

# Salgsoppgave

## LOVVERKET

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43.

## SELGER/EIER

Selger er Nye Torshovbygg AS, organisasjonsnummer 920 814 395. Selskapet eies av Boligbyggelaget Usbl, organisasjonsnummer 950 285 680.

## EIERFORM

Andelsleiligheter.

## ADRESSE

Eiendommen har fått tildelt adresse Sandakerveien 35 og 37.

## EIENDOMMEN

Eiet tomt. Tomten har gårdsnummer 225 og bruksnummer 255 i Oslo kommune.

Tomtestørrelsen er i dag ca. 2011 m<sup>2</sup>. Det gjøres oppmerksom på at gangvei og gjennomgang fra Sandakerveien til Krebs gate er avsatt og regulert til offentlig passasje, se avsnitt om regulering. Det tas forbehold om at passasje og gangvei til denne, blir sikret ved tinglysing som en heftelse i eiendommen. Et annet alternativ er at arealene blir overført til kommunen i en fremtidig grensejustering. Ved en grensejustering må kjøper akseptere endelig tomteareal som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføyninger, grensejusteringer etc. Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stik-

kledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av borettslaget.

## EIERFORM / ORGANISERING

Soria Hage vil ferdig utbygget bestå av 45 leiligheter med tilhørende kjeller. Leilighetene blir organisert som et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Hver leilighet som inngår i borettslaget, utgjør en andel med tilknyttet enerett til boligen og bruksrett til fellesarealene. Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget. Leiligheter med markterrasse vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

Garasjelegget er planlagt organisert som fellesarealer med sikret rett til parkeringsplass i borettslagets vedtekter. Bodarealene, sykkelboder og enkelte tekniske rom vil også bli en del av fellesarealet. Det tas forbehold om annen organisering av garasjelegget. Bruksretten til parkeringsplassen kan selges internt i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere eller andre.

Borettslaget vil bli etablert gjennom fusjon med utfisjonert selskap fra Nye Torshovbygg AS. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at denne modellen vil gi en negativ skattemessig betydning hvis borettslaget mot formodning ønsker å selge deler av tomten eller borettslaget i sin helhet.

## BYGGETID

Byggetiden er stipulert til ca. 20 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Riving av eksisterende bygg inngår ikke i byggetiden på

20 måneder. Det blir etappevis overlevering. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

### **SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING**

Selgers forbehold om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.

### **FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE**

Bindende overtakelsesperiode på 4 måneder, er i perioden fra august til og med november 2024.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av koronaviruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Det samme forbeholdet gjelder dersom utførelsen av arbeid under kontrakten påvirkes av invasjonen av Ukraina eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette. Dersom en slik forsinkelse skulle inntreffe vil kjøper få varslings om dette.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne og avholde en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av styre før leilighetene er ferdigstilt/over tatt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder i forbindelse med ferdigstilling av fellesarealer. Fremdrift for slikt arbeid vil være avhengig av årstiden. Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver andelseier på overtakelseforretningen av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealene kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før utvendige. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En boretter gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boretter i borettslaget er over tatt.

Boligene skal leveres i byggerengjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

### **KJØPE SUM OG OMKOSTNINGER**

Boligene selges til fast pris i henhold til prislister. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel til andelen kr 480
- Tinglysing av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 480
- Etableringshonorar borettslaget kr 3 125 per andel
- Andelskapital kr 5 000
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi: se prislister.
- Oppstartskapital tilsvarende 2 måneders driftskostnader, dette for å sikre borettslaget likviditet.
- Ved kjøp av parkeringsplass, tilkommer 2,5 % dokumentavgift av parkeringsplassens tomteverdi kr 16 750, samt tinglysingsgebyr kr 480.

Garasje plassene kan kjøpes separat mot vederlag, se prislister for hvilke leiligheter dette gjelder.

Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekref telse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

### **BETALINGSBETINGELSER /GARANTI**

10 % av kjøpesummen betales til meglers klientkonto ved kontraktsignering og når selger har stilt tilfredsstillende § 12 garantier i henhold til bustadoppføringslova. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen pluss omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmel til andel/boretter eller mot garanti for tilsvarende beløp jamfør bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt eller hjemmel/boretten er tinglyst. Renter godskrives bare hvis beløpet overstiger 1/2 R.

**INNSKUDD MM.**

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

**KAPITALKOSTNADER/ FELLESGJELD**

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se prislister for informasjon om nominell rente. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislister. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt

**NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)**

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Hvis det blir etablert boretter vil det ikke være mulig å nedbetale fellesgjeld før andelene er overført, senest 2 år etter overtakelse. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

**FELLESKOSTNADER**

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drift- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislister.

Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av boder i garasjekjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader. Kostnadene for parkeringen vil kunne bli krevd inn sammen med bo-

retttslagets felleskostnader.

**DRIFT- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER**

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Se budsjett for hvilke poster drifts- og vedlikeholdskostnader dekker.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 60 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 40 prosent av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles flatt mellom andelseierne. Utgifter i hver leilighet for strøm, oppvarming, telefon og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

For energikostnader til oppvarming og varmtvann kreves det inn et akontobeløp som skal avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Etter avregning er foretatt vil andelseier få kreditnota eller faktura. Det foretas kun 1 avregning per år, og det foretas ikke avregning ved eierskifte.

For de som kjøper garasje plass vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasje plass stipulert til ca. kr 300,- per måned per plass. Felleskostnad for garasje plass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten. Der det foretas lading av elbil, dekker bileier strømkostnadene med videre for dette etter nærmere avtale.

