

# Salgsoppgave

Bygg C



# Salgsoppgave del 2 – Middelthuset hus C

Versjon 1 pr. 25.04.2019

Salg av boligene er underlagt bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer) og «Lov om eierseksjoner».

## Prosjektet

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet består av 329 leiligheter, ca. 2 000 m<sup>2</sup> næringsarealer og en barnehage. I tillegg inneholder prosjektet et underjordisk garasjeanlegg, som består av en nybygd del og en allerede eksisterende del.

## Eiendommen

Eierseksjonssameiets eiendom vil bli skilt ut fra gnr. 215, bnr. 226 i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles når eiendommen er fradelt og seksjonert.

## Adresse

Middelthuns gate 15-17, 0368 Oslo. Adressen kan bli endret før overtagelse.

## Tomt og grunnareal

Ca. 12 900 kvm eiet tomt. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

## Hjemmelshaver, eier og selger

M17 Utvikling AS, org.nr: 988 736 228.

## Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet (tilleggsdel), skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med at utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen. Utomhusarealene, med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, uteareal til barnehagen i dennes åpningstid og arealer næringsseksjonene har spesielle rettigheter til, disponeres i fellesskap av alle seksjonene i sameiet (ev. i fellesskap av eierseksjonssameiene, dersom det etableres flere sameier). Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av eierseksjonssameiet (ev. eierseksjonssameiene), herunder næringsarealene og barnehagen.

## Reguleringsforhold / rammetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, næring og barnehage. Kopi av reguleringsplan/kart/vedtekter kan fås ved henvendelse prosjektselger. Reguleringsplan er godkjent og rammetillatelse for hus C er gitt av 27.02.2019. Rammetillatelse er også gitt for hus B av 27.02.2009 og for hus A av 25.10.18. Selger tar forbehold om at igangsettingstillatelser innvilges av Oslo kommune. Det tas i tillegg forbehold om endringer som følger av offentlig behandling av prosjektet. Prosjektet prosjekteres og bygges iht. Teknisk byggeforskrift TEK 17.

## Området

Middelthuns gate 15-17 grenser mot Middelthunsgate, Fabrikkgata og Fonteneplassen, og adkomst til eiendommen blir fra Middelthunsgate, Fabrikkgata og Fonteneplassen.

## Servitutter / rettigheter

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, rett til tekniske installasjoner over sameiets eiendom eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger gjør spesielt oppmerksom på følgende tinglyste heftelser på eiendommen:

- En naboeiendom har rett til 6 p-plasser i parkeringsanlegget
- En naboeiendom (pt. Nordea) har rett til varelevering over eiendommen
- Barnehage på naboeiendommen (Child Planet) har bruksrett til deler av utearealet på Fonteneplassen i barnehagens åpningstid.
- Fonteneplassen skal kunne benyttes av allmenheten

Kopi av servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av prosjektselger.

## Eier- og organisasjonsform

Middelthunet inngår i et byggeprosjekt som er planlagt å inneholde 3 bygninger (hus A, B, C) med tilsammen 329 boliger, ett underjordisk garasjeanlegg, næringsarealer og en barnehage.

Prosjektet planlegges foreløpig organisert som 3 eller 4 eiendommer (gårds- og bruksnumre). Garasjekjeller med tilhørende arealer planlegges etablert som en eller to anleggseiendommer. Over kjellerplanet etableres to grunneiendommer, en for Fonteneplassen og en for resterende del. Denne siste grunneiendommen blir seksjonert, og vil dermed utgjøre ett eierseksjonssameie omfattende all blokkbebyggelse inkl. boliger, næringsareal og barnehage, med tilhørende uteareal.

Eierseksjonssameiet vil også omfatte deler av kjellerarealet (f.eks. boder). Sameiet vil bestå av 329 boligseksjoner, 9 næringsseksjoner og 1 seksjon som utgjør barnehagen.

Det understrekes at ovenstående beskrivelse av prosjektorganiseringen er foreløpig. Det tas derfor forbehold om at organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere sameier og/eller borettslag, at hvert sameie/borettslag vil bestå av flere eller færre boliger, at parkering inngår i sameiet i stedet for å være egen anleggseiendom osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter og hva offentlig myndigheter godkjenner.

Selger/utbygger vil fastsette vedtekter for eierseksjonssameiet(-ene) og anleggseiendommen(e) inkl. næringsarealene og barnehagen. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for de disse gjelder. Utkast til vedtekter vil utgjøre vedlegg til kjøpekontrakten.

