  
F.nr.: 141163  
Overført fra : knr: 3033, gnr. 132, bnr 275

2019/440068-1/200, 12.04.2019  
FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR  
Rettighetshaver: Akershus Bolig og Næring AS  
Org. nr. 990 144 478  
Rettighetshaver: Puls Eiendom AS  
Org.nr. 985 005 214  
Gjelder denne registerenheten m.fl.

2021/1379311-1/200, 03.11.2021  
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING  
Rettighetshaver: Ullensaker kommune  
Org.nr. 933 649 768  
Gjelder vann-, overvanns-, spillvanns- og  
pumpeledninger og tekniske anlegg i forbindelse  
med disse  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg/  
ledninger/kabler  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/ kabler. Gjelder denne registerenheten  
m.fl.

#### Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3033-132/275

2019/305738-1/200, 13.03.2019 BESTEMMELSE  
OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:301  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:302  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:303  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:304  
2019/305792-1/200, 13.03.2019 BESTEMMELSE  
OM VANN/KLOAKK  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:301  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:302  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:303  
RETTIGHETSHAVER: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:304  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler

Følgende erklæringer/servitutter er planlagt tinglyst  
på eiendommen:  
Servitutter vedrørende tekniske anlegg og  
infrastruktur, samt andre nødvendige erklæringer i  
forbindelse med utbygging.

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

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

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

#### UTBYGGINGSAVTALE

Utbygger har inngått utbyggingsavtale med  
Ullensaker kommune. Denne sikrer at utbyggingen  
skjer i henhold til kommunens intensjoner og en  
helhetlig utvikling av området med tilhørende  
infrastruktur.

#### FORSIKRING

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

#### FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest  
eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse.  
Manglende ferdigattest er ikke til hinder for  
overtakelse dersom de gjenstående arbeidene  
er av en slik karakter, for eksempel knyttet til  
ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen  
utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig  
brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som

gjenstår og en frist for ferdigstilling.  
For overtakelse som gjennomføres i  
vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av  
midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest  
ettersom søknadspålytende utomhusarbeider  
ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold  
gjør det mulig.

#### ENERGIMERKE

Alle nye leiligheter skal energimerkes.  
Energimerking av hver leilighet utføres av  
selger før overtakelse. Energimerkingen må  
foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger  
antar at leilighetene vil oppnå minimum  
energiklasse C - lys grønn. Energiklasse  
beregnes før overtakelse.

#### SKOLEKRETS

Eiendommen sogner til Døli skolekrets. Døli  
barnehage og Døli barneskole ligger ca. 400  
meter unna. Til ungdomsskolen er det ca 1 km.  
Skolegrensene er veiledende og revideres av  
Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få  
plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører  
i henhold til skolegrensene, eller ved den  
nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte  
kan også søke sitt/sine barn over til en annen  
skole. Se Ullensaker kommunes hjemmeside  
for mer info rundt skoletilhørighet.

#### EIENDOMSSKATT

Ullensaker kommune har p.t. ikke innført  
eiendomsskatt på bolig.

#### FORMUESVERDI

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

#### TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper.  
Transport av kontraktsposisjon før overtakelse  
krever selgers samtykke og godkjenning av ny  
kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig  
grunn, men selger kan stille betingelser for et

eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle  
skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55  
000 inkl. mva. 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  
opphevingsrettighetene til alt markedsmateriell  
for boligprosjektet, herunder bilder og  
illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte  
boligprosjektets markedsmateriell i sin  
markedsføring for videresalg eller transport av  
kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

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

#### FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for borettslagene,  
Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen  
Driftssameie og Vestbyen Velforening.
8. Utkast til vedtekter for borettslagene,  
Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen  
Driftssameie og Vestbyen Velforening.
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper  
reguleringskart med bestemmelser, utkast til  
vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med  
servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedlegg  
som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 03. april 2024.



