

Salgsoppgave – Vallergrenda

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har adresse, Vallerveien 146 med gnr. 5 bnr. 131 i Bærum kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av adresse, gårds- og bruksnummer og andelsnummer vil først foreligge senere.

Eier/selger

SPG V146 AS, org.nr. 924 056 460, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Vallergrenda. Selskapet er heleid av SPG Saga prosjekt AS.

Sameiet og Borettslaget

Eiendommen er planlagt seksjonert i et eierseksjonssameie (Sameiet), som vil bestå av én samleseksjon bolig og næringsseksjoner:

- Boligdelen i prosjektet vil organiseres som borettslag i samleseksjon bolig (Borettslaget). Selger eller et selskap utpekt av selger vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget og skyte samleseksjon bolig inn i det nystiftede laget. Borettslaget vil inneholde 67 andeler som er tilknyttet én bolig hver samt fellesareal.
- Næringsseksjonene i Sameiet vil bestå av én seksjon med personalbase/fellesrom tilknyttet omsorgsboligene og ca. 30 parkeringseksjoner i innendørs garasjekjeller.
- Tomten og de delene av bebyggelsen på Eiendommen som ikke er selvstendige seksjoner, vil utgjøre fellesareal i Sameiet.

Selger tar forbehold om nødvendige endringer i den tingsrettslige strukturen for Eiendommen.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Selger.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 131 er Bærum kommune. Hjemmelen til samleseksjon bolig vil overføres direkte fra Bærum kommune til Borettslaget.

Tomt og grunnareal

Eiendommen vil bestå av to bygg med underjordisk garasjeanlegg. 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 Vallergrenda vil bestå av 67 boligenheter fordelt på to leilighetsbygg. Det etableres en felles takterrasse, samt et lysthus/tunhus «Vallerstua» i henhold til utomhusplanen, som vil være til felles bruk for beboerne i Borettslaget.

Parkeringsplasser

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjelegget. Muligheten er begrenset til å gjelde utvalgte leiligheter, i henhold til prisliste. Det planlegges solgt ca. 24 parkeringsplasser i garasjelegget hvorav to av disse er HC-plasser. Parkeringsplassene er planlagt strukturert som næringsseksjoner i Sameiet. Det vil ikke være adgang til å overdra parkeringsplassen til andre enn andelseiere i Borettslaget eller seksjonseier av næringsseksjonen tilknyttet omsorgsboligene.

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Totalt leveres det ca. 107 sykkelplasser, 8 stk plasser tiltenkt for lastesykler og 6 stk tiltenkt for lading av El-sykler. Endelig plassering og fordeling avklares i detaljprosjekteringen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og sykkelplassene.

To av parkeringsplassene er tiltenkt for delebil-løsning gjennom Hyre. Delebilordningen kan også benyttes av nabolaget for øvrig.

Kjellerbod

Sportsboder leveres for de leiligheter med krav om dette iht. TEK17. Sportsbodene leveres plassert i felles innvendige bodanlegg eller i parkeringskjeller. Størrelsen på sportsbod vil fremgå av kontraktstegningen for den enkelte leilighet.

Bod blir tildelt av utbygger i forbindelse med overlevering av boligene.

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Ikke tinglyste heftelser" nedenfor).

Følgende servitutter er tinglyst på Eiendommen gnr. 5 bnr. 131;

1946/3590-2/100 02.09.1946 ERKLÆRING/AVTALE

Repartisjonskrav kr. 10.269,69

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 5 BNR: 1

1968/7279-2/100 16.11.1968 ** DIVERSE PÅTEGNING

Refusjonskravet nedkvittert til kr 7.173

1970/4311-3/100 04.06.1970 ** DIVERSE PÅTEGNING

Refusjonskravet er nedkvittert til kr 6.595

2023/207501-1/200 24.02.2023 BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI

Rettighetshaver allmennheten

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE

ORG.NR: 935 478 715

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 5 bnr. 131 datert 30.05.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Ikke tinglyste 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.

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

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon, vindsperre, trekledning og til dels platekledning.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er i dag regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse, se reguleringskart og -bestemmelser datert 30.05.2023 og planID 2020007. Reguleringen tilsier boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen har til hensikt å skape et blandet bomiljø og skal bestå av omsorgsboliger med tilhørende arbeids-/omsorgsbasis, fellesrom og felleslokale, i kombinasjon med boligtyper for førstegangskjøpere, familieleiligheter for startslånstakere og øvrige leiligheter. Det er regulert naturområde øst for Eiendommen.

Vedrørende luftledning mellom Hamang, Bærum og Smestad

- Statnett SF søkte 15. august 2019 om tillatelse til ny 420 kV ledning fra Hamang transformatorstasjon via Bærum transformatorstasjon til Smestad transformatorstasjon. Statnett søkte om luftledning (øke eksisterende master fra 21 meter til 38 meter) som første prioritet, og jordkabel/kabel i tunnel som andre prioritet.
- NVE ga den 30. august 2021 konsesjon til luftledningsalternativet. NVEs konsesjonsvedtak er påklaget, blant annet av Bærum og Oslo kommuner og boligeiere.
- NVE sendte 24. mars 2022 saken over til OED, som er klageinstans og som endelig avgjør saken. OED behandler nå saken, og har blant annet iverksatt en ekstern utredning av areal- og miljømessige nyttevirkninger av å kable sammenlignet med luftledning.

