

# Salgsoppgave – Eufemias Plass Syd

## Adresse og matrikkelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 234, bnr. 91 i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

## Eier/ selger

B7 Bolig Syd AS ved Oslo S Utvikling AS (OSU) står som selger av boligprosjektet Eufemias Plass Syd. 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. 234, bnr. 91 er Bjørvika Hjemmel B7 AS.

## Tomt og grunnareal

Hele felt B7 har et areal på 6248 kvm. Planlagt bebyggelse for Eufemias Plass er på til sammen ca. 34 100 kvm BRA; (i) Vestbygget på Eufemias Plass er ca. 8 600 kvm BRA beliggende mot Rostockgata og inneholder ca. 114 leiligheter og næring i 1. etasje, (ii) Kontorbygget på Eufemias Plass er ca. 19 500 kvm BRA og ligger mot Håkon 5's gate og Dronning Eufemias gate, (iii) Sydbygget på Eufemias Plass er ca. 6 000 kvm BRA beliggende mot Bispekilen og inneholder ca. 51 leiligheter og næring i 1. 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. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av eiendommen Eufemias Plass 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 Eufemias Plass. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten eller kjellereiendommen som selger anser mest hensiktsmessig. Innkjøring til garasjeanlegget vil være fra Wismargata.

Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod på ca. 6 kvm i kjeller (K1 og K2). Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i sportsbod og størrelse på bod er økt tilsvarende plass til én sykkel.

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. 91:

- Erklæring/avtale med Oslo kommune og Hafslund Nett AS om adkomst, vedlikehold med mer, doknr. 196852, tinglyst 10.03.2014.
- Bestemmelse om adkomstrett, fri ferdsel doknr. 924208, 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 Eufemias Plass Sydbygget i forbindelse med transformator-stasjon plassert i plan 1 på Eufemias Plass Vestbygget. Trafoene dekker all bebyggelse på B7 samt kjelleren under hele B7 og anleggseiendommen i K1-K2 under Rostockgata.
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 234, bnr. 91 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 avtale med leverandør(er) 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 gatevarmeanlegget.

Det vil bl.a. bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (tekniske rom i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering

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 stålkjerne- og stålrørspeler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. En glasskledning i grønne nyanser er det pregende fasadematerialet mot Bispekilen. De første to etasjene er utformet som en sokkel med en natursteinkledning. Den samme natursteinen fungerer som horisontale bånd for fasaden over i tillegg til å være det materialet som karakteriserer fasaden mot gårdsrommet. Det tas forbehold om valg av produkter. Skillevegger mot naboeligheter/felles gang består av betongvegger og lydvegger i stender/gips/mineralull. Betongvegger mot heis- og trappekjerne. Etasjedekker i betong.

### **Reguleringsplan og -bestemmelser**

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eufemias Plass ligger på felt B7 som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B7 i Bjørvika er S-4825, vedtatt 12.11.2014 og reguleringsbestemmelser S-4881, vedtatt 03.02.2016. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B7 består av 2 boligbygg mot vest og sør samt næringsbygg mot øst. Hele felt B7 har en maks reguleringshøyde på kote + 33. Bebyggelsen på felt B3 (Eufemias Hage) vil ha en reguleringshøyde på kote +31. Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende høyde på byggene på felt B6a (sør/vest for Eufemias Plass). Iht. dagens reguleringskart er kotehøyden +26.5. Feltet er søkt endret til en kotehøyde på +29,6. Bebyggelsen på sydsiden av Bispekilen har en reguleringshøyde på maks kote 30. 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**

Bjørvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Selger (Oslo S. Utvikling AS) vil videreutvikle eiendommene rundt Eufemias Plass. 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](http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no) og [www.haveiendom.no](http://www.haveiendom.no). Bispekilen sammenfører gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av Bispekilen i

dialog med selger. Prosjekteringen er per dags dato ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg retten mot endringer.

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

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 prosjektmeglernes 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 1. kvartal 2020, uten at dette er å anse som bindende for overlevering.

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

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 er gitt 23.06.2017. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK10. 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. 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. mai 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. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger 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 B7 i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B7 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 av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 45,- per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr. 8,- pr kvm BRA pr. måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og 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 / sameier som blir etablert i Bispevika / Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har sameierne / eierseksjonssameiet Eufemias Plass 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.

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. 100,- 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**

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2018 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](http://www.lovdatab.no).

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

### **Forbehold**

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.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B7 ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B7 eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B7 i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B7 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.

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 eierseksjonssameie vil deler av fellesarealet være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, slik dette er nærmere beskrevet i eierseksjonssameiets foreløpige vedtekter § 2.

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 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 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.

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

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

**Energiattest**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiatteest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Byggeforskrift av 1997, ajourført endring i 2015. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum 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/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

**Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

**Hvitvasking**

Eiendomsmeglere 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 0,57% + mva. av kjøpesum.

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmeglerfullmektig Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Beate Wik, Eiendomsmegler Eskil Flakstad, Megler Hege Andresen, Eiendomsmegler Karoline S. Køber, Eiendomsmegler Martine Røisland, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fosli, Medhjelper Harald Auensen.

Oslo, 03.05.2017, rev. 09.03.2018