

# INFORMASJONSSKRIV

## SØRENGA 4

### BOLIG UNDER OPPFØRING

#### INNHold

<b>LOVVERK</b>	Side 2
<b>NÆROMRÅDET</b>	
- Beliggenhet	
- Adkomst	
- Kort om prosjektet	
- Typebetegnelse/teknisk standard	
<b>BYGGENE OG LEILIGHETENE</b>	Side 2 - 4
- Bebyggelsens arealer	
- Byggemåte	
- Boder og parkeringsplasser	
<b>GENERELL INFORMASJON TIL KJØPER</b>	Side 4-5
- Adgang til utleie	
- Stipulert ferdigstillelse/overtagelse	
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	
- Energimerking	
- Likningsverdi	
<b>HEFTELSE</b>	Side 5
- Pengeheftelser	
- Tinglyste forpliktelser og rettigheter	
<b>KOSTNADER</b>	Side 5-6
- Kjøpesum og omkostninger	
- Eiendommens faste løpende kostnader:	
- Fellesutgifter	
- Kommunal Eiendomsskatt	
- Kostnader ved avbestilling	
- Meglers vederlag	
<b>REGULERING</b>	Side 6
- Forholdet til endelige offentlige planer	
<b>SELGERS FORBEHOLD</b>	Side 6-7
<b>SAMEIET</b>	Side 7
<b>SALGSVILKÅR</b>	Side 7
<b>FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSTILBUD</b>	Side 7-8
<b>BINDENDE KJØPETILBUD</b>	Eget vedlegg
<b>FINANSIERINGSSKJEMA</b>	Side 9-10

## Prosjektdata

<b>Prosjekt</b>	<b>Sørenga 4</b>
<b>Eierform</b>	Eierseksjoner i sameie
<b>Antall seksjoner</b>	118 seksjoner
<b>Eiendommens registerbetegnelse, adresse og grunnareal</b>	Eiendommen skal skilles ut fra gnr. 234 bnr. 82 i Oslo kommune. Sameiets tomt vil få egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel. Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca 8000 kvm.
<b>Hovedoppdragsnr.</b>	91254990
<b>Selger</b>	Navn: Sørenga Utvikling KS Adresse: Sørengautstikkeren, 0150 Oslo Org.nr.: 991 925 716
<b>Hjemmelshaver</b>	Navn: Lohavn AS og Hav Eiendom AS
<b>Entreprenør</b>	Ikke endelig valgt
<b>Meglerforetak</b>	DnB NOR Eiendom AS avd. Nybygg Adresse: Tollbugt. 30, 1. Etg., 0021 oslo org.nr. 910 968 955
<b>Ansvarlig megler</b>	Navn: Ingunn Iselin Husebø, Tittel: Jurist/prosjektmegler Mobil: 92 80 62 32 Adresse: Tollbugt. 30, 1. etg., 0021 oslo
<b>Fullmektig/megler</b>	Navn: Bente Stubberud, Tittel : Prosjektmegler Mobil: 91 33 99 49 Adresse: Tollbugt. 30, 1. etg., 0021 oslo
<b>Adresse</b>	Foreløpig adresse: <u>Sørengautstikkeren, 0150 Oslo</u> Gateadresse er fastsatt til Sørengkaia men gatenummer er ikke tildelt.

### LOVERK

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

### NÆROMRÅDET

#### Beliggenhet

Prosjektet har foreløpig adresse Sørengautstikkeren og ligger på den tidligere container kaien ut for Bjørvika. Prosjektet får en meget god beliggenhet med store grøntarealer, sjø på tre kanter med havnepromenade, sjøbad og småbåthavn. Fra Sørenga får man flott

utsikt mot Akershus festning, Operaen i vest og nord, samt Ekebergåsen og Hovedøya i øst og syd. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til alt den "nye bydelen" har å by på av parker, en rekke kulturtilbud, forretninger, kafeer og andre servicefasiliteter. Det kommer 2 barnehager på Sørenga og på nabotomten, på fastlandet, er det planlagt barneskole og et lite nærssenter. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon i Bjørvika med tog/flytog, trikk og buss.

### Adkomst

Se kart med veibeskrivelse på [www.sorenga.no](http://www.sorenga.no)

Kommer du til fots anbefales gangbru fra Oslo S og over til Operaen eller gangbru ved Middalalderparken og over mot veien til Sørenga.

## BYGGENE OG LEILIGHETENE

### Kort om prosjektet

Sørenga 4 består av ett bygg med 118 selveierleiligheter. Bygget vil få 5 oppganger. Det blir 2-, 3- og 4-roms leiligheter fra 41 til 141 kvm BRA. Lyse leiligheter med gode arealeffektive løsninger. De fleste leilighetene vil få balkong/terrasse. Det blir garasje med kjøpsplasser for enkelte leiligheter, samt bodar i kjeller og heis til hvert leilighetsplan. Det vil bli adkomst fra bygget til garasjeanlegget under sentralparken med leieplasser. I prosjektets prisliste vil man finne en oversikt over samtlige leiligheter som legges ut for salg. Det vil der fremgå de enkelte leilighetenes benevnelse med oppgang, etasje, leilighetsnummer, bruksareal, terrasse-/balkongstørrelse, pris og fellesutgifter. Det vil også bli en barnehage, en liten nærbutikk og kajakkrom i bygget. Se for øvrig leilighetsprospekt.

