

Mariakvartalet

Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 234, bnr. 60, i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

Eier/selger

Selger er Bispevika B8B Bolig AS, org nr. 928 309 592 som er 100 % eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU). OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 234, bnr. 60 er Bjørvika Hjemmel B8B AS, org nr. 996 346 684.

Tomt og grunnareal

Mariakvartalet har et areal på til sammen ca. 7373 kvm BRA. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Mariakvartalet er på til sammen 23 100 kvm BRA. Det er planlagt ca. 246 leiligheter fordelt på et kvartalsbygg som omkranser et indre gårdsrom som bl.a. inneholder fellesareal. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller. Det var opprinnelig planlagt, og et krav i reguleringsplanen, en barnehage i byggets 2. etg. mot øst, men Oslo kommune informerte sommeren 2024 om at en slik barnehage likevel ikke var ønsket. Det er pågående arbeid med omprosjektering av arealer avsatt til barnehage, både innvendig og utvendig. Det er gitt dispensasjon fra dette kravet i reguleringsplanen etter søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE). Nærmere informasjon om dette gis når omprosjektering av de aktuelle arealene er avklart.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, fellesfunksjoner, varetorg, næring, boder, sykkelparkering, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av Eiendommen Mariakvartalet eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd.

Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Mariakvartalet. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen 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 pris.

Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 234, bnr. 60 og gnr. 234, bnr. 34 (som delvis kan inngå i kjellereiendommen etter ferdigstilt eiendomsorganisering):

- Bestemmelse om adkomstrett. Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G4. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Doknr. 924739-1, tinglyst 07.10.2015.
- Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Doknr. 193553-10 og 193553-11, tinglyst 21.02.2023.

- Erklæring/Avtale. Bestemmelse om gassbeholder. Bestemmelse om adkomstrett. Doknr. 242374-1, tinglyst 06.03.2023.
- Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. sorterings-anlegg med silo. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Doknr. 403053-1, tinglyst 31.01.1947
- Erklæring/avtale. Bruksrett til kjørbær atkomstvei over d.e. for bnr. 60. Doknr. 29719-1, tinglyst 13.06.1991.
- Erklæring/avtale Felles rett til atkomst for rep. og vedlikehold og felles bruk av vann og avløpsanlegg mv. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd. Doknr. 29719-2, tinglyst 13.06.1991.
- Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Dok.nr. 193553-11, tinglyst 21.02.2023.

Det gjøres oppmerksom på at det på eiendommen kan eller vil bli tinglyst:

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer

Tinglyste servitutur på eiendom gnr. 234, bnr. 60 og gnr. 234, bnr. 34 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste forpliktelser

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering på Eiendommens grunnbokblad.

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 Mariakvartalet og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo Kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

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

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Oslo kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

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

Bygget fundamenteres til fjell med peler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, med etasjedecker i betong. Fra utsiden vil Mariakvartalet se ut som flere ulike bygårdshus, der fargene varierer. Fasadene i kvartalet utføres i tegl med ulike fargevalører. Det benyttes ulike dybder for å skape relieff og skyggevirkning på fasaden. Kvartalet vil oppfattes med et variert, men samtidig helhetlig og solid uttrykk. Innvendige vegger av stålstendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Mariakvartalet ligger på felt B8B som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B8B i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B8B (Mariakvartalet) består av et kvartalsbygg, med reguleringshøyde på kote + 30.

Bebyggelse mot nord på Clemenskvarialet (felt B8A) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot nordvest på Vannkunsten syd (felt B6B) er under bygging med reguleringshøyde på kote + 24. Fremtidig bebyggelse mot vest på felt B9 har reguleringshøyde på kote + 22,37. Felt B9 er under utvikling og endringer i bygningsvolumer og plassering av fremtidig bebyggelse vil skje i forhold til dagens regulering. Det er søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9 til kote +23, antall etasjer blir maks 6. På takplan vil trappe- og heishus, fellesrom stikke opp over takplan mot Mariakvarialet med maks kote 26,87. Feltene mot syd og mot sydvest (felt D23a-b og D24a-b-c-d) er regulert til offentlig park.

Videre mot syd planlegges fremtidig bebyggelse på felt D5, som er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn) og garasjeanlegg iht reguleringsplan S-4099 15.06.04. På felt D2 planlegges fremtidig bebyggelse som er regulert til undervisning/andre idrettsanlegg (flerbrukshall) med reguleringskote på + 23,4. Da de ubebygde feltene ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for disse. Ved Munchmuseet er det regulert inn gondolbane til Ekeberg. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

1. januar 2016 skiftet Oslo kommune måleregler for kotehøyde. Faktisk høyde vil dermed bli +37 cm høyere enn reguleringskart datert før nevnte dato.

Andre offentlige planer

Bjørвика og Bispevika er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Selger (Oslo S. Utvikling AS) vil videreutvikle enkelte eiendommer rundt Mariakvarialet. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, <http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika> og www.haveiendom.no.

