

Fagerblom

Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer

Gnr. 47, bnr. 12 i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer og adresse tildeles senere.

Eier/selger

Selger er Uv114 Utvikling AS, orgnr. 929 200 233 som er 100 % eiet av Uv114 Holdning AS. Uv114 Holdning AS er eiet med 50% hver av Usbl Utbygging AS org. nr. 982 713 978 og AF Gruppen Norge org.nr. 938 333 572.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 47, bnr. 12 er Uv114 Utvikling AS, orgnr. 929 200 233.

Tomt og grunnareal

Eiendommen har et areal på ca. 2 220 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Fagerblom er på til sammen ca. 8 300. Det er planlagt ca. 82 leiligheter fordelt på 4 oppganger som bl.a. inneholder fellesareal på tak og i gårdsrom. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning og forretninger samt kjeller.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. Pga. begrenset antall parkeringsplasser vil plassene være forbeholdt leiligheter med listepriis 12 000 000,- eller mer.

Garasjeplass kan kjøpes til gjeldene priser: P-plass for bil kr. 850 000,-.

I kjelleretasjene vil det være diverse fellesarealer, fellesfunksjoner som boder, sykkelparkering, parkeringsplasser mv. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig.

Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod. Størrelsen på sportsbod til den enkelte leilighet fremgår av boligvelgeren, samt salgsteigning og er oppgitt i Bra-e.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 47, bnr. 12:

- 1922/900990-1/105 15.09.1922 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
- 1924/901234-1/105 25.01.1924 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
- 1926/900709-1/105 29.10.1926 SKJØNN
- 1936/7303-1/105 22.06.1936 ERKLÆRING/AVTALE
- VEDR. KANAL, BETONGPLATER, KABLER M.M.
- Overført fra gnr 47 bnr 163
- 1939/5860-1/105 27.04.1939 BESTEMMELSE OM GJERDE
- Med flere bestemmelser

- Bestemmelse om veg
- 1939/15581-1/105 08.11.1939 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
- Med flere bestemmelser
- Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
- 1959/6600-1/105 05.06.1959 ERKLÆRING/AVTALE
- VEDR. 12.000.LTR. TANK.
- Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
- 1960/15916-1/105 16.12.1960 SKJØNN
- GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1986/53847-1/105 02.09.1986 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
- VEDR. BENSINPUMPER
- Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
- 2013/1060479-1/200 05.12.2013 ERKLÆRING/AVTALE
- Rettighetshaver: Esso Norge AS
- ORG.NR: 914 803 802
- Bestemmelse om bebyggelse
- Bestemmelse om bruk av grunn
- Bestemmelse om adkomst
- Med flere bestemmelser
- 2013/1060537-1/200 05.12.2013 ERKLÆRING/AVTALE
- Rettighetshaver: Esso Norge AS
- ORG.NR: 914 803 802
- Bestemmelse om salg og reklame m.m. for bensin- og
- Oljeprodukter
- 2022/525095-1/200 16.05.2022 21:00 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
- Rettighetshaver: ELVIA AS
- ORG.NR: 980 489 698
- Adkomstrett for drift og vedlikehold av
- anlegg/ledninger/kabler
- Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
- anlegg/ledninger/kabler

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 47 bnr. 12 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste forpliktelser

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, næringsarealers rett til bruk av deler av utomhus mm.

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 peler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, med etasjedekker i betong. Fasadene i utføres i pus. Innvendige vegger av stålstendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Eiendommen er regulert til bolig, forretninger, samlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning. Reguleringsbestemmelser er S-4939, vedtatt 01.02.2018.

Eiendommen nord for eiendommen er regulert til friområde samt spesialområde (gravlund). Bebyggelse mot sør og vest er ferdig utbygget med en kotehøyde på +76.8 til +77.6. Nordøst for eiendommen ligger tomt regulert til Tomt for off. bygning. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

Videresalg/endring av eierskap

Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til transport at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport og også nekte på fritt grunnlag. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler og kr. 15.000,- til selger, som innbetales i forbindelse med endringen.

Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtakelse

Selger forventes å ferdigstille boligene i perioden september-desember 2027 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Selger skal deretter informere Kjøper hvis det blir grunn til å anta betydelige endringer i den antatte perioden for overtagelse. Kjøper aksepterer overtagelse inntil 4 måneder tidligere enn varslet av Selger ved frafall av forbehold.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse skriftlig varsle Kjøper om bindende overtagelsestidspunkt (Overtagelse) og overtakelsesforretning iht. buofl. § 15. Overtakelsen er dagmulksbelagt, jf. buofl. § 18. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har Selger likevel krav på fristforlengelse selv om skriftlig varsel om Overtakelse er gitt, jf. buofl. § 11.

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.

Offentlig tillatelse

Rammetillatelse er gitt den 05.07.2019. Endringsmelding ble godkjent 20.11.2024.

Ferdigattest

Ved overtagelse av den enkelte boligseksjon vil det ikke foreligge ferdigattest. Ferdigattest vil først 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 16.juni 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 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 har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå vaktmesteravtale og andre avtaler som selger anser nødvendig for sameiet. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som selger anser hensiktsmessig eller nødvendige i perioden fem til overtagelse. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Hver seksjonseier betaler månedlige felleskostnader til sameiet. Felleskostnadene for sameiet består av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som sameiet har. Felleskostnadene er stipulert til å ligge på ca. kr. 43,- per kvm BRA-i pr måned. Det kreves inn a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann kr. 15,- per kvm BRA-i pr måned. Avregning gjøres 1 gang per år. I tillegg tilkommer kostnad for internett. Det tilkommer også felleskostnader for de som kjøper parkeringsplass. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet.

Det er beregnet estimerte felleskostnader for den enkelte leilighet i boligvelgeren.

Det vil bli krevd inn et likviditetstilskudd fra forretningsfører fra alle seksjonseierne tilsvarende 3 måneders fellesutgifter for å gi sameiet nødvendig likviditet den første tiden etter stiftelse.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes at 10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47.

Innbetalingen av forskudd skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Alle innbetalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøttet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buofl. § 47

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan 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. 948,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på kr. 7 865,- per parkeringsplass. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

TBA

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i og BRA-e.

Salgstegning for den enkelte leilighet er tilgjengelig i boligvelger og i prospekt. Kontraktstegning vil bli oversendt kjøper etter at prosjektet er ferdig detaljprosjektet.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

TBA er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og arealet følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

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.lovdata.no.

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

Forbehold

Selgers forbehold ift bygging og gjennomføring av prosjektet er bortfalt og kjøpekontrakten er endelig.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i prosjektet separat. Blir et slikt salg gjennomført vil det bli eget/egne sameier med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er **rammesøkt** kunne endre karakter.

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.

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 tomtearrondringen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

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.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Prosjektbeskrivelse
- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Foreløpig driftsbudsjett
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan og takplan
- Grunnbokskrift
- Servitutter
- Rammetillatelse, med tillatelse til endring

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet eller fås tilsendt fra megler.

Finansiering

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansiering. Til informasjon, kan disse opplysningene bli videreformidlet til utbygger. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet. Handelen er

juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold, vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

Kjøpestilbud

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å aksepterer eller forkaste ethvert bud. Budgiver aksepterer at megler, selger, bank som yter selger byggelån kan innhente kredittopplysninger om budgiver uten ytterligere varsel/samtykke. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2024 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Eiendomsmegler

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

Eiendomsmeglernes vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,45% samt oppgjørshonorar kr. 5 700,- av kjøpesum. Mva. kommer i tillegg.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Bratseth og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 05.11.2025