

Salgsoppgave – Dronninglunden

Adresse og matrikkelnummer

Dronning Eufemias gate 27, 29, 31 og 33
Gnr. 207, bnr. 459 i Oslo kommune.

Eier/ selger

Dronninglunden AS ved Oslo S Utvikling AS (OSU) står som selger av boligprosjektet Dronninglunden. Det forventes at selger vil utfisjonere boligprosjektet Dronninglunden til eget selskap. OSU er eid med hhv. 1/3 av Bane NOR Eiendom AS, 1/3 av Entra Eiendom ASA og 1/3 av Linstow AS.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 207, bnr. 459 er Bjørvika Hjemmel B2 AS.

Tomt og grunnareal

Hele felt B2 har et areal på 2 794 kvm. Eiendommen er bebygd med åpen kvartalsbebyggelse. Bebyggelsen består av ca. 138 leiligheter i tillegg til ca. 1 200 kvm. næring i 1. etasje og deler av 2. etasje. Sameiet fremgår av situasjonsplan som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene er det etablert diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. Det blir et antall gjesteparkeringsplasser for besøkende i kjeller under Eufemias Hage. Bruk av gjesteparkering for området blir avgiftsbelagt. Det er tilrettelagt for bildelingsordning. Innkjøring til kjeller på gnr. 207, bnr. 460 fra Wismargata. Prosjektet Vannkunsten har gjennomkjøringsrett i garasjeanlegget.

Parkeringsplasser ligger i sameiets fellesareal. Rett til bruk sikres gjennom vedtektene.

Sportsboder til leilighetene ligger i K1, K2 og K3. Disse er organisert som tilleggsdel til seksjon. Sykkelparkering vil i hovedsak bli integrert i sportsbod. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller og/eller utendørs under tak.

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

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 207, bnr. 459:

- Erklæring/avtale med Oslo kommune om adkomst, vedlikehold med mer, doknr. 196762, tinglyst 10.03.2014.
- Erklæring/avtale med Hafslund Nett AS om adkomst, vedlikehold med mer, doknr. 196762, tinglyst 10.03.2014.
- Bestemmelse om adkomstrett, fri ferdsel doknr. 924765, tinglyst 07.10.2015.
- Bestemmelse om veg: Rettighet hefter i gnr. 207, bnr. 460, doknr. 669057-1/200, tinglyst 19.04.2018
- Bestemmelse om veg: Rettighet hefter i gnr. 207, bnr. 483 og gnr. 234, bnr. 146, doknr. 669057-2/200 tinglyst 19.04.2018
- Bestemmelse om kloakkledning. Rettighet hefter i gnr. 207, bnr. 483 og gnr. 234, bnr. 146.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 207, bnr. 459 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Byggemåte

Bygget fundamenteres til fjell med stålkjerne- og stålrørspeler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Et gjennomgående prinsipp for fasadene, er at de består av et fasadeuttrykk som er brutt opp i to hovedelementer: I plan 3-7 vil ytterveggene være forblendet med en lys naturstein. I plan 1-2 og 8 vil kledningen primært være av tre. Innvendige vegger av stålstendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboileigheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Dronninglunden ligger på felt B2 som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B2 i Bjørvika er S-4825, vedtatt 12.11.2014, som er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B2 består av et bygg med åpen kvartalsbebyggelse med en kotehøyde + 31. Vest for B2 ligger B1. Bebyggelsen på B1 består av to sammenhengende bygg med en kotehøyde + 32 og trapp- /heishus på kote + 35. Øst for B2 ligger B3 med samme reguleringshøyde som B2. Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende høyde på byggene på felt B6. Iht. dagens reguleringskart er kotehøyden +26.5. Feltet er søkt endret til en kotehøyde på +29,6. 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 en reguleringskart datert før nevnte dato.

Andre offentlige planer

Bjørvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Selger (Oslo S. Utvikling AS) vil videreutvikle eiendommen foran Dronninglunden. 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 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no og www.haveiendom.no.

Navneendring etter budaksept

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 5.000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Overtagelse

Boligene er ferdigstilt og kan overtas omgående. Overtagelse etter avtale.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Dronninglunden er prosjektert og bygget i henhold til: Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 1997 med ajourførte endringer i 2015 (TEK15).

