

Salgsoppgave Farveriet

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har matrikelnummer gnr. 113, bnr. 418 i Drammen kommune ("Eiendommen"). Endelig adresse og matrikelnummer tildeles senere.

Eier/selger

Selger er Skramstadkvartalet AS, org.nr. 918675299, som er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Farveriet. Skramstadkvartalet AS er 100% eid av Camana AS som er 100% eid av Oxer Eiendom AS.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 113, bnr. 418 i Drammen er Skramstadkvartalet AS.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er på ca. 2 886 kvm.

Bebyggelse

Prosjektet består av ca. 78 stk. 2-4 roms leiligheter fordelt på 5 bygg. Byggene vil variere i antall etasjer.

Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt ca. 78 boligseksjoner. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Eierforhold

Eierseksjon/selveier

Boligtype

Leilighet

Parkeringsplasser

Det medfølger ikke parkeringsplass. Det planlegges etablert ca. 38 parkeringsplasser i garasjekjeller. Evigvarende disposisjonsrett til parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren så

vel som parkeringsplassene. Parkeringsplassene kan f.eks. bli organisert som evigvarende bruksretter, ideell andel i eiendom eller seksjon i eiendom.

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

Sportsbod

Det medfølger én sportsbod pr. boenhet iht. gjeldende tekniske krav. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boenhet de tilhører. Bod blir tildelt av selger i forbindelse med overlevering av boligene. Det vil bli felles sykkelrom.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av boder og sykkelparkering.

Tinglyste heftelser

Eierseksjonene er ikke ferdig fradelt og seksjonert fra Eiendommen, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge seksjonene. Boligen selges fri for pengeheftelser, med unntak av sameiets legalpanterett (jf. punktet om "Ikke tinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen datert 10.04.2025 og har gjort seg kjent med denne. Selger tar forbehold om disse heftelsene/servituttene vil bestå.

1915/900217-1/90 10.05.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420

1928/990100-1/90 22.03.1928 BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420

1941/1498-1/90 08.09.1941 ERKLÆRING/AVTALE ang. fjerning av garasje når bygningsmyndighetene forlanger det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1489763-2/200 29.05.2024 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1489763-3/200 29.05.2024 21:00 BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 1192 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om vedlikehold

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler og ligger også tilgjengelig under kontraktsvedleggene.

Ikke tinglyste forpliktelser

Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har legalpanterett i eierseksjonen for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Kjøper er gjort kjent med at det sannsynligvis vil bli tinglyst ytterligere heftelser på eierseksjonen og de øvrige eiendommene som opprettes fra Eiendommen i forbindelse med endelig organisering av prosjektet. Det kan for eksempel bli aktuelt å tinglyse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Farveriet og eventuelt øvrige eiendommer i området.

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

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte

Byggene er planlagt fundamentert på betongpeler med dragersystem og betonggulv. Nybygg oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i betong og stål. Etasjeskiller planlagt levert i betong. Yttervegger og fasader bygges i hovedsak som bindingsverk, med ulike kledningsmaterialer som tegl, puss, treverk, platekledning og båndtekkning. Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull. Innvendige vegger av tre- eller stålstendere kledd med gipsplater. Se til leveransebeskrivelsen for nærmere beskrivelse.

Bygget vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår brann og lyd (TEK17). Lyddemping i henhold til forskriftskrav lydklasse C iht. NS8175.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål – Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006). Areal 2885.6 kvm.

Foreløpige reguleringsbestemmelser og reguleringskart datert 02.04.2025, samt Plankart over detaljregulering for Kvartalet Prins Oscars gate, Nedre Storgate, Omstedgata, Tomtegata Gnr./bnr.: 113/418, 113/420, 113/422, 113/755 med bestemmelser, sist revidert 08.11.2022 ligger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Eiendommen ligger i et område hvor det er påvist kvikkleire, stabilitet ikke vurdert. Deler av eiendommen ligger i rød støysone.

Andre offentlige planer

Formannskapet i Drammen kommune har fastsatt planprogram for Tomtegata 36, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygg til næring, tjenesteyting og utadrettet virksomhet på gateplan ved kjøpesenteret Drammen CC. Planprogrammet er en plan for hvilke utredninger som skal gjøres i planarbeidet. Blant annet skal det utredes konsekvensene av en bebyggelseshøyde på kote +24, tilsvarende 5-6 næringsetasjer, samt et lavere 0-alternativ som legger til grunn gjeldende føringer i kommune- og sentrumsplanen.

Det er søkt om riving av industribygg og oppføring av boligblokk med 19 leiligheter i Tomtegata 11. Den nye bebyggelsen er søkt oppført i 4 etasjer mot Tomtegata og 3 etasjer

mot bakgård, samt et oppbygg som inneholder trappetårn med heis for tilgang til takterrassen.

Områderegulering for Holmen, vedtatt 18.02.2020 med plan-id 3301 0602372.

Det er planlagt utvidelse av Holmen. Den utvides stadig og all offentlig havn ligger på Holmen hvor lasting og lossing av skip forekommer daglig. Det vises til områdereguleringen og det er per dags dato vanskelig å si noe konkret om fremdrift for utviklingen fordi områdene først skal fylles ut i sjø og deretter «sette seg» før den kan bebygges. Drammen Havn anslår en tidshorisont på 30-40 år.

