

Salgsoppgavetekst Kobberkvartalet C1

Selger/Hjemmelshaver

Bergerveien 12 AS
org. nr. 913 499 166
Postboks 1413 Vika, 0115 Oslo

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 998 387 361
Postboks 1613 Vika
0119 Oslo

Finn Bragnes
Ansvarlig megler
fbr@sem-johnsen.no
91 31 58 18

Iga Okon
Eiendomsmegler
io@sem-johnsen.no
91 99 48 84

Hovedoppdragsnummer

21-23-5027

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen
Oppgjør og Administrasjon AS, Org. nr. 999 638 996
Pb 1613 Vika
0119 Oslo
E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Lovgrunnlag

Kjøpet reguleres av; Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht. lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Meglens vederlag

Megler har et vederlag på kr. 30.000,- eks. mva. av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Matrikkel/Adresse

Gnr. 32 bnr. 279 i Asker kommune, «ABB-tomten». Seksjonsnummer for hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adresse eller husnummer er ikke fastsatt per tid, men vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

Tomt

Eiet tomt på ca. 17 004 kvm. Eiendommen vil bli fradelt mellom delfeltene C1 og C2 og endelig tomteareal vil bli nedjustert som følge av dette. Det tas derav forbehold om arealjusteringer og endret matrikelnummer i forbindelse med utbyggingsprosjektet.

Prosjektet

Boligprosjektet er tegnet av HRTB Arkitekter. Utomhusanlegget er prosjektert av LARK Landskapsarkitekter. Prosjektet oppføres i henhold til TEK17, se nærmere spesifikasjoner i leveransebeskrivelsen og romskjema.

Kobberkvartalet er del av en større utbygging på Vestre Billingstad. Selv om store deler av utbyggingsområdet nå er ferdig utbygget, vil det måtte påregnes byggeaktivitet i nærområdet etter innflytting.

Kobberkvartalet består av flere salgs- og byggetrinn, og det vil pågå byggeaktivitet på tomten i flere år etter innflytting. Feltet mellom strøksaksen og Neselva kalt C2, er i utbyggers eie og er under utvikling. Det henvises til 3D modell og 3D-perspektiver for angivelse av volumer foreløpig planlagt på dette feltet. Det tas forbehold om at C2 er under utvikling og at endringer kan forekomme.

Utbygger Bergerveien 12 AS eller det selskap Bergerveien 12 AS har inngått utbyggingsavtale med ferdigstiller Kobberkvartalet Fellesareal suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten mv. Se vedtektene for Kobberkvartalet Huseierforening for nærmere beskrivelse.

Eierform og organisering

Leilighetene i prosjektet Kobberkvartalet planlegges organisert i flere eierseksjonssameier. Prosjektet består av to delfelt C1 og C2 med totalt ca. 420 boligseksjoner.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter er utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører og vil bli konstituert på sameiets første sameiermøte.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens §31, panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Boder er planlagt organisert med enerett til bruk for den enkelte boligseksjon.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal for boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Parkeringskjelleren etableres som en egen eiendom (anleggseiendom) med eget matrikelnummer, og er planlagt som et tingsrettslig sameie. Hver parkeringsplass i parkeringskjelleren vil utgjøre ideelle andeler i realsameiet. Andelene er planlagt etablert og tinglyst som en realkobling til den enkelte boligseksjon. Selger forbeholder seg likevel retten til å avgjøre hvordan den endelige organiseringen av parkeringskjelleren med tilhørende parkeringsplasser vil bli.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele boder/sportsboder og biloppstillingsplasser på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, tilleggsdel til boligseksjon eller som en særskilt næringsseksjon/sameieandel i anleggseiendom. Avhengig av den valgte organisering vil kjøpers eventuelle bruksrett bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte. Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering så fremt dette ikke vesentlig forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon.

Felleskostnader

- Kjøper plikter å betale sin andel av felleskostnader til sameiet fra overtakelse. Budsjett over felleskostnader vedtas av styret forut for overtakelse. Felleskostnadene skal blant annet dekke kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm og drift og vedlikehold av fellesarealer inne og ute og kontingent til Kobberkvartalet Huseierforening. Felleskostnader for ev. parkeringsplass er stipulert til å bli kr. 275,- per plass per måned
Se utkast til driftsbudsjett. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser og/eller tjenester sameiet rekvirerer.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

- Strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet
- Kostnader knyttet til drifting av bildeling

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende prosjekter og vil kunne være gjenstand for senere endringer i konsumprisindeks og etter vedtak i årsmøtet.

Eiendomsskatt

Asker kommune har i dag ikke eiendomsskatt, men innføres eiendomsskatt vil den enkelte seksjonseier faktureres direkte. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen eller megler for nærmere informasjon om g eiendomsskatt.

Parkering og boder

Det følger med én bod iht. forskriftskrav per leilighet på minimum 2,5 kvm for boliger under 50 kvm og 5 kvm for boliger over 50 kvm.

Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten.

Parkeringsplassene leveres iht. Statens vegvesen vegnormal N100:2023 og får en bredde på minimum 2,5m fra senter delelinje. Mindre avvik kan forekomme.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder så lenge et offentlig dokumentert behov er til stede. Se vedtektene for eierseksjonssameiet for nærmere informasjon om bytte av parkeringsplasser.

Overtagelse og innflytting

Leilighetene forventes ferdigstilt Q1 2028 for Hus 2 og Q3 2028 for Hus 1A og 1B ved igangsettelse Q4 2025, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Overtakelsesperioden er ikke bindende eller dagmulksutløsende. Cirka 12 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Kjøper får rett til å kreve dagmulkt fra den endelig overtagelsesdatoen.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overtagelse, se for øvrig kjøpekontraktens punkt 11.4.