**SIKRING AV FELLESKOSTNADER**

Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klar Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

**LEVERANDØRAVTALER**

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslag. Det er inngått avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

**FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER**

Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved fremtidig salg av andeler i borettslaget vil medlemmer i Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett.

Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl

bestemmer.

### VEDTEKTER

Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

### UTLEIE / OVERLATING AV BRUK

Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie/overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven.

### AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer av prislisten. Bruksarealet (BRA) er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter. Primærrrom (p-rom) er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodareal. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

### REGULERING

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Tidligere reguleringsplan endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet jamfør vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er ikke underlagt regler om odell eller konsesjon.

### OFFENTLIGE PLANER/ ANDRE BYGGEPLANER

Følgende planer/byggeplaner kan berøre eiendommen: PBE Saksnummer 202102425 Treschows gate 16 – Oppføring av ungdomsskole -Bentesebrua skole. For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102425>

Ellers ingen saker av relevans registrert.

### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Grunnboksutskrift er innhentet og følgende heftelser er tinglyst i eiendommen:

1954/401844-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
29.01.1954 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Oppført hagebu må fjernes eller forandres hvis bygningsrådet krever det.

1960/516976-1/105 ERKLÆRING/AVTALE  
13.10.1960 Bestemmelse om kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser. Heftelse omhandler eiers plikt om vedlikehold av kloakk og vannledningsnett. Kommunen har rett til å inspisere rør og skal ha melding før det foretas arbeider på ledningsnett mm.

1960/516977-1/105 ERKLÆRING/AVTALE  
13.10.1960 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Plikt til å knytte eiendommens overvannsløp til offentlig overvannskloakk.

1960/519213-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
15.11.1960 Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven. Bestemmelser om brannvegg/-dør. Forpliktelse: åpning i branngavel for Vogtsgate 64 kan ikke fjernes eller forandres uten samtykke fra bygningsrådet.

1962/505483-1/105 ERKLÆRING/AVTALE  
06.04.1962 Bestemmelser om brannvegg/-dør vedr. nødutgang m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Forpliktelse: Sandakerveien 33B (nå Trøndergata 8) har rett til å plassere nødutgang i branngavel. Nevnte nødutgangen ligger i passasjen.

2022/1010787-1/200 BRUKSRETT 12.09.2022  
Rettighetshaver: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 371 Rett til å benytte areal til nødvendig vedlikehold av bygg. Forpliktelse: Rett for gnr. 225 bnr. 371 til å benytte det areal i bakgård som tilhører gnr. 225 bnr. 255 til nødvendig vedlikehold av bygg på gnr. 225 gnr. 371

2022/1010822-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
Rettighetshaver: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 371. Forpliktelse: Adkomstrett for gnr. 225 bnr. 371 over gnr. 225 bnr. 255. Adkomst til eksisterende garasjer og boder mm. i bakgård, etter at byggeprosjektet på gnr. 225 bnr. 255 er ferdig. Adkomstretten skal være så god som mulig.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig

myndighet krever det. Det kan også bli tinglyst rettigheter/heftelser på eiendommen i forbindelse med opprettelse av borettslaget, for gjennomføring av prosjektet eller samarbeidsavtale med naboer. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

Andelen overdras fri for pengeheftelser. Borettslaget har imidlertid legalpant på 2G i hver enkelt andel som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom andelseier og borettslaget.

Det er tinglyst adkomstrettighet for boligprosjektet, gnr. 225 bnr. 255, over gnr. 225 bnr. 371 (naboeiendom) og inn i bakgården.

### **FORSIKRING**

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

### **FORMUESVERDI**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

### **EIENDOMSSKATT**

Det er i Oslo kommune innført eiendomsskatt. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten kan derfor variere fra år til år. Eiendomsskatt for eiendommen er ikke fastsatt fra kommunens side per dags dato. Det gjøres oppmerksom på at det er borettslag som mottar faktura for eiendomsskatten. Borettslaget viderefaktureres den enkelte andelseier som har fått utlignet eiendomsskatt for sin bolig, utenom felleskostnadene.

### **ENERGIMERKING**

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Boligene anslås å få energimerke i snitt på B eller bedre. Energikarakteren vil endre seg fra leilighet til leilighet i bygget avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

### **FORBEHOLD OG GENERELLE FORUTSETNINGER**

For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig

angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Overnevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvete til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jamfør bustadoppføringslova § 9. For informasjon om endringer og tilvalg, se side 128.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med

innredning, bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten/fellesarealene er frie for skjeggkre.

### **KJØSPROSESSEN**

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside soriahage.no. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger.

### **AVBESTILLING**

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av total kontraktssum.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettningstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

### **TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON**

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Transport av kontrakt til nær familie, jamfør burettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport i henhold til overstående, påløper et transportgebyr på kr 15 000 til selger samt meglerhonorar (konferer megler).

### **HVITVASKING**

I henhold til lov av 6. mars 2009 nummer 11, om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ikke megler etablere kundeforhold. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

### **PERSONOPPLYSNINGER**

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på soriahage.no.

### **MEGLERS VEDERLAG**

Megler har fast provisjon per solgte enhet. Fast provisjon kr 45 000 inkludert oppgjørshonorar. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

### **MEGLERFORETAK**

Salg og oppgjør ved eiendomsmeglerforetak, Røisland & Co Eiendomsmegling. Organisasjonsnummer: 994 194 410. Besøksadresse: Dronning Eufemias gate 16

Ansvarlig megler:  
Lars Petter Hansrud  
Mobil: 952 03 993  
lars.petter@roislandco.no

Megler:  
Per Henrik Rolfsen  
Mobil: 913 72 835  
per@roislandco.no

Hovedoppdragsnummer: 1-0013/20  
Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste

Prospekt oppdatert: 23.01.23