

# Salgsoppgave Hus 23

## Adresse og matrikkelnummer

Hans Nordahls gate 26-30, 0481 Oslo. Endelig adresse tildeles senere.

Eiendommen gnr. 79, bnr. 131 i Oslo kommune. Eiendommen for Hus 23 vil bli fradelt og endelig matrikkelnummer med seksjonsnummer kommer senere.

## Eier/ selger

Grefsen Utvikling AS (GU) står som selger av boligprosjektet Grefsen Stasjon. Selskapet er eid 50% av BaneNor Eiendom AS og 50% JM Norge AS.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 79 bnr. 131 er BaneNor Eiendom AS.

## Tomt og grunnareal

Den planlagt fradelte eiendommen for Grefsen Stasjon hus 23 vil bli tilsvarende bygningskroppen med tillegg for eventuelt areal til forhager som tilhører leilighetene i 1. etasje. I tillegg vil sameiet eie en ideell andel av felles tomteareal i utomhussameiet med hus 23, 24 og 25 (A7). Hus 23 er prosjektert til å bestå av 84 leiligheter.

## Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter tinglyst på eiendommen gnr. 79 bnr. 131 (foreløpig matrikkelnummer):

Tinglyst 26/02/2016: Bestemmelse om veg.

Overnevnte matrikkelnummer er et større tomteområde der BaneNor Eiendom AS er hjemmelshaver. Tomten for Hus 23 skilles ut fra dette matrikkelnummeret. Den overnevnte tinglyste servitutten blir trolig videreført til også å gjelde Hus 23 m.fl.

- Erklæring vedr. rett til opparbeidelse av vei. Erklæringen vedr. kommunens rett til å trekke dispensasjonen tilbake, som vil medføre krav om utvidelse av vei. Ved en utvidelse har kommunen rett til vederlagsfritt å overdra eiendom. En utvidelse vil bekostes av eiendommene/seksjonene som har denne servitutt tinglyst.

## Utinglyste forpliktelser

Selger kan tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

## Byggemåte

Bygget fundamenteres med peler til fjell. Garasjevegger, etasjeskiller og tak utføres av plasstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer.

Vegger rundt trapperom og heissjakt er av betong. Det vil være synlige V-fuger i himlingen. Ytterveggene isoleres med mineralull og forblendes hovedsakelig med tegl, fasadeplater og trepanel, vist på fasadetegninger. For øvrig benyttes tegl, betong og platematerial i brannsikkert materiale. Utvendig kledning inne på balkongene utføres med trepanel, tegl, aluminiumplater eller tilsvarende. Takene isoleres på oversiden med skråskåret isolasjon, Isolasjonen tekkes med 2 lag asfaltapp med fall til sluk.

Se for øvrig vedlagt leveransebeskrivelse.

## Reguleringsplan og bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart datert 09.04.2018. Eiendommen gnr. 79 bnr. 131 er regulert til Byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål.

Reguleringsbestemmelser er S-4360, vedtatt 2.4.2008.

Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler.

### **Andre offentlige planer**

Interessenter oppfordres spesielt til å ta kontakt med Plan- og Bygningsetaten for å sette seg inn i de planer og prosesser som pågår for området. Merk spesielt eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50 med pågående prosess for eventuell omregulering fra næring til bolig (også nevnt i avsnitt under)

### **Videre utbygging**

Grefsen Stasjon er godkjent for utbygging av ca. 1000 boliger. Byggetrinn 1-3 består av Hus 1 til Hus 5 (ferdigstilt mai -13 til okt. -14) med totalt 239 leiligheter. Dette utgjør første tun. Byggetrinn 4 består av Hus 7 med totalt 79 leiligheter og Hus 8 med totalt 34 leiligheter (ferdigstilt 2. og 3. kvartal 2015). Byggetrinn 5 er Hus 11 (ferdigstilt 2. kvartal 2016) med totalt 52 leiligheter og Hus 9 (ferdigstilt 4. kvartal 2015 og 1. kvartal 2016) med 36 leiligheter. Hus 10 vil ikke bli realisert av Grefsen Utvikling AS. Hus 8, 9 og 13 er hus med samme byggegrense og høyde som hus 5. Disse byggene består av 6 etasjer. Hus 12 er en del av byggetrinn 6, sammen med Hus 13. Hus 14 som er beskrevet på reguleringsplanen skal ikke realiseres av Grefsen Utvikling AS.