Priser

Priser og omkostninger på boligene og parkeringsplassene fremgår av boligvelgeren på kobberkvartalet.no. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten vil utgjøre 2,5 % av andel tomteverdi.

Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr. 545,-. Tinglysningsgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr. 545,- pr. obligasjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Det skal forskuddsinnbetales 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres Kjøper direkte fra forretningsfører.

Betalingsplan

Det henvises til kjøpekontrakten for betalingsplan. Delinnbetalingen/forskudd innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto (ved besluttet gjennomføring og garanti iht. buofl. §12). Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjøret (rest kjøpesum, omkostninger og evt. Tilvalg) skal innbetales meglers klientkonto innen 3 dager før overtagelse.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og forsinkelsesansvar for kjøper.

Garantier

Det skal av selger stilles garanti på 3% av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5% av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova §12. Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmels-overgang, må selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. For øvrig henvises det til kjøpekontrakt.-

Ved salg til selskap/AS forbeholder selger seg retten til å anvende avhendingslova, dvs. ingen garantistillelser etter bustadoppføringslova.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Reguleringsforhold

Eiendommen inngår i en større plan for utvikling på Vestre Billingstad. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig (0220 2014003), se reguleringskart og -bestemmelser for regulerte høyder på nabofeltene. Gatetun og uteområder vil være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Konsesjonsplikt/Odelsrett/Forkjøpsrett

Odel og forkjøpsrett er ikke aktuelt i prosjektet. I forbindelse med parkeringsplassene vil kjøperne måtte signere egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet ifm. tinglysningen.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Grunnboksutskrift følger som vedlegg til kontrakten og er før seksjonering av eiendommen.

Seksjonene vil være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Selger opplyser om at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- Om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde teknisk infrastruktur som ledninger, kummer og liknende installasjoner
- Tinglysing av drift og vedlikehold av private stikkledninger og veier
- Erklæring om fordeling av driftskostnader for drift og vedlikehold av gatetun GC2 (deles med felt B9 iht. eierbrøk)
- Bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, herunder adkomstrettigheter, pliktig medlemskap i huseierforening, driftsselskap og/eller fellessameier for området
- Allmennhetens rett til å ferdes på felles gatetun, torg, parker, gangveier med mer i henhold til reguleringsbestemmelser
- Rett til gjensidig bruk av felles uteområder mellom delfelt C1 og C2
- Rett til bruk av felleslokale og hybelleilighet beliggende i C1 for fremtidige beboere i C2
- Adkomstrett for C2 gjennom garasjekjelleren via felles innkjøring fra Bergerveien, med tilhørende bestemmelser om fordeling av ansvar og driftskostnader
- Andre nødvendige rettigheter/plikter som følge av valgt organisering av eiendommene

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysing av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

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.

Ved overtagelse av bolig får kjøper tilgang til FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Tegninger utover det som følger av kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkrevs fra Kjøper. FDV blir levert som digital løsning.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på bolig og eventuell parkeringsplass oversendes som elektronisk gjennom «gi bud»-knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere gjennom elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Forretningsførsel

Selger vil på vegne av sameiet, inngå en avtale med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene og eierseksjonsloven. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut, med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Arealangivelser

Oppgitte arealer er angitt i bruksareal (BRA-i) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innervegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses (BRA-e) i prislisten – dette er boligens areal utenfor boenheten og som tilhører denne. I dette tilfellet gjelder det bod utenfor boenheten.

Arealer påført på plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve eller hele kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l. På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggs-informasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlings-høyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, 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. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5% eller inntil 3 m² BRA-i mindre/større enn det oppgitte areal.

Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen og romskjema.

Energimerking

Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Boligene vil få minimum energimerke C. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Tilvalg og endringer

Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. For ytterligere informasjon om tilvalgsprosessen, se leveransebeskrivelsen. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Endringsforespørsler må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at alle endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt samtidig med sluttoppgjør av boligen før overtagelse.

Forbehold

Gjennomføring forutsetter:

- Innen 31.01.2026 er solgt boliger som utgjør 50% av totalverdien i prosjektet
- Selger oppnår tilfredsstillende finansiering
- Styrets beslutning om byggestart
- Nødvendige offentlige tillatelser, herunder igangsettingstillatelse

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen angitt frist skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, romskjema og andre salgsdokumenter. Tegninger, 3D-modell, 3D-illustrasjoner, hjemmeside og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Ved eventuelmotstrid mellom kontraktsdokumenter har kjøpekontrakten forrang, og for øvrig gjelder leveransebeskrivelsen og romskjema først, deretter kontraktstegningen foran øvrige kontraktsdokumenter. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i salgsdokumenter.

Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er av utvalgte leiligheter. Interessenter oppfordres til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv. før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen er ikke detaljprosjektert og kan ikke anses som bindende. Den er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Kontrakt/Transport/Overdragelse før overtagelse

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke og kan stille betingelser for godkjenning av gjennomføring av transport. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper, samt utløse et transportgebyr stort kr. 50.000,- som tilfaller Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende senest seks uker før varslet overtakelse.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom han senest seks uker før varslet overtagelse ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.

Eventuell endring av hjemmelshaver/eierskap eller navneendring fra Kjøpers side 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 Selger, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen seks uker før varslet Overtakelse.

Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første skatteoppgjør. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, opp til 10 millioner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Les mer på www.skatteetaten.no.

Hvitvaskingsloven

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr. 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr. 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr. 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Oslo,03.03.2025