Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer
Hukenveien 7 og Hukenbekken 2, 1383 Asker. Eiendommen utgjør gnr. 4, bnr. 2 i Asker kommune. Endelig matrikkelnummer med seksjonsnumre tildeles senere.

Eier/selger
Selger er Hukenveien AS, org.nr. 936 407 986 som er indirekte eid av Oxer Eiendom AS.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til eiendommen er familien Sandbækken.

Tomt og grunnareal
Tomten har et areal på til sammen ca. 17.200 kvm.

Bebyggelse
Planlagt bebyggelse er på til sammen ca. 9.200 kvm BRA. Det er planlagt 60 selveierleiligheter i ny bebyggelse bestående av 7 bygg i 2 og 3 etasjer. I tillegg kommer kjeller med fellesarealer, boder og parkering. Alle leiligheter har heisadkomst fra parkeringskjeller. Det blir en felles garasjekjeller under byggene A, B, C og D, og en felles garasjekjeller for byggene E, F og G.

Det vil bli opparbeidet fellesarealer til sambruk og fellesaktivitet, eksempelvis; hobbyrom og servicerom for sykkel/ski og hundevask.

Tomten vil opparbeides med private og felles utearealer for boligene.

Kjellerbod og sykkelparkering
Alle leiligheter leveres med én sportsbod på ca. 5 kvm i kjeller eller øvrig fellesareal.

Selger forbeholder seg retten til å kunne fordele bodene og biloppstillingsplasser.

Sykkelparkering avsettes på felles utomhusareal og i kjeller. Sykkelparkering kan bli med vanlig stativ, vegg-stativ og to etasjer stativer.

Selger står fritt til å gjennomføre organisering av tomten og parkeringskjellerne som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum.

Garasje/parkering:
Biloppstillingsplasser selges separat og kan kjøpes for kr 490.000,-.

Alle leiligheter har anledning til å kjøpe en biloppstillingsplass. Ved ønske om kjøp av to plasser konferer med megler.

Dersom biloppstillingsplassen organiseres som tilleggsdel til seksjonen, påløper dokumentavgift på inntil 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 545 i tillegg til kjøpesummen. Organiseres plassen som bruksrett til fellesareal, påløper ingen slike omkostninger. Organiseringen er ikke avklart, og det tas forbehold om dette. Omkostningene kan innkreves etter høyeste sats. Blir den fastsatte dokumentavgiften lavere, tilbakebetales differansen til kjøper i forbindelse med oppgjøret. Blir den høyere, faktureres differansen kjøper.

Det blir en felles garasjekjeller under byggene A, B, C og D, og en garasjekjeller for byggene, E, F og G. Det er planlagt for ca. 65 salgbare biloppstillingsplasser. Antall tilpasses i forhold til antall salg.

Det er avsatt 7 parkeringsplasser til gjester.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)
På eiendommene gnr. 4, bnr. 2 er følgende heftelser tinglyst:

3203/4/2:
08.01.1900 - Dokumentnr: 900118 - Bestemmelse om vannledn.

05.07.1913 - Dokumentnr: 900369 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:7
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:8

22.07.1921 - Dokumentnr: 900645 - Bestemmelse om vannledn.

22.08.1921 - Dokumentnr: 900644 - Bestemmelse om vannledn.

04.09.1930 - Dokumentnr: 905061 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glommen Tresliperi

04.09.1930 - Dokumentnr: 905062 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver : Glommen Tresliperi AS
Overført fra: Knr:0220 Gnr:4 Bnr:3

16.09.1932 - Dokumentnr: 904949 - Bestemmelse om vannledn.

25.08.1938 - Dokumentnr: 3568 - Skjønn
Overført fra gnr 55 bnr 8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1957 - Dokumentnr: 3947 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:8 Bnr:7

14.10.1959 - Dokumentnr: 3580 - Bestemmelse om vannledn.

