

# Salgsoppgave – Folke Bernadottes vei 4

## Adresse og matrikelnummer

Folke Bernadottes vei 4, 0862 Oslo.  
Gnr. 50, bnr. 492 i Oslo kommune.

## Eier/ selger

Folke Bernadottesvei 4 AS (Orgnr. 998 296 668) står som selger av boligprosjektet Folke Bernadottes vei 4. Folke Bernadottesvei 4 AS eies 100% av AS Naturbetong (Orgnr. 914 532 426).

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 50, bnr. 492 er Norges Handikapforbund Oslo.

## Tomt og grunnareal

Tomten er skilt ut fra gnr. 50, bnr. 296 og får et areal på ca 2130 kvm. Eiendommen vil bli bebygd med et punkthus bestående av to sammenbygde tårn på hhv 9 og 10 etasjer. Bebyggelsen vil inneholde ca. 39 leiligheter.

## Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. Det etableres parkeringsanlegg under bygget med innkjøring/nedkjøring fra byggets østlige side. Parkeringsplassene disponeres av de som har kjøpt disse iht egen avtale. Det er færre plasser enn antall leiligheter i bygget, så i utgangspunktet er det kun leiligheter på 80 kvm BRA eller større som kan kjøpe parkeringsplass i anlegget. 9 av parkeringsplassene i parkeringsanlegget vil eies og disponeres av seksjonseiere i Folke Bernadottes vei 2. For øvrig gjelder gateparkering etter områdets bestemmelser.

I kjelleretasjen vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Innkjøring til garasjeanlegget blir fra byggets østside. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering som selger anser mest hensiktsmessig for kjellereiendommen.

Sportsboder er planlagt å ligge i kjellerareal eller øvrig fellesareal. Det etableres et antall felles parkeringsplasser for 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. 50, bnr. 492:

- Bestemmelse om parkering, doknr. 1403655, tinglyst 14.12.2017.

## Utinglyste forpliktelser

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet eller bruk/drift av Eiendommen og/eller sameiet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan 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

Bygningen utføres med fundamentering til fjell og bærekonstruksjon i betong og stål. Bygningen utføres i prefabrikkerte betongelementer og/eller plassbygget betong. Fasadeveggene utføres hovedsakelig i en kombinasjon av lys tegl og trespiler. Innvendige vegger av tre-/stålstendere kledd med gipsplater eller betongvegger. Mineralull mot i vegger mot bad/wc/dusjbad. Leilighetskillevegger er i betong, eller av stål/tre/gips/mineralull.

### **Reguleringsplan og -bestemmelser**

Folke Bernadottes vei 4 ligger på gnr. 50, bnr. 492 som er regulert til boligformål iht Reguleringsbestemmelser S-4919, vedtatt 28.09.2016. Reguleringskart med bestemmelser fins som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. Nord, syd og øst for bygget fins eksisterende boligbebyggelse, mens det mot vest ligger område regulert til turvei.

Område mot syd-vest på gnr. 50, bnr. 305 er omregulert til boligformål med maks kotehøyde 208,2. Se reguleringsbestemmelser S-4867.

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

### **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 i løpet av tredje kvartal 2019. Selgers siste frist til å ha eiendommen klar til overtagelse er 31.10.2019.

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

Dog kan overtagelse skje inntil 4 måneder tidligere enn dato oppgitt i første avsnitt. 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**

Prosjektet fikk godkjent rammetillatelse 23.06. 2017 og er byggeanmeldt av Arcasa Arkitekter AS iht tekniske forskrifter av 2010/TEK 10. 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.

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 1. januar 2018, .Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdatab.no](http://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 retten til å endre boligsammensetningen (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles).

### **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Selger vil utarbeide 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. Fellesutgifter er ut i fra erfaringstall stipulert til ca. kr. 30,- pr. kvm BRA pr. måned og inkluderer bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, renovasjon, kommunale avgifter og forretningsførsel. Oppvarming via vannbåren varme og forbruk av varmtvann generelt kommer i tillegg (direktemålt for hver leilighet) og stipuleres til ca. kr. 8,- pr. kvm BRA. Kostnaden til Tv-pakke og fibernett er stipulert til ca. kr. 350,- pr. leilighet pr. måned. I tillegg kommer månedlig drift- og vedlikeholdskostnad for parkeringssameiet dersom man har kjøpt garasje plass. Kostnaden er stipulert til ca. kr. 250,- pr. parkeringsplass. Det presiseres at alle tall er estimater og at selger ikke innestår for de oppgitte beløpsnivåene.

### **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 kjøpsprisen 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. 375,- 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 er p.t. satt et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2018 er på 3 promille.

### **Arealer definisjoner**

Arealene i prislisen er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. 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 uansett 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**

Alle forbehold i forbindelse med gjennomføring av prosjektet er frafalt.

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 vesentlig 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 tar forbehold om at utomhusplan er foreløpig og at endringer vil skje.

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 boder og eventuelle parkeringsplasser.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike 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 illustrasjoner er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan skje.

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

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse (integret i salgsprospekt)
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift

### **Energiattest**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. 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.

### **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 kr. 27 000,- pr enhet solgt ved salgsstart og kr. 37 000,- pr enhet solgt etter salgsstart. Selger betaler et oppgjørshonorar på kr. 4000,- pr enhet.

### **Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Bratseth og Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. De vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Eskil Flakstad, Eiendomsmegler Beate Wik, Eiendomsmeglerfullmektig Per Henrik Rolfsen, Megler Hege Andresen, og Medhjelper/trainee Harald Auensen.

Oslo, 19.04.2017\_rev 24.04.2018