SALGSOPPGAVE

LANDØYVEIEN

HOLMEN

Salgsoppgave

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER
Landøyveien 5, 1394 Nesbru. Eiendommen utgjør gnr. 39, bnr. 287 i Asker kommune. Endelig matrikkelnummer med seksjonsnumre tildeles senere.

EIER/SELGER
Selger er Landøyveien 5A AS, org.nr. 917 138 915 som er indirekte eid 50% av Varde Eiendom AS, 40% Rondeslott Eiendom AS og 10% av Bjerk Eiendom AS.

HJEMMELSHAVER
Hjemmelshaver til eiendommen er Landøyveien 5A AS.

TOMT OG GRUNNAREAL
Tomten har et areal på til sammen ca. 7 368 kvm.

BEBYGGELSE
Planlagt bebyggelse er på til sammen ca. 5 500 kvm BRA. Det er planlagt 53 selveierleiligheter i ny bebyggelse bestående av tre hagehus i 3 og 4 etasjer. I tillegg kommer kjeller med fellesarealer, boder og parkering. Alle leiligheter har heisadkomst fra parkeringskjeller.

Det vil bli opparbeidet fellesarealer til sambruk og fellesaktivitet, eksempelvis; trimrom, hobbyrom og servicerom for sykkel/ski.

Tomten vil opparbeides med private og felles utearealer for boligene, samt ny kyststi i tråd med reguleringen.

KJELLERBOD OG SYKKELPARKERING
Alle leilighetene får vedtektsfestet enerett til bruk av en egen sportsbod/lagringsbod i kjeller. Heis fra leilighetsplan.

Sykkelparkering avsettes på felles utomhusareal og i kjeller. Sykkelparkering kan bli med vanlig stativ, veggstativ og to etasjer stativer.

Selger står fritt til å gjennomføre organisering av tomten og kjelleretasjen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum.

GARASJE/PARKERING:
Billoppstillingsplasser selges separat og kan kjøpes for kr 500.000,-.

Alle leiligheter har anledning til å kjøpe 1 biloppstillingsplass. Kjøp av 2 biloppstillingsplasser er forbeholdt leiligheter med listepris fra og med kr 13.800.000,-. Ved behov for flere enn 2 biloppstillingsplasser kontakt megler for nærmere informasjon.

Dersom biloppstillingsplassen organiseres som tilleggsdel til seksjonen, påløper dokumentavgift på inntil 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 545 i tillegg til kjøpesummen. Organiseres plassen som bruksrett til fellesareal, påløper ingen slike omkostninger. Organiseringen er ikke avklart, og det tas forbehold om dette. Omkostningene kan innkreves etter høyeste sats. Blir den fastsatte dokumentavgiften lavere, tilbakebetales differansen til kjøper i forbindelse med oppgjøret. Blir den høyere, faktureres differansen kjøper.

Det vil bli etablert felles parkeringskjeller. Det er planlagt for ca. 70-85 salgbare biloppstillingsplass. Antall tilpasses i forhold til antall salg.

Det er avsatt 5 plasser til gjester i felles parkeringskjeller.
Det er avsatt 1 plass til delebil i felles parkeringskjeller.

Fra utbyggingsavtalen: Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. Utbygger må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysning av heftelser sikre at bilpoolordningen blir finansiering og opprettholdt av beboerne i planområdet. Det er enighet om en bindingstid på minimum 5 år for ordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

TINGLYSTE SERVITUTTER (RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER)

Utskrift av grunnboken for gnr. 39 bnr. 287 i Asker kommune datert 25.08.2026 følger vedlagt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette. Boligen overdras fri for panteheftelser. Boligen overdras for øvrig med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

3203/39/287:
31.10.1936 - Dokumentnr: 4056
- Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1936 - Dokumentnr: 4084
- Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1939 - Dokumentnr: 4515
- Bestemmelse om veg

12.07.1946 - Dokumentnr: 903968
- Elektriske kraftlinjer

08.12.1956 - Dokumentnr: 10543
- Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1961 - Dokumentnr: 1645
- Bestemmelse om kloakkledn
Korrekt dokumentnummer er 1545 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

28.04.1961 - Dokumentnr: 1782
- Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1966 - Dokumentnr: 3378
- Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

06.06.1969 - Dokumentnr: 4488
- Erklæring/avtale Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

15.09.2009 - Dokumentnr: 680678
- Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298
Riggområde vedr. vann- og avløpsledninger

06.07.2010 - Dokumentnr: 502816
- Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

16.05.2022 - Dokumentnr: 526132
- Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298

UTINGLYSTE FORPLIKTELSER
Det kan bli tinglyst diverse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst, infrastruktur, videre utbygging i området, felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer og teknisk infrastruktur (inkl. kostnadsdeling), drifts-/leverandøravtaler mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk/fellesarealer mellom flere eiendommer) og seksjonering. Dette vil bli nærmere regulert i kjøpekontrakten.

