

VOLLE BEKK STASJON



Der mulighetene er mange

V
B
S



DET KONGELIGE SLOTT

AKER BRYGGE

RÅDHUSET

GREFSENKOLLEN

LILLOMARKA

BJERKE TRAVBANE

V
B
S

OPERAEN

SØRENGA

EKEBERG

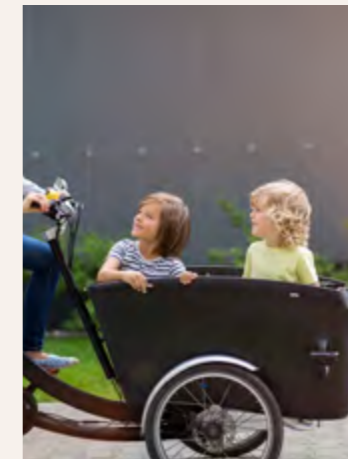


INNHold

Der mulighetene er mange
Vollebekk Stasjon
side 8



Området
Nærhet til alt
side 11



Leilighetene
Sosialt og moderne
side 35



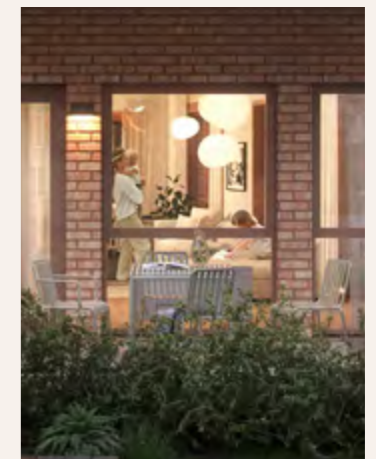
Interiør
Interiørkonsepter
side 45



Fellesrom
Sosial livsstil
side 59



Opplysninger
Salgsinformasjon
side 95







OMRÅDET

BLI KJENT MED VOLLEBEKK



Vollebekk er et område i sterk vekst. Plassert mellom sentrum og marka har Vollebekk det beste fra begge verdener. Når du er hjemme her, er du i nærheten av alt. Barnehager, skole og kulturhus, idrettsfasiliteter og T-bane, er alt i gangavstand fra Vollebekk Stasjon. Her finner du kombinasjonen av det grønne og moderne, midt i et område som vokser og blir stadig mer sentralt.

Tonsenhagen, 1,4 km

Bjerke Travbane, 1,3 km

Bjerkedalen Park

Løren ishall, 1,5 km

Linderud gård

Linderud Skole

Linderudbanen

Lunden Barnehage

Thon Hotel

Lunden Hageby

Kiwi Brobekk

Vollebekk Barnehage



Vollebekk Skole

Vollebekk Stasjon

Meny Vollebekk

Vollebekk Torg



BARNEHAGER OG SKOLER

I området rundt Vollebekk Stasjon finner du flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Det er både praktisk og hyggelig å ha barnehager og skoler i nærheten i hverdagen. Kortere avstander betyr mindre tid brukt på transport, noe som gir mer tid sammen med barna og mindre stress i morgenrushet. I tillegg gir nærliggende barnehager og skoler en følelse av fellesskap, der barn og foreldre enkelt kan delta i aktiviteter.



HVERDAGSTILBUD

På Vollebekk Stasjon er det flere matbutikker i nærheten. Med ulike servicetilbud i nærområdet blir livet smidigere og det blir mer tid til det du liker. Det er flere hyggelige kaféer på Vollebekk hvor du kan nyte en kaffe eller en på farten.



FOTBALL

Vollebekk har flere fotballbaner som gir et flott utendørsområde for fotballentusiaster i alle aldre. Disse banene er et ideelt sted for barn og ungdom som ønsker å spille en uformell kamp. Uansett om du er en ivrig fotballspiller eller bare ønsker å nyte en ettermiddag med vennene dine.



BJERKEDALEN PARK

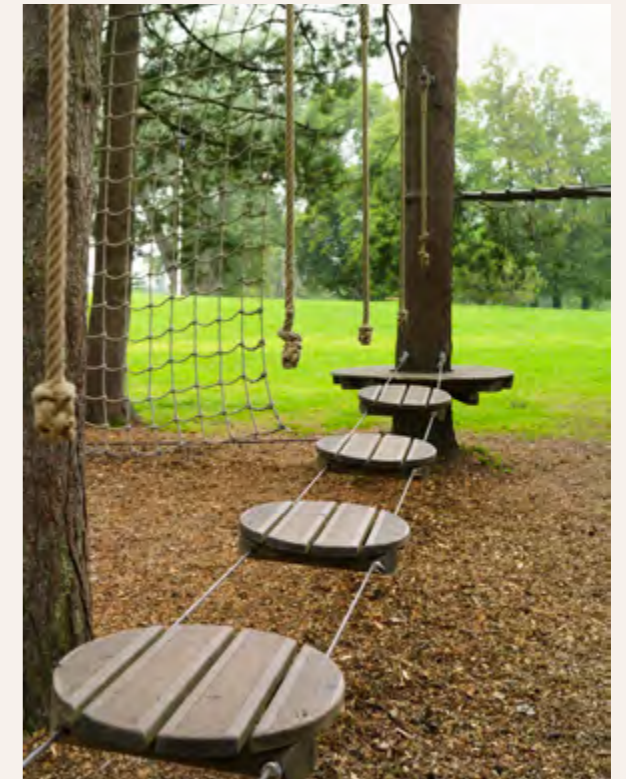
Bjerkedalen Park er en sjarmerende oase av natur midt i byen, og den er kjent for sin vakre skogkledde dal og rolige atmosfære. Parken tilbyr flotte stier som slynger seg gjennom frodig skog, og det er et ideelt sted for avslappende turer og pikniker. Her finner du også en liten bekk som sildrer gjennom parken. Bjerkedalen Park er et populært sted for lokalbefolkningen og besøkende som ønsker å komme seg bort fra byens travle liv og koble av i naturskjønne omgivelser.





UTENDØRSAKTIVITET

Vollebekk er en flott arena for utendørsaktiviteter for barn. Her finner man lekeplasser hvor barn kan svinge, klatre og utforske i trygge omgivelser. Parker i nærheten gir flotte steder for pikniker og familieutflykter. For de som er nysgjerrige på naturen, er det grønne områder hvor barn kan oppdage lokale planter og dyreliv. I tillegg kan familier ta sykkelturner eller spaserturner på stier og utforske nærområdet.



LINDERUD GÅRD

Linderud Gård er en historisk perle som ligger vakkert til i Oslo. Gården, som har røtter tilbake til middelalderen, er kjent for sin vakre arkitektur, velstelte hager og sin rolle som et kulturelt og historisk senter. Gården er omgitt av frodige grøntområder og tilbyr en rolig oase midt i byen, der besøkende kan utforske gården og dens historiske bygninger. Linderud Gård fungerer også som et sted for ulike kulturelle arrangementer, utstillinger og aktiviteter som gir innsikt i byens historie og kulturarv.





