

## **INFORMASJON TIL KJØPER – MYRENSKVARTALET BORETTSLAG**

### **Eiendommen**

Eiendommen ligger i Sandakerveien 16, gnr. 225 bnr. 232 i Oslo kommune. Endelig adresse fastsettes av kommunen.

Eiendommens areal er cirka 4000 kvm. Selger tar forbehold om endelig størrelse på eiendommen.

### **Prosjektet Myrenskvartalet**

Myrenskvartalet vil bestå av inntil 118 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, felles takterrasse på Bygg B og underjordisk garasjeanlegg over to plan. Leilighetene er fordelt på to bygg. Bygg B har 94 leiligheter og Bygg A har 24 leiligheter. Det tas forbehold om endring i antall leiligheter.

I underetasjen i Bygg B er det planlagt etablering av en barnehage med minimum fire avdelinger.

Oppgang A, B og E vil bli organisert som eierseksjonssameier. Borettslaget (oppgang C og D) og de aktuelle eierseksjonssameiene vil inngå i et realsameie på gnr. 225 bnr. 232. Kontakt megler for ytterligere informasjon realsameiet.

Bygget er tegnet av Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL.

Leilighetene er planlagt organisert som borettslag. Eiendommen er planlagt seksjonert. Sameiet vil bestå av næringsseksjoner (egen seksjon for barnehage og en eller flere seksjoner for parkeringsplasser) og boligseksjoner. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig organisering av eierseksjonssameiet som antall seksjoner, type seksjoner (bolig eller næring) mv. Se punkt om eierform og organisering for supplerende informasjon.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, og hvor 4-roms leiligheter har fortrinnsrett, se prisliste.

Det følger en sportsbod i garasjeanlegget til hver leilighet. Noen av leilighetene har også klesboden i garasjeanlegget.

Sandakerveien 16 er planlagt oppført i ett byggetrinn.

### **Byggherre**

Byggherre for prosjektet er Sandakerveien 16 AS, org.nr. 918 984 194. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Neptune Properties AS, org. nr. 991 975 381, og Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296, som eier 50 % hver av Sandakerveien 16 AS.

### **Myrenskvartalet Borettslag**

Myrenskvartalet Borettslag («Borettslaget») er planlagt å bestå av inntil 48 andeler. Selger tar forbehold om å endre antall andeler i Borettslaget.

Leilighetene i Borettslaget vil enten inngå i en samleseksjon bolig, eller være enkeltseksjoner i samme antall som antall andeler som inngår i Borettslaget. Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av Borettslagets og sameiets fellesarealer.

Selger tar forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det blir boligseksjoner i eierseksjonssameiet som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag. Det tas også forbehold om antall seksjoner som inngår i eiersesjonssameiet.

Borettslaget vil bli etablert av Sandakerveien 16 AS. Borettslaget vil overta eiendomsrett til sin ideelle andel av tomten/seksjonene ved en fusjon med selskapet Torshov Torg AS, som forut for fusjonen vil være et heleid datterselskap av Borettslaget. Av hensyn til å spare dokumentavgift vil ikke grunnbokshjemmelen til eiendommen bli overskjøttet til Borettslaget, men bli liggende i et eget hjemmelsselskap eiet 100% av Borettslaget. Borettslaget og andelseierne vil ha full kontroll over hjemmelen gjennom eierskapet i hjemmelsselskapet. Sandakerveien 16 AS vil overdra det ferdig oppførte bygget til Borettslaget før overtagelse.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Sandakerveien 16 AS, mens for tomten vil Borettslaget videreføre Torshov Torg AS skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som er lavere enn markedsverdi per i dag.

Sandakerveien 16 AS innestår for at Borettslaget og hjemmelsselskapet ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden.

Fellesgjelden vil bli sikret med pant i eiendommen. Panteretten vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på hjemmelsselskapet.

### **Garasjeanlegget**

Parkeringsplasser som kjøpes sammen med leilighet i Borettslaget er planlagt etablert som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon. Øvrige parkeringsplasser planlegges etablert som en eller flere næringsseksjoner. Garasjeanlegget får adkomst via nedkjøringsrampe på naboeiendommen Sandakerveien 22 beliggende på gnr. 225 bnr. 241.

Det er selger som fordeler parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for tre handikaplasser med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikaplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikaplass.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn andelseiere/seksjonseiere. Usolgte parkeringsplasser og boder kan bli etablert som en eller flere næringsseksjoner med selger eller den selger utpeker som eier.