## Garasjeanlegg

Under den nye bebyggelsen vil det bli bygd en ny garasje. Her vil det bli opprettet nye parkeringsplasser, og bli bygd sportsboder på 5m<sup>2</sup> til alle beboere. Under Fonteneplassen vil eksisterende garasje bli bevart. Her ligger 3 tilfluktsrom som har fulgt med eiendommen siden den ble kjøpt i sin tid. I denne delen av garasjen opprettes også ca. 630 sykkelplasser samt smørebod/sykkelverksted. Disse vil være i tilfluktsrommene, som dermed blir bevart.

## **Parkering**

Det vil bli etablert parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg med ca. 190 parkeringsplasser for boligene. I tillegg er det avsatt et antall plasser til næringslokalene. Innkjøring til garasjeanlegget blir fra Essendropsgate. Det kan bli en kombinasjon av ordinære parkeringsplasser og såkalt parkeringssystem med parkeringsplattform.

Parkeringssystemet er tenkt av type sleidebrett. Systemet optimaliserer det tilgjengelige parkeringsarealet, men samtidig gir systemet god innstigningsbredde på førersiden. Ved bruk kaller man på plassen med egen nøkkelbrikke slik at brettet tilpasser seg sideveis og gjør bilen tilgjengelig for av og påkjøring. Bruken av plassen vil kreve nøyaktighet og tilvenning da kjørebredden er begrenset til 207 cm fra ytterkant hjul til ytterkant hjul. Det er viktig å merke seg at sleidebrett ikke er egnet for bevegelseshemmede, da karmen på selve brettet er høyere enn selve kjørebrettet. Maksimal vekt på brettet er 2,6t, og maksimal billengde 510 cm. Brettene egner seg ikke for lave sportsbiler. Det anbefales å slippe av passasjerer i manøvreringsområdet foran brettet før man kjører på.

Alle parkeringsplasser selges særskilt. Dette innebærer at det kun er de som har kjøpt egen plass som har anledning til å benytte parkeringsanlegget. Dersom plassene inngår i anleggseiendom vil de enten bli solgt som eksklusive bruksrettigheter og/eller som ideelle eierandeler. Det tilkommer dokumentavgift til staten på 2,5% av kjøpesummen, samt evt. tinglysningsgebyr. Dersom p-plassene inngår i eierseksjonssameiet, vil p-plassene bli solgt enten som tilleggsdeler til seksjonene eller som ideelle eierandeler i egne seksjoner. Selger står fritt til å bestemme hvordan p-plassene selges og til hvem (herunder til andre enn seksjonseiere i prosjektet). Selger forbeholder seg videre retten til å eie, selge og fritt disponere alle usolgte parkeringsplasser og boder.

Selger gjør fordeling og anviser p-plass for de som gjør kjøp av dette, ved overtagelse.

## **Lading elbiler**

Mulighet for montasje av ladepunkt med dynamisk lastestyring for elbiler på alle biloppstillingsplasser. Ladepunkt tilbys som tilvalg. Dynamisk lastestyring innebærer at ladepunktene til enhver tid benytter tilgjengelig kapasitet i elektriske anlegget. Dette medfører at effekt ut i det enkelte ladepunkt vil variere ut fra antall biler som lader samtidig, samt øvrig belastning på det elektriske anlegget. I praksis betyr dette at ladetid vil variere.

## **Sykkelparkering**

Det anlegges plasser for sykkel i kjeller og på terreng. I kjeller etableres det også et sykkelverksted med mulighet for å utføre service på sykkel, samt en vaskestasjon for sykkel.

## **Sportsbod**

Alle leiligheter leveres med en sportsbod på ca. 5m<sup>2</sup>. Sportsboder etableres i underjordisk garasjeanlegg. Selger gjør fordeling og anviser sportsboden ved overtagelsen. Utforming av bodene vil variere.

## **Forretningsfører**

Selger vil, på vegne av sameiene, inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS på ordinære vilkår.

## **Gjesterom**

I første etasje på bygg A etableres to små gjesteleiligheter til bruk av seksjonseierne ved behov for overnattingsplass. Administrasjon av disse enhetene håndteres av Sameiet.

### **Felles takterrasser**

Det etableres felles takterrasse i 8. etasje på bygg A og på toppen av bygg C. Alle seksjonseiere i Middelthunet får adgang til de felles takterrassene.

### **Næringsarealer**

I første etasje på bygg A og B kommer det næringslokaler med publikumsrettet virksomhet. Her tilrettelegges det for virksomheter innen servering, service og handel. Varelevering må påregnes.

