

Salgsoppgave – Linderudløkka - Løkkaparken

Adresse og matrikelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 88, bnr. 311, i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

Eier/ selger

Selger er Linderudløkka AS org.nr. 995 020 734 som er 100 % eiet av Nye Linderud Utvikling AS, som igjen er eiet av BRJ Boliginvest AS (50%) og Stor-Oslo Eiendom Holding AS (50%).

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 88, bnr. 311 er Linderudløkka AS.

Tomt og grunnareal

Linderudløkka Løkkaparken har et areal på ca. 7208 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Linderudløkka Løkkaparken er på ca. 241 leiligheter fordelt på 2 bygg med totalt 8 oppganger. I tillegg er det avsatt to felleslokaler for beboere på Linderudløkka, et næringslokale og kjeller.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, herunder boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert eller organisert og kan inngå i hele- eller deler av Eiendommen Linderudløkka, eventuelt fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under og betjene andre eiendommer. Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Løkkaparken. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Alle leilighetene har bodareal iht. teknisk forskrift (2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm og 5 kvm for leiligheter over 50 kvm). Bodeareal kan være integrert i leiligheten, i kjelleren, eller en kombinasjon.

Selger disponerer et begrenset antall garasjeplasser i parkeringsanlegg under Løkkaparken. Mulighet til kjøp er forbeholdt 4-roms leiligheter og pris pr. garasjeplass er kr. 500 000,-. Det henvises til prosjektets leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse av garasjeplassene, herunder midlertidige løsninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

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

10.02.2014 - Dokumentnr: 114699 - Best. om adkomstrett

Gnr. 88 bnr. 311, 478, 481, 482 og 484 skal ha gjensidig rett til adkomst til eiendommene for reparasjon og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om vann/kloakkledn.

Gnr. 88 bnr. 311, 478, 481, 482 og 484 skal ha gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp fram til hovedledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Gnr. 88 bnr. 311, 478, 481, 482 og 484 skal ha gjensidig rett til å etablere/ha nødvendige installasjoner for teknisk infrastruktur

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Gnr. 88 bnr. 311, 478, 481, 482 og 484 skal gjensidig rett til bruk av fellesarealene

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2014 - Dokumentnr: 164080 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Siemens Energy AS

Org.nr: 915 826 946

Førsterett til leie av lokaler

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

23.06.2023 - Dokumentnr: 664827 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:490

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om snuplass

Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:489

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:490

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:489

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:489

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:490

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:489

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:490

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

18.10.2023 - Dokumentnr: 1155732 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om ferdsel/opphold

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 241899 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:481

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:482
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2024 - Dokumentnr: 1092404 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:478

13.10.1967 - Dokumentnr: 13973 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1968 - Dokumentnr: 2683 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1968 - Dokumentnr: 13771 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1982 - Dokumentnr: 15124 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
TIL 40 TILFLUKTSROMSPASSER
RETTIGHETSHAVER:
VEITVEDT SPORTSKLUBB
Overført fra: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:478
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1989 - Dokumentnr: 10746 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2010 - Dokumentnr: 785470 - Erklæring/avtale
Erklæring om frafall av innløsningsrett/krav om samtykke
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2014 - Dokumentnr: 114636 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:88 Bnr:482
Gjelder sykkelparkering for inntil 40 sykler
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 88, bnr. 311 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste forpliktelser

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering på Eiendommens grunnbokblad.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Linderudløkka og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo Kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling til næringsarealer og de boligene det gjelder.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Oslo kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

Kjøperen 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

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

Bygningenes fasadevegger utføres som isolerte stendervegger, alternativt levert som prefabrikkerte elementer. Yttertak utføres i betong/-elementer, belagt med isolasjon og takpapp, tredekke eller sedumtak.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Løkkaparken (felt E) har en kvartalsstruktur hvor høydene varierer fra kote + 152 til + 159. Felt F er planlagt som neste utbygningsfelt og har maks kote høyde mot Løkkaparken på +154,5. Nord for felt E ligger eksisterende bebyggelse med grøntdrag mellom. Langs grøntdraget er det regulert kraftlinje, som iht. rekkefølgebestemmelsene skal nedlegges i grunnen. Utbygger har påklaget dette vedtaket og endelig konklusjon foreligger derfor ikke ved signatur av kjøpekontrakten. Deler av torget mot syd vil bli opparbeidet i forbindelse med ferdigstillelse av første byggetrinn. Se utomhusplan for ytterligere informasjon. Felt D som utgjør et senere byggetrinn mot vest, vil utgjøre et kvartal med kotehøyder mellom +152 til +156. Felt F som utgjør et senere byggetrinn mot sør-øst, og også inneholder en barnehage, vil utgjøre et kvartal med kotehøyder mot felt E på + 151,5 til +154,5. Mot syd ligger to eksisterende næringsbygg med koter på + 149,5, samt et høyere med kote + 165,5 (gamle Siemensbygg). For ytterligere informasjon om regulering, se reguleringskart eller kontakt megler.

