



Vannkunsten  
Syd

Salgsoppgave

[vannkunstensyd.no](http://vannkunstensyd.no)

# Salgsoppgave – Vannkunsten Syd

## Adresse og matrikkelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 234, bnr. 134, i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

## Eier/ selger

Selger er Vannkunsten Syd Bolig AS som er 100 % eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU). OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 234, bnr. 134 er Vannkunsten Syd FBK AS.

## Tomt og grunnareal

Vannkunsten Syd har et areal på ca. 3 725 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

## Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Vannkunsten Syd er på ca. 91 leiligheter fordelt på 5 punkthus med vannrom mellom husene. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller.

## Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene 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 Vannkunsten Syd eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd. 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 Vannkunsten Syd. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod på ca. 6 kvm. Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i sportsbod og størrelse på bod er økt tilsvarende plass til én sykkel.

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

## Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 234, bnr. 134:

Bestemmelse om allmennhetens tilgang til arealer med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 609803-1, tinglyst 05.07.2016 på gnr. 234 bnr. 134.

Det gjøres oppmerksom på at det på eiendommen kan eller vil bli tinglyst:

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.
- Avtale om ansvar for kostnadsdekning forbundet med Vannkunsten Syds adkomst gjennom garasjeanlegg på naboeiendommen felt B8a.

- Adkomstrettigheter for allmennheten til arealer på Vannkunsten Syd som skal være offentlig tilgjengelige

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 234, bnr. 134 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

### **Utinglyste forpliktelser**

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

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

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo Kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

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 Oslo 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 kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

### **Byggemåte**

Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av vanntett betongkjeller, fjernes eller kappes spunt og vannet vil strømme fritt i havnebassenget mellom husene. Byggene fundamenteres til fjell med stålkjernepeler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk. Yttervegger er kledt i naturlige materialer, hovedmaterialet er norsk skifer fra Otta Rust med innslag av treverk spesielt i 1. etasje. Det tas forbehold om valg av produkter. Skillevegger mot naboeligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull/porebetong. Betongvegger mot heis- og trappekjerne. Etasjedekker i betong.

### **Reguleringsplan og -bestemmelser**

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Vannkunsten Syd ligger på felt B6B som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B6B i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014, samt for gangareal mellom byggene og torg syd for Vannkunsten Syd mot felt B9 iht. S4880, vedtatt 03.02.2016. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B6B består av fem boligbygg i punkthus, med reguleringshøyde på kote + 24.

Bebyggelse mot nord på Vannkunsten (felt B6A) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot nordøst på Eufemias Plass (felt B7) er ferdig utbygget. Felt B8A mot øst består av ett boligbygg i kvartalsstruktur og har en maks reguleringshøyde på kote + 33. Fremtidig bebyggelse mot sydøst på felt B8B har reguleringshøyde på kote +30. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B8B, antall etasjer blir maks 8. Fremtidig bebyggelse mot syd på felt B9 har reguleringshøyde på kote + 22. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9, antall etasjer blir maks 6. Da de ubebygde feltene ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for disse. Ved Munchmuseet er det regulert inn gondolbane til Ekeberg.

Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

1. januar 2016 skiftet Oslo kommune måleregler for kotehøyde. Faktisk høyde vil dermed bli +37 cm høyere enn reguleringskart datert før nevnte dato.

### **Andre offentlige planer**

Bjørvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Selger (Oslo S. Utvikling AS) vil videreutvikle eiendommene rundt Vannkunsten Syd. 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 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Se også [www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no](http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no) og [www.haveiendom.no](http://www.haveiendom.no). Bispekilen sammenfører gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av Bispekilen i dialog med selger. Prosjekteringen er per dags dato ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg retten til endringer.

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

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 30 000,- 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. 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.

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 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

### **Overtagelse**

Leilighetene i Vannkunsten Syd forventes ferdigstilt 2. halvår. i 2025, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering kan ikke finne sted tidligere enn 1. kvartal 2025.

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 overtagelse 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 datert 13.01.2022, med tillatelse endring utenomhusplan og solskjerming uteservering datert 27.10.2022

Det er gitt 5 dispensasjoner fra reguleringsplanen i rammetillatelsen for Vannkunsten Syd, rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse 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 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 Oslo S. Utvikling AS (et selskap som igjen er eid av Entra og Linstow), 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. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. og 2. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.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, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg til å dele opp felt B6B (Vannkunsten Syd) i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B6B 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, en storhandel fører til endring boligmiksen 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. 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.

### **Fellesutgifter**

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved overtakelse vil ligge på ca. kr. 44,- per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann på ca. kr. 15- per kvm BRA pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

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

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

### **Betalingsbetingelser**

- 1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt Buofl. § 12 garantien er stilt. 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) Det anbefales at alle kjøpers innbetalinger betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 tinglysing 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. 1 140,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 585,- 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 innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2021 er på 3 promille.

### **Arealer definisjoner**

Arealene i prislisten er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. 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.

### **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**

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 01.12.2023 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering for Vannkunsten Syd 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.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. Forøvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B6B (Vannkunsten Syd) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B6B (Vannkunsten Syd) eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet. Deler av

eiendommen mot Havnepromenaden kan bli fradelt fra Eiendommen og overdratt til Oslo kommune, endelig grense er ikke fastsatt.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B6B i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B6B 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, blir et slikt salg gjennomført vil 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 være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfelle vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjelleren i Bispevika Syd vil i tillegg til Vannkunsten Syd (B6B) betjene feltene B8B, B8A og B9. Ved innflytting av Vannkunsten Syd vil deler av kjeller under Vannkunsten Syd (B6B) være ferdigstilt, mens Kjelleren i sin helhet vil ferdigstilles i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene.

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

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 tomtearronderingen 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.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

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

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse



- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: [www.vannkunstensyd.no](http://www.vannkunstensyd.no), eller fås tilsendt fra megler.

### **Energiattest**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil i 2020 utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av formuesverdi, gå inn på: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

### **Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. 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 0,40% + mva av kjøpesum.

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

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 03.03.2022, revidert 03.11.2022





vannkunstensyd.no