

Salgsoppgave – Hollenderkvartalet

Adresse og matrikkelnummer

Schweigaards gate 40-46, 0191 Oslo.

Gnr. 230, bnr. 279, 280 og 282 i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

Eier/ selger

Rom Schweigaardsgate 40-46 AS står som selger av boligprosjektet Hollenderkvartalet. Rom Schweigaardsgate 40-46 AS er heleid av Rom Eiendom AS.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 230, bnr. 279, 280 og 282 er Rom Schweigaardsgate 40-46 AS.

Tomt og grunnareal

Tomtene består i dag av 3 bruksnummer med et samlet areal på ca. 2 050 kvm. Eiendommene vil bli sammenføyd og Schweigaards gate 44 vil bli fradelt. Sameiet tomt vil etter sammenføring og fradeling utgjøre ca. 1 800 kvm. Bebyggelsen består av ca. 62 leiligheter i tillegg til næring i 1. etasje samt boder i underetasjen og «stallbygning» i bakgården som vil bli etablert som felles sykkelverksted.

Kjellerbod / Parkeringsplasser

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. Prosjektet vil tilby et antall parkeringsplasser for de som ønsker å kjøpe egen plass i nærliggende parkeringsanlegg. For nærmere informasjon, konferer megler. Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod på ca. 5 kvm i underetasjen. Felles sykkelparkering vil bli etablert i 1. etasje, se etasjeplan.

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

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 230, bnr. 279, 280 og 282:

- Erklæring/avtale bestemmelse om benyttelse, doknr. 990923, tinglyst 04.10.1894.
- Bestemmelse om adkomstrett, benyttelse, gjerde, doknr. 993013, tinglyst 07.03.1895.
- Bestemmelse om bebyggelse
- Bestemmelse om bebyggelse, doknr. 900787, tinglyst 26.11.1896.
- Bestemmelse om bebyggelse, doknr. 991062, tinglyst 26.11.1932.
- Bestemmelse om bebyggelse, doknr. 990948, tinglyst 05.03.1935.
- Bestemmelse om garasje/parkering, doknr. 300515, tinglyst 13.01.1958.
- Bestemmelse om bebyggelse, doknr. 503903, tinglyst 24.02.1966.
- Erklæring/avtale vedr. Oslo kommunes vann- og kloakkreglement doknr. 506021, tinglyst 30.03.1966.
- Erklæring/avtale vedr. takreklame, doknr. 516979, tinglyst 13.09.1967.
- Bestemmelse om adkomstrett, doknr. 314701, tinglyst 16.04.2014.
- Bestemmelse om bebyggelse, gjerde, Oslo kommunes og Hafslund nett AS rett til å legge ledninger, kummer ol. på eiendommen, doknr. 113247, tinglyst 08.02.2016.

Tinglyste servitutter på eiendommene gnr. 230, bnr. 279, 280, 282 er 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. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag / erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Byggemåte

Bygningen utføres med fundamentering til fjell og bærekonstruksjon i betong og stål. Bygningene utføres i prefabrikkerte betongelementer og/eller plassbygget betong. Fasadeveggene utføres

hovedsakelig i en kombinasjon av bindingsverk, platekledning og treverk. Avhengig av valgt løsning vil fasader kunne prefabrikeres og heises på plass. Balkongdekker utføres lett konstruksjon eller i betong. Takterrasser i betong og tre. Rekkverk på balkong og terrasser mot gate oppføres i glass, mens balkonger og terrasser mot bakgård oppføres med spilerekkverk og håndløper i pulverlakkert stål. Innvendige vegger av tre-/stålstendere kledd med gipsplater, og betong. Mineralull i vegger mot bad/wc/dusjbad. Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull. Himling vil være sparklet og malt betong. Enkelte steder i leiligheten må det påregnes nedsenket gipshimling, sparklet og malt til full dekk. Typiske steder med nedsenket himling vil være i gang, på bad, wc og i noen tilfeller kjøkken. Den generelle takhøyden i leilighetene vil være ca. 2,50 m mens der hvor det blir nødvendig med nedforinger vil takhøyden være lavere men ikke lavere enn 2,20 m. Yttertak utføres i betong /-elementer eller tre, belagt med isolasjon og takpapp. Se for øvrige leveransebeskrivelse.