## **Næringslokalet**

Næringslokalet i Bygg B vil bli etablert som en egen næringsseksjon. I utgangspunktet er det planlagt etablering av en barnehage i dette lokalet, men dette avhenger endelig godkjenning fra offentlig myndighet. Barnehagens uteareal vil i så fall være tilgjengelig for beboere i området utenom barnehagens åpningstid. Fra Sandakerveien til tomtens sørvestlige hjørne vil det bli etablert en gangforbindelse, som også evt vil fungere som adkomstvei til barnehagen.

## **Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse**

Detaljreguleringen ble godkjent i bystyret 21. juni 2017. Prosjektet mottok godkjent rammetillatelse 26. april 2018.

Bygging ble igangsatt høsten 2018 og forventet overtakelse er 2. eller 3. kvartal 2020.

Ferdigstilling av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Selger skal med ca. tre måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse. Endelig overtakelsesdato vil bli gitt med minst to ukers varsel, jfr. bustadoppføringslova («buofl») § 15 første ledd.

## **Generelle forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring**

Forbeholdene i kjøpekontrakten vedrørende gjennomføring av prosjektet (ramme- og igangsettingstillatelse, kontrakt med entreprenør, tilstrekkelig forhåndssalg og finansiering) er frafalt

## **Priser**

Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte leiligheter og parkeringsplasser uten forutgående varsling.

Kjøpesummen består av egenkapital (innskudd) på 90 % og andel fellesgjeld på 10 %. Innskuddet pantesikres i Borettslagets eiendom.

## **Betalingsplan**

Kontantbeløpet, 10 % av kjøpesummen for leilighet og eventuell garasje plass, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmeloverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller andelen er registrert i Borettsregisteret, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

### **Omkostninger**

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 430,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 525,-
Administrasjonsgebyr til forretningsfører	kr 250,-

Administrasjonsgebyr til forretningsfører vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering m.m.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted. Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Torshov Torg AS til Borettslaget, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 35.000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

### **Felleskostnader**

Felleskostnader for Borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld, drifts- og vedlikeholdskostnader internt i Borettslaget samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader.

Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår også av prislisten.

#### Drifts- og vedlikeholdskostnader

Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget og eierseksjonssameiet ønsker utført. Månedlige fellesutgifter er stipulert til ca. kr 30-34 per kvm BRA per måned for et normalt driftsår, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, fiberaksess, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles slik at 70 % fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 % fordeles likt. Kostnadene til fiberaksess fordeles med likt beløp for hver leilighet.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjelegget stipulert til ca. kr 220,- per måned per parkeringsplass for første driftsår. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjelegget. Strømkostnader for lading av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet.

A kontoinnbetaling med ca. kr 10 per kvm per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/over tatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslaget.

### Kapitalkostnader

Borettslaget vil bli finansiert med 10 % fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 2,1 %. Løpetid på lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Renten på fellesgjelden er flytende. Det presiseres at renten er basert på markedsrenten i september 2017 og denne vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

### **IN-ordning**

Borettslaget vil få IN-ordning (individuell nedbetalingsordning). Dette innebærer at hver enkelt andelseier – på nærmere fastsatte vilkår og i henhold til avtale med Borettslaget - kan nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden etter overtakelse eller på et senere tidspunkt i forbindelse med forfall på Borettslagets lån. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før Borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordningen må det påregnes et gebyr.

Ved innbetaling innenfor IN-ordningen får andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Nedbetalt andel fellesgjeld kan ikke reverseres.

### **Sikring av felleskostnader**

Borettslaget vil inngå avtale om sikring av felleskostnader i henhold til reglene i borettslagsloven §§ 5-26 til § 5-30. Premien for sikring er per i dag 0,6 % av felleskostnadene (drift/vedlikehold, renter og avdrag). Premien er hensyntatt i felleskostnadene for Borettslaget.

### **Borett**

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er over tatt.

### **Fellesutgifter for eierseksjonssameiet**

Alle seksjonseierne i sameiet, herunder Borettslaget, vil svare sin forholdsmessige andel av fellesutgiftene ovenfor sameiet. Fellesutgifter fordeles som utgangspunkt slik at kostnaden som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens

andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Mellom boligeierne fordeles kostnadene etter samme modell som for Borettslaget slik at 70% fordeles etter størrelsen på leilighetene mens 30% fordeles likt. Kostnadene for fiberaksess fordeles med like beløp for hver leilighet. Det blir en egen regulering av kostnadsfordeling for parkeringsplassene også om disse inngår i en eller flere seksjoner. Fordelingen reguleres nærmere i sameiets vedtekter.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for sameiets regning. Kostnader til forretningsførsel er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle til konstituerende sameiermøte etter at leilighetene er overtatt.