### **Barnehage**

Det er planlagt etablert en barnehage beliggende i de to nederste etasjene av bygg C med plass for ca. 60 barn. Barnehagen har et inngjerdet uteareal på Sameiets grunn som er tilgjengelig for bruk av sameiet utenom barnehagens åpningstid.

### **Frogner stadion**

Frogner Stadion ligger vis á vis Middelthunet. Her er det aktivitet både sommer og vinter på dag og kveld. Banen er opplyst av lyskastere når det er mørkt, som kan gi lys på fasaden langs Middelthungate, og aktiviteten på banen genererer naturlig støy. Det er igangsatt bygging av ny ishall på området.

### **Fonteneplassen**

Fonteneplassen ligger på sameiets eiendom, men skal være åpen for alminnelig ferdsel. Drift og vedlikehold av plassen påhviler Sameiet og inngår i Sameiets driftsbudsjett og finansieres gjennom fellesutgiftene.

### **Garderobeskap**

I leiligheter der det er vist en løsning med ett garderobeskap på hver side av seng i hovedsoverom eller bod blir løsningen levert avvikende fra beskrivelsen i prospektet. I disse leilighetene leveres 2 garderobeskap på 1 meters bredde med 40 cm. hyller og 60 cm. heng med hattehylle over. Front leveres med to skapdører av typen Nordisk i tremønstrert melamin. Håndtak leveres sortlakkerte.

### **Felleskostnader**

Felleskostnadene fordeles i henhold til leilighetens areal BRA og er anslått til kr 28,- pr kvm BRA/ mnd. I tillegg kommer kostnader som ikke fordeles på areal som utgjør følgende: kr 250,- pr seksjon, - samt kr 350,- for kabel-TV/bredbånd pr mnd. Fellesutgifter for seksjoner som har garasje plass kommer tillegg i tillegg med kr 275,- pr garasje plass pr. måned. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk. Felleskostnadene skal dekke bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold av sameiet samt øvrige eiendommer sameiet har vedlikeholdsansvar for (herunder Fonteneplassen), forretningsførsel og grunnpakke for kollektiv avtale for TV og bredbånd samt drift av digital brukerveiledning. Betaling for fjernvarme til oppvarming og tappevann, samt forbruk av elektrisk strøm kommer i tillegg.

Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. De faktiske felleskostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over.

Styret i Sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at Sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

### **Bustadoppføringslova/garantier**

Kjøpet følger bustadoppføringslova (Buf.l.). Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti fra finansinstitusjon som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jfr. Buf.l. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

### **Betalingsbetingelser ved inngåelse av kontrakt**

Kr 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av kjøpesummen fratrukket de innbetalte kr 100.000,-. For de leilighetene som iht til prislisten har anledning til å kjøpe parkeringsplass betales det 10% ved kontraktsinngåelse. Forskuddene må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt.

Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at «Megleroppgjør AS» avgir innståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp av kjøpesum samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Hvis kjøper ikke er forbruker betales 20% av totalprisen i forbindelse med kontraktsinngåelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

### **Omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper	
Gebyr for tinglysning av skjøte	kr 525,-
Gebyr for tinglysning av pantobligasjon	kr 525,-
Gebyr pantattest	kr 172,-
Utskriftgebyr	kr 28,-
Startkapital til sameiet	kr 5 000,-

Samt dokumentavgift med 2,5% av andel tomteverdi. Dokumentavgiften anslås å være kr. 925,- pr. m2. For en leilighet på 100m2 vil dokumentavgiften utgjøre kr. 92 500,-.

For de leilighetene som iht til prislisten har anledning til å kjøpe parkeringsplass, tilkommer det dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen. I tillegg evt. tinglysingsgebyr for tinglysing av bruksretten eller skjøte, samt gebyr for panteattest.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

### **Kjøpsbetingelser / priser**

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger. Alt av innbetalinger betales inn til Megleroppgjørs klientkonto. Rest kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling noen dager før overtakelse. Evt. tilvalg og endringer betales også noen dager før overtagelse. Renter på alle beløp innbetalt til Megleroppgjørs klientkonto tilfaller i sin helhet selger, såfremt selger stiller garanti etter Buf.l. § 47. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig mislighold og selger har rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

## **Arealoppgaver**

I prislister er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. Arealet er justert ned til nærmeste hele eller halve tall. P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Arealet er justert ned til nærmeste hele eller halve tall.