# ROMSKJEMA VESTSKOGEN

STANDARD LEVERANSE												
ROM	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER		TAK	ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON		
GANG/BOD	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.			Vegger:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N klassisk hvit.		Belysning:	Downlights med dimmer	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme	
KJØKKEN	Kjøkken-innredning:	Glatte hvite fronter med håndtak i rustfritt stål. Laminat benkeplate i farge mørk grå, ca. 20 mm. 1-kums kjøkkenvask i rustfritt stål. Grohe Eurosmart kjøkkenbatteri i krom. Hvitevarer fra Wirlpool. Det leveres foring til tak i samme farge som kjøkken.	Gulv:	1- stavs hvit-pigmentert eikeparkett 180 mm, overflate mattlakkert.	Entrédør:	Entrédør med kikkehull og FG-godkjent sikkerhetslås. Slett utførelse, iht. arkitektens fargevalg.	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N klassisk hvit.	Belysning:	Lys under deler av overskap. Det leveres ett takpunkt på kjøkken, og en stikkontakt på vegg mot tak.	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme
			Fotlist:	20 x 58 mm, tilnærmet lik farge som parkett.	Dørhåndtak:	Børstet stål	Taklist:	Listfri overgang	Ventilator:	Slimline uttrekkbar med front i stål eller integrert i aggregat plassert i overskap på kjøkken.		
STUE				Vinduer/balkongdør:	Vindusmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg.	Nedforet himling:	I områder med tekniske installasjoner.	Data/TV:	Det leveres ett stk. data og TV-punkt i stue.	Oppvarming:	Termostatstyrt radiatorvarme	
SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap	Terskel:	Eik, tilsvarende farge som parkett	Dører/gerikter:	Sweedor stable eller tilsvarende, NCS S0500-N klassisk hvit.		*4-roms leil:	Det leveres ett stk. data og TV-punkt på hovedsoverommet.	Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde	
BAD	Baderoms-innredning:	Glatte hvite skapfronter med håndtak i krom. Heldekkende hvit servantplate. Utenpåliggende speil med integrert belysning over vask i samme bredde som innredning. Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene.	Fliser:	30x30 cm, lys grå	Fliser:	30x60 cm montert liggende, lys grå.	Himling:	Nedforet og malt gips, NCS S0500-N klassisk hvit. (badene kan bli levert som prefabrikerte badekabiner i betong.)	Belysning:	Led downlights med dimmer.	Oppvarming:	Vannbåren eller elektrisk gulvvarme med termostatstyring.
	Servantbatteri:	Oras Saga			Dør/gerikter:	Sweedor stable eller tilsvarende, NCS S0500-N klassisk hvit.						
	Toalett:	Vegghengt toalett m/softclose sete.			Dørhåndttak:	Børstet stål						
	Spyleknapp:	Krom	Flis i nedsenket dusjsone:	5x5 cm, lys grå	Terskel:	Eik tilsvarende farge som parkett	Taklist:	Listfri overgang mellom vegg og tak.	Opplegg for vaskemaskin.			
	Dusjvegger:	Klare glassvegger, detaljer i alu/krom.										
	Dusjgarnityr:	Oras Optima batteri/dusj i krom										
BALKONGER			Dekke:	Tremmegulv				Belysning:	Det leveres ett lyspunkt.			

Vi gjør oppmerksom på at produkt - og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved utgåtte produkter el. valg av andre produkter / leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende produkter som beskrevet.

## KVALITETSBEKRIVELSE VESTSKOGEN

### TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK17.

### 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. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Innervegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Himlinger leveres i sparklet og malt gips. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

Vinduer og balkongdører leveres med energiglass, klassisk hvit innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det vil forekomme fastkarm vinduer mot svalgang. 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 balkong. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører modell Swedoor stable eller tilsvarende, i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Det leveres fabrikkmalte hvite foringer og gerikter. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i eik. 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 gipsføring. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik farge og materiale som parketten. Synlig innfesting av gulvlist.

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

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe i gang og på soverom.

Det leveres integrerte hvitevarer.

Badene kan bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner.

