

Salgsoppgave – Marstrandgata

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har fått tildelt adresse Marstrandgata 9, 11A, 11B og 11C og Stockholmgata 20. Matrikelnr: gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikel skjer senere.

Eier/selger

Marstrandgata 9 & 11 Prosjekt AS, org.nr. 917 761 655, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Marstrandgata. Selskapet er eid av blant annet Coop Norge Eiendom AS, Bonum Eiendom AS og Chrisanic AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Marstrandgata borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Marstrandgata borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er ca. på 2210 kvm.

Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

Bebbyggelse

Prosjektet består av 73 stk. 2-4 roms leiligheter samt 1 næringslokalet eid av Coop Øst. Bygget vil være over 6 plan med boligetasjer, en næringsseksjon i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Kjellerbod og sykkelparkering

Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.

Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantdokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 318, 388 og 492 datert 06.02.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Tidligere eier av eiendommene har tinglyst forkjøpsrett i prosjektet. Forkjøpsretten er avklart og heftelsene vedr. forkjøpsrett tinglyse 27.11.2017 i gnr. 227, bnr. 492 og 318 vil bli slettet.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning eller privat tjeneste mm. (S-5123, 9.6.21), se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Blackbox. Denne eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor, men eiendommen blir trolig søkt omregulert i nær fremtid. Det er pr. 2023 usikkert hva resultatet blir, men kjøper må medregne at endringer vil skje. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

Rammetillatelse

Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Videresalg/endring av eierskap

Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en

transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtakelse

Selger startet fysisk rivearbeider i september 2023. Estimert overtagelse er 4. kvartal 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtagelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

Endelig tidspunkt for overtagelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Kopi av varselet sendes megler. Dette tidspunktet vil være en dagmulktbelagt frist i henhold til buofl. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtagelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtagelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtagelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Borettslag

Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvare markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

Forretningsførsel

USBL Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for borettslaget. USBL har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven.

Det tas sikte på at borettslaget og sameiet Marstrandgata 11C i størst mulig grad deler vedtekter.

Fellesgjeld

Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett og finansierungsplan for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer.

Borettslaget vil i stor grad dele fellesutgifter med sameiet Marstrandgata 11C.

Betaling

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøttet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

Tilvalg

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets

fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 480,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 652,-
Registrering av avtale om boret	kr 430,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør Kr. 896 pr. kvm. BRA

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Oslo Kommune har eiendomsskatt. Marstrandgata Borettslag vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Arealer definisjoner

Bruksareal (BRA): Oppgis iht NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entre/gang, omkleddingsrom og evt trapp. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitt romareal på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom totale arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Plantegninger

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus

Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av takparsellen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.). 6 takparseller kan kjøpes, hvor enkelte boliger har forkjøpsrett ved kjøp av leilighet. Se hvilke bolige i nøkkeltall.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdato.no.

Forbehold

Selgers forbehold kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Nøkkeltall
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

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

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 34 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 17.12.2024