Miljøstasjon

Oslo Kommune har rett til å etablere miljøstasjon i næringsarealet i Schweigaards gate 46.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Store deler av kvartalet er omregulert i 2012. Det vil medføre at store deler av kvartalet vil være i endring de kommende årene. Blant annet er det regulert inn uteoppholdsareal midt i kvartalet. Reguleringsbestemmelser S-4660, vedtatt 26.09.2012 og reguleringskart datert 10.06.2014 er tilgjengelig hos megler. Eiendommen gnr. 230, bnr. 279(Felt B4) gnr. 230, bnr. 280 (Felt B5) og gnr. 230, bnr. 282 (Felt B6) er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning. Maks kotehøyder på de ulike feltene er; B4 kote 23,2, B5 kote 20,7 og B6 kote 21,7. Eiendommen sør for felt B4 og B5 fikk godkjent detaljregulering 22.06.2016 og vil bestå av næringsbygg med en maks kotehøyde på 33,4. Ytterligere informasjon kan ses på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> med saksnummer 201214309. Eiendommen vest for Hollendergata er under utvikling og endringer vil skje.

1. januar 2016 skiftet Oslo Kommune måleregler for kotehøyde. Faktisk høyde vil dermed bli +37 cm høyere en reguleringskart datert før nevnte dato.

Andre offentlige planer

Område er under utvikling og endringer vil skje. 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 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Videresalg

Ved overdragelse / transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 25.000,- + mva til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av kjøpekontrakten skal godkjennes av selger og kan bare avslås med saklig grunn. Transportkontrakt må være selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at profesjonelle kjøpere ikke har adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Overtagelse

Leilighetene forventes ferdigstilt 2. halvår 2018, 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, styrets behandling, offentlig godkjenning etc.). Dog kan overtagelse 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

Rammesøknaden er sendt den 18.04.2016. Prosjektet blir oppført i henhold til: Tekniske forskrifter av 2010 / TEK10. 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. Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Rom Eiendom AS (et selskap som igjen er eiet av den norske stat), vurderer megler risikoen for manglende ferdigstillelse av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

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 23. mai 1997, nr. 31, eller ny eierseksjonslov dersom slik lov er trådt i kraft og gjeldende for sameiet på overtakelse. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig. Næringsarealene vil ligge i 1. etasje. 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 vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp Hollenderkvartalet S40 i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor Hollenderkvartalet 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. 33 pr. kvm BRA pr. måned. I tillegg kommer forbruk av eventuell fjernvarme og varmt tappevann som er stipulert til et gjennomsnittsforkbruk på ca. kr. 8 pr. kvm BRA pr. måned. Det er ikke besluttet om oppvarming av oppholdsrom skjer via elektrisitet eller ved bruk av fjernvarme i radiatorer. Avtale om TV-pakke og

fibernet inngås av sameiet og er inkludert i fellesutgiftene. Ved kjøp av garasje plass tilkommer månedlig felleskostnad stipulert til ca. kr 250,- pr mnd.

Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto senest 7 dager etter anmodning fra megler. 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 3 dager før overtagelse.

Kjøpers innbetalingsplikt er betinget av at garanti jfr. bustadoppføringsloven § 12 fra selger er mottatt (*NB: §12-garanti vil ikke bli stilt for profesjonelle kjøpere*). Totalprisen på leiligheten er prisen iht. prisliste med tillegg av omkostninger.

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. 300,- 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. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kommunal eiendomsskatt

For 2016 er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2016 er på 2 promille.

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. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. 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 en det oppgitte areal.

Bustadoppføringslova / garantistillelse

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. 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.lovdatab.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova). Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli stilt §12-garanti for profesjonelle kjøpere.

Forbehold

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.03.2017 dersom ikke 50% av seksjonene regnet i verdi er solgt, samt at selgers styre har besluttet byggstart. Videre kan selger kansellere dersom rammetillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke er gitt innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av siste frist for overlevering.

Selger tar forbehold om endelig organisering av eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f. eks ved at leiligheter eller næringsareal slås sammen eller deles).

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 forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.

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 forbeholder seg retten til å forestå fordelingen / plasseringen av sportsboder.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieell 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.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig forslag til sameievedtekter
- Situasjonkart
- Foreløpig Utomhusplan
- Grunnbokutskrifter

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. 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 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 80 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/Bil-og-bolig/Bolig/Likningsverdi/Boligkalkulator/Boligkalkulator/>

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

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 Prosjektsalg AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglernes vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 29 500 + mva. pr enhet. I tillegg betaler selger oppgjørshonorar kr. 4 500,- + mva.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmeglerfullmektig Lars Bratseth, Eiendomsmegler Eskil Flakstad, Eiendomsmegler Øystein Embretsen, Eiendomsmegler Beate Wik, Eiendomsmeglerfullmektig Lars Bratseth, Megler Hege Andresen, Eiendomsmeglerfullmektig Karoline S. Køber, Eiendomsmegler Martine Røisland og Medhjelper Harald Auensen.

Oslo, 22.08.2016