

SALGSOPPGAVE

BOLIG UNDER OPPFØRING - PRINSESSEALLÉEN

Oppdragsnummer

1-0347/20

Eiendomsmegler

Lars Bratseth, tlf. 92410362, lars@roislandco.no

Eiendomsmegler

Per Henrik Rolfsen, tlf. 91372835, per@roislandco.no

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo

Selger/Utbygger

Byggherre for prosjektet er Prinsessealleen Eiendom AS, org. 925 122 084. Prinsessealleen Eiendom eies av Neptune Properties AS, org. 991 975 381. Pb. 1368 Vika, 0114 Oslo.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til Gbnr. 3/660 er Prinsessealleen 8 AS.

Eiendommen

Prinsessealleen 8, 0276 Oslo. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse.

Gnr. 3, bnr. 660, i Oslo kommune. Endelig matrikkel tildeles senere. Prinsessealleen har et tomteareal på 3267 kvm.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger og seksjonering ikke er gjennomført til innflytting.

Adkomst

Adkomst til bygget med bil er fra Prinsessealleen med nedkjøring fra Thorvald Erichsens vei. Innkjøring til parkeringskjeller ligger på byggets nord-østlige hjørne. Øvrig adkomst til bygget kan også skje fra turvei på byggets sydside, som gir adkomst på byggets østside, samt under portal midt i bygget.

Eierforhold

Selveierleiligheter.

Boligtype

Leilighet.

Tomtetype

Eiet tomt.

Kort om prosjektet

Prosjektet Prinsessealléen planlegges å bestå av 1 leilighetsbygg med til sammen 76 leiligheter med flott opparbeidet hageanlegg og takterrasse forbeholdt beboerne i prosjektet. Leilighetene planlegges oppført i ett byggetrinn og selges som ett salgstrinn.

Prosjektet er tegnet av Delta arkitekter AS og utomhus er tegnet av Grindaker AS landskapsarkitekter.

Bebyggelsen

Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Isolerte yttervegger med trekledning og fasadeplater av tegl. Fasademateriell samt takoverflater utarbeides etter arkitektens anbefalinger. Det er kjeller under bygget med bla. parkeringsanlegg, boder og sykkelparkering, samt en felles takterrasse i plan 6. Det vises til kvalitetsbeskrivelse og romskjema for Prinsessealléen som er den del av salgsoppgaven.

Innhold og standard

Prinsessealléen består av 76 stk. 2-7 roms leiligheter, med størrelser fra 41,5 – 161,5 kvm. Bygget vil være over 5 plan med boligetasjer og leiligheter i inngangsplan vil ha mesanin. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Boder og parkeringsplasser

Det følger med en sportsbod iht. forskriftskrav per leilighet på ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA. For leiligheter som er mindre enn 50 kvm BRA følger det med en sportsbod på ca. 2,5 kvm BRA iht. forskriftskrav.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplassene befinner seg i garasjekjelleren som har adkomst fra Prinsessealléen i sydøstre hjørne. Se utomhusplan for plassering av nedkjøringsrampe. Garasjekjelleren betjener ca. 29 parkeringsplasser.

Se prislister for detaljer vedr. evt. kjøp av parkeringsplass. P-plasser selges med elbillader.

Parkeringsplassene leveres og utføres iht. forskriftskrav. Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen på parkeringsplassene. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta det opp med selger før kjøpetilbud inngis. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for 3 handikaplasser (gjelder for hele prosjektet) med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikaplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene for eierseksjonssameiet akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikaplass.

Boder og parkeringsplasser planlegges etablert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Det er selger som tildeler boder og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av parkeringsanlegget og boder. Alternativ organisering er som en egen seksjon, eller bli seksjonert som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett etter eierseksjonsloven § 25 eller som anleggseiendom. Det kan alternativt bli tinglyst bruksrett. Dersom det skal skje en overskjøting knyttet til parkeringsplassen, anses parkeringsplassen som overtatt selv om hjemmel til andel ikke er overskjøtet når plassen stilles til rådighet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro contra avregning for påløpte kostnader, herunder offentlige gebyrer o.l. Kjøper som erverver parkeringsplass vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes. Selger vil blant annet kunne fastsette bestemmelser om at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn eiere av

boliger i sameiet. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk mv. Parkeringsplasser som ikke er solgt, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger står fritt til å selge, samt leie ut parkeringsplassene, også til andre enn eiere av boliger i boligselskapet, herunder til utleieselskap. Selger kan etablere usolgte parkeringsplasser som en eller flere næringsseksjoner med selger som hjemmelshaver, eller den selger utpeker som eier/hjemmelshaver.

Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Sykkelparkering

Det vil anlegges og tilrettelegges for sykkelplasser i Prinsessealléen i tråd med myndighetskrav, hvorav noen plasser er ute på bakkeplan og noen i garasjekjeller. Se landskapsplan for tenkt plassering utomhus. Samtlige beboere i Prinsessealléen vil ha rett til å disponere over sykkelplassene i sameiet. Det vil bli etablert sykkelvaskmulighet i tilknytning til parkeringsanlegget.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

Eierform og organisering

Sameiet

Sameiet Prinsessealléen bestående av ett bygg er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie med ca.76 boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert gjennom salgsprosessen) og en mulig næringsseksjon. Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet (Sameiet). Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 31 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Hver seksjon utgjør en sameierandel med tilknyttet enerett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Selger har utarbeidet et utkast til vedtekter. Selger tar forbehold om endringer selger anser som hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Når sameiet er etablert, innkaller selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider, så vel inn- og utvendig, skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Vedtekter og budsjett

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller

nødvendige slik at vedtektene kan bli endret i perioden frem til overtakelse. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Forretningsfører

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for sameiet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstilling/overtagelse.

Eiendommens faste, løpende kostnader:

Felleskostnader

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og det er lagt opp til at 60% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken (BRA) og 40% fordeles likt på alle seksjoner. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. I dette budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring på bygget, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter, styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester som renhold og snømåking er inkludert. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

For energikostnader til oppvarming og varmt tappevann kreves det inn et akontobeløp som avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Iht. utkast til budsjett vil et forventet nivå på forbruk ligge på ca. kr. 18,- pr. kvm BRA pr. måned. Det monteres individuelle målere for varmtvann og oppvarming/energi i hver leilighet.

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med fiberleverandør. Kostnaden avhenger av leverandør og løsning som velges, og vil bli fordelt med likt beløp for hver bolig. Basert på erfaringstall er månedlig kostnader estimert til minstepris 419,-. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør.

Det foreligger utkast til budsjett, som vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Ta kontakt med megler om nærmere informasjon om dette. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret. Driftskostnader tilknyttet garasjelegging for boligkjøperne er stipulert til kr 250,- pr. måned pr. parkeringsplass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeleggingen. Strøm mv. til el-bil kommer i tillegg. Det er medtatt et system med foranliggende hovedmåler. Hver ladeboks registrerer eget forbruk som overføres til et overordnet system, som henter ut data for viderefakturering av den enkelte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Kommunal eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2022 er på 3 promille. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere

terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside (www.oslo.kommune.no) for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Varslet overtakelsesperiode er i tidsrommet 01.01.2025 til 31.03.2025. Senest ca. 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor varslet overtakelsesperiode.

Selger kan likevel kreve at overtakelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist (den siste datoen i tidsintervallet på tre måneder). Selger skal da skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- og tilleggsarbeider bestilt av kjøper. Selger vil holde kjøper informert om fremdriften.

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

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes eierseksjonssameiet. I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet eierseksjonssameiet.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder 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.

Utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Forsikring

Prinsessealléen vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Legalpanteretten har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Følgende heftelser i eiendomsretten er tinglyst på eiendommens grunnboksblad gbnr. 3/660 per i dag, og kan påregnes å følge eiendommen:

- Bestemmelse om vann/kloakkledning med Doknr. 243641-1, tinglyst 25.03.2014.
- Bestemmelse om veg med Doknr. 243670-1 tinglyst 25.03.2014. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/ erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, eventuelt næringsareal i 1. etasje sin rett til bruk av fellesområde, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysnings av øvrige nødvendige erklæringer/ avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Grunnboksutskriften og tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Prosjektet Prinsessealléen er regulert til bolig, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting (helse)/ bevertning. Reguleringsbestemmelser for Prinsessealléen er S-5115, vedtatt 21.04.2021.. Prinsessealléen består av ett rektangulært lamellbygg, med reguleringshøyde på kote + 26,8. Planen muliggjør etablering av publikumsrettet virksomhet med forretning/tjenesteyting/bevertning i 1. etasje hvis eller når dagens trikketrasé omgjøres til bygate.

Bebyggelse på nærliggende tomter er ferdigstilt. Mot syd, grenser bygget til Gang-/sykkelvei iht. reguleringsplan S-4446 og Trasé for sporvogn iht. reguleringsplan S-2458. Mot syd, ligger også et større næringsbygg som har maks reguleringshøyde på kote + 48,5 (denne koten gjelder kun en liten del av bygget og resterende av bygget har maks reguleringshøyde på kote + 24,5 og + 26,7. Mot vest og nord, grenser bygget til eksisterende villa- og rekkehusbebyggelse. Mot øst, grenser bygget til snuplass nederst i Prinsessealléen og videre til en større rundkjøring som forbinder Drammensveien/Gustav Vigelands vei. Det henvises til reguleringskart som er vedlegg til denne salgsoppgave, samt til avsnitt «Andre offentlige planer» i denne salgsoppgave.

