

Salgsoppgave – Clemenskvartalet

Adresse og matrikkelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 234, bnr. 93, 94 og gnr. 250, bnr 53 i Oslo kommune. Eiendommene er planlagt sammenføyd/fradelt. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

Eier/ selger

Selger er Clemenskvartalet Bolig AS som er 100 % eiet av Clemenskvartalet Holding AS. Clemenskvartalet Holding AS er eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU) med 72,33 % og HAV Eiendom AS (HAV E) med 27,67 %. OSU er eiet av Bane NOR Eiendom AS, Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord. HAV E er eid av Oslo Havnevesen og er utvikler/utbygger av store deler av Bjørvika.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 234, bnr. 93 og gnr. 234, bnr. 94 er Clemenskvartalet FBK AS, mens hjemmelshaver til gnr. 250, bnr. 53 er Statens Vegvesen.

Tomt og grunnareal

Felt B8A har et areal på ca. 6 725 kvm.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Clemenskvartalet er på til sammen ca. 265 leiligheter i et kvartal rundt et stort indre gårdsrom. 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 Clemenskvartalet 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 Clemenskvartalet. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten eller kjellereiendommen som selger anser mest hensiktsmessig. Innkjøring til kjeller blir fra gate, som ikke har fått navn enda, på Clemenskvartalets sydside (med innkjøring fra Kong Haakon V s gate) med nedkjøring til parkeringsanlegg under bakkenivå. Nedkjøringen vil også bli benyttet for adkomst til parkeringsanlegg for feltene B6B, B8B, B9, gjesteparkering, samt for øvrige med rettigheter til kjellereiendommen. Gjesteparkering for området blir avgiftsbelagt. Det blir tilrettelagt for bildelingsordning for beboerne. Vilkår og driftsordning er ikke avklart.

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.

Takhager/ Private takterrasser

Flere av takene vil ha felles takhager. I tillegg blir det etablert to private takterrasser/takhager i enden på den syd-vestre delen av taket i oppgang 1. «Takhage 1» på ca. 28 kvm er dedikert til leilighet 1-H0801 og «takhage 2» på ca. 24 kvm er dedikert til leilighet 1-H0802. Tegninger av de to takterrassene/takhagene kan fås ved henvendelse til megler. Takterrassene selges til fastpris kr. 700 000,-. Dersom kjøper av 1-H0801 og/eller 1-H0802 ikke benytter seg av denne retten til kjøp, vil den enkelte takterrasse/takhage bli solgt til høystbydende.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 234, bnr. 93, gnr. 234, bnr. 94, gnr. 250, bnr. 53.:

- Bestemmelse om allmennhetens tilgang til ferdsel og opphold på felt T4. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 924904, tinglyst 07.10.2015.
- Erklæring vedr. sammenslåing av eiendommer. Doknr. 626814, tinglyst 10.08.2011. Erklæringen slettes når sammenslåing er utført.

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

- Grunneiererklæring vedrørende utbedring av skade på vei som følge av garasjeanlegg som vil strekke seg under Rostockgata mot vest og gaten mellom Clemenskvartalet og naboeiendommen B8B mot syd.
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for hage-/tak- parseller bolig på sameiets tomt.
- Vedlikeholdsplikt for brygge på Bispekilens sydside.
- Skilting på fasaden til fordel for en eventuell anleggseiendom i kjelleretasjene.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 234, bnr. 93, gnr. 234, bnr. 94, gnr. 250, bnr. 53 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 mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i felt B8A (Clemenskvartalet) 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

Bygget fundamenteres til fjell med peler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Yttervegger er kledd i en variasjon av materialer i forskjellige farger og nyanser. Hovedmaterialet er tegl, med innslag av mønster enkelte steder. Det tas forbehold om valg av produkter. Skillevegger mot naboileigheter/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. Clemenskvartalet ligger på felt B8A som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B8A i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014, samt for Torg på Clemenskvartalets syd-vestre hjørne iht S-4880, vedtatt 03.02.2016. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B8A består av ett boligbygg i kvartalsstruktur og har en maks reguleringshøyde på kote + 30.

Bebyggelse mot nord på felt B7 har en reguleringshøyde på kote + 33. Fremtidig bebyggelse mot vest på felt B6B vil ha en reguleringshøyde på maks kote + 24. På felt B6B vil det bli søkt dispensasjon for reguleringshøyde B6B-1 til samme høyde + 24 det vil videre søkt om vridning av B6B -3. Det kan bli søkt endring for møneretning for felt B6B. Fremtidig bebyggelse mot syd på felt B8B vil ha en reguleringshøyde på kote +30. Fremtidig bebyggelse mot syd-vest på felt B9 vil ha en reguleringshøyde på kote + 22. 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 Clemenskvartalet. 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 bygningssetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no og 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/ending av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 25 000,- 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 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 Clemenskvartalets oppgang 1 - 5 forventes ferdigstilt 1. kvartal i 2023, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

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 overtakelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse 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 11.05.2020.

Det er gitt 13 dispensasjoner fra reguleringsplanen i rammetillatelsen for Clemenskvartalet, rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Dispensasjon 12 gjelder boligkvalitet og støy i nordøst og sydøst hjørnene på Clemenskvartalet. I Nordøst er det gitt dispensasjon for leilighetene 4-H0303, 4-H0403, 4-H0404, 4-H0503, 4-H0504, 4-H0603, 4-H0604, 4-H0702, 4-H0703, 4-H0802 og 4-H0803. 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 2/3-deler eiet av den norske stat) og Hav Eiendom AS, 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 hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. og 2. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.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 B8A (Clemenskvartalet) i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B8A 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 som gjelder for sameiet. 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. 40,- - 43,- per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann på kr. 12,- 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.

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. 565,- 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 2020 er på 3 promille.

Arealer definisjoner

Arealene i prislisten er oppgitt i BTA bolig, bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BTA bolig er målt med yttervegg og til midt i vegg mot nabo og gang. 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.

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 31.08.2021 dersom ikke nødvendig forhåndssalg, styrets beslutning om byggestart eller tilfredsstillende finansiering for Clemenskvartalet er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom igangsettingstillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra

kommunen ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med oppdatert estimat for overlevering.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B8A (Clemenskvartalet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B8A eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B8A i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B8A 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 Clemenskvartalet (B8A) betjene feltene B8B, B6B og B9. Ved innflytting av Clemenskvartalet vil deler av kjeller under Clemenskvartalet (B8A) 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 markedsføringsmaterieill 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.

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

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.

Likningsverdi

Likningsverdi 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. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, 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.

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 0,70% + 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 Lars Bratseth, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 14.10.2020