Det foreligger brukstillatelse på leilighetene:

For oppgang A (Dronning Eufemias gate 31) datert 13.09.2019

For oppgang B (Dronning Eufemias gate 29) datert 29.09.2019

For oppgang C (Dronning Eufemias gate 27) datert 04.10.2019

For oppgang D (Dronning Eufemias gate 35) datert 17.10.2019

For oppgang E (Dronning Eufemias gate 33) datert 11.11.2019

For leil. B-H0703 (Dronning Eufemias gate 29) datert 12.11.2019

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.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Oslo S. Utvikling AS (et selskap som igjen er 2/3-deler eiet av den norske stat), 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. overtakelse.

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

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene selges som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65, eller ny eierseksjonslov dersom slik lov er trådt i kraft og gjeldende for sameiet på overtakelse. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. etasje, deler av 2. etasje og kjeller. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som er valgt blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har på vegne av sameiet engasjert en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger har på vegne av sameiet inngått 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 vedtekter som gjelder for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene er stadfestet av sameiet på ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for den enkelte leilighet utgjør følgende pr. mnd. iht. tall fra forretningsfører, Usbl:
A-H0202: kr. 3 177,- + akonto fjernvarme kr. 1 020,- til sammen kr. 4 197,-
A-H0504: kr. 2 990,- + akonto fjernvarme kr. 960,- til sammen kr. 3 950,-
A-H0604: kr. 4 522,- + akonto fjernvarme kr. 1 452,- til sammen kr. 5 974,-
A-H0704: kr. 4 522,- + akonto fjernvarme kr. 1 452,- til sammen kr. 5 974,-
B-H0604: kr. 3 737,- + akonto fjernvarme kr. 1 200,- til sammen kr. 4 937,-
B-H0703: kr. 4 223,- + akonto fjernvarme kr. 1 356,- til sammen kr. 5 579,-
D-H0704: kr. 3 289,- + akonto fjernvarme kr. 1 056,- til sammen kr. 4 345,-
E-H0702: kr. 2 915,- + akonto fjernvarme kr. 936,- til sammen kr. 3 851,-

Ved kjøp av parkeringsplass vil det også påløpe en driftskostnad pr. måned, stipulert til ca. kr. 250 pr. måned. Avtale om TV-pakke og fibernett inngås for den enkelte leilighet. Selger vil inngå avtale om minimumsleveranse til kr. 0,- for 2Mb/2Mb bredbåndslinje. Kjøper må selv bestille ønsket hastighet og tv-pakke.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer / sameier som blir etablert i Bispevika / Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har sameierne / eierseksjonssameiet Dronninglunden plikt og rett til å være medlem av vel'et og betale kontingent via sameiet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.

Totalprisen på leiligheten er prisen iht. prisliste med tillegg av omkostninger.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysning 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. 130,- pr. kvm. BRA. For tinglysning av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 525,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 731,- i omkostninger pr. pantedokument. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kommunal eiendomsskatt

Oslo Kommune har eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2019 er på 3 promille.

Arealer definisjoner

Arealene i prislisten er oppgitt i BTA bolig, bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BTA bolig er målt med yttervegg og til midt i vegg mot nabo og gang. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. 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 en det oppgitte areal.

Avhendingslova / garantier

Kjøpet følger avhendingsloven av 03. juli 1992 nr. 93. Loven regulerer forhold hvor næringsdrivende er pliktig til å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstilling. Etter bestemmelsen i avhl. §2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfyllelse av avtalen på linje med garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven §12.

Beløpet ,5 % av kjøpesum og står 5 -fem-år etter overtakelsen.

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

Forbehold

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 markedsføringsmaterieill 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 kun ment som en illustrasjon.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Grunnboksutskrift
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest for leiligheten

Energiattest

Det er utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Byggeforskrift av 1997, ajourført endring i 2015 (TEK 15). Energiattest kan fås på forespørsel hos megler.

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/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Likningsverdi/Boligkalkulator/boligkalkulator/>

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

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 0,56% + mva. av kjøpesum.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Ingunn Iselin Husbø, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmeglerfullmektig Harald Auensen, Eiendomsmeglerfullmektig Renate Haga Ommestad og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 28.02.2017, rev. 26.02.2020