

Salgsoppgave Nordre gate 20-22

Adresse og matrikelnummer

Bygningsmassen er oppført på eiendommen gnr. 228, bnr. 240, med adresse Nordre gate 20-22 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") og leilighetene er seksjonert med snr. 6-40 og 44-45. Fellesleiligheten har snr. 43.

Eier / hjemmelshaver

Nordre Gate Utvikling AS, org. nr. 999 666 019 ("**Selger**"), er eier og hjemmelshaver til Eiendommen og boligprosjektet Nordre gate 20-22 ("**Prosjektet**"). Selger er 100 % eiet av Infill AS, som igjen er 100 % eiet av Aspelin Ramm Eiendom AS.

Eiendommen og grunnareal

Eiendommen har et areal på 1 344 kvm og er bebygget med 38 leiligheter, samt to næringsseksjoner i 1. etg mot Nordre gate.

Næringsseksjonene

De to næringsseksjonene er per 8.10.2019 eiet av Selger, og er ved utarbeidelsen av salgsoppgaven utleid til Dapperbarbershop AS og Smart Food AS.

Kjellerbod

Det medfølger sportsbod med nettingvegger i kjeller på ca. 5 m2 til hver leilighet. Rørføringer og kanaler i bodarealene vil forekomme. Bodene i kjeller er kun beregnet på lagring av robuste gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer.

Det etableres sykkelparkering i kjeller og i bakgård.

Fellesleilighet

I 1. etasje har Selger etablert en fellesleilighet. Fellesleiligheten blir organisert som et realsameie hvor hver boligseksjon får en ideell andel i denne seksjonen. Bruken av fellesleiligheten vil bli organisert gjennom sameieavtalen for dette realsameiet og administrert av realsameiets styre. For nærmere detaljer om organiseringen av fellesleiligheten vises det til sameieavtalen.

Felles takterrasse

På taket er det bygget en stor felles takterrasse med blant annet treningsapparater, en liten trampoline, sandkasse, vinterhage, flere oppholdssoner og planter.

Tinglyste dokumenter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende dokumenter er tinglyst på Eiendommen:

505454	13.04.1955	Erklæring/avtale, vedtak av Oslo kommunes Vann- og kloakkreglement
520224	15.12.1958	Bestemmelse om bebyggelse vedr. innredning av loft m.v.
516581	09.10.1959	Erklæring/avtale vedr. branntrapp mv.v
519069	16.11.1959	Erklæring/avtale vedr. vedt. vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom.
502025	29.01.1960	Erklæring/avtale, bestemmelse om kloakkledning
504714	14.03.1960	Erklæring/avtale, bestemmelse om anlegg og vedlikehold Av ledninger m.v.
511562	18.08.1964	Erklæring/avtale, bestemmelse om brannvegg/-dør
504521	06.03.1967	Bestemmelse om garasje/parkering, midlertidig Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven.
1501074	05.11.2018	Utbyggingsavtale

Tinglyste dokumenter på Eiendommen er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Byggemåte

Byggets kjeller og næringsdel er bygget i betong. Boligene er bygget i bærende massivtre. Innvendige vegger består av massivtrevegger, og lettvegger med stålstendere og gipsplater. Enkelte leiligheter vil ha én innvendig vegg i synlig massivtre. For leiligheter med balkong/terrasse er dekket på balkongene tretremmer. Balkongrekkverk i leilighetene med balkong mot Nordre gate er i glass, og for leiligheter med balkong mot bakgården i stålspiler. Alle balkonger/terrasser er å anse som utendørs areal og det kan tidvis stå vanddammer eller dryppe vann på disse arealene.

Massivtre er et levende materiale som beveger seg gjennom sesongene ved at det tar opp og avgir fuktighet. Dette kan medføre synlige sprekker i overflaten. Disse er av kosmetisk betydning og medfører ikke behov for utbedring. Det kan også forekomme lyd når disse bevegelsene inntreffer.

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 2,5 meter. Noen områder har nedforinger, hvor takhøyden er ca. 2,3 meter. Takhøyde bad er ca 2,2 meter.