OMRÅDET

MELLOM BY OG MARK



Hvem har sagt at du trenger å velge mellom et levende sentrum og naturens ro? På Vollebekk Stasjon er det Ole Brumms visdomsord som gjelder: “Ja, takk - begge deler”. Med t-banestopp bare et steinkast unna er du kun minutter unna sentrum med sitt rike tilbud av kultur, shopping og restauranter i den ene retningen, og Oslo-marka med sine fantastiske tur-og treningsmuligheter i den andre.





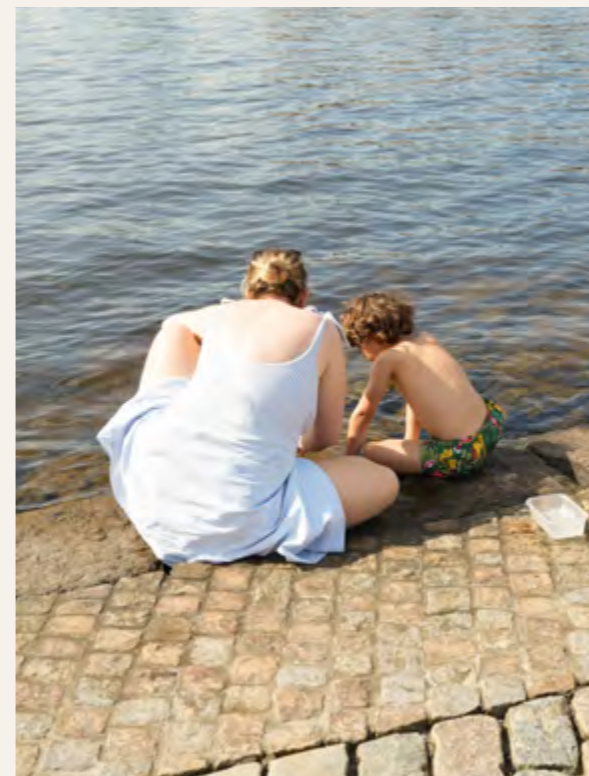
UTENDØRS OG UTELIV

Fra du går ut døren hjemme på Vollebekk Stasjon er du kun en liten spasertur ned til T-banen. Og der må du ta et valg. Mot sentrum, eller mot marka. Tar du T-banen vestover er du under 25 minutter unna Oslo S, og alt det fantastiske som bylivet har å by på. Fra Jernbanetorget har du kort vei til yrende Barcode og Sørenga, nye Deichmann og Operaen. Oslo er åpnet ut mot fjorden, med kaféer, spisesteder, strandsoner, badstuflåter og uteserveringer. I tillegg er shoppingmulighetene i Karl Johan det første du møter når du går av T-banen.



Står du imidlertid på T-banestasjonen og ønsker å nyte den fantastiske Osломarka er du drøye tyve minutter unna Vesletjern hvis du beveger deg østover. Det inkluderer gåturen fra t-banestoppet på Rødtvet eller Ammerud. Det barnevennlige badevannet har en liten sandstrand som er perfekt for barnefamilier, i tillegg til at det på sommerstid er en flytebrygge midt i vannet. Fra Vesletjern er det også fantastiske turmuligheter som tar deg dypt inn i stiene rundt omkring i Osломarka, eller bare et glimrende utgangspunkt for en hyggelig søndagstur.





SPORT OG FRITID

Det er ikke bare barnefamilier som kan stortrives i marka. I Lillomarka finner du både ski- og sykkelstier av ulik vanskelighetsgrad, og her er det mer enn nok å boltre seg i for den som liker å ferdes i terrenget. La deg utfordres av de mange ulike stiene rundt i området, og du vil fort finne både favoritter du besøker om og om igjen, i tillegg til nye avstikkere som gir deg helt andre utfordringer. På vinterstid oppdaterer Oslos ulike løypekart hver eneste morgen på hvordan turmulighetene er i de respektive områdene i marka. Fra ditt hjem er du alltid bare minutter unna.

DER MULIGHETENE ER MANGE

På Vollebekk Stasjon flytter du inn i et område hvor mulighetene er mange. I tillegg til å ha "alt du trenger" i umiddelbar nærhet, som matbutikker og apotek, skoler og barnehage, er du også bare en kort tur med kollektivtrafikken unna både det yrende sentrumslivet og markas mange rekreasjonsmuligheter. Velkommen til Vollebekk Stasjon.





LEILIGHETENE

SOSIALT OG MODERNE



På Vollebekk Stasjon tilbyr vi et bredt utvalg av leiligheter fra 1-roms til 5-roms. Leilighetene får varierte størrelser som spenner fra 37 til 104 m². Alle leilighetene vil få private uteplasser. Dette gir muligheten til å finne den perfekte boligen som passer for førstegangsetablerer, par og familier i alle aldre. Boligprosjektet får innbydende fellesområder, takterrasser og sosiale soner.





DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

4 GRUNNER TIL AT DET ER SMART Å KJØPE NYTT

1. SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

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

2. NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. På Vollebekk Stasjon finnes det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

3. REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustadoppføringslova. Denne ivaretar dine interesser med økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova § 12 i 5 år.

4. DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

I en ny leilighet på Vollebekk Stasjon benyttes energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket.





DITT MODERNE HJEM

I din nye bolig på Vollebekk Stasjon er det inkludert en rekke fremtidsrettede løsninger.

Boligens digitale styringssystem gjør det enkelt å følge med på og styre funksjoner i boligen, slik som lys og varme. Den trådløse lysstyringen innebærer også at du selv kan plassere bryterne til lampepunkter fritt i boligen etter eget ønske.

Adgangssystemet er gjennomtenkt, digitalt og såkalt nøkkelfritt. Hoveddøren kan åpnes med adgangsbrikke eller mobilen. Det digitale ringetablået ved hoveddøren har videokamera som er direkte koblet til beboernes mobiltelefon eller tablet.

Slik er det enkelt å se hvem som ringer på, og det er enkelt å gi midlertidig adgang til servicepersonell og håndverkere.

Du kan enkelt styre boligen gjennom egen smarthusapp, eller via tradisjonelle panel og brytere på veggen. Boligen leveres med intelligente løsninger som åpner for ytterligere utvidelser og individuelle tilpasninger etter innflytting.



INTERIØR

INTERIØRKONSEPTER



Når du kjøper bolig av Fredensborg Bolig ønsker vi at du skal ha friheten til å velge din personlige stil, vi har derfor utarbeidet tre ulike interiørkonsepter. Et interiørkonsept leveres som standard, i tillegg tilbys det to interiørpakker som tilvalg. Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen.



VEGGFARGE:
NCS S1610-N

STANDARD KONSEPT

KALKSTEIN

KJØKKEN:
Sigdal Vidde
NCS S 2005-Y20R

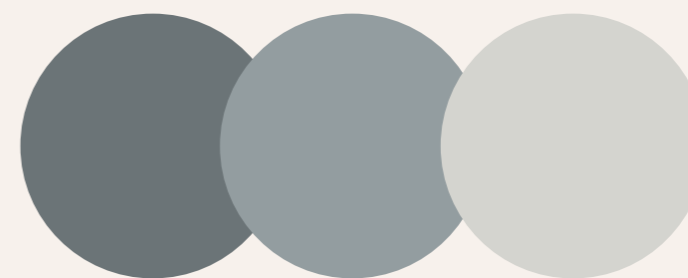
I standard leveranse får du kjøkkenet med integrerte hvitevarer i en delikat beige farge, som skaper en rolig atmosfære du vil trives i. Benkeplate i en mørkere jordtone.