### **Vedtekter**

Det er utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for Borettslaget og eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne og seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

### **Salgsbetingelser**

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («buofl»). Ved salg til andre enn forbruker eller ved salg etter ferdigstillelse inngås særskilt avtale etter avhendingslovens bestemmelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtaler med forbruker. Standard kjøpekontrakt beror hos megler og oversendes på forespørsel. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

### **Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Telefon: 21 04 32 32

Ansvarlig megler: Andreas Øvsthus

Ansvarlig megler blir i selve salget assistert av eiendomsmegler Lars Bratseth, samt øvrige medarbeidere hos Røisland & Co Eiendomsmegling AS.

Megler har provisjon på kr 35 000 eks. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg kommer bonus ved oppnådde salgsmål. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som bes benyttet ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

### **Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. 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.

### **Avtalemessige forhold**

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud. Bare fysiske personer kan 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.

Det er ikke konsesjon eller odal ved omsetning av leiligheter.

### **Kostnader ved avbestillinger**

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

### **Garanti etter buofl. § 12 og § 47**

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

### **Regulering**

Eiendommen er godkjent omregulert fra industri til boliger og barnehage i bystyret 21. juni 2017.

Sandakerveien 16 er en av flere eiendommer på Torshov som defineres som et transformasjonsområde fra industri til boliger. Det ligger nær Akerselva i vest, med et boligområde i mellom. Næringsbebyggelse i sør skjærer planområdet fra Ring 2. Mot øst ligger bevaringsverdig boligbebyggelse oppført på Byantikvarens gule liste. Nord for planområdet ligger Torshov torg, et nyere boligkvarter og rett ved siden av dette, ligger Myrens verksted. Se reguleringskart inntatt i prospektet for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

### **Tinglyste forpliktelser og rettigheter**

Hjemmelshaver til eiendommen er Torshov Torg AS (org.nr. 993 378 097).

For å dekke opp underdekning av parkeringsplasser for biler på naboeiendommen Sandakerveien 22, gbnr. 225/241, har beboere i naboeiendommen kjøpt 6 boligparkeringsplasser i garasjeanlegget i Sandakerveien 16. Brukerne har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget.

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Andelene vil ved overtakelse være fri for økonomiske heftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad, datert 07.08.2017:

Dagboknr. 902276 tinglyst 04.04.1914.

Erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Med flere bestemmelser.

Dagboknr. 304734, tinglyst 19.03.1953

Bestemmelse om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr. 504459, tinglyst 16.03.1965

Erklæring avtale. Bestemmelse om kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

Dagboknr. 506723, tinglyst 28.04.1965

Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om kloakkledning. Med flere bestemmelser. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

Dagboknr. 475388, tinglyst 21.06.2011

Bestemmelse om parkering. Rettighetshaver: 03101/225/241. Rett til kjøp av parkeringsplasser.

Dagboknr. 475388, tinglyst 21.06.2011



Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: 0301/225/241.

Dagboknr. 263651, tinglyst 27.03.2017

Bestemmelse om adkomstrett. Allmenheter skal kunne ferdes fritt gjennom gangforbindelse langs tomtegrensen i syd.

Dagboknr. 803231, tinglyst 24.07.2017

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra Malling Co Corporate Real Estate AS

Tinglyst på Gnr. 225 bnr. 232

Dagboknr. 580799, tinglyst 26.05.2015

På eiendommen gnr. 225 bnr. 232 (naboeiendom) er det tinglyst kjøreadkomst via garasjeanlegget.

Megler har kopi av tinglyste heftelser.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereieendommen.

Selger tar forbehold om å tinglyse bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

### **Forsikring**

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

### **Energimerking**

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

### **Adgang til utleie**

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden han 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.

### **Eiendomsskatt**

Det ble i 2016 innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For 2017 er bunnfradraget på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger, og skattesatsen er 3 promille. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

### **Likningsverdi (formuesverdi)**

Likningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. 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/no/Person/Selvangivelse/Bil-og-bolig/Bolig/Likningsverdi/Boligkalkulator/Boligkalkulator/>

### **Hvitvaskingsloven**

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

### **Endring i eierskap/navneendring**

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller navneendring før overlevering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 5.000,- inkl. mva. Eventuell endring krever selgers samtykke.

### **Videresalg før overtakelse**

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg før overtakelse krever derfor selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 30.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videresalg.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 28. september 2017, siste rev 14.02.2019