

Salgsoppgave – Stasjonstunet

Adresse og matrikkelnummer

Eiendommen har adresse Marcus Thranes vei 2-6. Endelig adressevedtak kommer senere.

Matrikelnr: gnr. 106 bnr. 18 i Lørenskog kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger

NG Eiendoms Øst AS, org.nr. 981 060 881, har som formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Stasjonstunet. Eiendommen planlegges organisert som et eierseksjonssameie med borettslaget Stasjonstunet ("Borettslaget") liggende i en samleseksjon bolig og en eller flere næringsseksjoner. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Stasjonstunet BRL" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen. Det tas forbehold om at endelig organisering kan avvike noe fra dette.

Som eier av samleseksjonen, vil Borettslag være seksjonseier i eierseksjonssameiet med tilhørende fellesarealer. Borettslaget vil bli stiftet av Selger, eller et selskap som utleder sin rett fra Selger, med like mange andeler som det er boenheter i boligdelen av bygget. Kjøper vil kjøpe andel i Borettslaget, som gir enerett til bruk av en leilighet i Borettslaget og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til 106 og bnr. 18 er Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS og Stasjonstunet Lørenskog Borettslag.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er ca. på 7 033 kvm.

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.

Bebyggelse

Prosjektet består av 68 stk. 2-4 roms leiligheter samt 5 rekkehus. I tillegg etableres det næringslokale til dagligvarebutikk og apotek med tilhørende garasjeanlegg og vareleveranse. Byggene vil være over 5 plan med boligetasjer, næringsseksjon i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Parkering

Det medfølger bruksrett til parkeringsplass for leilighet N1-101, N1-102, N1-201, N1-301, N1-306, N1-401, N2-101, N2-103, N2-201, N2-203, N2-301, N2-303, N2-401, N2-402, N2-403, N2-501, N2-502, N2-503, N2-504, Ø-101, Ø-102, Ø-107, Ø-202, Ø-207, Ø-301, Ø-302, Ø-307, Ø-401, Ø-402, Ø-404, Ø-405, Ø-406, Ø-407, Ø-501, Ø-502, Ø-503, Ø-504, R2, R3, R4, R5. For leilighet Ø-206, Ø-304, Ø-305, Ø-306 kan garasjeplass kan kjøpes til kr. 400 000,-. I tillegg kommer dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen som kan utgjøre ca. kr. 10 000,-. Det planlegges etablert 53 parkeringsplasser (inkludert 4 HC-plasser) i egen garasjekjeller for Borettslaget under blokkene. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av selger i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

Borettslaget vil også kunne disponere enkelte gjesteplasser i parkeringsanlegget over næringslokalet i henhold til nærmere bestemte retningslinjer.

Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis, men alle parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle.

Kjellerbod og sykkelparkering

Det medfølger bod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Enkelte av leilighetene har kun bod innvendig. Dette fremkommer av BRA-e i salgstegningen. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd.

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen gnr. 106 og bnr. 18
1939/9761-1/8 19.09.1939 - ELEKTRISKE KRAFTLINJER Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk PB:B.2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/1423-1/8 14.04.1948 - SKJØNN Erstatning for tap av vannkraft
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/1457-1/8 13.03.1974 ERKLÆRING/AVTALE - Bestemmelse om benyttelse Med flere
bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

1976/2045-1/8 02.04.1976 - BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver parsell I, II og III av Gnr.80 bnr.8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

1981/692-1/8 03.02.1981 - SKJØNN Bestemmelse om fortau
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/4562-1/8 08.07.1981 - ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når
bygningrådet forlanger det GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

1989/1082-1/8 03.02.1989 - ERKLÆRING/AVTALE Kartforr. holdt den 24.09.87. Areal 3618.28 m2.