VEGGFARGE:
NCS 1603-Y31R

Utrykket på kjøkkenet gir deg muligheten til å tilpasse stilen fra det klassiske til det moderne. Armatur og øvrige detaljer i krom utførelse.

FLIS:
Dom District Grey,
60x60 cm
Pavigres Minos
Dawn, 30x30 cm

Badet skal være en kilde til ro og avslapping, og er utstyrt med innredning i samme utførelse som på kjøkkenet. På badet får du fliser på gulv og vegg i lekke beigetoner. Armatur og øvrige detaljer blir også i en stilren krom utførelse.







Illustrasjon vist med tilvalgsarmatur.
Avvik vil forekomme.



TILVALGSKONSEPT

KLARHET

KJØKKEN:
Sigdal Uno Palett
NCS S 2500-N

VEGGFARGE:
NCS S1500-N

FLIS:
Grespor Milestone,
White, 60x60 cm
NORR RR 01 NAT
VIT, 60x60cm

I interiørkonseptet "Klarhet" får du en tidløs lys og lett følelse i leiligheten

Kjøkken med integrerte hvitevarer i lysegrått, fargen gir spillerom til andre materialer og farger på interiøret. Benkeplaten i mørk grå laminat, inspirert av naturstein med lys melering. Armaturer og detaljer i krom utførelse.

Det samme uttrykket fortsetter inn på badet med innredning i samme utførelse som på kjøkken. Storformat fliser inspirert av Terrazzo naturstein på gulv, kombinert med lys beige storformat veggfliser. Sammen skaper dette et moderne og harmonisk uttrykk på badet. Armaturer og øvrige detaljer i krom.





TILVALGSKONSEPT

NATUR

KJØKKEN:
Sigdal Uno Palett
NCS S 7005-Y20R

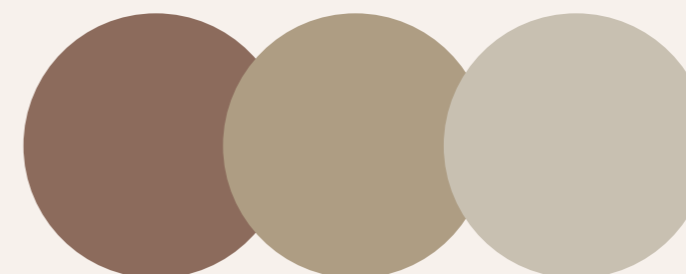
VEGGFARGE:
NCS 1202-Y26R

FLIS:
Pavigres Minos, Day,
60x60 cm
Feri & Masi Coastland
White, 60x60 cm

Interiørkonseptet "Natur" skaper et lunt og delikat uttrykk i leiligheten.

Kjøkkenet med integrerte hvitevarer får en varm brunfarge, og passer godt til naturmaterialer. Benkeplate i lys laminat. Armaturer og detaljer i krom utførelse.

Baderommet får samme utførelse som på kjøkkenet. Storformat fliser inspirert av naturstein på gulv, kombinert med lys beige storformat veggfliser. Sammen skaper dette et delikat uttrykk på badet. Armaturer og øvrige detaljer i krom.



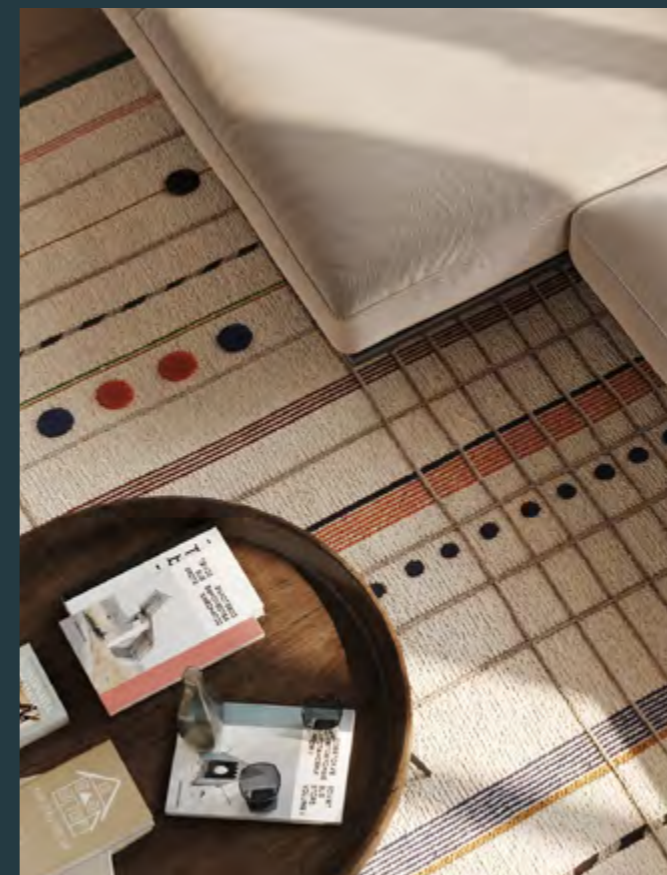


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



FELLESROM

SOSIAL LIVSSTIL



På Vollebekk Stasjon ønsker vi å skape et inkluderende og sosialt miljø for beboerne. Det legges opp til sosiale møteplasser gjennom å utvikle innbydende fellesområder, takterrasser og gårdsrom.



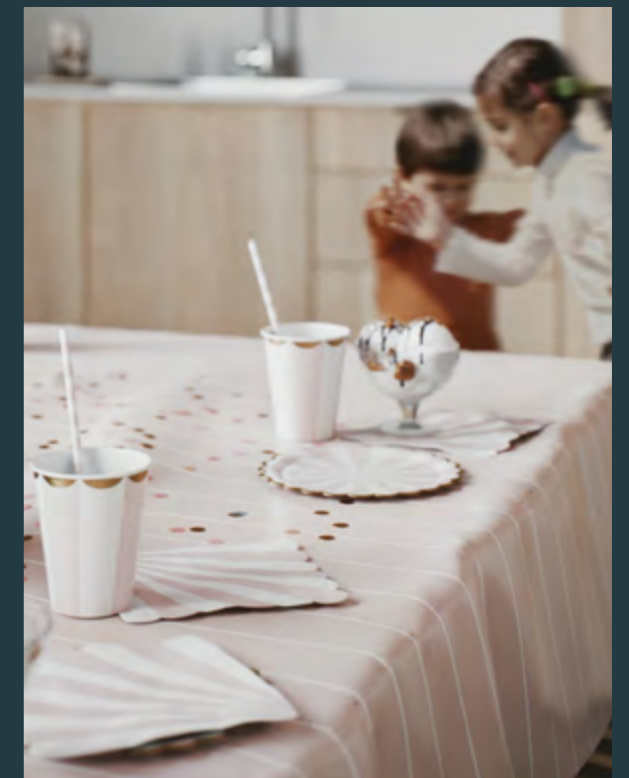


PAKKEBOKSER

Selvbetjente pakkebokser plasseres på uteområdet og bidrar til effektive pakkeleveringer for beboere på Vollebekk Stasjon. Løsningen sparer deg for verdifull tid i hverdagen og bidrar til mer bærekraftig netthandel og pakkelevering. Pakkeboksene leveres med kjøling som også åpner for levering av dagligvarer.

