

# Salgsoppgave – Elias Smiths Plass

## Adresse og matrikelnummer

Elias Smiths vei 20, 1337 Sandvika. Endelig adresse tildeles senere.  
Gnr. 52, bnr. 166 i Bærum kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

## Eier/ selger

Attivo Bolig Sandvika AS med org.nr 917 353 808 står som selger av boligprosjektet Elias Smiths Plass.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 52, bnr. 166 er Attivo Bolig Sandvika AS.

## Tomt og grunnareal

Hele tomten har et areal på 5211 kvm. Det tas forbehold om at tomteareal kan bli korrigert ifm. endelig oppdeling av eiendommen. Eiendommen vil bli bygget med tre bygninger, to lamellbygninger, samt et tårn. Bebyggelsen vil bestå av ca. 130 leiligheter, i tillegg til ca. 900 kvm BRA næring i 1. etasje. Under bakkeplan vil det være garasjeanlegg med boder og parkeringsplasser. Bærum kommune har kjøpt 18 leiligheter i bygg 3 mot Elias Smiths vei, som skal brukes som omsorgsboliger, disse har fått eget privat inngangsparti, fellesareal. Omsorgsboligene er tiltenkt yngre personer med lett til moderat utviklingshemming. På dagtid vil de være i arbeid/aktivitet. Det vil være døgnbemanning. Kommunen vurderer å tilby brukere valget mellom eie eller leie sin omsorgs-bolig.

## Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene U1 og U2 vil boder, p-plasser, tekniske rom, sykkelparkering mv. bli etablert. Garasjeanlegget er planlagt som en egen næringsseksjon i eiendommen gnr. 52, bnr. 166 der kjøpere av garasjeplass blir eier av en ideell andel i næringsseksjonen. Innkjøring til garasjeanlegget skjer via naboeiendommene gnr. 52, bnr. 30 og gnr. 52, bnr. 165 vest for eiendommen fra Elias Smiths vei. Adkomst via naboeiendommen er sikret gjennom tinglyste erklæringer. Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommen øst for tomten (gnr 52, bnr. 21) har tinglyst rett til adkomst gjennom garasjeanlegget. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre den organisering som selger anser mest hensiktsmessig for garasjeanlegget.

Sportsboder medfølger til alle leiligheter og er planlagt å ligge i U1 og U2. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller, samt utendørs.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

## Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Blant annet er følgende erklæringer tinglyst på Eiendommen (gnr. 52, bnr. 166) og/eller senere fradelte seksjoner av denne:

- Erklæring om plassering, bruk av og tilgang til hovedtavlerom samt rømningsveier for gnr. 52, bnr. 30 og gnr. 52, bnr. 165 - dokument nr 137740.
- Erklæring om felles atkomstrett over gnr. 52, bnr. 30 og gnr. 52, bnr. 166 over etablerte kjøreveier på eiendommene - dokument nr 137799.
- Erklæring om rett til atkomst via gnr. 52, bnr. 30, 165 og 166 for naboeiendommen gnr. 52, bnr. 21 gjennom Eiendommens U 1 til egen parkeringskjeller - dokument nr 137848 og dokument nr 38373.
- Erklæring om snølagring på gnr. 52, bnr. 30 (gjelder lagring på gnr. 52, bnr. 30) - dokument nr 989467

Øvrige erklæringer/avtaler som er nødvendig for gjennomføringen av utbyggingen av Prosjektet kan bli tinglyst på Eiendommen og/eller fradelte parseller av denne.

Utover dette er Eiendommen gitt følgende rettigheter på tilliggende eiendommer;

- Erklæring om rett for Eiendommen til tilgang til tekniske rom og installasjoner beliggende på gnr 51 bnr 165 - dokument nr 137648.
- Erklæring om rett til tilkobling mv til fjernvarmeanlegg på gnr 52 bnr 30 og bnr 165 - dokument nr 137672.
- Erklæring om atkomstrett for Eiendommen over gnr 52 bnr 30 og bnr 165 (U1 og U2) - dokument nr 137760 og dokument nr 38356 (på gnr 52 bnr 30) og dokument nr 38546 (på gnr 52 bnr 165).
- Erklæring om midlertidig atkomstrett for gnr 52 bnr 166 over gnr 52 bnr 30 og bnr 165 under byggeperiode - dokumentnr 137872 (vil bli slettet ved ferdigstillelse).

