

Bankgården

Salgsdokument

Innhold

- 4** Leveransebeskrivelse
 - 7** Romskjema
 - 8** Meglers salgsoppgave
 - 10** Prislister
-



Martin Stangeland - Eiendomsmegler MNEF
E: martin.stangeland@privatmegleren.no
T: 41 52 55 60

Ole Christian Arntsen - Eiendomsmegler MNEF
E: oca@privatmegleren.no
T: 91 77 02 56

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen blir et bilag til entreprisekontrakten mellom Hovedentreprenør og Torvgaten 6 AS, og vedlegg til salgskontrakt for andelene i borettslaget. Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av Byggherre i samarbeid med Hovedentreprenør.

GENERELT/FORBEHOLD

Salgsprospektet og teknisk generell beskrivelse er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den generelle standard forringes. Selger tar forbehold om endelig tillatelser som pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Selger tar også forbehold om tilstrekkelig salg før igangsetting av prosjektet. Kjøper har rett til å transportere sine rettigheter og plikter i henhold til denne kontrakt til ny kjøper før overtagelse finner sted, senest 1 måned før overtagelse. Slik transport krever samtykke fra selger. Gebyr for transportsamtykke utgjør kr. 50.000,- inkl. mva.

Det vises til godkjente reguleringsbestemmelser for hele kvartalet og kjøper kan ikke på noen måte klage på bygging/utforming av kvartalet. Stiplet innredning samt møbleringsforslag etc, er ikke inkludert i leveransen. Det vil bli foretatt sluttrensjøring før overtagelse.

PROSJEKTETS ORGANISASJON

Byggherre og tiltakshaver

Næringsseksjoner AS / Torvgaten 6 AS

Arkitekt og ansvarlig søker

Link Arkitekter AS avd Fredrikstad

Hovedentreprenør

HP Hovelsen Entreprenør AS

Salg ved

Privatmegleren Sarpsborg
Kalnesveien 5, 1712 Grålum
Tlf. 69 15 70 00

Martin Stangeland

Eiendomsmelger MNEF

T: 41 52 55 60 | E: martin.stangeland@privatmegleren.no

Ole Christian Arntsen

Eiendomsmelger MNEF

T: 91 77 02 56 | E: oca@privatmegleren.no

Ansvarlig prosjektleder

Estatec AS ved Peter Linnerud

T: 90 89 20 96 | E: peter@estatec.net

Forretningsfører

Fram Forvaltning AS

Finansiering

Nordea bank

EIENDOMMEN

Tomt og bygning

Adresse: Torggata 6, 1707 Sarspborg

Matrikkel: Knr. 0105 Gnr. 1 Bnr. 45

Størrelse på tomten: 1.139 m²

Seksjonering

Eiendommen vil bli seksjonert i 2-3 næringsseksjoner (kjeller unntatt 31 boder til Borettslaget, og 1. etasje) og en samleseksjon bolig (31 boder i kjeller som tilleggsareal og 2.-8. etasje). Deler av bakgården vil bli seksjonert som tilleggsareal til næringsseksjonene. Borettslaget vil bli eier av samleseksjon bolig. Tomten og bygningen vil således ligge i sameie mellom Borettslaget og Næringsseksjonene.

Bygningen

1. etasje næring og 2.-8. etasje boliger. Kjeller delvis næring og fellesareal bolig (boder). Parkeringsanlegget under bakgården tilhører naboeiendommen.

Reguleringsplan

Kommunedelplan for Sentrum 2013-2023. Vedtatt 15.05.2013.

Eier og organisasjonsform

Leilighetene organiseres i et borettslag etter Borettslagsloven. Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borettsrett til og råderett over en nærmere bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Prosjektets omfang

I bygningens 2.-3. etasje blir det etablert 22 nye leiligheter i de gamle næringslokalene. I 4.-7. etasje er det totalt 8 eksisterende leiligheter som blir modernisert. Det etableres ny leilighet i 8 etasje. Boligene får inngang fra Torggata.

Da dette er en rehabilitering av et eksisterende bygg gjelder ikke energikravene for nybygg. Arealene og planløsningene som er prosjektert må det også påregnes at kan bli justert under rehabiliteringen. Dette betyr ikke at romfordelingen vil bli annerledes, men at endelig plassering av vegger og sjakter kan bli justert for å tilpasses eksisterende bæresystem. Areal avvik opp til 5% gir ikke grunnlag for prisavslag.

