

Salgsoppgave – Haslevangen Borettslag

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har adresse Haslevangen 14, gnr. 124 og bnr. 202 i Oslo kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger

Selger er Haslevangen Utvikling AS, org.nr. 933 406 474. Selskapet er heleid av Moro AS, org.nr. 926 169 661.

Eierform

Haslevangen Boligsameie består av 138 seksjoner, hvorav 136 boligseksjoner. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag bestående av 105 andeler innenfor sameiet. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Haslevangen Borettslag" for nærmere informasjon om borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 202 er Haslevangen 14 Eiendom AS. Hjemmelen til seksjonene vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

Tomt og grunnareal

Eiendommen i dag er på ca. 6260 kvm. Av dette arealet skal 685 kvm i fradeles mot Haslevangen på prosjektets syd-vest side til Oslo kommune. Arealet er regulert til fremtidig gang- og sykkelvei.

Bebyggelse

Prosjektet Haslevangen vil bestå av et lamellbygg med varierende antall etasjer i de forskjellige oppgangene, med tilhørende kjeller. Det bygges 136 leiligheter, samt næringsareal på bakkeplan i den vestligste delen av bygget på hjørnet av Frydenbergveien/Haslevangen.

Parkeringsplasser/Kjellerbod

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det planlegges etablert ca. 62 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i anlegget under bygget. Det er begrenset antall garasjeplasser og de større leilighetene vil prioritert ved salg av disse. Konferer megler ift. hvilke leiligheter som kan kjøpe garasjeplass.

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Et utvalg av sykkelparkeringsplassene vil være tilpasset transportsykler. Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og transportsykkelplassene. Det er ikke endelig besluttet hvordan bruksretten til parkeringsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter selgers valg, herunder men ikke begrenset til etablering av vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Sportsboder får en størrelse på ca. 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm og ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Enkelte leiligheter, som har stor innvendig

bod, disponerer ikke sportsbod. Den henvises til den enkelte kontraktstegning for informasjon om den enkelte leilighet har sportsbod eller ikke, samt hvor stor den er (BRA-e).

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere.

Tinglyste heftelser

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 124 bnr. 202 datert 14.10.2024 og har gjort seg kjent med denne.

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

Utinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at Borettslaget og Sameiet vil ha legalpanterett i andelene og seksjonene for felleskostnader og andre krav, jf. brl. § 5-20 og eiersl. § 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 Borettslaget, sameiet, 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

Bygget fundamenteres til fjell og med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasader består i hovedsak av teglstein og puss med ulike fargevalører. Deler av tak på A, B og F skal benyttes som felles takterrasser tilgjengelige for beboerne.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/velvære) bevertning (S-5156), se reguleringskart og -bestemmelser.

Eiendommen vender mot nord-vest mot Frydenberg ungdomsskole på felt F2 – Byggeområde for offentlig bygning / allmenntilgitt formål (skole idrettshall) S-4432, men maks kotehøyde 122,5. Mot syd ligger næringsbygg på felt F2 – Byggeområde for forretning, kontor, industri, bevertning S-4432 med maks kotehøyde 121. Mot syd-vest vender eiendommen mot lavere villa- og småhusbebyggelse, regulert til byggeområde for

boliger S-4220. Småhusplanen er under revisjon og det tas forbehold om generelle endringer av denne. Mot syd er eiendommen Haslevollen 3 under utvikling iht. reguleringsbestemmelser S-5145 med maks kotehøyde 123. Mot nord-øst og øst ligger de fullførte boligprosjektene Krydderhagen og Vinslottet med maks kotehøyde 136,5. Mot syd-øst ligger Wang Ung /ferdigstilt 2018) – en privat ungdomsskole med maks kotehøyde 112.

Listen ovenfor er ikke uttømmende og det er kjøpers plikt å sette seg inn i tidligere og fremtidige reguleringsplaner og byggesaker i området. Se www.saksinnsyn.no.

Salgsstart

Ved salgsstart gjelder et eget regelsett beskrevet i dokumentet «budregler salgsstart». Dokumentet er under salgsstarten tilgjengelig for nedlasting via www.haslevangen.no eller kan fås ved henvendelse til megler. Ved inngivelse av bud ved salgsstart bekrefter budgiver at «budregler salgsstart» er lest og akseptert i sin helhet. Ved inngivelse av bud på andre leilighetsalternativer, dersom man ikke får tilslaget på alternativ 1, vil dette foregå etter direkte kontakt med megler der budgiver så bekrefter nytt bindende bud på alternativ leilighet pr. SMS via meglers elektroniske system.

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av transport. Det anbefales atprosjektets megler benyttes også ved videresalg. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 35 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Gebyret gjelder også ved videresalg for næringsdrivende.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon.

