

# Salgsoppgave – Helgerudkvartalet Bygg A og B

## Adresse og matrikelnummer

Endelig adresse tildeles senere.  
Gnr. 7, bnr. 244 i Bærum kommune.

## Eier/selger

Selger er Andenæsgårdene Bærum AS, som er 100% eiet av Andenæs Eiendom AS

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommene er Andenæsgårdene Bærum AS

## Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Helgerudkvartalet er fordelt på to bygg, S8 og S7, over en sammenhengende kjeller. Byggetrinn S7 har et areal på ca. 16 274 m<sup>2</sup> BRA bolig og næring (sett bort fra parkeringskjeller). I tillegg til boliger er det planlagt lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller med parkeringsplasser, lager, næringsareal, garderobearealer, sykkelparkering og boder.

Det kan være aktuelt å opprette ett eller flere eierseksjonssameier for kun boligene i S7, eventuelt et kombinert sameie med både boliger og næringsseksjoner, eventuelt at arealer i kjellereiendommen inngår i eierseksjonssameiet sammen med boliger og næringsseksjoner. Dette besluttes på et senere tidspunkt, uten at Kjøper kan motsette seg den regulering som Selger anser hensiktsmessig.

## Parkeringsplasser / Kjellerbod

I kjelleretasjene/kjellereiendommen vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av eiendommen Helgerudkvartalet eller fradeles som en egen anleggseiendom.

Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Helgerudkvartalet. Alternativt vil rettigheter til eierseksjonssameiet og/eller leilighetene bli tinglyst på kjellereiendommens grunnboksblad. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten eller kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig.

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass.

Innkjøring til kjeller blir fra Jørgen Kanitz gate, på kvartalets østside med nedkjøring til parkeringsanlegg under bakkenivå. Nedkjøringen vil også bli benyttet for adkomst til parkeringsanlegg/gjesteparkering, varelevering, tekniske rom, samt for øvrige med rettigheter til kjellereiendommen. Gjesteparkering for området blir avgiftsbelagt. Det blir tilrettelagt for bildelingsordning som beboerne kan benytte. Vilkår og driftsordning er ikke avklart. Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod på ca. 3,5 m<sup>2</sup> for boliger under 50 m<sup>2</sup>, og 6 m<sup>2</sup> for boliger over 50 m<sup>2</sup>. Sykkelparkering er delvis inkludert i sportsbod og størrelse på bod er økt for å gi plass til én sykkel. Det vil også være ca. 140 plasser samlet for boligene i Helgerudkvartalet. Sykkelparkering vil organiseres i to høyder for god arealutnyttelse. I forbindelse med fellesanlegget vil det også etableres en servicestasjon med mulighet for å fylle luft, vaske sykkel og utføre enkelt vedlikehold.

Det er felles kjøreadkomst til kjelleren for alle brukere av kjelleren. Kjelleren skal etter planen kobles sammen med kjellere i fremtidige utbygginger i området, med felles planlagte utkjøringer.

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

**Takterrasser / Private takterrasser**

Bygg B vil ha felles takterrasse på ca. 176 m<sup>2</sup> i 14. etasje for alle boligene i S7. I tillegg blir det etablert privat takterrasse i tilknytning til leilighet C1101

**Tinglyste heftelser (rettigheter og forpliktelser)**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen Gnr. 7, bnr. 244.

**Gnr. 7 bnr. 244**

Servitutter:

1906/900090-1/100 16.09.1906 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1915/900209-1/100 17.12.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1927/900595-1/100 16.12.1927 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1952/901-1/100 09.02.1952 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1953/9998-1/100 28.12.1953 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1955/164-1/100 21.02.1955 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1970/306253-1/100 19.08.1970 ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSSEANLEGG

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1975/1326-2/100 28.01.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2003/12126-1/100 12.05.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Motstrid mellom sum teller og nevner i eierseksjonssameie

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2022/1283255-1/200 11.11.2022

21:00

## BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste servitutter på eiendom Gnr. 7, bnr. 244 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