08.05.1961 - Dokumentnr: 1935 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

06.07.1965 - Dokumentnr: 3571 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:24
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

06.07.1965 - Dokumentnr: 103570 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:57
Bestemmelse om kloakkledning

30.08.1967 - Dokumentnr: 100339 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Elektriske kraftlinjer

11.06.1968 - Dokumentnr: 3806 - Bestemmelse om bebyggelse
Registrert feil dokumentnummer ved konvertering

30.04.1973 - Dokumentnr: 6263 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:24

20.07.1973 - Dokumentnr: 10748 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:58
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0220 Gnr:4 Bnr:27

19.10.1973 - Dokumentnr: 15272 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:58

15.01.1974 - Dokumentnr: 606 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

03.03.1977 - Dokumentnr: 3396 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

04.06.1985 - Dokumentnr: 15822 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
20.10.2011 - Dokumentnr: 858382 - Jordskifte

Saksnr.: 0600-1997-0037 Nedre Buskerud Jordskifterett
Saksnr.: 2100-2007-0006 Eidsivating jordskifteoverrett
Vestmarka
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2017 - Dokumentnr: 272744 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:13

29.03.2017 - Dokumentnr: 272744 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:4 Bnr:13
Bestemmelse om rør, elektriske ledninger og installasjoner
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 4 og bnr. 2 datert 22.10.2026 og har gjort seg kjent med denne. Tinglyste heftelser på eiendommen er i sin helhet tilgjengelig hos megler. Heftelser/servitutter som ikke lenger er gjeldende vil bli forsøkt slettet.

Utinglyste forpliktelser
Det kan bli tinglyst diverse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst, infrastruktur, videre utbygging i området, felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer og teknisk infrastruktur (inkl. kostnadsdeling), drifts-/leverandøravtaler mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk/fellesarealer mellom flere eiendommer) og seksjonering. Dette vil bli nærmere regulert i kjøpekontrakten.

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
Leilighetsbyggenes hovedkonstruksjon bygges i betong og stål. Bindingsverk i tre-/stålstendere. Etasjeskiller og skillevegger utføres i betong eller betongelementer iht. gjeldende forskrifter for brann og lyd. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater. Taket er i betong med fallisolasjon, papptekking og sluk med innvendige nedløp.

Fasader i tegl (bygg A, B, C og D) og panel (bygg E, F og G)

Reguleringsplan og -bestemmelser
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse – konsentrertsmåhusbebyggelse/blokkbebyggelse iht. reguleringsbestemmelser iht. reguleringsplan for Huken Gård, vedtatt 10.11.2023 samt detaljregulering for Hukenveien 7, vedtatt 30.09.2025 med reguleringskart datert 07.10.2026.

Videresalg/endring av eierskap
Kjøper som er forbruker kan transportere kjøpekontrakten med selgers skriftlige samtykke. Kjøper som ikke er forbruker kan ikke transportere kjøpekontrakten, men kan foreta profesjonelt videresalg av leiligheten etter bustadoppføringsloven, og forblir da ansvarlig overfor selger for sine forpliktelser etter kjøpekontrakten frem til hjemmelsoverføring.

Ved transport og ved profesjonelt videresalg skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger.

Ved transport er det en forutsetning for selgers samtykke at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille ytterligere betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende senest fire uker etter at selger har varslet endelig overtakelsesdato.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved hjemmelsendring fra kjøpers side etter budaksept 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 senest fire uker etter at selger har varslet endelig overtakelsesdato, og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtakelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres.

Transport av kjøpekontrakten, profesjonelt videresalg og endring av hjemmelshaver krever selgers skriftlige samtykke. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Gis ikke samtykke, skal leiligheten overskjøtes til kjøper i henhold til kjøpekontrakten.

Overtakelse
Byggetiden er forventet å være 18-24 måneder fra igangsetting med vedtak om byggestart for begge feltene. Det er ikke avklart om hvilket felt som igangsettes først. Det første feltet vil ferdigstilles ca. 6 måneder før det andre feltet. Det første feltet vil kunne forventes og ferdigstilles fra 3. kvartal 2028 til 1. kvartal 2029, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende.

Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse), jf. bustadoppføringslova § 10.

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.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres.

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 i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger er ansvarlig for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres det om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først kan 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. 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. Brukstillatelse skal alltid foreligge.

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.