Saken er pr. 20.06.2023 ikke endelig avklart.

For mer informasjon se;

<https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/>

<https://www.nve.no/konsesjon/konsesjonssaker/konsesjonssak/?id=5158&type=A-1>

Videresalg/endring av eierskap

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

Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til megler, som må betales av kjøper til megler i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse.

Overtakelse

Rammesøknad er planlagt for innsendelse i juni 2023. Forutsatt nødvendige offentlige godkjenninger forventes leilighetene ferdigstilt fra 2. halvår 2025 gitt igangsettelse 2. halvår 2023, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Byggetiden er estimert til ca. 24-28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Ferdigstillelse av utomhusområdene er sesongavhengig og kan bli utført etter overtakelse.

Når selger har opphevet sine forbehold (se nærmere om dette under punktet "Forbehold"), skal selger skriftlig varsle kjøper om oppstart.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig. Det samme gjelder eventuelt kjøp av parkeringsplass.

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.

Forretningsførsel

USBL er engasjert som forretningsfører for Borettslaget og Sameiet. USBL har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at prosjektet får en trygg og sikker drift.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Borettslaget og Sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av konstituerende generalforsamling/årsmøte.

Regler for styring og drift av Borettslaget og Sameiet følger for øvrig av borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Prisreguleringsklausul for utpekte andelsleiligheter

Ved omsetning av boliger til førstegangskjøpere under 35 år skal andelen ved førstegang omsetning selges til en fastpris som er 15 prosent lavere enn for tilsvarende nye boliger i området på salgstidspunktet.

Ved senere omsetning skal andelen ikke selges til en høyere pris enn opprinnelig kjøpesum pluss prosentvis justering i henhold til Eiendom Norges boligprisindeksen for boliger i Asker og Bærum. For mer informasjon se Borettslagets vedtekter.

Finansieringsmodell

Kapitalkostnadene består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Det er søkt om finansiering fra Husbanken til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med 70 -75% fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente pt. på 3,094 %. Forventet løpetid på lånet er 30 år med en antatt avdragsfrihet de 0 første årene. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene.

Selger tar forbehold om og på hvilke vilkår Husbanken innvilger finansiering til Borettslaget, herunder hvilke belåningsgrad og løpetid som vil gjelde.

Fellesgjeld

Fellesgjelden er planlagt å utgjøre inntil 70 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som Borettslaget har søkt om.

Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

Kjøper svarer for felleskostnader og kapitalkostnader fra overtagelsesdato. Dersom Borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er Borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for Borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til Borettslaget fra overtagelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtagelsesdato.

IN-ordning

Borettslaget vil inngå avtale med USBL om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er gjeld Borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til Borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av Borettslagets fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr.100.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom Borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før Borettslaget er fullt ut innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

Garantert betaling av felleskostnader– Sikringsordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med Klare Finans om garantert betaling av felleskostnader. Avtale om sikringsordning innebærer blant annet at Klare Finans vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold av felleskostnadene, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør pt. 0,6 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med USBL sies opp, vil avtalen om sikringsfond opphøre samtidig.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

Fellesutgifter

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på konstituerende generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Et utkast til budsjett for Borettslaget inntatt som vedlegg. Endelige fellesutgifter vil først bli fastsatt ved ferdigstillelse. Størrelsen på fellesutgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester Borettslaget rekvirerer, og tingsrettslig struktur for prosjektet.

Betaling

10 % av vederlaget (kjøpesum + fellesgjeld) innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Forskudd fra kjøpergruppen «Førstegangsetablerere» settes til 100 000 NOK. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument	kr 480,-
Tinglysningsgebyr per panterettsdokument	kr 480,-
Registrering av avtale om borettslag	kr 430,-
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. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 604 pr. kvm. BRA

Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders driftskostnader til forretningsfører ved overtakelse, slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Det er p.t ikke innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Bærum kommune.

Arealer definisjoner

Bruksareal (BRA): Oppgis iht NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entre/gang, omkleddingsrom og evt trapp. Rom teksten som «Walk in closet» inngår som P-rom, inklusiv innvendige vegger og sjakter. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett 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

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, 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 utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). De øvrige utomhusarealene på Eiendommen, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av andelseierne i Borettslaget og seksjonseierne i Sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av Sameiet.

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.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 01.03.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen, herunder igangsettelsestillatelse, ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende. Ved opphevelse av forbeholdene skal selger sende skriftlig varsel om igangsetting, som nærmere beskrevet ovenfor i punktet "Overtakelse".

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse 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. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. 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. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

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 de endringer for boligen, Eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre 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
- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan

- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prislister
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter for Sameiet
- Foreløpige vedtekter for Borettslaget
- Foreløpig budsjett for Borettslaget
- Finansieringsplan
- Grunnbokskrift
-

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 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 <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/> 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 også kunne 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. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

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

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

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

Oslo, 20.06.2023