

# Salgsoppgave – Humlehagen

## Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har fått tildelt adresse Stålverkskroken 40-42, Gladengveien 12 A-N og Gladengveien 14 A-C og består i dag av gnr. 129 bnr. 34 i Oslo kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av bruksnummer og andelsnummer skjer senere.

## Eier/selger

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Humlehagen. Selskapet er heleid av Ferd Eiendom AS. Boligdelen i prosjektet Humlehagen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Humlehagen Borettslag ("**Borettslaget**"). Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Humlehagen Borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 129 bnr. 34 er Gladengveien Utvikling AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget.

## Tomt og grunnareal

Eiendommen, som i dag utgjør gnr. 129 bnr. 34, vil bli sammenslått i forbindelse med utbyggingen. Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming, enn den har i dag. Herunder vises det blant annet til at deler av eiendommen skal fradeles og overskjøtes til Oslo kommune (se nærmere om dette nedenfor i punktet "Arealer utomhus").

## Bebyggelse

Prosjektet Humlehagen vil bestå av 142 boligheter fordelt på to blokker og ni rekkehus (som til sammen utgjør Borettslaget), samt to næringslokaler beliggende i 1. etasje mot Gladengveien. Det etableres tre felles takterrasser i henhold til utomhusplanen, som vil være til felles bruk for beboerne i Borettslaget.

## Parkeringsplasser/Kjellerbod

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene eller rekkehusene. Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene. Muligheten er begrenset til å gjelde 4- og 5-roms leiligheter samt rekkehus. Det planlegges etablert ca. 64 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det er inngått avtale med Ohmia om etablering av elbilladere på parkeringsplasser. Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Enkelte sykkelparkeringsplasser vil være tilpasset transportsykler, og eksklusiv bruksrett til slike sykkelplasser vil etableres og selges separat etter nærmere avtale med selger. Øvrige sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i Humlehagen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og transportsykkelplassene. Det er ikke endelig besluttet hvordan bruksretten til parkeringsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom

ulike alternativer etter selgers valg, herunder men ikke begrenset til etablering av vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. For nærmere informasjon om plassering og størrelse på sportsbod som medfølger en konkret boligenhet, vises det til kundekontraktstegning for den aktuelle boligenheten.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.

### **Tinglyste heftelser**

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr.129 bnr. 34 datert 31.05.2021 og har gjort seg kjent med denne.

Kjøper er gjort kjent med at det skal tinglyses en erklæring på eiendommen vedrørende regulert bro over vestre bekkedrag. I henhold til erklæringen skal broen være tilgjengelig for allmenheten, og skal kunne benyttes av eiendommen og naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1 til bl.a. flyttebiler, nyttekjøretøy og renovasjon. Privatbiler har ikke mulighet til å kjøre inn på broen. Kjøper er videre gjort kjent med at Borettslaget i henhold til erklæringen vil være ansvarlig for drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger forbundet med broen eid av Oslo kommune beliggende på gnr. 129 bnr. 115 og som går over vestre bekkedrag. Ansvaret skal deles med naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1, og det vil kunne bli aktuelt å inngå og tinglyse avtaler i denne forbindelse forut for overtakelse.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

### **Utinglyste heftelser**

Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

Kjøper 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**

Yttervegger i kjeller, vegger rundt trapperom, heissjakter og innvendig bærevegger utføres i betong. Bærende søyler er av støpt betong, eller stålkonstruksjoner. Yttervegger utføres som isolert bindingsverksvegg forblendet med trekledning og teglstein.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

### **Reguleringsplan og –bestemmelser**

Eiendommen inngår i en større områdeutvikling av Ensjø som boligbydel. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig (S-5070), se reguleringskart og -bestemmelser. Det er regulert friområde (park) vest for eiendommen. Reguleringen tilsier bebyggelse med maks kote +93,3. Vest for eiendommen ligger prosjektet Tiedemannsparken med en maks kote på +90. Gatetunet med bro mellom Gladengveien 12-14 blir tilgjengelig for allmenn ferdsel.

### **Andre offentlige planer**

Ensjø er under utbygging og endringer vil skje. Hele Ensjøområdet er i ferd med å transformeres fra industri, kontor og næringsdrift til et attraktivt boligområde med servicetilbud og handel rettet mot de som flytter inn i bydelen. Det er forventet at naboeiendommer som pr i dag er regulert til industri, vil bli omregulert. For mer informasjon les på ensjobyen.no samt oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen, eller kontakt ansvarlig megler.

Det vises blant annet til følgende pågående plan- og byggesaker for nærliggende eiendommer:

- 202100931 - Gladengveien 17
- 202008314 - Grenseveien 65-67
- 202008625 - Gladengveien 18
- 202009362 – Gladengveien 8

### **Videresalg/endring av eierskap**

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 25 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse.

### **Overtakelse**

Rammetillatelse for prosjektet ble gitt den 09.02.2021 (Saksnummer 202015041). Byggetiden er estimert til ca. 24-28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Ferdigstilling av utomhusområdene er sesongavhengig og kan bli utført etter overtakelse.