## **Utleie**

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. lov om eierseksjoner. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesebasis i inntil 30 dager sammenhengende.

## **Ligningsverdi**

Ligningsverdi skal etter någjeldende regler utgjøre ca. 30 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert pr. 01. januar), og ca. 90 % for sekundærbolig (alle andre boliger). Selger har intet ansvar for endringer i satsene. For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## **Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom**

I Oslo er det eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For 2018 er bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/> for mer info og til enhver tid gjeldende satser. Den enkelte boligeier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen bolig. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

## **Energiattest**

Energiattest fås ved overtagelse av boligen. Energiattesten viser mørkegrønn farge og har minimum karakter C.

## **Konsesjon**

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig. Kjøp av parkeringsplass krever samtykke av søknad for unntak konsesjonsfrihet.

## **Vedtekter/husordensregler**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for Sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet. Utkast til vedtekter kan fås av prosjektselger.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig-/ brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

### **Overføring av OBOS-medlemskap**

Salgsstart skjer på salgsmøtet, der fordeling av leiligheter skjer etter ansiennitet iht. OBOS-medlemskap. Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Kjøpekontrakten (Kjøpers rettigheter og plikter) må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Kjøpekontrakten til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15.000, –. Hvis Kjøper har benyttet sin OBOS-ansiennitet "fryses" ansienniteten til 12 mnd etter overtagelse. Kontakt medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

### **Lev vel med OBOS**

Boligene vil bli organisert som et boligsameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at boligsameiet får en trygg og sikker drift. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruksenheten omfatter boligen, og noen bruksenheter kan også omfatte en eller flere tilleggsdeler (f.eks. private utearealer på bakkeplan, boder).

### **Plantegninger**

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av spesialbestilt innredning eller møbler. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger.

### **Forbehold**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får rivetillatelse og igangsettingstillatelse for grunn og fundamenter
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 170 boliger av totalt 329 før byggestart. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 24.09.2019. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding om at forbehold gjøres gjeldene.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpsbekreftelse legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes hos prosjektselger.

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter. Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det



ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger og illustrasjoner i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir for den enkelte leilighet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse før kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger.

Utomhusplanen viser planlagt utforming av private hageparseller på terreng. Vi understreker at arealangivelsen på disse må tas med forbehold. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer. Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/ prospekt. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og liknende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

### **Fremdrift**

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene 3. kvartal 2022. Dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden mellom 1. juli 2022 og 30. september 2022 som overtakelsesperiode. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontraktens pkt. 12.

### **Hvitvasking**

Megleroppgjør er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **Forbud mot salg av kontraktsposisjon**

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse og overskjøting av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr 100.000,-, jf. Bufl. § 54. Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. Bufl. § 53.

### **Forsinkelse/dagmulkt**

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bufl. § 18 jfr. også §§ 10 og 11.

### **Forsikring**

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil sameiet er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtakelse.

### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse**

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/SMS/leveres til prosjektseger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelse med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

### **Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune**

Iht. eierseksjonsloven § 23 kan ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Eierseksjonsloven § 24 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i sameie.

### **Behandling av personopplysninger**

All behandling av personopplysninger i OBOS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kjøper og selger kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS, adresse; <https://www.obos.no/dette-er-obos/personvern> Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillingen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmedling § 3-7.

### **Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten**

- Kontrakstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave del 2 for hus C, versjon 1 av 25.04.2019 og utomhusplan
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Garanti § 47 og § 12

- Informasjonsark om skjeggkre (skjeggkre utgjør ikke mangel)
- Energiattest fås ved overtagelse
- Bustadoppføringslova

### **Oppgjør**

Oppgjør mellom partene foretas av Megleroppgjør AS, org nr. 982 577 675, Pb 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

### **Byggherre**

M17 Utvikling AS som eies 50% av Veidekke Eiendom AS og 50% av OBOS Nye Hjem AS

### **Entreprenør**

Veidekke Entreprenør AS

### **Arkitekt**

LOF Arkitekter AS

### **3D illustrasjoner**

Oxivisuals/Rift (baderomsbilde)

### **Salg ved**

M17 Utvikling AS  
c/o Veidekke Eiendom AS  
Skabos vei 4, 0214 OSLO  
E-post: prosjektsalg@obos.no

### **Prosjektselgere**

Camilla Melsgard  
Tlf: 474 63 838  
E-post: camilla.melsgard@obos.no

Karianne N. Prytz  
Tlf: 414 38 931  
E-post: kpr@obos.no

