

# Salgsoppgave – Eikhaugen Boliger

## Adresse og matrikelnummer

Ravnsborgdelet 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43  
Gnr. 28, bnr 18 i Asker kommune. Endelig seksjonsnummer tildeles senere.

## Eier/ selger

Eikhaugen Utvikling AS org.nr. 923 435 824. Selskapet er heleid av Odd Hansen Prosjekt AS

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 28, bnr. 18 er Eikhaugen Utvikling AS

## Tomt og grunnareal

Eiendommen skal fradeles/sammenslås på et senere tidspunkt. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikel og eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt, men forventes å utgjøre ca. 8466 kvm.

## Bebyggelse

Eikhaugen Boliger vil bestå av 19 boliger – fordelt på 14 rekkehus og 5 kjedede eneboliger og tilhørende fellesarealer.

## Parkeringsplasser

For rekkehusene medfølger det 1 garasje plass inkludert i egen bolig. For kjedede eneboliger vil det medfølge 1 carport.

Det vil bli etablert noe gjesteparkering på sameiets fellesareal.

## Private utearealer/hager

Alle boligene vil leveres med egne balkonger/terrasser. Boligene på bakkeplan vil få egen markterrasse/uteplass. Endelig størrelse på disse områdene vil bli oppmålt på et senere tidspunkt og tinglyses om en tilleggsdel til den enkelte seksjonen.

## Tinglyste heftelser

På eiendommen, gnr. 28 bnr. 18 er det tinglyst servitut. Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Kjøper er gjort kjent med tinglyste dokumenter på eiendommen/leiligheten og deres hovedbøl og overtar disse slik de fremgår av grunnboken.

- Bestemmelse om adkomstrett, gjelder også senere utskilte parseller. Doknr. 777137-1/200, tinglyst 04.07.2019 på gnr. 28 bnr. 18
- Bestemmelse om Vann/Kloakk. Gjelder også senere utskilte parseller. Doknr. 777137-2/200, tinglyst 04.07.2019 på gnr. 28 bnr. 18
- Erklæring/avtale. Bestemmelse om fellesareal. Gjelder også senere utskilte parseller. Doknr. 777137-3/200, tinglyst 04.07.2019 på gnr 28 og bnr. 18.
- Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vedlikehold. Doknr. 3489292-1/200. tinglyst 15.12.2020 på gnr. 28 bnr 18

- Bestemmelse om vann/kloakk, bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Doknr. 3489292-2/200 tinglyst 15.12.2020 på gnr. 28 bnr. 18
- Erklæring avtale, bestemmelse om rett til etablering av fellesareal. Doknr 3489292-3/200, tinglyst 15.12.2020 på gnr. 28 bnr, 18

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 28 bnr. 18 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

### **Utinglyste heftelser**

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**

Bygningene bygges på ringmur av betong og betongplate på mark. Over dette blir bygningene bygget som en ren trebygning. Tak isoleres iht. forskriftskrav, og tekkes med takbelegg. Takvann ledes ned i takrenner. Disse kan bli synlige på fasaden.

### **Reguleringsplan og -bestemmelser**

Gjeldende reguleringsplan for Ravnsborgveien 18 – planID 0220 201810 ble vedtatt i Kommunestyret 10. november 2020. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Det foreligger godkjent rammetillatelse på prosjektet som er datert 21.04.2021. Godkjent rammetillatelse kan fås fra megler ved etterspørsel.

Det er kommet klage på reguleringsbestemmelser og saksbehandlingen fra nabo. Klagen går ut på forlengelse av eksisterende støttemur, makeskifte, adkomst og at nederste hus i rekke A (bolig A1) er ønsket fjernet. Klagen er avslått fra utvalg for plan og byggesak i Asker kommune og sendt videre til statsforvalteren.

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

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 at selger samtykker til videresalg. Selger vil stille visse betingelser for videresalg av kjøpekontrakt. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

### **Overtagelse**

Leiligheten forventes klar i 3. kvartal 2023, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (Overtagelse)

Dog kan overtakelse skje inntil 4 måneder tidligere enn dato oppgitt i varsel om forbehold frafalt. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse 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 overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

### **Konsesjon**

Kjøp av bolig 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/ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av boligene. 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 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 pr. dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse.

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

### **Eier- og organisasjonsform**

Boligene 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](http://www.lovdata.no).

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar.

### **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Vedtektene vil bli fastsatt av selger i fbm seksjonering av sameiet og er gjeldende fra tinglysing av det kommunale seksjoneringsvedtaket. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

### **Fellesutgifter og driftsbudsjett**

Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Forslag til driftsbudsjett for 1. driftsår utarbeidet av forretningsfører følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. De stipulerte fellesutgifter er basert på erfaringstall. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer. Endelig budsjett og nivå på felleskostnadene vil vedtas av styret i sameiet.

Stipulerte felleskostnader for 1. driftsår i hht budsjett:

Felleskostnader for 1. driftsår utgjør kr 25,- pr kvm BRA. Fellesutgiftene inkluderer blant annet administrasjon, forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, renhold av fellesarealer og vaktmestertjenester.

Strøm til lading av el-bil kommer i tillegg og vil avregnes etter individuelt målt forbruk.

Det vil bli krevd inn startkapital til sameiet tilsvarende 2 x kr 25,- pr kvm BRA. Beløpet vil kreves inn etter overtagelse og kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

Stipulerte fellesutgifter for 1. driftsår for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten.

### **Betalingsbetingelser**

- 1) Kjøpesummen + omkostninger betales i sin helhet senest 3 dager før overtagelse.
- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Betalingen skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon

### **Omkostninger**

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til. NOK 290 - pr. kvm BRA for boligene.

Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,-

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper.

Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten.

### **Kommunal eiendomsskatt**

Det er nå ikke eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Asker kommune.

### **Arealer definisjoner**

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommens nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Definisjoner og beregninger er basert på: - NS3940: 2012 - Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

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. 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 om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i vesentlig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger, fasadetegninger 3D-illustrasjoner. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

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 at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

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 er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

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

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift og servitutter.

**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 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/>

**Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

**Hvitvasking**

Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

**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 0,70 % + mva av total salgssum

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen. Han vil i selve salget bli assistert, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Julie Bakk Mørck, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Rønningen Markussen.

Oslo, 14.06.2021, rev. 01.03.2022