1989/1084-1/8 03.02.1989 - ERKLÆRING/AVTALE Kartforr. holdt den 24.09.87. Areal 3795.42 m2.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

2004/8905-1/8 27.05.2004 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver NEDRE ROMERIKE
VANNVERK Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

2012/463981-18/200 12.06.2012 ** DIVERSE PÅTEGNING Ny rettighetshaver er Nedre Romerike
Vannverk IKS organisasjonsnummer 992110996

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 106, bnr. 18 datert 12.09.25 og har gjort seg kjent med denne.

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. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

På salgstidspunktet har reguleringsplanen lagt opp til at kommunen skal opparbeide en turvei («banegaten») som vil berøre Eiendommen. Det kan i den sammenheng bli aktuelt med vederlagsfri hjemmelsoverdragelse av turveien til kommunen dersom dette ikke er gjennomført før overlevering.

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

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i hulledekk-elementer i betong. Fasader består i hovedsak av plater, treverk og innslag av teglstein. For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er regulert til bolig – blokkbebyggelse, konsentrert småhusbegynnelse, forretning, i Plan nr. 50 – Bestemmelser for detaljreguleringsplan for Marcus Thranes gate 2-6 vedtatt 09.02.2022, se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig og friområde. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart. Lørenskog kommune har benyttet forkjøpsrett for 10 leiligheter i prosjektet. En av leilighetene skal fungere som personalbase. Denne er plassert i 2. etasje i oppgang N1.

Rammetillatelse

Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Videresalg/endring av eierskap

Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til transport at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport og også nekte på fritt grunnlag. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående 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 innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger, må vedkommende ha et D-nummer som erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må skje i god tid før overtagelse, da behandlingstiden kan være flere uker. Det er kjøpers ansvar å søke om D-nummer, og kan utstedes via norsk finansinstitusjon. Dersom D-nummer ikke er klart innen overtagelse, må kjøper være forberedt på å dekke eventuelle forsinkelsesrenter til selger. Vi anbefaler derfor at kjøper kontakter ansvarlig megler for nærmere informasjon før budgivning.

Overtakelse

Byggetiden er forventet å være cirka 27 måneder fra igangsetting. Estimert overtagelse 2./3. kvartal 2028 ved byggestart første halvår 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstilling, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtagelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, jf. buofl. § 18. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har Selger likevel krav på fristforlengelse selv om skriftlig varsel om Overtakelse er gitt, jf. buofl. § 11.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 10 % av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

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.

Borettslag

Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et frittstående borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Stasjonstunet BRL. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

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.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap eller eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marcus Thranesvei 2 Bolig AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marcus Thranesvei 2 Bolig AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere

enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra 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. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp, vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvare markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert næringslokaler. Næringslokalene vil bli seksjonert som egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

Borettslaget kan ikke i Borettslagets generalforsamling eller årsmøtet i eierseksjonssameiet fatte beslutninger som begrenser eller vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i næringslokalene. Bruk av næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner er kun begrenset av offentlige regler og tillatelser. Dette innebærer at Kjøper må akseptere den virksomhet som til enhver tid bedrives i disse lokalene med dertil konsekvenser, herunder varelevering, matlaging og besøkstrafikk.

Forretningsførsel

BORI er engasjert som forretningsfører for borettslaget. BORI 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 og eierseksjonssameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ferdigstilling. 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.

Fellesgjeld

Borettslaget planlegges finansiert med 75 % fellesgjeld og 25 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 30 års løpetid hvor de første 3 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se prisliste for informasjon om nominell rente. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Hvis det blir

etablert boretter vil det ikke være mulig å nedbetale fellesgjeld før andelene er overført, senest 2 år etter overtakelse. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Fellesutgifter

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnadene for borettslaget er ment å dekke blant annet kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, samt driftskostnader. Fellesutgiftene ved overtakelse estimeres å ligge på ca. kr. 45,5,- pr. kvm BRA-i pr. måned. Estimert kostnad for forbruk av fjernvarme er medtatt i estimerte felleskostnader (14 kr pr. Kvm.). Egen avregning og faktura tilkommer hver andel for sitt forbruk av fjernvarme månedlig. Drifts- og vedlikeholdskostnadene avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg på ca. 99,- pr mnd. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet.