BURSDAG ELLER SPILLKVELD?

Vollebekk Stasjon får et større fellesrom som kan lånes ut til beboere og være et sosialt knutepunkt hvor naboer kan møtes, bli kjent og bygge fellesskap. Du finner rommet i bygg D. Fellesrommet vil få eget kjøkken og er perfekt for bursdager, feiringer eller bare den hverdagslige kaffekoppen med naboen. Det vil få ulike soner, slik at flere kan benytte rommet samtidig. Uteplassen som ligger i tilknytning til fellesrommet vender ut mot forplassen til prosjektet, som også er et naturlig møtepunkt for beboerne på Vollebekk Stasjon. I underetasjen i bygg D vil det også etableres et aktivitetsrom. Rommet er tiltenkt barn og unge på Vollebekk Stasjon hvor de blant annet vil kunne ha gleden av et bordtennisbord.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



DYRK DIN EGEN MAT

Lite er vel mer tilfredsstillende enn å invitere gjester på en frisk salat du har dyrket selv? Ikke minst når parsellen ligger bare meter unna inngangsdøren fra ditt nye hjem på Vollebekk Stasjon.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



DEN MODERNE "BONDEN"

"Bybonde" har blitt et ord mange ønsker å smykke seg med. Det å dyrke frem sine egne frodige tomater, salathoder, chili, rødbeter eller bær er en stadig mer populær hobby, og mange ønsker seg muligheten til å utforske hvordan det er å være sin egen kilde til kortreist mat. I takt med et økt fokus på bærekraft, klima og miljø, har bevisstheten rundt råvarers opprinnelse og behandling og prosessering styrket seg. Det er både tidsriktig og på høy tid å legge til rette for urbant landbruk gjennom å være sin egen "bonde i byen"!

DYRK SELV PÅ VOLLEBEKK

Enkelte steder i Oslo er det årelange køer for å få utdelt en parsell, og de fleste må i mellomtiden belage seg på vinduskarmer og balkonger for å utforske sine grønne fingre. På Vollebekk Stasjon utformes nå et helt nytt kvartal, i tett samspill med naturen og de grønne omgivelsene.



Felles takterrasser i oppgang C og D leveres med beplantning og sittebenker. Takterrassen i bygg C får blant annet pergola, spisegruppe og utekjøkken. Takterrassen på bygg D får drivhus og takhager med plantekasser som leveres med jord, tilrettelagt for egen dyrking. På taket kan du dermed både dyrke og nyte dine egne grønnsaker. Mer lavterskel enn dette kan det nesten ikke bli.

Utfold deg selv kreativt i parsellen og drivhuset, og lær alt om ulike dyrkingsmetoder og stell av grønnsaker gjennom å teste selv. Sammen med dine nærmeste naboer kan du finne glede, ro og inspirasjon gjennom dyrking, og kanskje blir dere en liten gjeng med hageentusiaster i det nye kvartalet. Alt ligger til rette for at nabolagsfestene kan løftes ytterligere

TIPS TIL URBANT LANDBRUK

Selv om det er lite som er så tilfredsstillende som å følge et frø fra det blir sådd til det grønne vokser frem og høstes, er det noen ganger vanskelig å vite hvor man skal begynne.

1

VELG GRØNNSAKER ETTER SESONG:

Det er ikke alle grønnsaker som skal såes eller høstes samtidig. Enkelte grønnsaker som agurk, salat og rucola kan være klart i god tid før sommeren, hvis du høster det tidlig på våren. Andre grønnsaker som kålrabi, gulrøtter og gresskar trenger litt varmere vær, og bør såes nærmere sommermånedene.

2

HA GOD PLASS:

Det kan være fristende å så mange frø. Spesielt når man er ny som "bybonde" er det å lett å tenke at jo flere frø, desto høyere sannsynlighet for at noen av grønnsakene vil overleve. Imidlertid er det motsatt. Grønnsaker trenger god plass for å ta til seg nok næring, vokse og bli klare for høsting. Ulike grønnsaker trenger også ulik mengde plass. Les nøye på frøpakken, og gi grønnsakene dine den plassen de fortjener!

3

DEKK TIL JORDEN:

Plasser en fiberduk over jorden allerede tidlig på året, da øker temperaturen i jorden tidligere enn årstidene skulle tilsa. Da kan du også så frøene dine tidligere. I tillegg holder det fugler unna. (Men du må gjerne sette opp et net til sultne småfugler også!)

Her er det ingen ting å vente på. På Vollebekk Stasjon er naturen og byen naturlig koblet sammen, og i ditt nye hjem kan du starte reisen mot å bli din helt egen bonde i byen.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



GRØNNE KVALITETER

ET MILJØSERTIFISERT PROSJEKT

På Vollebekk Stasjon blir det dokumentert og verifisert at miljømessige forhold ivaretas. Byggene er planlagt miljøsertifisert etter BREEAM-rammeverket med ambisjon om klassifiseringen «Very Good».

BREEAM er et ledende globalt rammeverk for miljøsertifisering av bygg. Rammeverket sikrer at beste miljøpraksis brukes i planlegging, prosjektering, oppføring og drift av bygg.

Miljøsertifiseringen betyr at du vil bo i et nabolag som er bygget med miljøvennlige materialer og løsninger som blant annet sikrer en god inneluftkvalitet og et godt inneklima. Det utarbeides forstudier og beregninger for å sikre leveranse av energieffektive boliger med klimavennlige energiforsyningsløsninger.

BÆREKRAFTIGE MATERIALVALG

Materialvalgene på Vollebekk Stasjon foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning.

Vi benytter varige materialer, som teglstein på fasader, for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftinger gjennom byggets levetid.

Det er strenge krav til innkjøp og valg av materialer med hensyn til forurensing, miljøgifter og utslipp.

Vollebekk stasjon får også et godt innslag av trevirke på fasadene mot gårdsrommet, på takterrasser og på uteområder. Trebaserte produkter har lavere klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke som benyttes kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder.

KOLLEKTIV- OG MOBILITETSLØSNINGER

Transport er en av de største bidragsyterne til klimagassutslipp i byer. På Vollebekk Stasjon ligger alt til rette for at du kan velge miljøvennlige transportløsninger.

Vollebekk T-banestasjon og busstopp ligger i gangavstand og gir effektive, rimelige og miljøvennlige kollektivmuligheter inn til Oslo sentrum eller østover mot Groruddalen og Romerike.

I tillegg introduseres Fredensborg Boligs nye mobilitetskonsept i prosjektet. Dette består av høystandard sykkel fasiliteter med muligheter for sykkelvask og -service, delebilordning, pakkeboks-løsninger for enklere varemottak, samt etablering av oppstillingsplasser for el-sparkesykler på uteområdene.