Hus 15, 16 og 17 danner et kvartal (A5) på Grefsen Stasjon og er ferdigstilt i løpet av 2018 og Hus 19 og 21 danner neste kvartal (A6) som ferdigstilles ca. 1. halvår 2019 og det skal videre bygges sørover på tomten, retning Sinsen T-bane med kvartalet bestående Hus 23, 24 og 25.

**Nabotomten Hans Nielsen Hauges gate 50 (Gnr.79 Bnr.102) er godkjent omregulert med endring fra næringsbygg til Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjeneste(helse, veterinær,trim, frisør)/kontor/bevertning. Reguleringsbestemmelser S-5016, vedtatt 24.10.2018 og reguleringskart datert 19.12.2018 er tilgjengelig hos megler. Se saksgang og ytterligere informasjon på Oslo kommunes hjemmesider; <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>**

Det vil i perioder medføre støy i prosjektområdet og endring av fremtidig bebyggelse vil skje. Det vil også være midlertidig kjøreadkomst til garasjeanlegg og gjesteparkering fra vestsiden av Hus 16 frem til prosjektets avslutning.

### **Videresalg**

Ved eventuell transport av kjøpekontrakt før overtagelse kreves et gebyr stort kr. 35.000 inkl. mva. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Ny kjøper må godkjennes av Grefsen Utvikling AS. Transportkontrakt må være GU i hende innen en måned før varslet overtagelse. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg som er gjort av kjøper. Transport av garantier til ny kjøper krever samtykke fra garantist. Eventuelle gebyrer for en slik transport dekkes av kjøper.

Profesjonelle kjøpere (iht. bustadoppføringslova, dvs. som gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet) har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke og gjelder i all hovedsak kun mellom familiemedlemmer i rett opp- og nedadstigende forhold. I den forbindelse vil det påløpe et honorar til megler kr. 2.500,- inkl. mva til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

### **Overtagelse**

Leilighetene forventes ferdigstilt 1.kvartal 2021, uten at dette er å anse som bindende for overlevering.

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

Siste frist for overlevering fastsettes ved skriftlig varsel fra selger etter at forbeholdene er bortfalt (kontraktens forbehold vedr. nødvendig forhåndssalg, tilfredsstillende finansiering, offentlig godkjenning, igangsettingstillatelse etc.). 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. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Avbestilling før byggestart/heving av kontraktens forbehold medfører avbestillingsgebyr på kr. 150.000,-.

Profesjonelle parter kan ikke avbestille boligen.

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### **Ferdigattest/ brukstillatelse**

Prosjektet bygges iht. Byggeteknisk forskrift TEK 10. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på boligen senest på overtakelsesdagen. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen.

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, f.eks. utomhus med gangvei, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon. Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap eid 50% hver av JM Norge AS og BaneNor Eiendom AS, vurderer megler risikoen for manglende ferdigstilling av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten. Interessenter 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 Lov om eierseksjoner. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar.

Ved ervervet av boligen blir kjøper deleier i boligsameiet Grefsen Stasjon Hus 23.

Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremdrift og bruksenheter.

### **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet, vedtekter for utomhussameiet og velforening. Som vedlegg og som en del av denne avtalen, følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet og foreløpige vedtekter for utomhussameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin fordelsmessige 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 følges av Eierseksjonsloven.

### **Fellesutgifter**

Fellesutgifter er stipulert til ca. kr. 39,- pr. kvm BRA pr. måned og inneholder bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, renovasjon, kommunale avgifter, fjernvarme, varmtvann og forretningsførsel. Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av fellesutgiftene. Integriert IT-løsning utgjør ca. kr. 355,- pr. måned pr. leilighet. Fellesutgiftene (inkl. internett og kabel-tv, varme og varmtvann) utgjør eksempelvis for de ulike størrelsene: leilighet på 39 kvm kr. 1.876, 50 kvm kr. 2.305,-, 58 kvm kr. 2.617,-, 79 kvm kr. 3.436,-, 93 kvm kr. 3.982,-,

I tillegg kommer månedlig drift- og vedlikeholdskostnad for parkeringssameiet. Kostnaden er stipulert til ca. kr. 250,- pr. biloppstillingsplass.

### **Betalingsbetingelser**

1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. 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. Slik garanti stilles og det vil således ikke påløpe renter av noen særlig grad.

2) Eventuelle tilleggsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

3) Resterende del av kjøpesummen betales senest fire dager før overtagelse.

Totalprisen på boligen er prisen iht. prisliste med tillegg av omkostninger spesifisert nedenfor.