### Utinglyste forpliktelser

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

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i byggetrinn S7 og S8 (Helgerudkvartalet) og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling (kun næringsarealer) med varighet på 20 år. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Bærum kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

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

### Byggemåte

Bygget fundamenteres direkte på fjell eller til fjell med peler, med en bærekonstruksjon i betong og stål. Dekker i betong, men med gulvoppbygging over betongdekket i noen leiligheter. Fra utsiden vil Helgerudkvartalet se ut som flere ulike bygg. Fargene og fasadematerialitet varierer og er valgt for å gi en god forbindelse med resten av Sandvika sentrum. Endelig fasadeutforming og materialvalg vil bli avklart i dialog med offentlig myndighet. Innvendige vegger av leilighetsskillevegger består av stål/gips/mineralull. Heis- og trappekjerne består av betong. Private balkonger utføres som stål eller betongkonstruksjon, med terrassegulv av tre. Tak over balkonger og terrasser har himling i samme type treverk som terrassegulv og yttervegger på balkong. Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes noe drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk. Balkonger i toppetasjer har ikke tak. Rekkverkene tilpasses uttrykket for det enkelte hus, i hovedsak som glassrekkverk. Enkelte leiligheter har helt eller delvis innglasset balkong. Dette er vist på salgstegetning.

### Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgssoppgaven. Helgerudkvartalet ligger på felt S7 og S8 som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, beverning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt S7 og S8 i Sandvika, vedtatt 31.05.2017, som del av områdereguleringsplan for Sandvika Sentrum Øst, PlanID:

2011005. Felt S7 og S8 består av to bygg med næring og bolig og har en vedtatt maks reguleringshøyde på kote + 60.

Fremtidig bebyggelse mot nordvest på felt S5 har en vedtatt reguleringshøyde på maks kote + 65. Fremtidig bebyggelse mot øst på felt S2 1-3 har en vedtatt reguleringshøyde på maks kote + 60. Felt S3 1-3 har en vedtatt reguleringshøyde på maks kote + 53. Da de ubebygde feltene ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for disse feltene i forhold til gjeldende regulering. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

### **Andre offentlige planer**

Sandvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Utbygging av nytt bygg ved Tinghuset, S2, utvikles av Entra og var planlagt gjennomført parallelt med Helgerudkvartalet. Prosjektet er nå midlertidig stoppet etter bygging av kjelleren og fremdriften er uavklart. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Bærum kommune, Plan- og bygningsetaten. Selger forbeholder seg retten til endringer.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for Rådmann Halmrast vei 10, Bjerkaasgården. Planarbeidet innebærer en endring av eksisterende områdereguleringsplan for Sandvika sentrum øst, planID 3201\_2011005. Det varslede planområdet omfatter eiendommene på gnr/bnr 7/38 og 7/162. Hensikten med endring av reguleringsplan er å legge til rette for påbygg av en etasje ut over dagens regulering.

For nærmere informasjon se Bærum kommune sine sider

[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2020026245&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020026245&)

Kommunens opparbeidelse av gater og torg rundt bygget vil pågå parallelt med byggearbeidene for Helgerudkvartalet, og med planlagt avslutning i 2026. Nevnte gater og torg vil ikke være ferdigstilt ved innflytting for boligene i Helgerudkvartalet, og det vil etableres provisoriske løsninger for sikre nødvendig adkomst til boligene. Det skal etableres avfallssugsystem, men kommunens etablering av avfallssugsystem ser ikke ut til å bli operativt ved innflytting i Helgerudkvartalet, og det vil derfor etableres midlertidig utvendige løsninger med avfallscontainere inntil dette er på plass.

### **Videresalg/ending av eierskap**

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000 til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til megler, som må betales av kjøper til megler i forbindelse med endringen.

### **Overtagelse**

Leilighetene i Helgerudkvartalet byggetrinn/felt S7 forventes ferdigstilt mellom 2. til 3. kvartal i 2025, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse). Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

## **Avbestilling**

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

## **Konsesjon**

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

## **Ferdigattest / brukstillatelse**

Rammetillatelse for felt S7, Bygg A og B, ble gitt henholdsvis 04.03.2021 og 24.02.2021. Det er prosjektert og bygges i henhold til: Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2017 (TEK17).