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 52, bnr. 166 finnes i sin helhet tilgjengelig hos megler.

### **Utinglyste forpliktelser**

Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Videre kan eiendommen 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**

Bygget fundamenteres på peler til fjell. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i prefabrikkert og plasstøpt betong. Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull. Utvendige fasader er planlagt med platemateriale av fibersement, kompositt, metall, treverk e.l. Innvendige vegger er planlagt med stålstendere som kles med gipsplater. Det vil kunne være enkelte innvendige vegger med overflate i betong. Takkonstruksjon bygges av betong. Utvendig tak er flatt med innvendig nedløp. Balkongflater leveres med tremmegulv i trykkimpregnert treverk. Balkongrekkverk utformes i glass, og det gjøres oppmerksom på at enkelte balkonger vil være innglasset med tett glassvegg rundt hele balkongen til underside av overliggende balkong. Se ytterligere informasjon i prosjektets leveransebeskrivelse.

### **Reguleringsplan og -bestemmelser**

I henhold til Plan- og bygningsloven vedtok Bærum kommunestyre i møte den 31.05.2017 bestemmelser til detaljregulering for Elias Smiths vei 20 m.fl., med PLANID 2015012, dokument 3651077.

Planen åpner for ny bebyggelse med ca. 130 boliger på totalt ca 12.700 m<sup>2</sup> med varierende høyde mellom 4 og 12 etasjer, i tillegg til ca. 1.200 m<sup>2</sup> nye næringsarealer. I 1. etasje mot offentlig torg og deler av gatetun forutsettes det etablert publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting.

Boligbebyggelse felt B1 (kalt Bygg 3 – Smith i prosjektet) er gitt maksimal kotehøyde +23,5, men det tillates teknisk rom, trapp- og heisoppbygg inntil 3,5 meter over maksimal kotehøyde. På bakkeplan tillates bare forretning og tjenesteyting inkludert bevertning.

Boligbebyggelse felt B2 (kalt Bygg 1 – Elias og Bygg 2 – Tårn i prosjektet) er gitt maksimal kotehøyde i vestre del (Bygg 1- Elias) på kote +35. I østre del (Bygg 2 – Tårn) er det gitt maksimal kotehøyde på +49,2, men det tillates teknisk rom, trapp- og heisoppbygg inntil 3,5 meter over maksimal kotehøyde. På bakkeplan mot torg og gatetun tillates bare forretning og tjenesteyting inkludert bevertning. Arealet mot jernbanelinjen i syd planlegges med uteoppholdsarealer for boligene, samt fellesarealer. Arealet mot jernbanen skal støyskjermes. Det gjøres oppmerksom på at dersom BaneNor godkjenner det, vil støyskjermen kunne bli forhøyet fra høyde på ca. 1,2 meter til ca. 2,5 meter på topp av jernbanens betongstøttemur.

Vest for Bygg 3 – Smith ligger i dag en tomannsbolig (gnr. 52, bnr. 14). Denne eiendommen er det søkt om riving og oppføring av nytt boligbygg. Saken er til behandling hos Bærum kommune, og saken er gitt følgende referanse hos kommunen: ArkivsakID: 17/15660..

Øst for eiendommen ligger det i dag et næringsbygg («Humana-bygget»). Det må forventes at denne tomten (gnr. 52, bnr. 21) i nær fremtid vil bli utviklet.

Bestemmelser til detaljregulering m/kart for Elias Smiths vei 20 mfl., planID 2015012 finnes tilgjengelig hos megler.

#### **Andre offentlige planer**

Sandvika sentrum er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Hamang / industrivei-området er også et område som forventes utviklet, noe ny E16 i tunell åpner for. Elvepromenaden og Sandvika stasjon vil også være gjenstand for utvikling i årene fremover. 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 Plan- og bygningstjenesten i Bærum kommune,

#### **Videresalg**

Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 25 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Transportkontrakten må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Det er en forutsetning for selgers samtykke til transport at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport, f.eks at prosjektets megler benyttes. Det gjøres samtidig oppmerksom på at profesjonelle kjøpere ikke har 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 5 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

#### **Overtagelse**

Leilighetene i Bygg 1 - Elias ferdigstilles i løpet av Q4 2020, med seneste ferdigstillelsesdato 31.12.2020.