Vinduer er levert som 3-lags energiglass, og leilighetene har solavskjerming i form av utvendig duk. Vinduenes utforming medfører at det er fare for termisk brekkasje ved store temperaturforskjeller i glasset. Solskjermingen må derfor alltid kjøres helt ned slik at hele vinduet skjermes, og ikke brukes i halvstilling, da dette kan medføre at glasset sprekker. Dette vil ikke dekkes av garanti eller gi rett til mangelskrav. Se for øvrig FDV-dokumentasjon for ytterligere informasjon.

Bygget er sprinklet, og det er synlige sprinklerhoder i leilighetene. Det er sentralt varslingsanlegg for brann.

Standard

Kjøkken:

HTH-kjøkken med benkeplate i laminat. Underlimt vask. Skap og skuffer er med fulluttrekk og demping. Ett-greps armatur av type Oras Saga.

Ventilatorhetten er fra Røros Metall i type Mantica 60X70, med kullfilter-innsats og integrert komfyrvakt.

Alle leiligheter leveres med Siemens hvitevarer; platetopp med induksjon, stekeovn, fullintegret kjøleskap og oppvaskmaskin med hel front. På veggen bak alle koketoppene leveres glassplate med mål 90X45 cm.

Bad:

Badene er bygget som prefabrikkerte badekabiner. Alle bad er utstyrt med vegghengt WC, dusjvegger i glass, hvit benkeplate med servant og skuffeseksjon under. Hvite fronter på møblering. Ett-greps armatur i merke Oras Safira 1010 og vegghengt speil. Badene har avsatt plass til vaskemaskin, med kaldtvannstilførsel, avløp og dobbel stikkontakt.

Badene har mørke grå keramiske fliser. Det er termostatstyrte varmekabler på bad.

Vegger:

Alle innvendige vegger i leiligheten er malt med farge NCS 0502 Y, glans 05. I leiligheter med synlige massivtrevegger er disse behandlet med Osmo Dekorvoks 3186.

Himling:

Hvitmalt himling malt i farge 0501-Y01R.

Gulv:

Gulvene er levert med 1-stavs parkett type Pergo Lofoten Tunask.

Belysning:

Det er benkebelysning under overskap på kjøkken, samt i ventilator. I entré og på bad er det downlights med dimmer. På bad er det i tillegg belysning over speil. Det er elektropunkter for taklamper på vegg.

Elektro:

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400:2014 og ligger generelt skjult i leiligheten, men noen synlige føringer forekommer. Leilighetene har en enkel tele/data/TV-kontakt. I hver leilighet er det porttelefon med fargebilde, samt ringeklokke utenfor dør.

Ventilasjon:

Leilighetene har balansert ventilasjon fra felles aggregat i kjeller. Avtrekksventiler i bad/ WC, stue/kjøkken og bod, med overstrømning av luft fra oppholdsrom.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i form av panelovner. På bad er det elektriske varmekabler i gulv.

Geobrønner:

Seks geobrønner er boret og sørger for varme i ventilasjonsanlegget til boligene og til næringslokalene.

Lavenergistandard:

Nordre gate er bygget etter lavenergistandard og energiklasse A. Energiflasse A er den høyeste utmerkelsen et bygg i Norge kan oppnå med hensyn til lavt prosjektert energiforbruk.

Gråvannsgjenvinning:

Varmt avløpsvann går i egne rør til en gjenvinner som bruker varmen til å forvarme vann til varmtvannsberederne. På den måten trenger man mindre elektrisitet for å varme opp tappevannet.

Energisentral:

Bygget har en «mini-energisentral» som gjør nytte av overskuddsvarme fra kjøleanlegget til næringslokalene, slik at denne kan brukes i bygget. Dette er varme som ellers ville blitt luftet ut i det fri. I prosjektet blir den brukt til å forvarme ventilasjonsluft og vannet til varmtvannsberedere.

Reguleringsplan og bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Nordre gate 20-22 er regulert til bolig, forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Reguleringsbestemmelser er S-4964, vedtatt 06.09.2017. Omkringliggende bygg består av eksisterende bebyggelse.

Andre planer i området

Det er på vegne av eiendommen Thorvald Meyers gate 69 sendt ut nabovarsel angående søknad om oppføring av seks balkonger på dette byggets vestside. Disse vil vende mot fellesarealene på Eiendommens nordøstre hjørne.