Andre offentlige planer

Skøyen er et område der det planlegges omfattende utvikling og fortetting. Det understrekes at endringer vil skje. Selger er utvikler av prosjektet Prinsessealléen og 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. Se også <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/skoyen/> og saksinnsyn områdereguleringen for Skøyen <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201414412>

Man må påregne at flere eiendommer utvikles og området fortettes. Dagens reguleringskart er vist i salgsoppgaven, og reguleringskartet gjelder kun for denne eiendommen.

Rammetillatelse

Prosjektet har godkjent rammetillatelse datert 11.11.2022. Det prosjekteres og bygges iht byggeteknisk forskrift TEK17.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum

Se vedlagte prisliste med salgsbetingelser. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varslings.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 585,-
- Dokumentavgift 2,5% andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet.
- Oppstartskapital til sameiet. Se prisliste for utregning pr. leilighet.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk så er andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til sameiet. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr. 520,- pr. kvm BRA.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for p-plass samt tinglysningsgebyr, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglystingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

10 % av total kjøpesum (inkluderer også evt. p-plass) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Betaling vil bli fakturert fra megler og betaling skal skje til meglers klientkonto.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet blir å anse som et forskudd og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti, jf. bustadoppføringslova § 47. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

20 % av total kjøpesum (inkluderer også evt. p-plass) forfaller til betaling der kjøper er å anse som profesjonell iht. bustadoppføringslova (gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet). Profesjonell kjøper/ investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti.

Restkjøpesummen + omkostninger betales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før ved overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager og andre avtale 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.

Kredittvurdering/ dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere, og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Meglere vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglere vederlag er avtalt til kr 33.000, - pr. solgte enhet ved salgsstart, og kr 39.000, - pr. solgte enhet etter salgsstart.

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 Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper etter bufl. § 52. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, og dette reguleres av bufl. § 53. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, på dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Selgers forbehold

Selgers forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen er hevet.

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

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. For møblering som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet iht. byggforskserien henvises det til kontraktstegning for den enkelte leilighet.

Det tas et generelt forbehold om at myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtakelse og innflytting.

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

Konflikten i Ukraina medfører usikkerhet knyttet til nødvendige leveranser til byggeprosjektet og kan gi grunnlag for fristforlengelse knyttet til endelig overtakelsestidspunkt. Dette vil varsles dersom det oppstår konkrete situasjoner hvor det kan påvises force majeure situasjon som utløser en slik tidsforlengelse.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. Det tas forbehold om trykkfeil i kvalitetsbeskrivelse og prospektet/salgsooppgaven for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførsel med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må derfor betraktes som omtrentlige og skissepregede. Digital visningsmodell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. 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.

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

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Videresalg/ transport av kontrakt/ endring av kjøper før overtakelse

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper og selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Videresalg av leiligheten med direkteoverskjøting eller transport av kontrakt før overtakelse krever derfor selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Det anbefales at prosjektmegler benyttes ved et evt videresalg.. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper 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.

Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom Kjøpere, inkluderes nye Kjøpere blant Kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak Kjøper disponerer, påløper et dokumentbehandlingsgebyr til Megler på kr. 7 500,-. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre navn på hjemmelshaver til seksjonen påløper det et gebyr stort kr 10 000,- til selger. Selger forutsetter at ny kjøper kan dokumentere finansiering på hele kjøpesummen.

Konferer megler for ytterligere informasjon dersom det blir aktuelt.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47

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. bufl. § 12.

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf. bufl. § 12 andre ledd.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bufl. § 47 for utbetalingen.

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

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Siste daterte prisliste
- 2) Rømskjema og Kvalitetsbeskrivelse datert 12.05.22 (i salgsoppgave)
- 3) Kontraktstegning datert 11.03.22 (i kontraktsvedlegg)
- 4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert 11.03.22 (i salgsoppgave)
- 5) Landskapsplan og takplan datert 28.02.22 og 18.02.22 (i salgsoppgave)
- 6) Foreløpig vedtekter for Sameiet datert 12.05.22 (i kontraktsvedlegg)
- 7) Foreløpig budsjett for Sameiet datert 05.05.22 (i kontraktsvedlegg)
- 8) Prospekt og salgsoppgave datert 16.05. 22 og 31.05.22
- 9) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
- 10) Matrikelbrev/arealbekreftelse - fås ved henvendelse til megler
- 11) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

31.05.22, siste rev. 05.06.2023.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 ne 93.

Ellers gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Bebyggelsens arealer

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Areal for P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

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

Det vil også bli levert separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet som vil bygge ut rommet der aggregatet er plassert og påvirke BRA og rommets utforming. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Videre kan det forekomme mindre avvik mellom utvendige seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

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. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

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/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og byggherres representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

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.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal 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.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

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

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til budgivere med uavklart finansieringssituasjon, til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger. Sett tilstrekkelig lang akseptfrist som er iht. budgivningsregler på salgsstart. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.