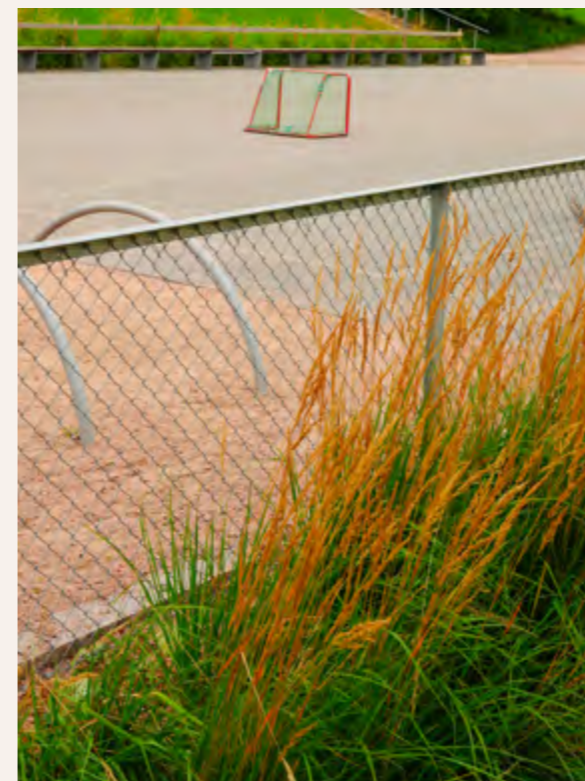
SOSIALE OG GRØNNE TAK

I tråd med strakstiltakene for bærekraftig byutvikling blir takflatene på Vollebekk Stasjon godt utnyttet. Her legges det til rette for sosialt samvær og rekreasjon, men også løsninger som bidrar til overvannshåndtering og biologisk mangfold. Beboerne får glede av to felles takterrasser med blant annet sittegrupper, utekjøkken og pergola. Det blir også opparbeidet plantekasser med mulighet for dyrking av grønnsaker og andre nyttevekster.

I tillegg planlegges deler av takflatene på Vollebekk Stasjon med blomstrende sedumtak som består av plantearten bergknapp, gjerne i flere varianter.

Bergknapp er en hardfør plante som tåler vinterkulde godt og holder seg delvis vintergrønn.

Grønne sedumtak er effektive til å absorbere nedbør og bidrar til håndtering av overvann ved kraftige regnskyll. Takene gir renere luft og er naturlige habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter. Planteveksten tåler sterk solvarme og på sommerstid bidrar sedumtak til å holde temperaturen nede i de underliggende rommene.



GODE UTEOMRÅDER

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

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



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

UTOMHUSPLAN



Vollebekk Stasjon er et boligprosjekt som fremhever det sosiale, gjennom å utvikle innbydende fellesområder, takterrasser og sosiale soner. Det forseggjorte gårdsrommet er selve hjertet i prosjektet, hvor tunet blant annet har aktiviteter for de minste. På en av de felles takterrassene legges det til rette for dyrking av grønnsaker og blomster i parsellene. I tilknytning til boligene vil det også skapes en forplass på tomten hvor man får direkte inngang til fellesrommet og medfølgende uteplass.



BILFRIHET



Bildeling er tidsriktig, smart og økonomisk. Derfor introduserer vi bildelingstjeneste på Vollebekk Stasjon. Delebilene lokaliseres lett tilgjengelig i parkeringskjeller. Reservasjon og bruk av delebilene er enkelt og nøkkelfritt i egen app.

Med bildeling har man frihet til å velge bil, når man vil. Delebilene på Vollebekk er bra for lommeboka. Visste du at OVF* beregner at bileierskap fort koster deg fra kr 7 000,- per måned. I tillegg står den stille 90 % av tiden.



VI SKAPER BEDRE HJEM

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

ANSVARLIGE

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

NYTENKENDE

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

UTHOLDENDE

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

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







leie til eie

Din vei til egen bolig

På Vollebekk Stasjon tilbys Leie til eieordning på en andel av boligene.

Mange blir stående utenfor boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar tilbys Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomisk ulikhet.

Leie til eie er en boligkjøpsmodell som passer for deg som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

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

Siden prisen på boligen er 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



HVA BØR JEG VITE OM BORETTSLAG?



- Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo.
- Gunstig finansiering av borettslagets fellesgjeld – for tiden oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet.
- Handlingsfrihet - du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

- Garantiordning knyttet til betaling av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer.
- 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.

Leilighetene på Vollebekk Stasjon blir organisert som frittstående borettslag. Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Vi ser dog at borettslag har mange fordeler.

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

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

FINANSIERING I BORETTSLAGET

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

FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker 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. 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.

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

Se "Informasjon til kjøper" for mer informasjon rundt IN-ordning og mulighet for valgfri fellesgjeld.



OPPLYSNINGER

SALGSINFORMASJON



Sett deg inn i romskjema, kvalitetsbeskrivelse, informasjon til kjøper og kjøpekontrakt.

ROMSKJEMA STANDARD LEVERANSE

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

| ROM: | FAST INNREDNING | | GULV: | | VEGGER: | | TAK: | | ELEKTRO: | | VARME OG VENTILASJON: | |
|------|----------------------|---|-----------------------------|--|-----------------|--|----------|-------------------------------------|------------|--|-----------------------|--------------------------------------|
| BAD | Baderoms-innredning: | Baderomsinnredning 60 cm med skuffer og heltrukken servant i samme bredde som innredningen. Farge NCS S 2005 Y20R. | Fliser: | Dom District, farge Grey. Format: 30x30 cm. | Fliser: | Dom District, farge Grey. Format: 60x60. | Himling: | Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. | Belysning: | Downlights Moderne og slank led-lampe over speil med stikkontakt. | Oppvarming: | Vannbåren eller elektrisk gulvvarme. |
| | Servantbatteri: | Oras saga | Fug: | Fug farge-tilpasset flis | | | Taklist: | Listfri overgang med myk fuge. | Vask/tørk: | Det leveres opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun på bad 1. | | |
| | Speil: | Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen. | Flis i ned-senket dusjsone: | Dom District, farge Grey. Format: 5x5 cm. | Dører/gerikter: | Slett dør i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males. | | | | | | |
| | Toalett: | Gustavsberg 7G47R001 | Terskel: | Eik, tilnærmet lik farge som parkett. | Dør-vrider: | Børstet stål | | | | | | |
| | Dusjvegger: | Dører i klart glass, detaljer i krom. | | | | | | | | | | |
| | Dusjgarnityr: | Oras Saga med Oras Apollo dusjsett | | | | | | | | | | |
| WC* | Innredning: | Innredning med skap og servant, farge NCS S 2005-Y20R. | Flis: | Dom District, farge Grey. Format 30x30 cm. | Farge: | Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R | | | | | Oppvarming: | Ingen oppvarming |
| | Blandebatteri: | Oras saga | Fug: | Fug farge-tilpasset flis | Dører/gerikter: | Slett dør, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males. | | | | | | |
| | Toalett: | Gustavsberg 7G47R001 | Fotlist: | Sokkelflis i tilnærmet lik farge som gulvflis. | Dørvrider: | Børstet stål | | | | | | |
| | | | Terskel: | Eik, tilnærmet lik farge som parkett. | | | | | | | | |

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



NYTT HJEM UTEN FORSKUDD

Kun kr 4 900 i kostnad – Sikre deg ditt nye hjem uten å måtte betale et høyt forskudd.