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.

Fra utbyggingsavtalen: Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. Utbygger må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysning av heftelser sikre at bilpoolordningen blir finansiering og opprettholdt av beboerne i planområdet. Det er enighet om en bindingstid på minimum 5 år for ordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

Selger arbeider med å avtale bruksrett for sameiet over naboeiendommen gnr 39 bnr 1545 (Landøyveien 17) som skal gi sameiet særskilt adkomstrett til fots for tilgang til sjøen på gnr 39 bnr 1545.

BYGGEMÅTE
Leilighetsbygget vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre. Fasadekledning leveres som skjermtegl med gjærede hjørner, eller tradisjonell tegl. Sokkel på husene, overganger og utvendig inngangsparti vil ha materialitet i tråd med øvrig fasade- og fargekonsept etter arkitektens beskrivelse. Samme farge på vinduskarmer, beslag og øvrige elementer i fasaden.

REGULERINGSPLAN OG -BESTEMMELSER
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Holmen-Slependen området, vedtatt 29.01.2013, samt detaljregulering med planID 3203_02202017015 vedtatt 14.09.2021.

Eiendommen grenser til naturområde og naturområde i sjø og vassdrag iht. plankart datert 16.03.2021.

Hensikten med reguleringsplanen er:
- åpne for utbygging av inntil 59 boligenheter i tre hagehus med høy arkitektonisk kvalitet
- etablere gode utearealer, delvis offentlig tilgjengelige
- sikre naturverdier og kyststi langs Neselvas utløp

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket datert 02.02.2026 og med endringer 27.06.2026.

ANDRE OFFENTLIGE PLANER

VIDERESALG/ENDRING AV EIERSKAP
Kjøper som er forbruker kan transportere kjøpekontrakten med selgers skriftlige samtykke. Kjøper som ikke er forbruker kan ikke transportere kjøpekontrakten, men kan foreta profesjonelt videresalg av leiligheten etter bustadoppføringsloven, og forblir da ansvarlig overfor selger for sine forpliktelser etter kjøpekontrakten frem til hjemmelsoverføring.

Ved transport og ved profesjonelt videresalg skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger.

Ved transport er det en forutsetning for selgers samtykke at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille ytterligere betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende senest fire uker etter at selger har varslet overtakelsesmåned.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID.

Ved hjemmelsendring 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 senest fire uker etter at selger har varslet overtakelsesmåned, og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller 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.

Transport av kjøpekontrakten, profesjonelt videresalg og endring av hjemmelshaver krever selgers skriftlige samtykke. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag.

OVERTAKELSE

Byggetiden er forventet å være ca. 18-24 måneder fra igangsetting. Leilighetene forventes å kunne ferdigstilles fra 3. kvartal 2028 til 4. kvartal 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Senest 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse) jf. bustadoppføringslova § 10.

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.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med næringsseksjonene og fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres.

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 leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

RAMMETILLATELSE

Rammetillatelse datert 02.02.2026 og med endringer 27.06.2026.

FERDIGATTEST / BRUKSTILLATELSE

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger er ansvarlig for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres det om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først kan 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. 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. Brukstillatelse skal alltid foreligge.

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.

Deler av fellesarealet vil være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre fortrinnsvis med representanter fra boligseksjonene, som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører, 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 5 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse for å velge styre. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Fellesutgiftene inkluderer blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsikring, renhold av innvendige fellesarealer, vedlikehold av utvendige fellesarealer og snørydding. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr 36,- per kvm BRA-i pr måned. Kostnader til renovasjon og kommunale avgifter er estimert til kr 962,- pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk varme og varmtvann kr 8,- per kvm BRA-i pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det vil bli inngått kollektiv avtale for bredbånd og TV. Dette er stipulert til ca. kr 320,- pr. mnd. Fellesutgiftene for den enkelte bolig er beregnet og ligger tilgjengelig i boligvelgeren og i prislisten.