Leilighetene planlegges produsert som modul og det kan forekomme overgangslister på gulv, vegg og/eller på drager i himling der hvor det er modulkjøt. Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggrenjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

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

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 moduler samt 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 gir forsinkelser i 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 kundefrådgivere. 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.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes

at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne 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 butikkens utsalgspris.

### TEKNISKE ANLEGG

#### DIGITAL PORTTELEFON

Det leveres et digitalt portsystem fra Defigo eller tilsvarende med touchskjerm og videooverføring ved hovedinngangsdøren nede, systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner døren direkte fra en av disse enhetene. Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

#### ELEKTRISK ANLEGG

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Automatsikringer i eget sikringssskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter.

Plassering av sikringssskap besluttet av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringssskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer i gang og på bad. 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 sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt per leilighet på balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

#### TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. I 4-roms leiligheter leveres det også data-



og TV-punkt i hovedsoverrommet. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

#### **SANITÆRUTSTYR/RØRLEGG**

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

#### **BRANN**

Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

#### **OPPVARMING OG TAPPEVANN**

Leilighetene oppvarmes med termostatstyrte radiatorer via fjernvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Radiatorer er ikke vist på illustrasjonene eller plantegningene, endelig plassering besluttes under detaljprosjekteringen. Det leveres ikke oppvarming på soverom. Badene blir levert med elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Målere som leveres i leilighetene er trådløse med mulighet for fjernavlesning.

#### **VENTILASJONSANLEGG**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i tak, i gang eller integrert i kjøkkenheten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

#### **BYGNINGER**

##### **UTVENDIG**

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasader av trepanel i varierte fargekombinasjoner og plater i fibersement etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende.

##### **SVALGANGER OG BALKONGER**

Tremmegulv på svalganger og balkonger. Rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium med glassplater på balkonger, rekkverk i lakkert/malt stål eller

aluminium med spiler på svalganger. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Svalganger og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende svalganger og balkonger må påregnes. Innglassede balkonger som vist på plantegning, vil bli utført med herdet glass. Innglassingen har en støyreduserende effekt og gir god beskyttelse mot vær og vind og gir en vesentlig lengre bruksperiode for balkongene.

##### **POSTKASSER**

Postkasser er planlagt montert ved inngangsparti, endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

##### **HOVEDINNGANGSDØR**

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

##### **FELLESANLEGG**

##### **UTOMHUS**

Utomhusplan for felles uteområde for Vestskogen er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med sittegrupper, lekeapparater og beplantning. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres to frostsikre utekraner på fellesareal. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

##### **GARASJEANLEGG**

Garasjeport med motordrift. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM-basert åpningssystem. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden.

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

##### **INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM**

Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Belegg i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Underside trapp males. Rekkverk i malt stål eller aluminium med håndløper i rustfritt stål.

##### **HEIS**

Heis fra garasjeanlegg/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan.

Adkomst til bodanlegget i kjeller via heis/trapp. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

##### **SYKKELPARKERING**

Det er planlagt sykkelparkering i kjeller og på utvendig fellesareal.

##### **BODER**

Boder i garasjeanlegg utføres med nettingvegger, ubehandlede plater med bindingsverk eller med stålplater. Bodene leveres ventilert og temperert. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres forberedt for hengelås med kode. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod eigner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

##### **LÅSSYSTEM**

Det leveres et nøkkelfritt digitalt system fra Defigo eller tilsvarende til hovedinngangsdør og fellesarealer. Du kan låse opp døren direkte fra din mobiltelefon, uansett hvor du er, samt delegere midlertidig adkomst for håndverkere eller andre besøkende. I tillegg til mobil finnes en digital ringeklokke ved hovedinngangsdør med touchskjerm og video, ringeklokken innehar en leser for de som ønsker å bruke nøkkelbrikke. Styret i borettslaget kan enkelt via en webportal legge til eller fjerne adganger, og har til enhver tid god oversikt over hvem som har adgang til bygget i sanntid. Utvidede pakkeløsninger fra Defigo eller tilsvarende vil tilbys som tilvalg mot tillegg i pris.