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

### **Omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysning av skjøte. Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 185,- 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. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære fellesutgifter ved overtagelse. Dette faktureres fra forretningsfører og er å anse som felles oppstartkapital for sameiet.

### **Kommunal eiendomsskatt**

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Det settes et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner (tall for 2018) for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2018 er på 3 promille.

### **Garasjeplasser / Kjellerbod**

Garasjeplass kan kjøpes til gjeldende priser: kr. 325.000,-, ved kjøp av garasjeplass samtidig som kjøp av leilighet. Ved kjøp av garasjeplass på et senere tidspunkt er prisen kr 350.000,- så langt det er tilgjengelige plasser. I tillegg kommer dokumentavgift som kan utgjøre inntil 2,5 % av kjøpesum/markedsverdi. For en biloppstillingsplass utgjør omkostningene kr. 8 120,-. Det opprettes egen kjøpekontrakt mellom kjøper og selger på kjøp av garasjeplass. Selger disponerer til enhver tid usolgte parkeringsplasser. Selger kan fritt endre priser på usolgte garasjeplasser.

*Kjøp av garasjeplass er forbeholdt leiligheter større enn 60 kvm BRA. Konferer megler for eventuell venteliste.*

Det prosjekteres for El-bil ladere med Standard Type2 ladekontakt som kan bestilles for kr. 35.000,- Det er begrenset antall plasser og slik ladekontakt må bestilles av megler. Merk at det er begrensninger i kapasiteten, og ladepunkt selges så lenge det er disponibel kapasitet, konferer megler.

Det påløper ekstra månedlige felleskostnader for plasser med el-ladepunkt.

Alle leilighetene får en sportsbod i underetasjen. Andel av eventuell sykkelbod samt areal av sportsbod utgjør til sammen min. 5 kvm. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og garasjeplasser.

### **Arealer definisjoner**

Arealene i prislisten 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 inkludert omkringliggende vegger. Innvendige sjakter er medregnet i P-rom. De oppgitte arealer er å betrakte som ca. 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 kjøpesummen 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 finnes også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

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

### **Forbehold**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen for boligene i Hus 23:

- nødvendig offentlig godkjenning, herunder igangsettingstillatelse.
- tilstrekkelig antall boliger er solgt
- styrende organer hos selger beslutter byggestart

Dersom forbeholdet for Hus 23 ikke er avklart innen 31.12.2019, har kjøper, og selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfellet, få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter, fra selger/megler. Utover dette har selger intet ansvar ovenfor kjøper.

Samtidig som selger sender skriftlig varsel til kjøperne at grunnlaget for forbeholdet er bortfalt og kontrakten dermed er endelig, skal det angis siste frist for overlevering.

Da prosjektet fortsatt er inne i prosjekterings- og byggefase er alle opplysninger i prosjektbeskrivelsen 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 vegtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på radiatorer er ikke endelig bestemt. Også omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjektering gjennomføres.

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. Illustrasjoner, 3D og virtuell modell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil kunne skje.

### **Vedlegg**

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Situasjonsplan/Utomhusplan
- Prisliste
- Etasjeplan/leilighetsoversikt
- Plan over den aktuelle leilighet
- Fasade -og snittegninger
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Forslag vedtekter for sameiet
- Forslag til vedtekter for fellesarealene (utomhussameiet)
- Grunnboksutskrift
- Erklæring vedr. veirett

### **Energiattest**

Boligenes varmetap og energibehov er dimensjonert i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK 10. Ved overtagelse vil det bli utstedt energiattest, iht. enhver tid gjeldende lovverk. Boligene er beregnet til å være i energiklasse B eller C. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme, spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi og beregning av denne avhenger av de til enhver tid gjeldende lover og regler. I henhold til dagens regler vil ligningsverdi 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. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: <http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/Bil-og-bolig/Bolig/Ligningsverdi/Boligkalkulator/Boligkalkulator/>.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. Ved utleie av boligen skal det straks gis skriftlig melding til styret og til sameiets forretningsfører, iht. sameiets vedtekter.

#### **Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### **Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling, avd. Prosjektsalg AS, org. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

#### **Eiendomsmeglers vederlag:**

Vederlag betales av Selger. Vederlaget er avtalt som trappetrinnsmodell med en snittprovisjon kr. 29.500,- + mva.

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

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus og vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Martine Røisland, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Karoline Sædberg Køber, Eiendomsmeglerfullmektig Harald Auensen og Megler Hege Andresen, samt trainee Mie Rosvoll.

Oslo, 23.10.2018