Det tilkommer også felleskostnader for de som kjøper parkeringsplass som p.t. er estimert til kr 200,- pr mnd. pr. plass.

Det vil bli krevd inn et likviditetstilskudd fra forretningsfører fra alle andelseierne tilsvarende 3 måneders fellesutgifter for å gi Borettslaget nødvendig likviditet den første tiden etter stiftelse. Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av borettslaget, garasjesameiet og velforeningen før overlevering. Det er en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar at borettslaget har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

For mer informasjon se vedlegg utkast til budsjett og fordeling felleskostnader fra forretningsfører. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at forskudd iht. leilighetstype innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt at garantien er stilt etter buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. §47.

Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;

2- roms	NOK 150.000
3- roms	NOK 250.000
4- roms	NOK 400.000
Rekkehus	NOK 400.000

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.

4) Det anbefales at alle betalinger betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Tilvalg

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

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 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 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 i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen. Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før overtagelse. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Oppstartskapital Borettslag	kr 7 500,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 545,-
Registrering av andel i nytt borettslag	kr 545,-
Etableringsgebyr	kr 5 000,-
Dokumentavgift av andel tomteverdi	2,5 %

Det tas forbehold om endringer i omkostninger og gebyr. Kjøper er ansvarlig for eventuelle endringer.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for Borettslaget tilsvarende tre måneders felleskostnader.

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør kr 340 pr. kvm. BRA-i. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

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

Finansiering

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaklinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll

av kjøpers finansiering. Til informasjon, kan disse opplysningene bli videreformidlet til utbygger. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet. Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold, vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

Kommunal eiendomsskatt

Lørenskog Kommune har eiendomsskatt. Stasjonstunet BRL 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

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. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

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

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA

Arealet av terrasser og åpne balkonger 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. Som følge av avrundingsregelen vil leiligheter under 50 kvm Bra-i med bruksrett til sportsbod på 2,5 kvm ha oppgitt BRA-e (sportsbod) på 3 kvm på kontraktstegning. Det gjøres oppmerksom på at sportsboden som leveres er på 2,5 kvm for disse leilighetene. Leiligheter over 50 kvm leveres med sportsbod på 5 kvm som oppgitt på kontraktstegning. Det gjøres oppmerksom på at bodkravet kan

være løst som en kombinasjon av innvendig og ekstern bod. Ekstern bod er oppgitt som BRA-e i salgstegninger.

Partene har 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 BRA-i.

Arealer utomhus

Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger som har eksklusiv bruksrett til takterrasse, 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 takterrassen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.).

Borettslaget vil som eier av samleseksjon bolig få rettigheter og plikter i utomhusarealer tilhørende eierseksjonssameiet. Dette er planlagt begrenset til innkjøringen til Eiendommen. Bruk, drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli regulert i vedtektene til eierseksjonssameiet. Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer.

For takhagen over næringsparkering skal Borettslaget ha ansvar for alt over midten av betongdekket, herunder også membran.

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.lovdato.no.

Forbehold

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 01.12.2026 dersom ikke;

- a) Minst 60% av Eiendommens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
- b) Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
- c) Styret i utbyggingselskapet og morselskapet har besluttet byggestart.
- d) For Selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør for Prosjektet blir inngått

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).

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, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten.

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.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislisen uten varsel på usolgte boliger og p-plasser.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Selger forbeholder seg retten til å disponere/selge/leie ut ekstra p-plasser. Bestemmelser vedrørende dette vil kunne bli tinglyst.

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning

- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Foreløpig utomhusplan og takplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter Borettslaget og Eierseksjonssameiet
- Budsjett for Borettslaget
- Grunnboksutskrift
- Servitutter
- Rammetillatelse

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet 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 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.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

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 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. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

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.38.500,- samt oppgjørshonorar på kr.5.700,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

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

Oslo, 10.03.2026, Revidert 18.06.2026