### Typebetegnelse/ teknisk standard

Leilighetene er klassiske med normal byggestandard. Alle leilighetene har lik standard uavhengig av typebetegnelse i prislisten. For beskrivelse av teknisk standard se prospekt og teknisk beskrivelse.

### Bebyggelsens arealer

Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. bodar, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom.

Arealet på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere romarealene og få bruksarealet. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Kjellerbodar og terrasser/balkonger inngår ikke i beregningen.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

### Byggemåte

Konstruksjon og fasade

Bygningen vil bli utført med bærekonstruksjon i betong, betongelementer og stål.

All bebyggelse fundamenteres med peler til fjell. Fasadeveggene vil utføres dels med bindingsverk, dels med stål og betong isolert med mineralull. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med teglstein/teglmateriale, men plater av ulike materialer og trepanel vil også kunne forekomme. Arkitekten vil ha noe frihet i forbindelse med endelig detaljering av bygget. Yttertak er utført i betong eller egne takelementer, belagt med isolasjon og takpapp. Innvendig nedløp for takvann vil bli ført ut i sjøen, eventuelt vil noe takvann benyttes til grøntanlegg. Overflatevann på bakken, føres via sandfang og ut i sjøen.

Det henvises forøvrig til fremlagt teknisk beskrivelse datert 30.09.11.

### **Boder og parkeringsplasser**

Det medfølger ett stk. sportsbod i kjeller til hver leilighet.

Det er mulig å inngå leieavtale for 1 stk parkeringstillatelse i felles garasjer. Parkeringsleie er garantert hvis leieavtale inngås ved salgsstart. Leien er kr 2.000,- inkl. mva pr. mnd for leieavtaler som inngås 19.10.11. Utbygger står fritt til å justere leieprisen for nye leieforhold etter 19.10.11. Leien gjelder pr. mnd. første leieår og blir indeksregulert årlig i henhold til SSBs konsumprisindeks i leieperioden. Tre år etter overtagelse, har utleier rett til å justere leien til markedsleie. Leieavtalen er bindende til overtagelse, deretter oppsigelig med oppsigelsestid. Fremleie er ikke tillatt.

De største leilighetene har anledning til å kjøpe garasje plass under bygget. Pris pr plass er kr 500.000. Leiligheter som tilbys kjøp av garasje plass er merket med \* i prislisen.

Organisering av boder og parkeringsplasser:

Kjøper vil få tildelt en sportsbod pr leilighet beliggende i felles bodareal i kjeller.

Garasjeplasser som kjøpes av beboer søkes tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen, alternativt som en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett.

## GENERELL INFORMASJON TIL KJØPER

### **Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål**

Det er adgang til å leie ut leilighetene.

### **Stipulert ferdigstillelse/overtagelse**

Overtakelse av leilighetene antas å finne sted ved årsskiftet 2013/2014. Dette forutsetter byggestart 2.kvartal 2012. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Dersom bygging ikke er besluttet innen 01.07.2012, kan partene fritt trekke seg fra avtalen.

Selger vil senest 60 dager før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato, som vil være å regne som en first ihht. bustadoppføringslova.

Det tas forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg.

Det er inngått forsikring for usolgte boliger gjennom NBBL Fulltegningsforsikring for prosjektet. Dette medfører at kravet til forhåndssalg er lavere enn normalt. Dette betyr tidligere igangsettelse og større sikkerhet for kjøper i forhold til gjennomføring av prosjektet.

### **Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

### **Energimerking**

Megler har forespurt selger om energimerking og har fått opplyst at dette ikke foreligger, men men vil bli foretatt når bygget er detaljprosjektert. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

### **Likningsverdi**

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 40 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

<b>HEFTELSER</b>
------------------

**Pengeheftelser**

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

**Tinglyste forpliktelser og rettigheter**

Erklæring vedrørende rettighet for Lohavn AS u.s. om eksklusiv eiendomsrett til felt D5 m.fl. best. Erklæring vedrørende rettighet for HAV Eiendom AS om eksklusiv eiendomsrett til de resterende angitte arealer av eiendommen m.fl. best.

<b>KOSTNADER</b>
------------------

**Kjøpesum og omkostninger**

Se vedlagte prisliste.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

**Betalingsplan og kjøpsbetingelser**

Se vedlagte prisliste.