For leilighetsdørene planlegges det for en nøkkelfri adkomst, endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen.

##### **RENOVASJON**

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Avfallscontainerne vil være felles for byggetrinn 4

og 5. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

#### **ØVRIGE OPPLYSNINGER**

##### **AREALANGIVELSE**

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) og P-ROM. BRA er leilighetens areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og innglassede balkonger, men ikke medregnet yttervegger. P-ROM er BRA fratrukket eventuelle sekundærrrom (bod e.l.) og innglasset balkong. På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter og balkonger er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

##### **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 detaljutføring og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

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

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

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, 3. november 2023.



## KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING - VESTSKOGEN

Oms.nr. Bygg J - Vestskogen 1 Borettslag er planlagt å bestå av 60 leiligheter/andeler.

Oppdr.nr. 123-22-9002

Leilighetsnr:

Mellom B4 Jessheim AS, org. nr. 923 125 906

heretter kalt selger, og

Navn:

Født:

Adresse:

E-post:

Tlf.

Navn:

Født:

Adresse:

E-post:

Tlf.

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

### 1. INNLEDNING

Selger har prosjektert 314 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer som omfatter Bygg J, K, L, M og N i prosjektet «Vestskogen». Byggene skal føres opp på reguleringsfelt B4, gnr. 132, bnr. 304 i Ullensaker kommune ("Eiendommen"). Eiendommen er planlagt fradelt og byggene vil få hvert sitt bnr. Eiendommene vil omfatte tomten som naturlig grenser til hvert bygg. Øvrige omkringliggende utomhusarealer på Felt B4 vil være fellesareal for de fem byggene. Vestskogen er planlagt oppført i to byggetrinn, som blir det 4. og 5. byggetrinn i Vestbyen.

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

Bygg K - Vestskogen 2 Borettslag er planlagt å bestå av 66 leiligheter/andeler.

Bygg L - Vestskogen 3 Borettslag er planlagt å bestå av 76 leiligheter/andeler.

Bygg M - Vestskogen 4 Borettslag er planlagt å bestå av 63 leiligheter/andeler.

Bygg N - Vestskogen 5 Borettslag er planlagt å bestå av 49 leiligheter/andeler.

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 med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., én sportsbod enten i leiligheten eller i bodanlegget i U1 eller U2, samt rett til bruk av borettslagenes fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av én parkeringsplass [...] i felles garasjeanlegg.]

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper.

Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

### 3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

#### 3.1 KJØPESUMMEN

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).

Kjøpesummen utgjør:

Egenkapital	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr

I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [.....], jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

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

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

*Andel fellesgjeld ifølge Borettslagets finansieringsplan utgjør kr xx,- som er et større beløp enn andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum. Grunnen til det er at Kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, plikter å benytte kr [.....] av egenkapitalen som inngår i samlet kjøpesum, til å nedbetale andel fellesgjeld. Det er følgelig andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen*

*er gjennomført som inngår i samlet kjøpesum. Ved innfrielse av fellesgjeld før overtakelse må fellesgjelden innfris i sin helhet. Andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført. Dette avsnittet slettes dersom andelen skal ha fellesgjeld.*

#### 3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr [.....]. 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. Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, plikter Kjøper å medvirke til at kr [.....], - av Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av andel fellesgjeld som Kjøper overtar. Dette avsnittet gjelder ikke dersom andelen skal ha fellesgjeld.

#### 3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmeldokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr borettslagene (inkludert realsameie)	kr	18 500
Dokumentavgift bod	kr	107
*Evt. dokumentavgift inntil	kr	35 000
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	5 000
Til sammen	kr	

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

\*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra B4 Jessheim AS til borettslagene, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 35 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borettslag med kr 480, og etableringsgebyr for Vestskogen garasjesameie med kr 1 000 for de som kjøper parkeringsplass.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av borettslagene, gebyrer til registrering av borettslagene, stiftelse av realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører, eventuell dokumentavgift m.m.