I deler av bakgården etableres grøntområde med plen, stier og plasser med belegningsstein. Her etableres busker, benker, huske og vippedyr. Borettslaget gis bruks og vedlikeholdsplikt til dette uteareal i bakgården. Det må påregnes delt bruk/vedlikeholdsplikt av dette grøntarealet med tilgrensende naboeiendommer.

Naboeiendommen Torggata 2 er under utvikling og forventes bebygd med bymessige kvaliteter. Det henvises til byggesøknad innlevert Sarpsborg kommune.

Byggetid/Overtagelse

Forventet byggetid er ca 6-8 mnd. fra oppstart av arbeidene. Endelig overtagelsesdato vil bli gitt med skriftlig varsel senest 8 uker før overtagelse.

Forsikring

Utbygger holder bygget forsikret under byggeperioden inntil borettslaget er konstituert og har fått tegnet egen bygningsforsikring. Den enkelte boligkjøper må selv sørge for innboforsikring fra overtagelse.

BORETTSLAGET

Dagens eierstruktur

Torggata 6 (gnr.1 /bnr. 45) eies i dag av Torvgaten 6 AS (org.nr. 990.222.924) som igjen eies 100 % av selskapet Næringsseksjoner AS (org.nr. 889.220.562). Næringsseksjoner AS vil være selger av de fremtidige borettslagsandelene.

Etablering av borettslaget

Følgende prosess vil gjennomføres frem til overlevering av borettslaget:

1. Borettslaget stiftes av Næringsseksjoner AS.
2. Eiendommen seksjoneres og alle leilighetene i 2.-8. etasje vil legges inn i en samleseksjon bolig. Boder blir tilleggsareal mens fellesrom i kjeller vil inngå i fellesareal.
3. Torvgaten 6 AS skiller ut et nytt selskap (fisjonere) som vil overta eierskapet til samleseksjonen for boligene.
4. Det nye utskilte selskapet selges til Borettslaget, som deretter innlemmes (fusjoneres inn) i Borettslaget.

Etter denne prosessen vil Borettslaget eie alle leilighetene, mens næringslokalene vil bli værende igjen i Torvgaten 6 AS. Fellesarealene vil administreres gjennom et sameie mellom Borettslaget og Torvgaten 6 AS.

Vedtekter

Det vil etableres to sett med vedtekter. Ett for Borettslaget og ett for sameiet. Vedtektene for sameiet vil regulere forholdet mellom boligene og næringslokalene, mens vedtektene for Borettslaget vil regulere forholdet mellom andelseierne i Borettslaget.

Fellesgjeld

Borettslaget etableres med en fellesgjeld tilsvarende 30% av markedsverdien på leilighetene, gjennom et låneopptak i Nordea Bank. Samtidig inngås det en IN avtale med Nordea (Individuell nedbetalingsavtale) som gjør at hver enkelt andelseier fritt kan nedbetale sin egen gjeld, uten å være ansvarlig for øvrig gjeld i Borettslaget.

Parkering

Parkeringsanlegget under bakgården er ikke en del av eiendommen Torggata 6/gnr. 1, bnr. 45, men ligger på gnr. 1, bnr. 1846. Det vil kunne etableres parkeringsrett for borettslagsandelene i parkeringsanlegget.

Leiligheter over 60 kvm får mulighet til å kjøpe plass, og denne koster kr 230.000,-. Rettigheten blir ivaretatt ved at det tinglyses en servitutt på naboeiendommen. Spesifikk garasjeplass vil bli tildelt før innflytting.

I forbindelse med oppføring av ny bygning på nabotomten skal bl.a. nedkjørselen flyttes, og garasjeeierne vil bli berørt i en anleggsperiode. I denne perioden må de som har plass i garasjen selv besørge alternativ parkering, uten at dette gir rett til avkortning av pris. Etter ombygging av garasjeanlegg må garasjeiere også påregne å bytte garasjeplass.

Forvaltning

Det er inngått avtale med Fram Forvaltning AS om forretningsførsel for Borettslaget. I forbindelse med etablering av Borettslaget vil det lages et budsjett som også vil ligge til grunn for antatt husleie pr leilighet. Etter en periode med normal drift vil denne husleien kunne endre seg.