Andre offentlige planer

Linderudløkka er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Selger vil videreutvikle eiendommene på Linderudløkka. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Selger forbeholder seg retten til endringer.

Salgsstart

Ved salgsstart gjelder et eget regelsett beskrevet i dokumentet «budregler salgsstart». Dokumentet er under salgsstarten tilgjengelig for nedlasting via www.linderudlokka.no eller kan fås ved henvendelse til megler. Ved inngivelse av bud ved salgsstart bekrefter budgiver at «budregler salgsstart» er lest og akseptert i sin helhet. Ved inngivelse av bud på andre

leilighetsalternativer, dersom man ikke får tilslaget på alternativ 1, vil dette foregå etter direkte kontakt med megler der budgiver så bekrefter nytt bindende bud pr SMS via meglers elektroniske system

Videresalg/endring av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 30 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Ved videresalg/direkte overskjøting for profesjonelle, vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 30 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen (én) måned før varslet overtagelse.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vil 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.

Overtagelse

Leilighetene i Løkkaparken Bygg A1-A3 og B1-B4 estimeres ferdigstilt i løpet av 4. kvartal 2028, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Estimater er basert på en forventet beslutning om byggestart innen 01.07.2026.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse).

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. Bustadoppføringslova (buofl.) § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Linderudløkka/Løkkaparken (felt E) har godkjent rammetillatelse datert 24.10.2025, med presisering av vedtak datert 02.12.2025.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtagelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest ikke vil være ferdig per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse.

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

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Løkkaparken inneholder kombinasjonsbygg med næring og bolig. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i bygg B. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdato.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger kan på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg til å dele opp felt E i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring boligmiksen e.l.). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsopgaven følger foreløpige vedtekter. Vedtektene fastsettes av utbygger i forbindelse med seksjonering. Regler for styring og drift av eierseksjonssameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved overtakelse vil ligge på ca. kr. 48 per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer fjernvarme og varmtvann på ca. kr. 12 per kvm BRA-i pr måned.

I tillegg tilkommer en kostnad på kr. 289,- pr mnd for hver boligseksjon for bredbånd / fibernett, samt kr. 25,- pr mnd for andel felleskostnader for felleslokalene som er til disposisjon.

Startkapital til sameiet på 2 x kr 48 per kvm kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene og vil kreves inn på vegne av sameiet for å gi likviditet.

Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Endelig budsjett og nivå på felleskostnadene vil vedtas av styret rett før overtagelse.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen. Linderudløkka er en større utbygging, og for Løkkaparken vil det etableres midlertidig nedkjøring til kjellereiendommen og denne vil endres ift. hva som er hensiktsmessig for den videre utbyggingen av Linderudløkka.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at avtalt forskudd innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt, samt at Buofl. § 12 garantien er stilt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
4) Det anbefales at alle kjøpers innbetalinger betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

For forbrukerkjøpere, som kjøper leilighet ved salgsstart med budfrist 27.01.2026, gjelder følgende forskuddsbeløp for de ulike leilighetskategoriene:

1-roms kr. 150 000,-
2-roms kr. 150 000,-
3-roms kr. 250 000,-
4-roms kr. 350 000,-

For kjøp etter salgsstart skal det innbetales forskudd på 10% av kjøpesum.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 235,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

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 overtagelse. 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 finner du også på www.lovdata.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

Selger er ikke bundet av kjøpekontrakten dersom ikke

1. 60% av Løkkaparkens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
2. Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
3. Styret i utbyggerselskapet vedtar byggestart.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.07.2026 har partene rett til å kansellere kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt dersom opptjente renter er over ½ rettsgebyr. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger, blir et slikt salg gjennomført vil det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag innen i sameiet, samt selge ut enkelte leiligheter gjennom et eget AS

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfelle vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.

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

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse

- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplaner
- Fasade- og snitt tegninger
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Foreløpig budsjett for sameiet
- Foreløpig utomhusplan/landskapsplan
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er
- Rammetillatelse med presisering av vedtak

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet www.linderudløkka.no, eller fås tilsendt fra megler.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B dagens nivå. Det tas forbehold om 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 2026 utgjøre 25 % av den beregnede markedsverdien opp til kr. 10 millioner og 70% for den del av verdi som overstiger 10 millioner. . For sekundærboliger vil formuesverdien 2025 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

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

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

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. 32 500,- + oppgjørshonorar på kr. 5700,- pr solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Bratseth. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 20.01.2026