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse 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 per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Andenæs Eiendom AS, vurderer megler risikoen for manglende ferdigstillelse av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

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

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

## **Eier- og organisasjonsform**

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65 hvor man blant annet i sameier som bare inneholder boligseksjoner har en stemme pr. seksjon, og flertallet regnes etter antall stemmer. Selve bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. - 5. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdatabasen.no](http://www.lovdatabasen.no). Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Sistnevnte avtaler i dette avsnitt vil kunne ha en fast avtaleperiode med tidligste opphørsdato eller oppsigelsesmulighet 5 år etter det ekstraordinære årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtakelse av boligseksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken (inkludert kjellereiendommen) og eventuelle uteeiendommer, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor kvartalet slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles e.l.). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

## **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært årsmøte, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen forut for ekstraordinært årsmøte, samt eventuelle behov for endringer som skyldes endret organisering av Helgerudkvartalet og eierseksjonssameiet(ene) og tilhørende rettigheter og organisering mv. som beskrevet i denne Kjøpekontrakten. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtakelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de

solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen/eierseksjonssameiet fra overtakelsestidspunktet, inkludert forskudd til oppstartskapital for sameiet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

### **Fellesutgifter**

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

### **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 prisliste 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. vaktmester/renhold, TV/bredbånd, a-konto varme og varmt vann, 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 og innboforsikring.

Strøm til lading av el-bil kommer i tillegg og vil avregnes etter individuelt målt forbruk.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd to 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. 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 enheter.

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.

### **Betalingsbetingelser**

1) Det forutsettes at forskudd på kr 100.000,- innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt forutsatt at selger har stilt garanti etter buofl. § 12. Denne innbetaling må være fri egenkapital.

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

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

3) Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16 fire dager før overtagelse..

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

## **Omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysning av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 720,- pr. kvm. BRA. For tinglysning av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr,500-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr, 500- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

## **Kommunal eiendomsskatt**

Det er p.t ikke innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom 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 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. Det gjøres oppmerksom på at Helgerudkvartalet på enkelte punkter i denne salgsoppgave forholder seg til den gamle arealstandard, da en betydelig del av prosjektet er solgt på et tidspunkt med andre regler. Så for å beholde likhet mellom allerede solgte og fremtidig solgte leiligheter, vil beregninger av dokumentavgift, estimerte felleskostnader og henvisinger til arealer fra rammetillatelse være basert på «gammel BRA». Det understrekes at avviket mellom «gammel BRA» og BRA-i er svært små.

På kontraktstegningene for Helgerudkvartalet vil det i en overgangsperiode oppgis arealer både iht ny og gammel standard. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

## **Tilvalg og leveranse**

Leilighetene leveres med interiørkonseptet Nordisk Eleganse som standard. For detaljert informasjon se romskjema vedlagt i prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at frist for endringer og tilvalg er utløpt.

## **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 finner du også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.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**

Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig avklaring med entreprenør, er frafalt og prosjektet er igangsatt.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Alle angivelser av produkt/modellnavn skal oppfattes som veiledende og kan erstattes av andre tilsvarende produkter/modeller.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt S7 og S8 eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt S7 og S8 i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken (inkludert kjellereiendommen) og eventuelle uteeiendommer, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt S7 og S8 slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

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 komme frem gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

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

Kjelleren i Helgerudkvartalet vil betjene feltene S7 og S8. Ved innflytting av Helgerudkvartalet vil deler av kjeller være ferdigstilt, mens kjelleren i sin helhet vil ferdigstilles i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene.

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

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

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen / plasseringen av sportsboder og eventuelle parkeringsplasser.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

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



## **Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrifter
- Tinglyste heftelser/rettigheter
- Foreløpig driftsbudsjett for Helgerudkvartalet S7 Boligsameie

### **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 kategori B. 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 nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. For korttidsutleie er det dog visse begrensninger som nærmere følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet samt eierseksjonsloven.

### **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. 33 000,- + mva

### **Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fosli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 02.10.2024