Ved kjøp av nybolig, må du normalt betale 10% av kjøpesummen til betaling ved inngåelse av kjøpsavtale, mens resten av beløpet betales ved fremtidig innflytting. Ved kjøp av en 3-roms leilighet vil dette fort kunne utgjøre over kr 600 000.

Kjøper du leilighet på Vollebekk Stasjon kan vi tilby deg langt gunstigere vilkår. Her har du mulighet til enten å betale et fast forskudd på kroner kr 100 000 eller du kan kjøpe en §46 garanti som erstatter hele forskuddet. Garantien koster kun kr 4 900.

Tilbudet gjelder nye kunder og forutsetter at du legger frem et finansieringsbevis. Tilbudet gjelder ikke ved kjøp gjennom AS.

Vi oppfordrer deg til å ta kontakt med megler for mer informasjon.



KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ OG BÆREKRAFTIGE MATERIALVALG

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

Materialvalget på Vollebekk Stasjon foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning. Her velges varige materialer for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftninger gjennom byggenes levetid. Det stilles strenge krav til materialbruk, for å sikre fravær av miljøgifter og et godt inn klima. Vollebekk Stasjon får godt innslag av trevirke på fasade mot gårdsrommet og på uteområdene. Trebaserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke i prosjektet kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder.

Selger har målsetting om å miljøsertifisere prosjektet gjennom BREEAM, et helhetlig miljøstyringsverktøy som sikrer implementering av bærekraftige kvaliteter. Selger har ambisjon om å oppnå en miljøprestasjon som tilsvarer "BREEAM Very Good".

GENERELT

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

INNERVEGGER

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

KJØKKENINNREDNING

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

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

HIMLINGER

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

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

Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter.

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

DØRER OG VINDUER

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

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

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

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

LEILIGHETER MED HYBEL

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

DIVERSE

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

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

FELLESROM

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

I underetasjen i bygg D skal det etableres et aktivitetsrom på ca. 40 m². Arealet består av to oppholdsrom og et tilknyttet toalett. Rommet er tiltenkt barn og unge på Vollebekk Stasjon hvor

bl. a. bordtennisbord er en del av leveransen. Adkomst til aktivitetsrommet via trapperom i bygg D.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

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

Det legges til rette for at Vollebekk Stasjon skal miljøsertifiseres. Dette innebærer at det er strenge krav til valg av bærekraftige materialer, bl.a. for å sikre en god inneluftkvalitet i leilighetene. Gjennom å sikre gode materialvalg med lave utslipp, kan dette legge enkelte føringer for hvilke produkter kjøpere har anledning til å velge gjennom tilvalg/endringer, herunder for eksempel valg av kjøkkenfronter og benkeplater.

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

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets

tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

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

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

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

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

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne 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 PORTELEFON

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

ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS

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

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

Det vil bli installert et trådløst styringssystem i alle leiligheter, type xComfort, eller tilsvarende. Trådløse brytere og termostater kobles til lyskilder og varmesløyfer. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/montering av brytere.

Ved installasjon av xComfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmekilder kan styres via en app på mobile enheter (telefon eller ipad). xComfort er kompatibelt med andre DIY (do it yourself) plattformer som Google Home, Apple, Amazon eller tilsvarende. Dette gjør det enkelt og integrere egne løsninger med systemet slik at du enkelt får samlet og styrt alle funksjoner fra en og samme app.

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

TV/BREDBÅND

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

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

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør 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 ettgrens blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på et bad som vist på plantegning.

BRANN

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

OPPVARMING OG TAPPEVANN

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

VENTILASJONSANLEGG

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

BYGNINGER

UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasadene mot Østre Aker vei og Hans Møller Gasmanns vei består av tegl. Fasade mot gårdsrom består hovedsakelig av stående trepanel, foruten om nederste etasje som består av tegl. Tegl og trepanel leveres etter arkitektens material- og fargevalg.

Aluminiumsbelagte trevinduer/- dører i tilsvarende farge som tegl. Øvrige beslag etter arkitektens material- og fargevalg.

Sedumdekke over deler av tak.

MARKTERRASSER, BALKONGER OG FELLES TAKTERRASSER

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

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

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

POSTKASSER

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

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør i glass/aluminium med pumpe og dørautomatikk.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

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

Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan, utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger.

GARASJEANLEGG

Garasjeport med motordrift. "Parqio" smart system eller tilsvarende løsning med skiltgjenkjenning eller app med automatisk åpning for inn-/utkjøring. Innkjøring med plass til en 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. Snøsmelleanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

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

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

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

HEIS

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

SYKKELPARKERING/SYKKELVASK

Det er planlagt sykkelparkering og lastesykkelparkering i garasjeanlegget og på utvendig fellesareal. Det er avsatt et eget areal i kjeller til sykkelvask, enkle sykkelreparasjoner eller tilsvarende. Det vil bli mulighet for kjøp av lastesykkelplass.

BODER

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

TEKNISK ROM

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

BØTTEKOTT

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

LÅSSYSTEM

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

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

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

RENOVASJON

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

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

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

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

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

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

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

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

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

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

FDV DOKUMENTASJON

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

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

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

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

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

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

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

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

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner.

Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

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

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

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 30. januar 2023



INFORMASJON TIL KJØPER

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

21-23-5024

GENERELT OM PROSJEKTET VOLLEBEKK STASJON

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

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

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

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

Det er Sweco Architects som har tegnet Vollebekk Stasjon.

SELGER

Selger er Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, org.nr. 929 424 689, et heleid datterselskap av Fredensborg Bolig AS.

Hjemmelshaver er Østre Aker vei 70 AS, org. nr. 997 671 503, et heleid datterselskap av Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS. Fredensborg Bolig AS, org. 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, lastesykkelplasser og bodar.

EIENDOMMEN

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

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

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

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

Eksisterende bygningsmasse på Eiendommen skal rives.

Eiendommen ligger i dag i Hans Møller Gasmanns vei 3. Det må påregnes at Eiendommen vil få ny adresse før ferdigstilling.

BORETTSLAGENE VOLLEBEKK STASJON 1, 2 OG 3

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

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

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

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

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

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

ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.

Borettslagene vil bli etablert og stiftet av Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS. Tomteselskapet, et heleid datterselskap av

Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS, fisjonerer ut tomten som Borettslagene skal eie i tre tomteselskaper. Borettslagene erverver aksjene i hvert av de utfisjonerte tomteselskapene. Deretter fusjonerer tomteselskapene med hvert sitt borettslag. Den praktiske gjennomføringen innebærer at Borettslagene blir eier av hver sin tomt. Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til de respektive Borettslagene før overtakelse.

Av hensyn til å spare dokumentavgift for andelseierne vil ikke grunnbokshjemmelen til eiendommene (tomtene) bli overskjøtet direkte til Borettslagene. Hjemmelen vil bli liggende i et selskap eid 100% av de enkelte 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.

