

# Salgsoppgave – Kampenhagen

## Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har fått tildelt adresse Hedmarksgata 13 - 15.

Matrikelnr: gnr. 232 bnr. 165 og bnr. 166 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikel skjer senere.

## Eier/selger

Hedmarksgata Holding AS, org.nr. 923 124 055, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Kampenhagen. Selskapet er eid av blant annet SPG Saga Prosjekt AS og Rebus Stor-Oslo AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Hedmarksgata BRL. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Hedmarksgata BRL" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til 232 og bnr. 165 er Hedmarksgata BRL. Eiendom gnr. 232 bnr. 166 er i dag seksjonert, hvor Hedmarksgata BRL, org.nr. 923 067 388, eier samtlige seksjoner.

## Tomt og grunnareal

Eiendommen er ca. på 3 231 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.

## Bebyggelse

Prosjektet består av 100 stk. 2-4 roms leiligheter samt 2 næringslokaler. Bygget vil være over 6 plan med boligetasjer, 2 næringsseksjoner i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

## Parkering

Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 18 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken, samt én utvendig parkeringsplass. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av selger i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

## Kjellerbod og sykkelparkering

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 iht. gjeldende krav.

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.

Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

## Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd.

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen gnr. 232 og bnr 165

1932/991065-1/105 01.11.1932 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1936/405430-1/105 24.08.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1961/505632-1/105 06.04.1961 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

2001/12658-1/105 06.03.2001 **LEIE AV NÆRINGSLOKALE**

Leie fra dato : 01.11.2000

Leietid : 10 år

Rettighetshaver: KAMPEN PUB ANS

ORG.NR: 882 562 042

Bestemmelser om regulering av leien

Leieobjekt:195m2 i 1 etg.

Kan ikke framleies/overdras uten samtykke fra

hjemmelshaver/utleier

2014/492309-1/200 17.06.2014 **LEIEAVTALE**

Leie fra dato : 01.08.2007

Leietid : 10 år

Rettighetshaver: SATS NORWAY AS

ORG.NR: 892 625 522

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

2017/1068774-1/200 29.09.2017 21:00

\*\* TRANSPORT

FRA: SATS NORGE AS

ORG.NR: 980 056 252

TIL: SATS NORWAY AS

ORG.NR: 892 625 522

2017/1068774-2/200 29.09.2017 21:00

\*\* NYE VILKÅR I LEIE

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Gjeldende leiekontrakt forlenges med ett års

varighet fra 31.12.2017 til 31.12.2018

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 232, bnr 165 datert 18.12.2024 og har gjort seg kjent med denne.

Den er ingen heftelser tinglyst på gnr. 232, bnr 166.

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. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

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. Etasjeskiller leveres i betong. Fasader består i hovedsak av teglstein. For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

### **Reguleringsplan og –bestemmelser**

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter) i S-5054, vedtatt 25.09.2019, se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/øst for eiendommen ligger Østerdalsgata 1 med gnr. 232, bnr 400. Denne eiendommen er i dag regulert til industri med tilhørende anlegg. Bygget i Østerdalsgata 1 skal rehabiliteres og er planlagt som næringsarealer og kontor. Treningscenteret Sats skal flytte inn i bygget i Østerdalsgata 1. Et forsiktig estimat er at byggearbeidene for Sats starter i 1. kvartal 2025 og resterende rehabilitering av bygget i 2026, men dette er ikke endelig besluttet. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

### **Rammetillatelse**

Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Videresalg/endring av eierskap**

Ved transport 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 transport at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport og også nekte på fritt grunnlag. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte 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 kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

### **Overtakelse**

Byggetiden er forventet å være cirka 30 til 33 måneder fra igangsetting. Estimert overtagelse første halvår 2028. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstilling, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtagelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, jf. buofl. § 18. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har Selger likevel krav på fristforlengelse selv om skriftlig varsel om Overtakelse er gitt, 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 overtagelse 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**

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 overtagelse av leiligheten.

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

### **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 borettslaget med foreløpig navn Hedmarksgata BRL. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

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.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Hedmarksgata Holding AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstilling. Ved ferdigstilling vil Hedmarksgata Holding AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra 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. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvare markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert to næringslokaler. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

### **Forretningsførsel**

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

### **Fellesgjeld**

Boligene selges uten fellesgjeld.

## Fellesutgifter

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnadene for borettslaget er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, samt fiberaksess fra Altibox og driftskostnader. Estimert kostnad for forbruk av fjernvarme er medtatt i estimerte felleskostnader. Egen avregning og faktura tilkommer hver andel for sitt forbruk av fjernvarme månedlig. I tillegg kommer kr 124 kr inkl mva i månedlig avgift. Dette faktureres direkte fra leverandør Lyse og er ikke en del av felleskostnadene etter overtagelse. Drifts- og vedlikeholdskostnadene avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet.

Det tilkommer også felleskostnader for de som kjøper parkeringsplass som er estimert til kr 300,- pr mnd.

Det vil bli krevd inn et likviditetstilskudd fra forretningsfører fra alle seksjonseierne tilsvarende 2 måneders fellesutgifter for å gi sameiet nødvendig likviditet den første tiden etter stiftelse.

For mer informasjon se vedlegg utkast til budsjett og fordeling felleskostnader fra forretningsfører.

## Betalingsbetingelser

### Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at forskudd kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt at garantien er stilt etter buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
- 4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt leilighet. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;

2-roms	NOK 100 000
3-roms	NOK 100 000
4 – roms opptil 12MNKOK	NOK 300 000
4 – roms fra MNOK 12 og oppover	5 % av kjøpesummen

## Tilvalg

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

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 avtalte 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 m.v. jf. bustadoppføringslova § 44

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen. Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før overtagelse. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

### **Omkostninger**

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 500,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 500,-
Registrering av avtale om boret	kr 500,-
Etableringsgebyr forretningsfører	kr 12.500,-

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 Kr. 750 pr. kvm. BRA-i, men med et makstak på kr. 35 000 per andel. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

### **Finansiering**

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansiering. Til informasjon, kan disse opplysningene bli videreformidlet til utbygger. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet. Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold, vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

### **Kommunal eiendomsskatt**

Oslo Kommune har eiendomsskatt. Hedmarksgata BRL 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. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

#### **BRA-i**

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

#### **BRA-e**

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

#### **BRA-b**

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

#### **BRA**

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

Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. På kontraktstegning er balkongareal oppgitt med en desimal og avrundet til nærmeste halve kvm, forøvrig er arealer 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.

### **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 BRA-i.

### **Arealer utomhus**

Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av takparsellen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.).



### **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.lovdato.no](http://www.lovdato.no).

### **Forbehold**

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.06.2026 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse).

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse 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.

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.

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 endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

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 salgsoppgaven.

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

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Foreløpig utomhusplan og takplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Nøkkeltall
- Grunnboksutskrift
- Servitutter
- Rammetillatelse

**Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet eller fås tilsendt fra megler.**

**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 angitte standard.

**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 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere 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 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. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

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

**Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

**Eiendomsmeglers vederlag:**

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 28 500,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. pr. solgte enhet.

**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 Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Renate Markussen og Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen.

Oslo, 18.12.2024