

Nøkkelopplysninger

Løkeberggrenda Boligsameie

Adresse og matrikkelnummer

Kirkeveien 59, endelige adresser tildeles senere.

Gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune. Seksjonsnummer for de enkelte boliger tildeles senere.

Eier/selger

Skanska Bolig AS org.nr. 979 476 256 er eier og selger av prosjektet.

Hjemmelshaver

Kirkeveien 59 KS er registrert som hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune.

Selskapet er eid av Skanska Norge AS.

Tomt og grunnareal

Sameiet vil få eiet tomt. Tomtens areal er ca. 9 883 m². Enkelte seksjoner vil få privat uteoppholdsareal på bakkeplan som tilleggsdel til boligseksjonen.

Bebygelse

Løkeberggrenda Boligsameie vil bestå av 58 leiligheter fordelt på tre bygg, 28 rekkehus, samt parkering, boder m.m. i kjellerplan. Rekkehusene er planlagt som et borettslag innenfor sameiet. Alle vil ha rettigheter til felles garasjekjeller, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

For rekkehusene medfølger 1 p-plass som er inkludert i kjøpesum.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene, men det er mulighet for kjøp av garasje plass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene.

Det medfølger én sportsbod pr. bolig.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å selge eventuelle tilleggsboder eller bruksretter til disse.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en næringsseksjon innenfor sameiet, der kjøp av p-plass gir eierskap til en ideell andel i denne seksjonen.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Tinglyste heftelser

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

1937/780-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning

1947/5416-2/100 Skjønn vedr. kraftlinje overført gnr. 5 bnr. 1
1948/5099-1/100 Erklæring/avtale vedr. beboelsesrom i lagerskur
1956/9-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
1968/306152-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning
1984/29361-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
2022/1187588-1/200 Bestemmelser om vann/kloakk
2022/1187605-1/200 Erklæring/avtale vedr. støyskjerm

Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser på eiendommene gnr. 8 bnr. 50 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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

Byggene er fundamentert med peler til fjell. Grunnforholdene består hovedsakelig av leirmasser. Det er enkelte soner med kvikkleire, dette er hensyntatt i valg av fundamenteringsmetode.

Leilighetene

Etasjeskiller utføres med hulldekker i betong. Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig luftet trekledning med bånd av fasadeplater. Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist.

Rekkehusene

Fasadene består av isolert klimavegg med utvendig luftet trekledning, jfr. fasadetegninger, og innvendig gipsplatekledning. Vegger mot terreng i underetasje vil være i betong med innvendig påføring og gipsplater. Innvendig vegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger leveres med isolasjon.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsplan for Kirkeveien 59 er vedtatt av Bærum kommunestyre den 04.04.2018. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Planen skal legge til rette for boliger med tilhørende parkeringsareal under bakken, med blokkbebyggelse mot Kirkeveien og konsentrert småhusbebyggelse mot tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse.

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 6 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 40 000,- til selger for merarbeidet. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtagelse

Boligene er planlagt ferdigstilt i 1. kvartal 2028. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Selger vil innkalle til en forhåndsbehandling to-fire uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjestående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få tilgang til FDV- dokumentasjon.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger, gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Eier- og organisasjonsform

Boligene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin bolig. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong/taktakterrasse eller privat markterrasse for leiligheter/rekkehus på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Forvaltning, drift og vedlikehold

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Obos Eiendomsforvaltning AS.

Estimerte felleskostnader

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se nøkkeltall for estimerte felleskostnader pr mnd for den enkelte seksjon. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, internett/TV, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av realsameienes utomhusareal og parkeringskjeller belastes også via sameiets felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, mm.

Ved overtagelse vil det bli innkrevd 2 ganger månedlige felleskostnader som startkapital til Sameiet.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Enkelte kostnader vil kun bli belastet for rekkehus

alene og leilighetene alene. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte boliger.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Oppstartsmøte

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a.:

- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)
- Strømløpser
- Drift og vedlikehold av heis.
- Energimåling
- Driftsavtale for porttelefonanlegg
- Leverandør av brannvarslingsanlegg
- Vaktmesterselskap
- Leverandør av internett/TV
- Avtale om drift og vedlikehold av solcelleanlegg.
- Leverandør av elbillading
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Avtale om nettbasert tilgang til FVD-dokumentasjon.
- Evt øvrige avtaler for fremtidig drift, service og vedlikehold av fellesarealer.

Betalingsbetingelser

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12. Der kjøper er å anse som profesjonell (selskap) iht. Bustadoppføringslova betales forskudd på 20%.

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

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig

mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til NOK 780,- pr. kvm BRA for leiligheter.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,-

Startkapital til sameiet, 2 * månedlige felleskostnader.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper.

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Pris for administrasjonsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

Kommunal eiendomsskatt

Det er pr. 2025 ikke eiendomsskatt i Bærum Kommune.

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.

TBA

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA

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

Salgstegning for den enkelte leilighet er tilgjengelig i boligvelger og i prospekt. Kontraktstegning vil bli oversendt kjøper etter at prosjektet er ferdig detaljprosjektet.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

TBA er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og arealet følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Bustadoppføringslova / garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Forbehold

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.06.2026
2. Det tas forbehold om at det innen 01.06.2026 er solgt boliger (leiligheter og rekkehus) som i samlet verdi, for prosjektet utgjør kr. 280.000.000,-.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.06.2026

Øvrige forbehold

Inntil Løkeberggrenda er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner som blir benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist, ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si resekjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

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 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 2025 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2025 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-eiendomtomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligene kan leies ut i sin helhet.

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. 36 000,-. I tillegg kommer oppgjørshonorar på kr 5.700,- pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 20.03.2025