Overtakelse

Alle boligene i borettslaget forventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2027. For de enkelte blokkene estimeres følgende ferdigstilling: A i 2. kvartal 2027, B og C i 1. eller 2. kvartal 2027, D og E i 1. kvartal 2027. Disse tidspunktene er foreløpige og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt

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

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 den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Prosjektet har godkjent rammetillatelse datert 29.02.2024. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig 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. Haslevangen

Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Haslevangen Borettslag. Borettslaget inngår som del av eierseksjonssameiet.

Eiendommens øverste organ vil være eierseksjonssameiet.

Styret i borettslaget vil representere andelseierne i boligsameiet.

Eiendommen blir organisert som et eierseksjonssameie med ca. 138 seksjoner hvorav 136 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner (Antatt Servering/butikk/kontor eller service og garasjeeksjon). Borettslaget er planlagt å bestå av 105 andeler, tilsvarende antall boliger i borettslaget og vil inngå i eierseksjonssameiet. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligheter og andeler i borettslaget.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Haslevangen 14 Eiendom AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen.

Næringslokalet som nevnt over, er overdratt til selskapet Polporten AS. Selskapet vil eie næringsseksjonene i eierseksjonssameiet og drevet som næringsareal med utadrettet eller annen virksomhet i tråd med reguleringsformålet.

Sameiet og/eller borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealene. En grussti mellom blokk G og Wang Ung er regulert som offentlig friareal. Torget på hjørnet av Haslevangen og Frydenbergveien og gjennomgangen under den store portalen er allmennheten gitt rett til å benytte gjennom en tinglyst rett. Både grussti, torg og portal inngår i borettslagets/sameiets drift og vedlikeholdsansvar. Se eiendommens reguleringsbestemmelser og tinglyste heftelser for opplysninger om disse arealene.

Forretningsførsel

USBL er engasjert som forretningsfører for borettslaget.

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 ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling og sameiermøte ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven og lov om eierseksjoner.

Fellesgjeld

Boligene selges uten fellesgjeld (100% innskudd).

Fellesutgifter

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget/sameiet fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget/sameiet på ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, a konto innbetaling for varme og varmtvann, internett, styrehonorar, forretningsførsel, vaktmestertjenester, etc. Se utkast til budsjettforslag for borettslaget inntatt som vedlegg til kjøpekontrakt. Forslaget er ikke bindende. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer og generell pris og kostnadsutvikling.

Betaling

Forskudd betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Følgende forskuddsbeløp gjelder for de ulike leilighetskategoriene:

- 2-roms kr. 100 000,-
- 3-roms kr. 200 000,-
- 4-roms kr. 350 000,-

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 forskudd 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.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger.
Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Alle innbetalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 545,-
Etableringsgebyr	kr 5 000,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver.
Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør kr. 500,- pr. kvm. BRA-i.

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 felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse som startkapital.

Kommunal eiendomsskatt

Oslo Kommune har eiendomsskatt. Borettslaget vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte fellesutgifter. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier.

Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

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:

BRA-i:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e:

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

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA

Areal på terrasse og balkong.

Total BRA

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

De oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer. Innvendige sjakter og innervegger 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.

Som følge av avrundingsregler og enkelte digitale systemers begrensninger ift. å oppgi tall med desimaler, vil leiligheter under 50 kvm BRA-i, med bruksrett til sportsbod på 2,5 kvm, enkelte steder (herunder boligvelger og annonser) ha oppgitt BRA-e (sportsbod) på 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at sportsboden som leveres er på 2,5 kvm for disse leilighetene.

Plantegninger

Salgstegninger/ 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 og skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. Det samme gjelder private takterrasser i borettslagets/sameiets 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., herunder takterrassene, disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget og eierseksjonssameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget og eierseksjonssameiet. Det tas forbehold om at næringsseksjonen skal få eksklusiv bruk av deler av torget og ansvar for drift og vedlikehold av dette arealet.

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

Byggingen er i gang og det tas ingen forbehold ift. gjennomføring av prosjektet.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, kotehøyder herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller hensiktsmessig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av bjelker og søyler, sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. 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 utomhusplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Selger tar forbehold om at skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten og tar ikke ansvar for 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 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, 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 eller avviker fra annen dokumentasjon.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Plantegning
- Etasjeplaner
- Fasadetegninger
- Snittegning
- Foreløpige vedtekter for borettslaget, eierseksjonssameiet og garasjesameiet
- Utomhusplan og takplan

- Budsjett for borettslaget
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Rammetillatelse
- Grunnbokskrift

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. i 2017 (TEK17). Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori B eller bedre. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, spesielt i boliger med mye vindusflater.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

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. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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

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

Eiendomsmegler

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

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 5700,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Bratseth. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler RenateMarkussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 05.05.2025, rev 22.01.2026