Overskjøting av hjemmel til andel som gir rett til parkeringsplass og bod i Vestskogen garasjesameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften er beregnet til kr 107 per parkeringsplass/bod. Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift. Det gjøres oppmerksom på at megler vil kreve innbetaling av andelskapital for borettslagene og forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for borettslagene og Vestskogen garasjesameie tilsvarende tre måneders felleskostnader. All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

#### 4. OPPGJØR

##### 4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Brustad & Partnere AS, org. nr. 996 534 235 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [...] og

merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå. Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse kr

Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse kr

Til sammen kr

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal innbetales til meglers klientkonto.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet. Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

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

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt

oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar 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 tinglysingsklar stand.

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

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

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

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

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

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

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

##### 4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi for bygg J og

K iht. prisliste 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 SLETNING AV PENGEHEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken. I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Vestskogen / Vestbyen, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Vestskogen / Vestbyen, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Ullensaker kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

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

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av borettslagenes

legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20. Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

#### 4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET

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

#### 5. FREMDRIFT

Rammetillatelse for Vestskogen ble mottatt i april 2023. Fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 4 var i 2. kvartal 2023. Forventet fysisk oppstart av grunnarbeider for byggetrinn 5 er i løpet av 1.- 2. kvartal 2024. Byggetiden for byggetrinn 4 er forventet å være cirka 24 til 28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Byggetiden for byggetrinn 5 er forventet å være cirka 18 til 22 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. 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. OVERTAKELSE

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

Det skal føres protokoll fra befaringen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

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

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

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

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

#### 7. KONTROLLBEFARING

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

#### 8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

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

#### 9. SELGERENS YTELSER

##### 9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

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

##### 9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

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

muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

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

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

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

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

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

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

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

### 9.3 MANGLER

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

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

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

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

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

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

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

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den

verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

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

### 10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversettes 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

#### VESTSKOGEN BYGGETRINN 4 (BYGG J, K og L)

Selgers forbehold knyttet til rammetillatelse, antall solgte leiligheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selgers styre har vedtatt byggestart og gjennomføring av Vestskogen byggetrinn 4.

#### VESTSKOGEN BYGGETRINN 5 (BYGG M og N)

Rammetillatelse for Vestskogen byggetrinn 4 og 5 ble mottatt per april 2023.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter i byggetrinn 5. iht. totalverdi i prislisten (Bygg M og N), 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 15. oktober 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten for både byggetrinn 4 og 5, dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen

familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

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

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

## 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. BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE

### 13.1 BORETTSLAGENE

Hver leilighet som inngår i borettslagene vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende balkong, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Selger skal stifte og tegne alle andelene i borettslagene. Borettslagene er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslagene samt kapitalkostnader knyttet til borettslagenes fellesgjeld. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, borettslagenes vedlikeholdsbehov, driftsavtaler borettslagene inngår m.m. Kjøper er også kjent med at borettslagenes drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som borettslagene får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

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

skal borettslagenes felleskostnader frem til borettslagenes felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

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

Borettslagene vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i borettslagenes andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor borettslagene.

### 13.2 REALSAMEIENE

Garasje- og bodanlegget er planlagt fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom med eget gnr. og bnr, og organisert som et realsameie kalt "Vestskogen garasjesameie". Kjøper som skal ha rettigheter til bod og parkeringsplass får rettigheten sikret ved at borettslagene får tinglyst ideelle eierandeler i Vestskogen garasjesameie. Parkeringsplasser og boder vil fremgå av bruksrettsplan som vil være vedlegg til borettslagenes vedtekter.

Utomhusarealer på Felt B4 vil være fellesareal for borettslagene, og er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som eget realsameie «Vestskogen driftssameie».

De respektive borettslagene i byggetrinn 4 og 5 vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen.