Overtakelsesperioden for leilighetene og rekkehusene i Humlehagen er som følger:

Leiligheter i Gladengveien 14: desember 2023 – februar 2024.

Leiligheter i Gladengveien 12 og rekkehus: mars 2024 - mai 2024.

Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil informere kjøper dersom det blir endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse.

### **Avbestilling**

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. 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 har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. 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.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

### **Humlehagen Borettslag**

Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og –rekkehus, og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Humlehagen Borettslag ("Borettslaget").

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Borettslaget vil overta eiendomsretten til Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med - selskapet Humlehagen Boligtomt AS (under stiftelse).

Gladengveien Utvikling AS vil være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Gladengveien Utvikling AS overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil skje før kjøpers overtakelse av andel.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Gladengveien Utvikling AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Humlehagen Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen.

På bakkeplan mot Gladengveien vil det bli etablert to næringslokaler. Disse vil inngå som del av Borettslagets fellesarealer og er til felles bruk for andelseierne. Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealene.

#### **Forretningsførsel**

OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for borettslaget. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at Borettslag får en trygg og sikker drift.

#### **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven.

#### **Finansieringsmodell**

Det er innhentet et finansieringstilbud til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med fellesgjeld. Andel fellesgjeld for den enkelte bolig, se finansieringsplan. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 4,9%. Forventet løpetid på lånet er 50 år med en antatt avdragsfrihet de 10 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Renten på fellesgjelden er flytende. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på salgstidspunkt kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.

### **Fellesgjeld**

Fellesgjelden utgjør ca. 50 % av boligens totalpris (se finansieringsplan) og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om.

Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

### **Kapitalkostnader**

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelse på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Kjøper er videre gjort kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe. Felleskostnader og kapitalkostnader vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats pr. februar 2021.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se punktet om "IN-ordning" nedenfor.

### **Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt**

Kjøper svarer for felleskostnader og kapitalkostnader fra overtagelsesdato. Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtagelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtagelsesdato.

### **IN-ordning**

Borettslaget vil inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

### **Garantert betaling av felleskostnader (GBF) – Sikringsordning**

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp, vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

### **Fellesutgifter**

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer.

### **Betaling**

10 % av Vederlaget (Kjøpesum + fellesgjeld) innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12.

Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger.

Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

### **Omkostninger**

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 480,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 652,-
Registrering av avtale om borett	kr 430,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 621 pr. kvm. BRA

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisen.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetalte 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet.

### **Kommunal eiendomsskatt**

Oslo Kommune har eiendomsskatt. Humlehagen Borettslag vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.

### **Arealer definisjoner**

Bruksareal (BRA): Oppgis iht NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entre/gang, omkleddingsrom og evt trapp. Rom teksten som «Walk in closet» inngår som P-rom, inklusiv innvendige vegger og sjakter. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, 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. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

### **Plantegninger**

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

### **Arealer utomhus**

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets 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.). De øvrige utomhusarealene på eiendommen, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i



fellesskap av alle boligene i hele Humlehagen Borettslag. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av Borettslaget.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal Selger opparbeide et friområde som er tilstøtende til borettslagets eiendom i vest, samt fortau og kjørevei i sør. Arealene fremkommer av reguleringskartet. Disse arealene skal fradeles og overskjøtes til Oslo kommune. Tidspunkt for ferdigstilling av arealene fremgår av reguleringsbestemmelsene.

### **Skjeggkre**

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

### **Bustadoppføringslova/garantier**

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

### **Forbehold**

Selgers forbehold vedr. byggestart er frafalt og bygging er igangsatt.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse 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, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.

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 uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller 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. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

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

Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, Eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling.

Når det gjelder bruken av "Lokalet" til beboerbruk som beskrevet i prospektet, tar utbygger forbehold om innvilgelse av nødvendige offentligrettslige tillatelser for å etablere slik bruk, herunder eventuell dispensasjon. Det tas forbehold om at gjeldende regulering av "Lokalet" åpner for at lokalet kan brukes til bl.a. offentlig eller privat tjenesteyting, bl.a. kultur, samt kontor og bevertning. Dette kan innebære at "Lokalet" isteden må benyttes til ekstern utleie og næringsdrift, alternativt dels til ekstern utleie og dels til beboerbruk. Utbygger tar generelt forbehold om endelig organisering og beslutning om bruk av "Lokalet". Utbygger tar forbehold om å inngå nødvendige avtaler i denne forbindelse.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgs-presentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være samtidighet med ferdigstilling av boligene og omkringliggende parker og bekkedrag vist på bilder/illustrasjoner.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

**Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Kjøpekontrakt
- Teknisk beskrivelse
- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prislister
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Finansieringsplan
- Grunnboksutskrift

**Energiattest**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

### **Likningsverdi**

Likningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

### **Avtalemessige forhold**

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer 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 §§ 4-2 og 4-3.

### **Adgang til utleie**

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

### **Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

### **Eiendomsmeglers vederlag:**

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- eks. mva. pr. solgte enhet.

### **Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth og Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 22.08.2023