

Salgsoppgave

timbre

SALGSOPPGAVE – TIMBRE

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen består av Nittedalsgata 29, 27, 31, 33, 35, 37, 39 og Teatergata 32, 36,38 og 40. Eiendommen skal sammenslås og får tildelt adresse senere.

Matrikelnr: gnr. 81 og bnr. 146, 166 og 152 i Lillestrøm kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger

Nittedalsgata 33 AS, org.nr. 914 491 800, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Timbre. Selskapet er eid av Kvartal 15 Holding AS, som igjen er eid av Nedre Romerike AS og Stor-Oslo Holding AS. Eiendommen planlegges organisert som et sameie.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr.81 og bnr. 152 er Østbanernes Forbruksforening AS. Hjemmelshaver for gnr. 81 og bnr. 146 og 166 er Nittedalsgata 33 AS.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er ca. på 7 284 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 ca. 168 stk. 2-4 roms leiligheter, samt næringslokaler langs Nittedalsgata og kontorbygg mot krysset Nittedals gata og Adolph Tidemands gate. Byggene vil være over 7 plan pluss takplan, næringsseksjoner i deler av 1. etasje mot Nittedalsgata, 1.-7. etasje mot Adolph Tidemands gate/Nittedalsgata og deler av underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Parkeringsplasser / kjellerbod / sykkelparkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det er mulighet for kjøp av garasje plass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene. Det er totalt 83 parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvorav 25 plasser er øremerket næring. Parkeringsplassene vil bli solgt etter en prioriteringsliste for leilighetene i

prosjektet, hvor 4-roms leilighetene vil ha førsterett. Den endelige organisering av garasjeanlegget er ikke valgt og avhenger av hva Lillestrøm Kommune tillater, men deler av arealet planlegges seksjonert som en næringsseksjon. Det kan bli aktuelt å etablere en bildelingsordning i prosjektet. Sykkelparkeringsplassene vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i Timbre.

Det medfølger én sportsbod pr. leilighet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører.

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

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

Tinglyste heftelser

På eiendommene gnr. 81, bnr. 146 og 166 er fellesheftelser tinglyst:
- 2022/1338982-1/200 24.11.2022 21:00

ERKLÆRING/AVTALE Avtale om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten Bestemmelse drift og vedlikehold. Bestemmelse om byggverk eller andre disposisjoner som kan være til hinder Gjeldende bestemmelse kan ikke slettes ut samtykke fra Lillestrøm Kommune.

På eiendommen, gnr. 81, bnr. 166 er det i tillegg tinglyst heftelse:

- 1942/103141-1/8 28.10.1942 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt

På eiendommen, gnr. 81, bnr. 152 er det i tillegg tinglyst heftelse:

- 2020/2733749-1/200 10.07.2020 21:00
KJØPEKONTRAKT Rettighetshaver: NITTEDALSGATA 27 29 AS ORG.NR: 919 943 912. Registerenheten kan ikke disponeres uten samtykke fra rettighetshaver. Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 81 og bnr. 146, 166 og 152 datert 01.10.2024 og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med tinglyste dokumenter på eiendommen/leiligheten

og deres hovedbøl og overtar disse slik de fremgår av grunnboken.

Tinglyste heftelser på eiendommen er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at sameiet vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven. § 31.

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 sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det vil 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

Bygningene består av tårnbygg, lamellbygg, næringsbase og et kontorbygg. Byggene utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Alternativt vil Lamellbyggene i Teatergata kunne leveres med bærende konstruksjon av tre.

Tårnbebyggelsene og lamellbyggenes fasadevegger utføres som isolerte stendervegger alt. leveres som prefabrikkerte elementer. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull. Innvendige vegger av tre-/stålstendere kledd med gipsplater. Innkassede synlige søyler kan forekomme i leilighetens vegger dersom bæresystemet tilsier det. Utvendig vegger på byggene i kvartalet blir kledd i enten tegl, bekledningstegl eller trepanel.

Reguleringsplan og – bestemmelser

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser og kommuneplan for de aktuelle eiendommene og for eventuelle

naboeiendommer. Se vedlagt reguleringskart for dette prosjektet.

Rammetillatelse

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

Videresalg/ending av eierskap

Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstilling av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte samtykke til transport på fritt grunnlag. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 40.000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Eventuell ending av eierskap eller navneending fra Kjøpers side 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 endingen. Hjemmending må være megler i hende innen to måneder før varslet Overtakelse, jf. punkt 13.1 tredje avsnitt

ovenfor. Det tas forbehold om endring av gebyrsatser.

