

Salgsoppgave – Dronninglunden

Adresse og matrikelnummer

Operagata, 0191 Oslo. Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 207, bnr. 459 i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

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 AS 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 vil bli 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 vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Det blir et antall gjesteparkeringsplasser for besøkende i kjeller under Eufemias Hage. Bruk av gjesteparkering for området blir avgiftsbelagt. Det blir i tillegg tilrettelagt for bildelingsordning. Vilkår og driftsordning er ikke avklart. Innkjøring til kjeller blir på gnr. 207, bnr. 460 fra Wismargata. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i eiendommen Dronninglunden eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika. 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 Dronninglunden. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering som selger anser mest hensiktsmessig for kjellereiendommen.

Sportsboder til leilighetene er planlagt å ligge i K1 og/eller K2. 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.

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

- Grunneiererklæring vedrørende utbedring av skade på vei som følge av garasjeanlegg.
- Rettigheter og plikter for Dronninglunden i forbindelse med transformatorstasjon som skal etableres av Hafslund på naboeiendommen gnr. 207 bnr. 460.

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

Utinglyste forpliktelser

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 en rammeavtale med Hafslund Fjernvarme om levering av fjernvarme og fjernkjøling (kun næringsarealer) med varighet på 20 år.

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

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv., samt øvrige fellestiltak til fordel for de eiendommer som inngår i Dronninglunden.

Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Videre kan eiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag / erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

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.

Videresalg

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 25.000,- 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 og at selgers prosjektmegler for kjøpers regning forestår et eventuelt videresalg (i henhold til

prosjektmeglers gjeldende standardsatser). Transportkontrakt må være selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25.000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Overtagelse

Leiligheten forventes ferdigstilt 3/4 kvartal 2019, uten at dette er å anse som bindende for overlevering.

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

Dog kan overtakelse skje inntil 4 måneder tidligere enn dato oppgitt i det varselet som nevnt. 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 leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Rammetillatelse ble gitt 16.03.2017. Det er prosjektert og bygges i henhold til: Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 1997 med ajourførte endringer i 2015 (TEK15). 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 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 ferdigstilling 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 vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 23. mai 1997, nr. 31, 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 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 derfor retten til å dele opp Dronninglunden i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor Dronninglunden 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).

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres endelig av sameiet. Nivået avhenger av hvilke ytelser sameiet inngår avtaler om. Ut ifra erfaringstall er det stipulert ca. kr.45 pr. kvm BRA pr. måned. I tillegg kommer forbruk av eventuell fjernvarme og varmt tappevann som er stipulert til et gjennomsnittsforkbruk på ca. kr. 8 pr. kvm BRA pr. måned. Det er ikke besluttet om oppvarming av oppholdsrom skjer via elektrisitet eller ved bruk av fjernvarme i radiatorer. 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

- 1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt. 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.

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

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. 130,- pr. kvm. BRA. For tinglysing 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. Ved kjøp av parkeringsplass påløper tinglysningsgebyr med kr. 525,-. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kommunal eiendomsskatt

For 2016 er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2017 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.

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.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

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12.2017 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering for Dronninglunden er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen 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 siste frist for overlevering.

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 nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på radiatorer er ikke endelig bestemt. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

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 denne 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 tar forbehold om tinglyst seksjoneringsbegjæring på overtagelsestidspunktet.

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

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak
- Grunnboksutskrift
- Søknad om rammetillatelse

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Byggeforskrift av 1997, ajourført endring i 2015 (TEK 15). Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori C. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter 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/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Likningsverdi/Boligkalkulator/boligkalkulator/>

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

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 og Eiendomsmegler Øystein Embretsen. De vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Eskil Flakstad, Eiendomsmegler Beate Wik, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Megler Hege Andresen, Eiendomsmegler Karoline S. Køber, Eiendomsmegler Martine Røisland og Medhjelper Harald Auensen.

Oslo, 28.02.2017, rev. 02.08.2017