Leilighetene i Bygg 2 - Tårnet ferdigstilles i løpet av Q1 2021, med seneste ferdigstillelsesdato 31.03.2021.

Leilighetene i Bygg 3 - Smith ferdigstilles i løpet av Q4 2020, med seneste ferdigstillelsesdato 31.12.2020.

Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt.

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. 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**

Det er prosjektert og bygges i henhold til: «TEK 17». 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.

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 hver seksjon har 1 stemme. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdatabasen.no](http://www.lovdatabasen.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 mulig varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med mulig varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp Elias Smiths Plass i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor Elias Smiths Plass 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 endelig av sameiet. Nivået avhenger av hvilke ytelser sameiet inngår avtaler om. Ut ifra erfaringstall er det stipulert ca. kr.32,- pr. kvm BRA pr. måned som inkluderer bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, renovasjon, kommunale avgifter og forretningsførsel, revisor m.m. I tillegg kommer forbruk av eventuell fjernvarme og varmt tappevann som er stipulert til et gjennomsnittsförbruk på ca. kr. 7,- pr. kvm BRA pr. måned. Avtale om TV-pakke og fibernett inngås for den enkelte leilighet, forventet kostnad for tv/nett er stipulert til kr 400,- pr mnd. Ved kjøp av parkeringsplass vil det også påløpe en driftskostnad pr. måned, stipulert til ca. kr. 230,- pr. måned. Det presiseres at alle tall er estimater.

### **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 5 virkedager før overtagelse.

Totalprisen på leiligheten er prisen iht. prisliste med tillegg av omkostninger.

### **Omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysning 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,-, samt at det tas høyde for dokumentavgift kr. 8 125,- ved kjøp av garasje plass. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

### **Kommunal eiendomsskatt**

I Bærum kommune er det pr. 2018 ingen eiendomsskatt.

### **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. Sjakter er ikke medregnet i P-rom. 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 enn det oppgitte areal.

### **Tilvalgsrabatt**

Dersom kjøper ikke bestiller endrings- eller tilleggsarbeider av noen art gis kjøper rett til rabatt på kjøpesummen. Dersom man velger å benytte rabatten, vil man ikke bli kontaktet i forbindelse med tilvalgsprosessen og mister retten til å gjøre tilvalg/endringer. Rabatten utgjør følgende beløp for 1- og 2-roms leiligheter: Kr 15.000,-. For 3- og 4-roms leiligheter er rabatten satt til kr: 30.000,-. Ønske om tilvalgsrabatt skal dokumenteres skriftlig gjennom eget dokument og rabatten skal komme til fradrag på det tidspunkt resterende del av kjøpesummen skal innbetales, dvs. i forkant av overtakelse.

### **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 overtagelsen 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).

### **Forbehold**

Selgers forbehold vedrørende byggestart er frafalt og kontrakten endelig.

I forbindelse med nødvendige offentlige godkjennelser gjøres det oppmerksom på følgende:

- Det er innkommet protest fra naboeiendommen på vedtatt regulering som er til behandling hos Fylkesmannen.
- Det er i rammesøknad gitt midlertidig dispensasjon fra støykrav til uteoppholdsareal på bakkeplan mot jernbanen.

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.

Selger tar forbehold om at utomhusplan er foreløpig og endringer vil kunne 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. 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, garderober, vaskemaskin på bad, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D illustrasjoner er basert på skisser og planlagt volum og kun ment som illustrasjoner. Endringer vil kunne skje.

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

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning
- Foreløpige etasjeplaner
- Foreløpige fasade- og snittegninger
- Foreløpig sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan og –bestemmelser

**Energiattest**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. «TEK 17». 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 25 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 med en prosentbasert trappetrinnsmodell, inkl. oppgjørshonorar som basert på 130 leiligheter vil gi en snittprovisjon på kr 33.750,- + mva. av kjøpesum pr leilighet.

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Megler Hege Andresen, Oppgjørsmedarbeider Harald Auensen, Eiendomsmeglerfullmektig Renate Haga Ommestad og trainee/medhjelper Mie Olsen Rosvoll.

Oslo, 26.02.2018, rev. 22.01.2019