Borettslagenes 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 Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS. For tomten vil Borettslagene videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at Borettslagene og hjemmelsselskapene 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 påhviler selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

PARKERINGSPLASSER OG BODER - VOLLEBEKK STASJON GARASJESAMEIET

Det vil bli bygget et underjordisk bod- og garasjeanlegg. Garasje- og bodanlegget er planlagt å bestå av 51 parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, plass til sykkelvask og enkle reparasjoner, tekniske rom m.m.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget bnr, organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Vollebekk Stasjon Garasjesameiet har som formål å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget. Bodene vil inngå som fellesareal i de overliggende Borettslagene eller inngå i anleggseiendommen. Rett til bod sikres gjennom vedtektsfestet bruksrett.

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

Kjøpere som skal ha rettighet til parkeringsplass får rettigheten sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett eller ved at den enkelte leilighetseier får tinglyst bruksrett i anleggseiendommen. Oversikt over parkeringsplasser og boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til sameiets vedtekter.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til el-sykkel og el-bil 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 følger med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Samlet areal på boder i kjeller og leilighet vil være hhv. 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA).

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

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

Vollebekk Stasjon Garasjesameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive Borettslagene blir sameiere i garasjesameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

De respektive Borettslagene vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen. Andelseiers rettighet i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk og

bruksretten er tinglyst, selv om hjemmel ikke er overført til Borettslagene. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vollebekk Stasjon Garasjesameie,

eller fremtidige sameiere i Vollebekk Stasjon Garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

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

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

FELLES UTMOMHUSAREALER

Fellesarealet for Borettslagene, er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som et realsameie kalt «Vollebekk Stasjon Driftssameiet». En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

Vollebekk Stasjon Driftssameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. 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 Fellesarealet fordeles forholdsmessig mellom sameierne iht. tinglyste eierandeler i driftssameiet.

Kostnadene vil bli belastet via felleskostnadene til det enkelte Borettslaget.

Når Fellesarealet er ferdigstilt og tatt i bruk anses dette som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vollebekk Stasjon Driftssameie, eller fremtidige sameiere i Vollebekk Stasjon Driftssameie, inntil hjemmel blir overført.

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

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene og realsameiene. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne og sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter. Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for Borettslagene.

FELLES BILDELINGSTJENESTE

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

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

LEIE TIL EIE

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

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Vollebekk Stasjon, herunder å etablere flere eller færre leiligheter, flere eller færre borettslag, ett eller flere eierseksjonssameier, endring av antall andeler i borettslaget/ene, flere eller færre bruksnumre, samt flere eller færre tingsrettslige sameier.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere byggetrinn etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Selger forbeholder seg videre retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller

felles utomhusarealer i flere bruksnumre, eller ved at det etableres tingsrettslige sameier og tinglyste bruksrettigheter istedenfor etablering av vedtektsfestede bruksrettigheter.

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

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Detaljreguleringen ble vedtatt 22. november 2023. Rammesøknad for Vollebekk Stasjon ble sendt inn 22. desember 2023 og forventes godkjent i løpet av april 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

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

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillingsdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillingsdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulksbelagt ferdigstillingsdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillingsdatoen.

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

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

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

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

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

Selger tar forbehold om at tillatelse for bygge-, anleggs- og terrengtiltak foreligger fra Oslo Sporveier (T-banen),

og at dette gis uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

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

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

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

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

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

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

Selger besørger og bekoster opparbeidelse før overtakelse. Forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen kan helt eller delvis tilfalle Borettslagene. Borettslagene overtar eventuelt ansvaret og kostnadene knyttet til drift og vedlikehold fra og med overtakelse. Det er per nå ikke mulig å gi et sikkert kostnadsestimat for dette, men selger antar at det vil utgjøre ca. kr 20 000 per år.

Det tas derfor forbehold om disse forpliktelsene og at faktisk kostnad kan bli høyere. Selger vil eventuelt påse at det er inngått en drifts- og vedlikeholdsavtale før overtakelse. Dette for å lette arbeidet for styrene i Borettslagene.

Illustrasjon av gangforbindelsen finnes i reguleringsbestemmelsene, som er vedlegg til salgsprospektet.

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

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto.

Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

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

TOTALPRISEN

I disse Borettslagene kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 60% (andel fellesgjeld iht. bygge- og finansieringsplanen) av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtakelse.

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 40% av kjøpesummen, vil ved overtakelse 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 Borettslagene hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Noen av leilighetene i Borettslagene har en andel egenkapital som utgjør mer enn 40 % av samlet kjøpesum. Det er grunnen til at kjøpesummens prosentvise fordeling på egenkapital og fellesgjeld for disse leilighetene er forskjellig sammenlignet med beløpene som fremgår av Borettslagenes finansieringsplan. For disse boligene er det stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen.

Kjøpere av slike andeler plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for egenkapital som betales utover 40 % av samlet kjøpesum, og vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

Dette er en ordning som skal sikre at alle andelene i Borettslagene ligger innenfor OBOS Factoring sin sikringsordning for dekning av 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 Borettslagenes fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld

- Etter overtakelse; 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 prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslagene.

Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument.

Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument.

BETALINGSPLAN

Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist.

Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram

til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. 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.

Dersom boligkjøper ikke ønsker å betale kontantbeløpet på kr 100 000, kan kjøper på avtaletidspunktet inngå en kjøpsgaranti iht. buofl. §46, 2 ledd. Kjøpsgarantien innebærer at kjøper ikke trenger å betale depositum / forskudd iht. opprinnelig betalingsplan, før tidspunkt for overtakelse av boligen. Ved overtakelse innbetales total kjøpesum i sin helhet. Garantien gjelder fra kjøpstidspunkt og frem til overtakelse og har en kostnad for kjøper på kr 5 000. For mer informasjon og avtale om inngåelse av kjøpsgaranti, kontakt megler.

OMKOSTNINGER

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

| | | |
|---|----|--------|
| Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument | kr | 480 |
| Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest) | kr | 652 |
| Andelskapital | kr | 5 000 |
| Etableringsgebyr Borettslagene og realsameie) | kr | 12 500 |
| *Evt. dokumentavgift inntil | kr | 35 000 |
| **Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) | kr | 5 000 |
| Sum omkostninger* | kr | |

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

**Dersom kjøper ønsker å innfri hele fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr

på kr 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 480.

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

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten

skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysningsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

OPPSTARTSKAPITAL

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

GARANTI ETTER BUOFL. § 12

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

Det er tatt forbehold om blant annet, igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER OG FELLESJELD

Dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene bestå av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene.

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 inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som Borettslagene 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 Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

KAPITALKOSTNADER

For de som velger fellesgjeld består kapitalkostnader 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 p.t på 5.45 %. Lånevilkår er basert på mottatt indikativt lånetilbud fra OBOS banken per 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. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin

andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

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

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT

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.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

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

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

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet.

Å konto innbetaling til Borettslagene med ca kr 12-15 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør.

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

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til ca. kr 150 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. Styret har også ansvar for at Borettslagene til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene.