TEKNISKE OPPLYSNINGER

Bærekonstruksjoner

Innvendige bærende vegger og etasjeskiller er i betong/elementer/søyler.

Vinduer

Vinduer beholdes, med unntak av der det etableres balkongdør, samt i leiligheten i 8. etasje. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

Fasademateriale

Hovedsakelig tegl, med noe panel og beslag.

Yttertak

Betongdekke isolert på oversiden. På tak er det skråskåret isolasjon med fall til sluk eller til renner.

Balkonger

Balkonger blir etablert i henhold til arkitekttegningene. Det skal leveres 1 stk. el-uttak og 1 stk lampe pr. balkong.

Innvendige vegger

Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre eller stålprofiler som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger mot soverom isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

Inngangsdører

Alle leilighetene får nye inngangsdører.

Varme, vann og sanitær

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på arkitekttegningene, i tillegg til opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Nye radiatorer i 2., 3. og 8. etasje, i 4.-7. etasje beholdes eksisterende.

Sprinkler

Det etableres boligsprinkelanlegg i alle leiligheter.

Elektro sterkstrøm

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400. GET avtale inngås med BRL.

Ventilasjon

Det etableres balansert boligventilasjon i alle leiligheter.

Boder

Hver enkelt leilighet vil få egen bod i kjeller på ca. 5 m². Bodene etableres med nettingvegg og låsbar dør med hengelås.

Fellesrom/hobbyrom

Det vil etableres et fellesrom i kjeller som vil være tilgjengelig for alle beboere. Dette rommet kan benyttes som sykkelverksted, hobbyrom, treningsrom etc. Rommet vil bli utstyrt med noen treningsapparater.

Fjernvarme

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme og alle leiligheter vil få både oppvarming og varmtvann fra denne fjernvarmen. Det vil også være radiatorer i alle leiligheter knyttet opp mot fjernvarmen.

Varmekabler

Alle baderom vil utstyres med elektriske varmekabler.

INNREDNING OG OVERFLATER I LEILIGHETENE

Innredninger

Leveringsomfang fremgår av arkitekttegningene. Kjøkken leveres av ALNO med hvit, glatt tidsriktig utførelse. Det leveres LED lyslist under overskap i kjøkken. Kjøkken leveres også med integrerte hvitevarer fra

Whirlpool. Eventuelle fliser mellom benk og overskap kan bestilles som tilvalg. Garderobeskap leveres av TALGÖ, bredde 100 cm i melaminbelagt hvit sponplate, inndelt med hattehylle, midtvegg, stang og 3 stk hyller. Badetrom leveres med servantmøbel av type Malin 60 i hvitt høyglans med to skuffer, vask, kran og speil med lys. Dusjevegger er av type Picto med rette glassdører 88x88.

Dører

Nye innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørbblad i malt, hvit utførelse, type Swedoor Cleverline easy med glatt overlate, eller lignende.

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk) og toalettrom hvor det er sokkelflis men ikke sluk. Dørgerikter leveres med glatt, malt overflate uten synlige spikerhoder.

Himling

Alle himlinger males hvite. Det leveres nedforet himling i entre og badetrom hvor det monteres hvite LED spotter

av type Calando e27 10w. I bod i leilighet leveres det ett stk. Enøk LED lampe på vegg eller tak.

Tilvalsmuligheter

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor følgende kategorier:

- Alternative fargevalg på vegger
- Alternativ utforming av kjøkken og garderobe fra prosjektets leverandør
- Andre typer fliser
- Alternativ parkett
- Alternativ baderomsinnredning/utstyr
- Installasjon av badekar i bad som evt. gir anledning til dette
- Ekstra elektriske punkter, telefon- og TV-kontakter (ledning kan bli trukket åpent)

Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, kalle inn til møte for å avklare den enkeltes ønsker om tilvalg.