På nærliggende eiendom i Nordre gate 23B, gnr. 228 bnr. 241, er det godkjent omregulering/ombygging av bakgårdsbygning til boligformål.

Overtakelse

Leilighetene er ferdigstilt. Kjøper må angi ønsket overtakelse på budskjema.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget.

Bygget er oppført iht. byggeforskriftene TEK-10.

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 ved 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 per overtakelse, som regulert i kjøpekontrakten.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene er ved salgstidspunktet budsjettert med kr. 44,- pr. kvm. pr. mnd. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken ligger som vedlegg til sameiets vedtekter. Det gjøres oppmerksom på at eierbrøken ikke nødvendigvis er sammenfallende med leilighetens BRA.

Eget strømforbruk i leiligheten samt kostnaden til TV-pakke/Internett kommer i tillegg. Ved overtakelse vil det bli krevd inn et engangsbeløp for oppstartfinansiering av sameiet, tilsvarende to måneders felleskostnader. Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift- og vedlikeholdsansvar for fellesarealer. For boligseksjonene gjelder dette også kostnader knyttet til fellesleiligheten.

De budsjetterte felleskostnadene er kun et estimat over sameiets forventede kostnader, og vil således variere ut ifra faktisk påløpte kostnader og de tjenester som rekvireres av sameiet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibel hos megler senest tre virkedager før overtakelse.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved hjemmelsoverføring i tråd med dokumentavgiftsvedtaket § 3, altså kjøp av i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 510,- 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. Se prisliste for omkostninger pr. leilighet. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter.

Arealdefinisjoner

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. 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.

Avhendingsloven

Da bebyggelsen er ferdig oppført og kjøper har besiktiget leiligheten, reguleres kjøpet av avhendingsloven av 1992. Eierseksjonen selges som ved besiktigelse, dog gjelder avhendingslovens bestemmelser i kapittel 3. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg av nyoppført bolig som ikke har vært tatt i bruk i mer enn ett år på avtaletidspunktet, gjelder ikke avhendingslovens § 3-9. Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven og øvrige vedlagte dokumenter før bud inngis. I tillegg oppfordres interessenter til å undersøke leiligheten, fellesleiligheten og fellesarealene nøye, gjerne med fagmann.

Garantier

Ettersom Selger opptre i næringsvirksomhet og kjøper er forbruker, stiller Selger som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, en garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12 på 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen, jf. avhendingslovens § 2-11.

Energimerke

Komplett energiattest inkludert oppvarmingskarakter for den enkelte leilighet fås ved henvendelse til megler. Leilighetene har energiklasse A.

Budregler

Som budgiver kan man kreve budjournal fremlagt. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for øvrige budgiver. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelse og motbud, aksept eller avslag fra Selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og sms når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, og uansett bør ikke et bud ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Budreglene er nærmere beskrevet i budskjemaet.

Likningsverdi

Likningsverdi for den enkelte leilighet 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/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>.

Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det er i skrivende stund satt et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen for 2019 er 3 promille. Eiendomsskatten fastsettes politisk, og vil være gjenstand for endringer.

Forretningsfører

Forretningsfører for Sameiet er Sebra Forvaltning AS.

Bygget er organisert som et kombinasjonssameie med næring og bolig. Vedtekter og husordensregler er vedlagt denne salgsoppgaven.

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatabasen.no.

Adgang til utleie

Leilighetene, med unntak av fellesleiligheten, kan leies ut.

Hvitvasking

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

Vedlegg til salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Etasjeplaner
- Vedtekter
- Husordensregler
- Foreløpig budsjett felleskostnader
- Midlertidig brukstillatelse datert 17.10.2019
- Sameieavtale for fellesleilighet i Nordre gate 20-22
- Reguleringskart med bestemmelser datert 16.08.2019
- Grunnboksutskrift på eiendommen/seksjonen datert 15.08.2019
- Oppgjørsinstruks

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. 32 500,- pr solgte enhet. Dette inkluderer oppgjørshonorar.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Bratseth og Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud. De vil i salget bli assistert av Eiendomsmegler Ingunn Iselin Husebø, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Megler Hege Andresen, Eiendomsmeglerfullmektig Renate Haga Ommestad og Eiendomsmeglerfullmektig Harald Auensen.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i salgsoppgaven.

Oslo, 18.10.2019