



SALGSOPPGAVE

PILAR
BJERKE

SALGSOPPGAVE – PILAR BJERKE

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har fått tildelt adresse Refstadveien 102, gnr. 85 og bnr. 179 i Oslo kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger

Refstadveien 102 AS, org.nr. 918 900 136, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Pilar Bjerke. Selskapet er heleid av Stor-Oslo Eiendom Holding AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Pilar Bjerke. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Pilar Bjerke borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 85 bnr. 179 er Refstadveien 102 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er på 3 153 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. Herunder vises det blant annet til at deler av eiendommen skal fradeles og overskjøtes til Oslo kommune (se nærmere om dette nedenfor i punktet "Arealer utomhus").

Bebyggelse

Prosjektet Pilar Bjerke vil bestå en tårnbebyggelse på 12 etasjer, og en lamellbebyggelse på 4 etasjer over kjeller.

Parkeringsplasser/Kjellerbod

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget under blokken. Muligheten er begrenset til å gjelde 4- og 5-roms leiligheter. Det planlegges etablert ca. 23 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det vil bli bilheis for adkomst til garasjeanlegget. Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Enkelte sykkelparkeringsplasser vil være tilpasset transportsykler, og eksklusiv bruksrett til slike sykkelplasser kan etableres og selges separat etter nærmere avtale med selger. Øvrige sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren,

parkeringsplassene og transportsykkelplassene. Det er ikke endelig besluttet hvordan bruksretten til parkeringsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter selgers valg, herunder men ikke begrenset til etablering av vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

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- og parkeringsplasser. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere.

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter 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. 85 bnr. 179 datert 09.11.2022 og har gjort seg kjent med denne.

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.

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. Utvendig vegger i tårnet blir kledd i et fasademateriale med hvit/lys grå farge, som platekledning, eller puss, tegl, og felter med treverk.. Lamellbebygget blir en malt trekledning i en rød farge tilsvarende

som plantekasser, og tårnets base. Yttertak utføres i betong-/elementer, belagt med isolasjon og takpapp, tredekke eller sedumtak. Felles takterrasse på taket av lamell.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning mm. (S-5144), se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Bjerke Travbanen. Bjerke Travbane vil bli omregulert og deler av parkeringsplassen samt treningsbanen vest for travbanene vil bli bebygd. På sørsiden av Refstadveien 102 har Selvaag Bolig utarbeidet et planforslag. Det er pr. 2024 usikkert hva resultatet blir, men området rundt Bjerke Banen vil bli bebygd. Følg planprosessen på sakinnsyn for ytterligere informasjon, saksnr. 202109951.

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 40 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirketeoverskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 25 000,-. Denne summen kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert kontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtakelse.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtakelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon.

Overtakelse

Boligene forventes ferdigstilt 4. kvartal 2026, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtakelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

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

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse 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

Prosjektet har godkjent rammetillatelse datert 06.12.2022. 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 overtakelse av leiligheten.

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

Pilar Bjerke 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 borettslag med foreløpig navn Pilar Bjerke Borettslag.

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.

Borettslaget vil overta eiendomsretten til Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med - selskapet Pilar Bjerke Boligtomt AS (under stiftelse).

Refstadveien 102 AS vil være eier av bygningsmassen frem til ferdigstilling. Ved ferdigstilling vil Refstadveien 102 AS overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil skje før kjøpers overtakelse av andel.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Refstadveien 102 AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Pilar Bjerke 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.

På bakkeplan mot Refstadveien vil det bli etablert to næringslokaler. Et sameie, 3 seksjoner, borettslag, og kjeller. Det ene vil inngå som del av borettslagets fellesarealer og er til felles bruk for andelseierne. Det andre næringslokalet vil bli solgt som en seksjon i eierseksjonssameiet og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet. Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealene.

Forretningsførsel

OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for borettslaget. OBOS 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.

Finansieringsmodell

Det er innhentet et finansieringstilbud til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med fellesgjeld. Andel fellesgjeld for den enkelte bolig, se finansieringsplan. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 4,45%. Forventet løpetid på lånet er 40 år med en antatt avdragsfrihet de 5 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Renten på fellesgjelden er flytende. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på salgstidspunkt kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.

Fellesgjeld

Fellesgjelden utgjør ca. 50 % av boligens totalpris (se finansieringsplan) og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om.

Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseierens månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelse på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Kjøper er videre gjort kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseierens mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se punktet om "IN-ordning" nedenfor.

Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

Kjøper svarer for felleskostnader og kapitalkostnader fra overtagelsesdato. Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtagelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtagelsesdato.

IN-ordning

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse – for andeler med vilkår om nedbetaling av andel av fellesgjeld før overtakelse.
- Etter overtakelse - 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale.

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

Det som i prislisen er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisen er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisen (borettslagets bygge- og finansieringsplan) er oppgitt som pantesikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

Garantert betaling av felleskostnader (GBF) – Sikringsordning

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

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

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

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

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

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 finansieringsplan for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer.

Betaling

Kr. 150 000,- innbetales innen en uke etter signatur av kjøpekontrakt. Innbetalinger forutsetter at selger har stilt tilfredsstillende garanti iht. av buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

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

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

Totalprisen

Noen av de dyreste leilighetene i borettslaget har en andel egenkapital som utgjør mer enn 50 % av kjøpesummen. Det er grunnen til at kjøpesummens prosentvise fordeling

på egenkapital og fellesgjeld for disse leilighetene er forskjellig sammenlignet med beløpende som fremgår av borettslagets finansieringsplan. For disse boligene er det stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen.

Kjøper av slike andeler plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld og Egenkapital som betales utover 50 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 480,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 480,-
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 ca. kr. 24 000 pr. kvm. BRA-i.

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. Pilar Bjerke 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

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:

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne for eksempel kjellerbod.

TBA: Areal på terrasse og balkong.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

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

Oppgitte romarealene 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 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

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets

samtynke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). De øvrige utomhusarealene på eiendommen, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

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.lovdata.no.

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).

Forbehold

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 31.12.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen, herunder igangsettelsestillatelse, ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. Samtidig som selger sender skriftlig varsel til kjøperne at grunnlaget for forbeholdet er bortfalt og kontrakten dermed er endelig, skal det angis siste frist for overlevering.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse 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. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.

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. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

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 de endringer for boligen, Eiendommen og prosjektet

som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

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 salgssoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgssoppgaven:

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

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 angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

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 2024 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/for-naermere-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 også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret 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. 30 500,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. 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 Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 12.03.2024