Områdereguleringsplanen for Holmen legger opp til bebyggelse med kote +22 m hhv. på Felt 10 og 14. Bebyggelsen i disse områdene har hensikt til å skjerme støy fra havn mot eksisterende og framtidige bebyggelse i sør. Prosjekteringen er per dags dato ikke ferdigstilt og kan påvirke omkringliggende områder. Det er i tillegg åpnet for utfylling i av et større område i sjø utenfor disse feltene.

Drammen er et område under utvikling og det understrekes at andre utviklingsprosjekter og endringer vil gjennomføres. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området for øvrig, gjennomføres eller endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Drammen kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Videresalg/endring av eierskap

Eventuelt videresalg av kjøpekontrakten før Overtakelse skal godkjennes av selger, som kan nekte videresalg på fritt grunnlag. Ved videresalg 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 videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtakelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Gebyret på kr 50 000,- forfaller også til betaling ved videresalg iht. buofl.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke, som kan nektes på fritt grunnlag. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Endringen må være megler i hende innen én måned før varslet Overtakelse 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 Overtakelsen som gjør at slike endringer ikke kan gjennomføres.

Overtakelse

Byggetiden er forventet å være ca. 26 måneder fra igangsetting. Boligen forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles 2. halvår 2027 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstillelse, basert på reell fremdrift i prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt.

Ferdigstillelse av utomhusområdene i sameiet er sesongavhengig og kan bli utført etter Overtakelse.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. bustadoppføringslova § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til tidspunktet for forventet ferdigstillelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen iht. byggt teknisk forskrift (TEK17). Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbetydelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

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

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.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant seksjonseierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra Overtakelse. Budsjetten over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i konstituerende årsmøte. Utkastene er veiledende, og selger har rett til å endre vedtektene og driftsbudsjettet frem til konstituerende årsmøte.

Regler for styring og drift av boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Budsjetterte fellesutgifter for sameiet er ment å dekke blant annet a-konto oppvarming og varmtvann, snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, forsikring av bygninger. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger. Fellesutgiftene avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 38,- per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann på ca. kr. 12 per kvm BRA-i pr måned. Kostnader til forbruk av vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene og faktureres direkte fra Drammen kommune. Fellesutgifter for garasje plass antas å bli ca. kr. 200,- pr. måned pr. garasje plass. Det foreligger utkast til budsjetter som ligger som vedlegg under kontraktsvedleggene. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets årsmøte.

Avhengig av valgt organisering av garasjekjelleren kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i garasjekjelleren.

Det kan bli etablert en velforening, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Farveriet. Dersom en slik forening etableres, har eierseksjonssameiene plikt til å være medlem av foreningen. Foreningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av veiet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av foreningens årsmøte.

Det vil bli krevd inn et likviditetstilskudd fra forretningsfører fra alle seksjonseierne tilsvarende 3 måneders fellesutgifter for å gi sameiet nødvendig likviditet den første tiden etter stiftelse.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at avtalt forskudd av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova § 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 bustadoppføringslova § 47.

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

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

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

Størrelsen på forskuddsbeløpet er satt til 10% av kjøpesummen.

Ved kjøp fra aksjeselskap kan selger kreve 20% forskudd.

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. bustadoppføringslova § 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 avtalte 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 Overtakelse. Dette forutsetter at selger har stilt nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte og inkluderer:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 545,-
Etableringsgebyr til forretningsfører	kr 5000, -

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi er per kontraktstidspunktet estimert til kr. 12 978 pr. kvm. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Avhengig av valgt organisering for parkeringsplassene kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen for den enkelte plass. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 5 000,- til forretningsfører. Etableringskostnaden omfatter kostnader med seksjonering, etablering av eierseksjonssameiet og realsameiet og registrering i enhetsregisteret. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kjøper skal i tillegg forskuddsbetale 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse, slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Drammen kommune.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under. 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 arealer er rundet ned til nærmeste hele kvm.

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

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. bustadoppføringslova § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

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

Forbehold

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.05.2026 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av forventet tidspunkt for overlevering (Overtakelse).

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

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

Det tas også forbehold om at hele eller deler av garasjekjelleren, gårdsrom, adkomstveier, ledninger og andre utomhusarealer og infrastruktur mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

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

Det vises foreløpig til kjøpekontrakt vedlagt salgsoppgaven, der det er inntatt enkelte andre og mer detaljerte forbehold.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse av 05.06.2025 og romskjema datert 19.05.2025
- Plantegning 1:100 datert xx.xx.xxxx
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger datert 31.03.2023
- Foreløpig kjellerplan datert 31.03.2023
- Foreløpig reguleringsplan og -bestemmelser av 02.04.2025
- Foreløpige sameievedtekter datert 08.04.2025
- Foreløpig driftsbudsjett av 11.04.2025
- Situasjonsplan av 03.06.2025
- Foreløpig utomhus- og takplan, datert 13.03.23 – revidert 23.04.2025
- Grunnbokskrift datert 10.04.2025
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass

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

Energiattest

Før Overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori A, 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 vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

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 opptre 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.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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. 34 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 950,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen.

Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 22.01.2026