Overtakelse

Boligen planlegges ferdigstilt 3. kvartal 2027 for byggetrinn Øst (Bygg B3 og B4) 2. kvartal 2028 for byggetrinn Vest (Bygg B1, B2, B7), under forutsetning av om vedtak om byggestart foreligger innen 31.03.2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstilling, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende.

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 forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylte.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar på overtakelsesdato og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntreer også følgende:

- Reklamasjonsfristene begynner å løpe.
- Eventuell rett til dagmulkstanser.
- Kjøper svarer for alle Boligens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

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

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.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter organisert som et eierseksjonssameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven § 23 om begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner vil endres med virkning fra og med 1. januar 2020. Endringen innebærer at også "indirekte" erverv, blant annet ved at nærstående og /eller selskaper som kjøper flere enn to boligseksjoner, omfattes

av bestemmelsen. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, inkludert ny § 23, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatabank.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert BORI BBL som forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar. Avtalen har en varighet på 3 år.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp Timbre i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor Timbre slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligareal endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f.eks. ved at leiligheter slås sammen eller deles).

På bakkeplan, samt i bygg mot Adolph Tidemands gate vil det bli etablert næringslokaler i 1. – 7. etasje. Næringslokalene vil bli seksjonert som egne seksjoner og drevet som næringsareal med utadrettet og kontor virksomhet.

Forretningsførsel

BORI BBL er engasjert som forretningsfører for borettslaget. BORI 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 sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

Fellesgjeld

Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet, og stipulerte fellesutgifter er basert på budsjett utarbeidet av BORI BBL. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene inkluderer blant annet a-konto beløp til fjernvarme og varmtvann, forsikring, trappevask,

vaktmestertjenester. Fellesutgiftene ved overtakelse estimeres å ligge på ca. kr. 43,- pr. kvm BRA-i pr. måned.

Kommunale fastavgifter påløper i henhold til kommunens regulativ. Per i dag er beløpet ca. kr 625 per måned, men dette kan justeres av kommunen. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg på ca. 459,- pr mnd., kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

Felleskostnader knyttet til parkeringsplass faktureres pr. plass.

Betaling

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.

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.

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.

Selger kan fakturere Kjøper inntil 50 % av vederlaget for tilvalgs bestilling. De resterende 50 % vil i så tilfelle faktureres ved overtakelse av Boligen iht. spesifisert bestillingsoversikt. Betaling skal skje til Meglers klientkonto.

Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

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 god tatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den

planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd. 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.

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. 435,- pr. kvm. BRA-i. For tinglysning av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr 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. Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten. Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders

fellesutgifter til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Lillestrøm Kommune har eiendomsskatt. Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det er satt et bunnfradrag på 1,8 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen for 2023 var 2 promille.

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.
post@roislandco.no

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

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

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. 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 bruksareal.

Arealer utomhus

Fellesutomhusarealer på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av sameiene. Boliger eller næring som har eksklusiv bruksrett til hele/deler av uteområder eller

takterrasser, skal for egen regning dekke normalt løpende vedlikehold av dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas permanente endringer av terrasser/balkonger (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger).

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.lovdataba.no.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- Selger er ikke bundet av kjøpekontrakten dersom ikke
- 50% av Eiendommens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
 - Nødvendige offentlige tillatelser for

igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.

- c) Styret i utbyggingselskapet vedtar byggestart.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.03.2026 har partene rett til å kansellere kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter over ½ rettsgebyr på klientkonto tilbakebetalt. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal 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.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i prosjektet separat. Bli et slikt salg gjennomført kan det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av Kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og

vedlikehold for henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing. Alle seksjoner skal uansett ha rett til rømning og/eller nødvendig adkomst til innvendige og utvendige tekniske anlegg og bruksarealer som er eksklusive for den enkelte seksjon. For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin rett til parkeringsplass/er.

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

Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Timbre og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under pkt. 18-1 – 18-8. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 18-5.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 6 i kontrakten og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

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 bygningssetaten 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
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for sameiet
- Grunnbokutskrift
- Rammetillatelse

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.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. Korttidsutleie er imidlertid begrenset til inntil 90 dager pr. år, se nærmere foreløpige sameievedtekter vedlagt salgsoppgaven.

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. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet

pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

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. 32 500,- samt oppgjørshonorar på kr. 5 700,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

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

Oslo, 12.02.2025