### 13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for borettslagene, Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening. 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 leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for borettslagene og realsameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslagene, Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening. Vedtektene regulerer forholdet mellom 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 befarings 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 boretter 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 boretter i borettslaget er overtatt.

## 15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

## 16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

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

## 17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:  
Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper  
Bilag 2: Prislister  
Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert .....  
Bilag 4: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser  
Bilag 5: Situasjonsplan  
Bilag 7: Utkast til vedtekter for borettslagene  
Bilag 8: Utkast til vedtekter for realsameiene  
Bilag 9: Foreløpig budsjett for borettslagene  
Bilag 10: Foreløpig budsjett for realsameiene  
Bilag 11: Bustadoppføringslova  
Bilag 12: Kontraktstegning datert....

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

## 18. UNDERSKRIFT

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

[Sted], den [...]

For Selger

-----  
For B4 Jessheim AS

lht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

-----







## VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være best på det vi gjør og ha våre **kunder, ansatte** og **samfunnet** i fokus **skaper vi bedre hjem.**

### ANSVARLIGE

Vi er **sannferdige, forutsigbare** og **rause**. Tar ansvar for **hverandre** og **samfunnet** vi lever i.

### NYTENKENDE

Vi **utfordrer** etablerte **sannheter** og er ikke redd for å gjøre feil. **Skaperkraft** og **innovasjon** ligger i vår natur.

### UTHOLDENDE

Vi slår oss **aldri til ro** og tror på **kontinuerlig** forbedring.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 13 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheimsregionen.



# leie til eie

## Din vei til egen bolig

I Vestskogen vil vi tilby et utvalg av leilighetene på vår Leie til eie-ordning.

Mange blir stående utenfor boligmarkedet. Fredensborg Bolig tilbyr Leie til eie som en del av vårt samfunnsansvar og vil bidra til at flere kan eie sin egen bolig. Leie til eie passer for deg som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler nødvendig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

Med Leie til eie inngår du en tre års leieavtale fra innflytting, med en valgfri rett til å kjøpe boligen. Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i bygge- eller leieperioden.

Siden prisen på boligen er forhåndsbestemt og ikke justeres i avtaleperioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

Med Leie til eie får du lengre tid til å spare tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe boligen din. All eventuell verdistigning på boligen tilfaller deg, men uten risiko for tap knyttet til prisfall.

Les mer på  
[leietileie.no](https://leietileie.no)



# Å LEIE TIL DU EIER



Flyvertinnen Joanna Essim (26) mangler egenkapital, men har likevel skaffet seg et helt nytt hjem på Jessheim gjennom Fredensborg Boligs Leie til eie-tilbud.

– Jeg hadde gitt opp muligheten for å få boliglån i banken, men så oppdaget jeg Leie til eie-tilbudet på Instagram. Det ble redningen for meg. Joanna Essim sitter utenfor en kafé på Oslo Lufthavn Gardermoen. Her er hun svært godt kjent på grunn av jobben som flyvertinne i Norwegian.

– Det var egentlig mamma som hadde en drøm om at jeg skulle bli flyvertinne. Jeg hadde ikke den drømmen i det hele tatt – og dro avsted til San Diego og New York for å studere mote og økonomi etter videregående. Da jeg kom hjem, hadde jeg et stort studielån og litt usikre jobbutsikter. Heldigvis fikk jeg raskt jobb som flyvertinne i Norwegian.

## Kollektiv med flyvertinner

Etter å ha jobbet en stund i lufta, flyttet Joanna inn i et kollektiv på

Jessheim sammen med tre andre flyvertinner. Med kort reisevei til og fra Oslo Lufthavn ble dette en praktisk og hyggelig løsning.

– Men det gikk ikke så veldig lang tid før flere av kollektivvenninnene mine begynte å se seg om etter egne boliger, forteller Joanna.

– En av dem kjøpte seg bolig hjemme i Bergen og en annen kjøpte seg bolig på Dokka. Da fikk jeg selvsagt mer og mer lyst på egen bolig, jeg også. Men selv om jeg er i full jobb, klarer jeg ikke å oppfylle kravet om egenkapital. Leie til eie-tilbudet i Kløvertunet på Jessheim ble løsningen for meg.