**Eiendommens faste, løpende kostnader****1) Fellesutgifter**

Driftskostnader eller fellesutgifter fremgår av prislisen og er beregnet av Usbl som vil være forretningsfører for prosjektet og er beregnet for første driftsår. Fellesutgifter dekker blant annet forsikring, vaktmestertjeneste, normale drifts- og vedlikeholdsutgifter, forretningsfører og revisor. Felleskostnadene omfatter også TV og internett med grunnpakke som består av ca 49 kanaler hvorav flere HD-kanaler samt 15 analoge kanaler, internett med hastighet 12 mbt/sek begge veier, analoge radiokanaler samt mulighet for IP-telefoni. I tillegg til driftskostnadene betaler hver seksjonsseier for eget forbruk av strøm og fjernevarme (oppvarming/tappevann). De årlige fellesutgifter vedtas på første årsmøte avhengig av hvilke aktiviteter boligsameiet igangsetter eller ønsker. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Dekning av drifts- og vedlikeholdskostnader for kjøpt biloppstillingsplass i garasjekjeller stipuleres til kr 250,- pr. mnd. første driftsår. Sameiet er forpliktet til å vedlikeholde sin andel av fellesarealer/park på Sørenga. Kostnader til dette inngår i a konto fellesutgifter.

**2) Kommunal eiendomsskatt**

Det er ikke kommunal eiendomsskatt knyttet til eiendommen.

**Eventuelle gjenstående arbeider**

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

**Kostnader ved avbestillinger**

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en

eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

#### **Meglere vederlag (betales av oppdragsgiver)**

Meglere vederlag er avtalt til kr. 35.000,- pr. enhet for leiligheter solgt på salgsmøtet og kr. 43.750,- for leiligheter solgt etter salgsmøtet. Dette inkluderer oppgjørstjenester.

I tillegg kommer bonus på kr. 200.000,- dersom nødvendig salg oppnås for beslutning om byggestart innen 3 mnd. etter salgsstart.

#### **Utlegg (betales av oppdragsgiver)**

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Selgers tinglyskostnader kr. 1.935,-

Grunnboksutskrift kr. 172,- pr. utskrift

Firmaattest kr. 77,- pr. utskrift

Markedsføringskostnader budsjettet til ca. kr. 5.000,- pr. enhet.

#### **Formidling**

DnB NOR Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DnB NOR Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DnB NORs lånekonsulenter.

### REGULERING

#### **Forholdet til endelige offentlige planer**

Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn

Eiendommen ligger i et område som er regulert til byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg. Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet og denne forventes mottatt innen 1.kvartal 2012.

### SELGERS FORBEHOLD

Selger er ikke bundet dersom ikke et tilstrekkelig antall eiendommer er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.07.2012 har partene rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

Sørenga Utvikling KS forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på leiligheter som ikke er solgt fra og med 19.10.2011.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Deler av havnepromenade øst vil bli benyttet til anleggstrafikk frem til utbyggingen er ferdig antatt 2015/16.

#### SAMEIET

Sørengautstikkeren er planlagt å bestå av flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet for trinn 4 er planlagt å bestå av totalt 118 stk. boligseksjoner, samt 2 næringsseksjoner (barnehage og nærbutikk). Antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 23. mai 1997, nr. 31, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggetrinnene eller så snart årstiden tillater det.

#### SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prislister datert 30.09.11
- 2) Teknisk beskrivelse datert 30.09.11
- 3) Fasadetegninger datert 28.09.
- 4) Selgers prospekt med plantegninger
- 5) Foreløpige vedtekter datert 30.09.11.

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

#### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSTILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektmegler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

**Meglere rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

***Dette dokumentet er sist revidert dato: 30.09.2011***



## Finansier din fremtidige bolig hos oss

DnB NOR skreddersyr finansiering tilpasset boligprosjektet på Sørenga. Ønsker du å kjøpe bolig her og vil diskutere finansieringsmuligheter kan du kontakte oss.

Kom innom eller se vår lånehjelper på [www.dnbnor.no](http://www.dnbnor.no)

Priseksempel. Boliglån i DnB NOR Boligkreditt, 2 millioner. Nominell rente 3,45 %. Effektiv rente 3,54% p.a. Terminomkostninger kr 30. Etabl.omkostninger kr 1.750/1.000. Prisene gjelder for helkunder med annuitetslån over 20 år innenfor 75 % av verdigrunnlag. Pris per 28.09.2011, kan bli endret.

**DnB NOR**

Bank fra A til Å

# Lånesøknad

	Lånetaker	Ektefelle/samboer
Navn		
Adresse		
Personnummer		
Telefon. dagtid		
Arbeidsgiver		
Stilling		
Bankforbindelse		
Brutto inntekt per år		
Andre inntekter		
Total gjeld i dag		

Gift     Ugift     Samboer     Barn, antall \_\_\_\_\_

## Ta kontakt med oss i DnB NOR

Vi kjenner prosjektet og vil være behjelpelige med å finne løsninger som er tilpasset ditt behov.



**Kontaktperson økonomisk rådgivning:**

Lene Moe  
Tlf. 970 37 245  
lene.moe@dnbnor.no



**Kontaktperson økonomisk rådgivning:**

Dina Liberg  
Tlf. 954 17 368  
dina.liberg@dnbnor.no

**Vi kan tilby følgende:** Rask behandling, fleksible løsninger og konkurransedyktige vilkår.

**Ønsker du en uforpliktende verdivurdering av egen bolig – ta kontakt med oss!**



**Kontaktperson eiendomsmegler:**

Øyvind Meaas  
Tlf. 971 71 833  
oyvind.meas@dnbnoreiendom.no

**DnB NOR**

Bank fra A til Å