Deler av fellesarealet vil være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre fortrinnsvis med representanter fra boligseksjonene, som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører, 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 5 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av 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. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse for å velge styre. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter
Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Fellesutgiftene inkluderer blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsikring, renhold av innvendige fellesarealer, vedlikehold av utvendige fellesarealer og snørydding. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr 49,- per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk varme og varmtvann kr. 8,- per kvm BRA-i pr måned. TV-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det vil bli inngått kollektiv avtale for bredbånd og TV. Dette er stipulert til ca. kr 349,- pr. mnd. Fellesutgiftene for den enkelte bolig er beregnet og ligger tilgjengelig i boligvelgeren og i prislisten. Ved kjøp av biloppstillingsplass er fellesutgifter estimert til kr 200,- pr, mnd.

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

Betalingsbetingelser
1) Det forutsettes at forskudd på 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 selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47, eller til hjemmelen er overført til kjøper. Renter godskrives kun dersom rentebeløpet overstiger et halvt rettsgebyr.
2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtakelse.
4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt leilighet. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;

2 roms kr 200 000,-
3 roms kr 300 000,-
4/5 roms kr 400 000,-

Der kjøper er et aksjeselskap vil selger kreve 20% forskudd.

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. 310,- pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument.

Oppstartskapital til sameiet 2 x mnd felleskostnad kommer i tillegg for å sikre sameiets likviditet i startfasen.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Asker kommune.

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 omsluttede vegger.

BRA-e
Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

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

Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Tilvalg
Selger/entreprenør utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/entreprenør er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger/entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger/entreprenør i tilknytning til prosjektets frem-

driftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Tilleggsbestillinger/endringer som overstiger kr 200.000, - faktureres av Selger eller Selgers representanter/entreprenør før overtakelse, og betales direkte til Meglers klientkonto. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Tilleggsbestillinger blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Tilleggsbestillingene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i Kjøpekontrakt med vedlegg justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

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 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.lovdata.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet (f.eks. ved kjøp med AS), vil selger kreve at det benyttes særskilt kjøpekontrakt regulert av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova). Bestemmelsene i bustadoppføringslova kommer da ikke til anvendelse. Kjøpere som handler som ledd i næringsvirksomhet oppfordres til å avklare dette med megler før budgivning.

Forbehold

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.10.2027 dersom ikke nødvendig eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettingstillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse). Dersom Selger ikke har sendt skriftlig varsel om kansellering innen 01.10.2027, bortfaller forbeholdene og Kjøpekontrakten er bindende for begge parter.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt skriftlig meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter, forutsatt at rentene overstiger et halvt rettsgebyr. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold er løftet.

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

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse 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, søyler m.m. samt form på disse vil avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten. Det presiseres særskilt at vinduer, dører og søyler ved fasader ikke er detaljprosjektert og at inndeling, plassering og størrelse vil bli justert og tilpasset i detaljprosjektering. Følgelig er plasseringer og inndelinger på kjøpekontrakt å anse som foreløpig, og vil kunne bli endret.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer 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.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets kjelleretasje. Prosjektets kjellerareal er ikke ferdig prosjektert eller planlagt. Det tas forbehold om at endelig tilpasning av fellesarealer, boder, parkering og fellesrom vil kunne føre til endringer av illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige kjellerplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

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 tilvalgselementer, bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

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

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Dælilunden og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

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 biloppstillingsplasser, sportsboder og øvrig i fellesarealer.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/ solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en

eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Plantegning
- Etasjeplaner inkl. kjellerplan.
- Fasadetegninger
- Foreløpige sameievedtekter og budsjett
- Foreløpig utomhusplan
- Reguleringsplan og –bestemmelser
- Grunnboksutskrift
- Tinglyste servitutter

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: https://www.oxer.no/prosjekt/daelilunden/, eller fås tilsendt fra megler.

Krigshandlinger
Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for det enkelte bygg. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, dagens nivå.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at formuesverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Det tas forbehold om at formuesverdien kan bli endret, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 14 millioner kroner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Kjøper må selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll, kartlegging av reelle rettighetshavere og innhenting av opplysninger om midlenes opprinnelse, som besvares av kjøper i et oppgjørsskjema. Kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor både videreselger og ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikles. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere og til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

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 0,65% av salgssum pr solgte enhet. Beløpene er eks. mva.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Marius Løkken, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 03.11.2026