Ved kjøp av biloppstillingsplass er fellesutgifter estimert til kr 75, pr mnd.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet og en slik plikt kan bli tinglyst på eiendommen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser og eventuelt drift av sambruksarealer. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

BETALINGSBETINGELSER

1) Det forutsettes at forskudd på kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt Buofl. § 12 garantien er stilt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47, eller til hjemmelen er overført til kjøper. Renter godskrives kun dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr.
2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt leilighet. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;
2 roms kr 200 000,-
3 roms kr 300 000,-
4 roms kr 400 000,-
Toppleiligheter kr 500 000,-. Dette gjelder A401, A402, B401, B402, C301, C302 og C303.

Der kjøper er et aksjeselskap vil selger kreve 20% forskudd.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr 1081 pr. kvm. BRA-i. 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. Oppstartskapital til sameiet 2 x mnd felleskostnad kommer i tillegg for å sikre sameiets likviditet i startfasen.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Asker 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:

BRA-i
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttede vegger.

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

BRA-b
Bruksarealet av innglasset balkong 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.

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

TILVALG

Selger/entreprenør utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

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/entreprenør 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/entreprenør 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/entreprenør i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Tilleggsbestillinger/endringer som overstiger kr 200.000,- faktureres av Selger eller Selgers representanter/entreprenør før overtakelse, og betales direkte til Meglers klientkonto. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Tilleggsbestillinger blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Tilleggsbestillingene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i Kjøpekontrakt med vedlegg justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

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 fem år etter overtakelsen jf. buofl. § 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 (f.eks. ved kjøp med AS), vil selger kreve at det benyttes særskilt kjøpekontrakt regulert av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova). Bestemmelsene i bustadoppføringslova kommer da ikke til anvendelse. Kjøpere som handler som ledd i næringsvirksomhet oppfordres til å avklare dette med megler før budgivning.

FORBEHOLD

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 1.10.2027 dersom ikke nødvendig eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettingstillatelse 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 endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse). Dersom Selger ikke har sendt skriftlig varsel om kansellering innen 1.10.2027, bortfaller forbeholdene og Kjøpekontrakten er bindende for begge parter.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt skriftlig meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter, forutsatt at rentene overstiger ½ R. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold er løftet.

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.

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, søyler m.m. samt form på disse vil avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten. Det presiseres særskilt at vinduer, dører og søyler ved fasader ikke er detaljprosjektert og at inndeling, plassering og størrelse vil bli justert og tilpasset i detaljprosjektering. Følgelig er plasseringer og inndelinger på kjøpekontrakt å anse som foreløpig, og vil kunne bli endret.

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 forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer 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 tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets kjelleretasje. Prosjektets kjellerareal er ikke ferdig prosjektert eller planlagt. Det tas forbehold om at endelig tilpasning av fellesarealer, boder, parkering og fellesrom vil kunne føre til endringer av illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige kjellerplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

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

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

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjeller-eiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger 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 er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Landøyveien 5 og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomte-arronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennom-ført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger forbeholder seg retten til å foreslå fordelingen/plasseringen av biloppstillingsplasser, sportsboder og øvrig i fellesarealer.

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

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.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplaner inkl. kjellerplan.
- Fasadetegninger
- Foreløpige sameievedtekter og budsjett
- Foreløpig seksjoneringstegninger
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan og takplan
- Reguleringsplan og –bestemmelser
- Rammetillatelse
- Grunnboksutskrift
- Tinglyste servitutter

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: https://www.landoyveien.no/, 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 dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter overtagelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at formuesverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Det tas forbehold om at formuesverdien kan bli endret, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 14 millioner kroner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Kjøper må selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

ADGANG TIL UTLEIE

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

HVITVASKING

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll, kartlegging av reelle rettighetshavere og innhenting av opplysninger om midlenes opprinnelse, som besvares av kjøper i et oppgjørsskjema. Kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor både videreselger og ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har

rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikles. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

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

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 49.500, - pr. solgte enhet for kjøpstilbud inngitt på salgsstart, og kr 57.580, - pr. solgte enhet solgt etter salgsstart. Beløpene er eks. mva.

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Marius Løkken, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 19.10.2026

Kontaktinfo



Karoline Cecilie Michaelsen
Telefon: 951 830 57
E-post: karoline@roislandco.no

Ingrid Anne Fossli
Telefon: 938 857 78
E-post: ingrid@roislandco.no

Røisland & Co

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo / 21 04 32 32 / post@roislandco.no / roislandco.no

LANDØYVEIEN

HOLMEN