## En vei til egen bolig

Prisveksten på norske boliger har vært høy i mange år. Da myndighetene i tillegg innførte et krav om minst 15 prosent egenkapital ved boligkjøp,

ble det enda vanskeligere for unge mennesker å komme seg inn på boligmarkedet. Dette ønsker boligutvikleren Fredensborg Bolig å gjøre noe med. I 2019 lanserte selskapet tilbudet Leie til eie for å bidra til å senke terskelen inn på boligmarkedet. Her kan du gå inn i en treårs leieavtale med en valgfri rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris. Kjøpsretten kan benyttes når du selv måtte ønske det i byggeperioden på ca. 2 år eller i leieperioden.

– Leie til eie er en gunstig ordning for personer med fast inntekt og mulighet til å betjene bo-kostnader, men som i dag mangler egenkapital til å kjøpe egen bolig, sier Stian Eide Myhre, leder for forretningsutvikling i Fredensborg Bolig.

– Ordningen gir Joanna i praksis ytterligere fem år til å spare opp nødvendig egenkapital for å kjøpe en bolig på Kløvertunet på Jessheim. Samtidig innebærer den valgfrie kjøpsretten at hun får «drahjelp» til sparingen ved at all eventuell verdistigning på boligen i perioden tilfaller henne. Sagt på en annen måte betyr Leie til eie at Joanna får ta del ved en oppgang i boligmarkedet, men uten risiko for å tape sine oppsparte midler dersom boligprisene faller i avtaleperioden.

## –Hva ønsker Fredensborg Bolig å oppnå med dette?

– Vår hovedmotivasjon for å tilby Leie til eie er at vi, som en del av vårt samfunnsansvar, skal vi bidra til å senke terskelen inn på boligmarkedet og hjelpe de som ønsker å eie sin egen bolig.

Samtidig bidrar konseptet til at vi får bygget flere boliger raskere. Det er behov for økt boligbygging i pressområdene hvor vi opererer

og man kan derfor si at ordningen er gunstig for kunden, Fredensborg Bolig, men også samfunnet for øvrig.

## – Det er ingenting som står med såkalt liten skrift i kontrakten?

– Nei, dette er faktisk en gratis opsjon på boligmarkedet som gjør det enklere å få kjøpt egen bolig. Her er det ingen liten skrift med reservasjoner.

## – Leien blir ikke høyere enn vanlig i Leie til eie-boligene?

– Nei. Leieprisene fastsettes av Utleiemegleren, vårt søsterselskap, og leieforholdet skal være markedsmessig. Det betyr at leien skal tilsvare husleie for sammenlignbare boliger når det kommer til størrelse, kvalitet og beliggenhet.

## – Er det forskjell på Leie til eie-boligene og de øvrige boligene i prosjektet?

– Nei, det er ingen forskjell på boligene. Leie til eie er kun en innovativ og alternativ måte å finansiere boligkjøpet på. På Kløvertunet kunne Joanna velge fritt blant 23 av de usolgte boligene i prosjektet da hun søkte på Leie til eie.

## Bo deg hjem

Grunnet den store prisveksten på boliger – og kravet om 15 prosent egenkapital – har flere ulike boligaktører den senere tid sett på alternative løsninger. OBOS har blant annet lansert ordningene «Bostart» og «Deleie» for sine medlemmer. Tilsvarende har Fredensborg Bolig sitt Leie til eie-konsept, hvor du på mange måter kan bo deg hjem, ved å leie boligen før du kjøper den. Selskapet har utviklet konseptet i god dialog med blant annet Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet og Leieboerforeningen. De samarbeider også

med Nordea og DNB i gjennomføring av søknadsprosessene. Joanna Essim oppdaget tilbudet om Leie til eie på Kløvertunet på Jessheim gjennom sosiale medier i april i år.