Salgsstart

Ved salgsstart gjelder et eget regelsett beskrevet i dokumentet «budregler salgsstart». Dokumentet er under salgsstarten tilgjengelig for nedlasting via www.mariakvarialet.no eller kan fås ved henvendelse til megler. Ved inngivelse av bud ved salgsstart bekrefter budgiver at «budregler salgsstart» er lest og akseptert i sin helhet. Ved inngivelse av bud på andre leilighetsalternativer, dersom man ikke får tilslaget på alternativ 1, vil dette foregå etter direkte kontakt med megler der budgiver så bekrefter nytt bindende bud pr SMS via meglers elektroniske system.

Videresalg/endring av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 30 000,- 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 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. Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående 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 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. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtakelse

Overtagelse er estimert for salgstrinn 1 (oppgang A-B-K) til 4. kvartal 2026, salgstrinn 2 og 3 (oppgang C, D, E, F og G) fra slutten av 4. kvartal 2026 og i 1. kvartal 2027, salgstrinn 4 (oppgang H og I) fra slutten av 1. kvartal 2027 og i 2. kvartal 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. Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse).

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 overtagelse 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 er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Rammetillatelse datert 29.08.2022 med tillatelse til endring datert 25.04.2023 (omprosjektering leiligheter dagslys), 06.10.2023 (omprosjektering oppgang K), 01.12.2023 (Forretningsareal FBK), 24.01.2024 (Drivhus på tak), 11.04.2024 (endret rekkefølgebestemmelse gangbru over vannspeil middelalderparken og 04.12.2024 (varig dispensasjon for at det ikke bygges barnehage i Mariakvartalet). Det er gitt totalt 12 dispensasjoner fra reguleringsplanen og kommuneplanen i rammetillatelsen for Mariakvartalet. Dispensasjon 10 gjelder etablering av ensidige leiligheter mot støyutsatt gate. I nordøst er det gitt dispensasjon for leilighetene C303, C403, C503, C603 og C703. Rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret 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 ved dette om at det per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtagelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Oslo S. Utvikling AS (et selskap som igjen er eid av Entra og Linstow), vurderer megler risikoen for manglende ferdigstillelse av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

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

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. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. og 2. etasje. 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 eierne. 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. Selger forbeholder seg retten til å dele opp felt B8B (Mariakvartalet) i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B8B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, 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 salgsopgaven følger foreløpige vedtekter. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfesteres av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 43,- per kvm BRA-i (BRA) pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann kr. 15,- per kvm BRA-i (BRA) pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det er inngått kollektivavtale for bredbånd fra NextGenTel 1000/1000 Mbps til kr. 149 pr. mnd, og Kjøper bestiller selv TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger. Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørsvika. 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. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at 10 % av 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 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.
- 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.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

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. 715,- pr. kvm. BRA. 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. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. 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.

Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

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 omsluttete 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.

Det gjøres oppmerksom på at Mariakvartalet på enkelte punkter i denne salgsoppgave forholder seg til den gamle arealstandarden, da en betydelig del av prosjektet er solgt på et tidspunkt med andre regler. Så for å beholde likhet mellom allerede solgte og fremtidig solgte leiligheter, vil beregninger av dokumentavgift, estimerte felleskostnader og henvisinger til arealer fra rammetillatelse være basert på «gammel BRA». Det understrekes at avviket mellom «gammel BRA» og BRA-i er svært små.

På kontraktstegningene for Mariakvartalet vil det i en overgangsperiode oppgis arealer både iht både ny og gammel standard. 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. 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 finner du også på www.lovdata.no.

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

Forbehold

Selgers forbehold ift bygging og gjennomføring av prosjektet er bortfalt og kjøpekontrakten er endelig. Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B8B (Mariakvartalet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B8B (Mariakvartalet) eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B8B i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B8B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). 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.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i Mariakvartalet separat. Blir et slikt salg gjennomført vil det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, 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.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfelle vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjelleren i Bispevika Syd vil i tillegg til Mariakvartalet (B8B) betjene feltene B6B, B8A og B9. Ved innflytting av Mariakvartalet vil deler av kjeller under Mariakvartalet (B8B) være ferdigstilt, mens Kjelleren i sin helhet vil ferdigstilles i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene.

For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin/sine parkeringsplass/er.

Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.

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.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen/plasseringen av sportsboder og eventuelle parkeringsplasser.

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.

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.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan

- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse, med tillatelse til endring
- Adressevedtak med kart

Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er og alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.mariakvartalet.no, eller fås tilsendt fra megler.

Finansiering

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon 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 verddivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansierungsplanen 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.

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.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2024 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal opp til kr. 10 000 000,- og 70% av verdien som overstiger samme sum. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

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 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

Eiendomsmeglernes vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,40% + mva av kjøpesum.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

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

Oslo, 05.03.2024, rev 19.05.2025