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

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet Borettslagene.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) - SIKRINGSORDNING

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

- Betale Borettslagene summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta Borettslagenes legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagenes felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder.

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

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En 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 UMLEIE

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 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 ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. 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. 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

Sem & Johnsen Nye boliger, org.nr. 997 812 824

Ansvarlig megler
Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler
Tlf. 90 92 59 04
tzb@sem-johnsen.no

Lene Markegård
Eiendomsmegler
Tlf. 91 82 39 23
lhm@sem-johnsen.no

Iga Okon
Eiendomsmegler
tlf. 919 94 884
io@sem-johnsen.no
Meglernes vederlag utgjør kr 35 000 eks. mva. per enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

MEGLERS 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 odal 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

Detaljreguleringen ble vedtatt 22. november 2023.

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

Den andre traséen er en gangvei som skal opparbeides parallelt med Hans Møller Gasmanns vei.

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

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

VANN OG AVLØP

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

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

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

1966/2583-1/105, 21.02.1966
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg

1966/17942-1/105, 07.12.1966 ERKLÆRING/
AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1988/59611-2/105, 06.09.1988
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

2018/71504230-1/200, 05.11.2018
**DIVERSE PÅTEGNING
Punkt 1 og 2 i erklæringen frafalles

2023/168326-1/200, 15.02.2023
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

2023/168326-1/200, 15.02.2023
ERKLÆRING/AVTALE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om rett til bruk av fortau
Rettighetshaver allmennheten

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet Vollebekk Stasjon, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/tingsrettslige sameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndigheter knyttet til prosjektet Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet

til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

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

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og

eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

UTBYGGINGSAVTALE

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

I henhold til Oslo kommunes rekkefølgebestemmelser skal bl.a. krysset mellom Hans Møller Gasmanns vei og Lunden oppgraderes. Fortau langs Hans Møller Gasmanns vei skal utvides og ny bussholdeplass skal opparbeides langs Østre Aker vei, med direkte adkomst til Vollebekk Stasjon, via gangvei med trapp fra bussholdeplassen.

FORSIKRING

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

bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til 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 søknadspliktige 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 Linderud barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører

i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se kommunens hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT

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

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

FORMUESVERDI

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

Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

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

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke. Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten.

Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing 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. Kartutsnitt naboeiendom 88/273
6. Kart- og reguleringsbestemmelser
7. Prisliste
8. Forslag til budsjett for Borettslagene Vollebekk Stasjon 1, 2 og 3 og realsameiene
9. Utkast til vedtekter for Borettslagene Vollebekk Stasjon 1,2 og 3 og realsameiene
10. Selgers standard kjøpekontrakt
11. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper planforslag med kart- og reguleringsbestemmelser, 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, 31. januar 2024.



KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING VOLLEBEKK STASJON

Oms.nr.

Oppdragsnr: 21-23-5024

Leilighetsnr:

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

heretter kalt selger, og

Navn:

Født:

Adresse:

E-post:

Tlf.

Navn:

Født:

Adresse:

E-post:

Tlf.

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

1. INNLEDNING

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

På Vollebekk Stasjon vil det bli etablert flere fellesrom med ulik funksjon for beboerne. I første etasje i oppgang D, skal det etableres

et fellesrom på cirka 80 m². Rommet skal bl.a. kunne benyttes til sosiale sammenkomster, selskaper, bursdager eller tilsvarende. Det er også planlagt et aktivitetsrom i underetasjen i samme oppgang, med tilrettelagte aktiviteter for barn og unge.

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

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

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

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

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

Borettslaget Vollebekk Stasjon 1 (oppgang A-C) er planlagt etablert med 57 andeler.
Borettslaget Vollebekk Stasjon 2 (oppgang D-G) er planlagt etablert med 74 andeler
Borettslaget Vollebekk Stasjon 3 (oppgang H) er planlagt etablert med 18 andeler

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller

omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

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

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

2. KONTRAKTENS OBJEKT

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

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

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.

For leiligheter med pliktig nedbetaling av fellesgjeld, gjelder ikke kravet til full innfrielse av fellesgjelden, men kun krav til innfrielse av den andel som overstiger 40% egenkapital. [De to siste avsnittene utgår dersom andelen skal ha fellesgjeld eller ikke har krav om nedbetaling av fellesgjeld (GBF).]

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 utgår dersom andelen skal ha fellesgjeld eller ikke har krav om nedbetaling av fellesgjeld (GBF).]

3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

| | | |
|---|----|--------|
| Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument | kr | 480 |
| Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest) | kr | 652 |
| Andelskapital | kr | 5 000 |
| Etableringsgebyr Borettslaget, Samie | kr | 12 500 |
| *Evt. dokumentavgift inntil | kr | 35 000 |
| **Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) | kr | 5 000 |
| Sum omkostninger* | kr | |

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

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

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 480.

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

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

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

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Nye Boliger AS, org.nr. 997 812 824, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS
Postboks 1613 Vika
0119 Oslo

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

Partene gir Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger,

dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

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

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Kontantbeløp ved garantistillelse | kr 100 000 |
|-----------------------------------|------------|

| | |
|---|----|
| Rest 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 settes på klientkonto i meglers bank.

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

kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av hjemmelsdokumentet. Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument. Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

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

endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger. Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert. Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført

- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)

- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

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

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

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12.

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

Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter. For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum. Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler.

Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG 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 Vollebekk Stasjon, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/ realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/ servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri

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

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20. Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen.

Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET

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

5. FREMDRIFT

Detaljreguleringen ble vedtatt 22. november 2023. Rammesøknad for Vollebekk Stasjon ble sendt inn 22. desember 2023 og forventes godkjent i løpet av april 2024. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

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

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillellesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillellesdato. 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 forhåndsbeifaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbeifaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra beifaringen.

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 beifaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede.

Det skal føres protokoll over beifaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

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

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

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer,

dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos.

Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet. Kjøper er innforstått med at felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid.

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

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

for ferdigattest når denne foreligger.

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

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

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

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

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

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

han ikke svarer for.

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

7. KONTROLLBEFARING

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

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

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

9. SELGERENS YTELSE

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

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

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at

tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

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

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

Selger tar forbehold om at tillatelse for bygge-, anleggs- og terrengtiltak foreligger fra Oslo Sporveier (T-banen), og at dette gis uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene. Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten (oppgang A - H), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 01. januar 2026 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsssvarende å gjennomføre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

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

12. FORSIKRING

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

Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse.

Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE

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

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

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene, Vollebakk Stasjon Garasjesameiet og Vollebakk Stasjon

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

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

14. ANNET

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

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En 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: Prisliste
- Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert
- Bilag 4: Planforslag med forslag til kart- og reguleringsbestemmelser
- Bilag 5: Situasjonsplan
- Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og realsameiene
- Bilag 7: Foreløpig budsjett for Borettslaget og realsameiene
- Bilag 8: Bustadoppføringslova
- Bilag 9: Kontraktstegning datert....

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

bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

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

[Sted], den [...]

For Selger

For Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS
Iht. firmaattest /
fullmakt

For Kjøper

Der mulighetene er mange