## – Jeg gikk rett inn på nettet og leste mer om tilbudet, forteller hun.

– På Fredensborg Boligs hjemmeside fylte jeg ut et digitalt søknadsskjema og fikk veldig god informasjon tilbake. Så ble jeg kontaktet av en hyggelig person fra en bank. De ga meg utfyllende opplysninger og gjennomførte en kredittsjekk. Deretter kom en mail hvor det sto «Gratulerer!» Det hele tok ikke mer enn noen få dager.

## Lett å forstå

Stian Eide Myhre hos Fredensborg Bolig forteller at selskapet har jobbet mye med å gjøre tildelingsprosessen så enkel og effektiv som mulig.

– Vi vet at mange sliter med å komme seg inn på boligmarkedet – og at det ofte er sterke følelser knyttet til ønsket om å eie sitt eget hjem. Vi ville skape et tilbud som var lett å forstå og har prioritert utviklingen av en enkel digital søknadsprosess. Her gis alle anledning til å søke om Leie til eie i utvalgte søknadsperioder for våre respektive boligprosjekter.

Ifølge Myhre er det to hovedårsaker til at alle interessenter må gjennom en søknadsprosess.

– For det første ønsker vi kun å tildele Leie til eie-avtaler til personer som har en reell mulighet til å få tildelt finansieringsbevis for kjøp av boligen i løpet av avtaleperioden. I denne vurderingen får vi bistand til å foreta en profesjonell vurdering fra våre bankforbindelser. Her vurderes søkerens personlige økonomi og fremtidige spareevne. For det andre ser vi at ordningen er



svært attraktiv og vi ønsker ikke at den skal misbrukes av bolig spekulanter. Det må derfor blant annet komme fram at boligen du skal leie – og senere eie – skal være din primærbolig.

#### Gleder seg

På Oslo Lufthavn sitter Joanna Essim og gleder seg veldig til å flytte inn i sin nye bolig i det nye Kløvertunet på Jessheim.

– Jeg har fått en treroms på 68 kvadratmeter, sier hun.

– Den ligger i første etasje, noe som er helt perfekt for meg som har hund. En av fetterne mine har også fått innvilget Leie til eie og skal bo to etasjer over meg. I tillegg har en venninne av meg lyst til å søke.

– Jessheim er et område i vekst og utvikling, sier Stian Eide Myhre.

– Med sin nærhet til Gardermoen og Oslo er det et ypperlig sted å bo. Fra Vestbyen er det bare en spasertur på 600 meter inn til Jessheim sentrum og alle servicetilbudene

og butikkene. Vi i Fredensborg Bolig har store ambisjoner for Leie til eie og ønsker å hjelpe mange inn på boligmarkedet på Romerike i tiden framover. Vi anslår at det kan tildeles rundt 200 nye leiligheter på Leie til eie i våre nye boligprosjekter på Jessheim og Lørenskog Hageby de kommende år.

I tillegg tror vi Leie til eie er et ekstra viktig tiltak i en tid hvor mange vil få økonomiske utfordringer på grunn av koronaviruset, avslutter Eide Myhre. Joannas nye bolig har en pris på 3,7 millioner kroner. I perioden hun leier skal hun betale 13.300 kr i måneden – inkludert felleskostnader. Hun betaler ikke noe før hun flytter inn.

– Da jeg var liten, drømte jeg om å bli en popstjerne som Beyoncé. Nå drømmer jeg bare om den dagen jeg får nøkkelen til mitt nye hjem!



**Kontakt megler:**



**Kåre A. Brustad**

Kare.Brustad@privatmegleren.no

mob. 450 04 300 / tlf. 63 97 61 00



**Andreas Boulos**

andreas.stendal.boulos@privatmegleren.no

mob. 472 53 242 / tlf. 63 97 61 00



**PRIVATMEGLEREN**

privatmegleren.no/jessheim



FREDENSBORG  
BOLIG

[fredensborgbolig.no/vestbyen](https://fredensborgbolig.no/vestbyen)