Leveransebeskrivelse av 31.01.2018.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	Eikeparkett, 3- stavs, silkematt lakk	Malt, Hvit	Malt, hvit, nedforet, LED downlights
Kjøkken	Eikeparkett, 3- stavs, silkematt lakk	Malt, Hvit	Malt, Hvit
Stue	Eikeparkett, 3- stavs, silkematt lakk (eksisterende parkett beholdes om mulig)	Malt, Hvit	Malt, Hvit
Soverom	Eikeparkett, 3- stavs, silkematt lakk	Malt, Hvit	Malt, Hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av gips som males hvit, LED downlights
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i badetrom	Malt, Hvit og sokkelflis	Malt, hvit
Bod i boligen	Eikeparkett, 3- stavs, silkematt lakk	Malt, Hvit	Malt, hvit
Balkong	Gulv: flislegges om nødvendig Rekkverk: aluminiums rekkverk i lovpålagt høyde monteres		

Salgsoppgave

PrivatMegleren Sarpsborg

Kursiv Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 914 730 112
Kalnesveien 5, 1712 Grålum

ANSVARLIG EIENDOMSMEGLER

Martin Stangeland

Eiendomsmegler MNEF
T: 41 52 55 60 | E: martin.stangeland@privatmegleren.no

Ole Christian Arntsen

Eiendomsmegler MNEF
T: 91 77 02 56 | E: oca@privatmegleren.no

OM PROSJEKTET

Prosjektet består av 31 renoverte eller nybygde andelsleiligheter i Torggata 6, 1707 Sarpsborg, med Gnr 1 Bnr 45 i Sarpsborg kommune. Den eksisterende bygningen skal seksjoneres slik at den vil bestå av 2-3 næringsseksjoner og én boligseksjon. Boligseksjonen vil ved ferdigstilling eies av borettslaget og derved de 31 andelshaverne. Eiendommen har eiet tomt på 1.139 kvm.

OM SALGET

Leilighetene selges etter bestemmelsene i Budstadoppføringsloven. Utkast til kjøpekontrakt er vedlagt salgsoppgaven. Selger stiller garanti iht. Budstadoppføringsloven §12.

PRISER

Leilighetene selges til fast pris iht. vedlagte prisliste. Av den totale kjøpesummen skal 70 % innbetales som innskudd, mens de resterende 30 % vil være andel fellesgjeld. Forskudd på 10% av totalpris innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse, resten ved overtagelse. I tillegg til prisen for leiligheten påløper følgende omkostninger:

Andelskapital til borettslaget	kr. 5.000,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr. 430,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	kr. 430,-
Totale omkostninger	kr. 5.860,-

FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter

Fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke borettslagets ordinære kostnader som fjernvarme, data/TV, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles strøm, drift- og vedlikeholdskostnader samt avsetning til framtidig vedlikehold. Service- og vedlikeholdskostnader for tekniske anlegg samt utgifter til forretningsfører og revisjon»

Ut fra erfaring og tjenestetilbud vil vi anslå felleskostnadene til ca kr. 35,- pr m2 BRA pr. mnd.

I tillegg til dette vil Eiendomsskatt til Sarpsborg Kommune tilkomme. Eiendomsskatt for 2018 utgjør 4,9 promille av takstgrunnlaget fratrukket bunnfradrag.

Renter og avdrag på fellesgjeld

Renter på fellesgjeld blir beregnet for hver enkelt beboer i henhold til andel fellesgjeld.

Borettslagets rentekostnader er pr i dag 2,2%, basert på tilbud fra Nordea Bank ASA 17.01.2018. Endringer i renten vil påvirke felleskostnadene. Etter 5 år påløper også avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Borettslaget vil bli tilknyttet sikringsordning gjennom If Skadeforsikring og FRAM-avtalen. Sikringsordningen er bedret enn lovkravene til en slik ordning og har en dekningsgrad på 36 måneder

Selger har ansvaret for betjening av felleskostnadene til usolgte enheter.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER/RETTIGHETER

Tinglyste heftelser

30.05.1953 – Erklæring/avtale – Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
13.10.1953 – Bestemmelse om bebyggelse – Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
13.11.1954 – Bestemmelse om bebyggelse

27.09.1996 – Rettighet – Leie av kontorlokaler (1)
27.09.1996 – Rettighet – Leie av kontorlokaler (2)
30.05.2015 – Erklæring/avtale – Avtale om fremføring av fjernvarmenett med flere bestemmelser

Overnevnte tinglyste heftelser har liten eller ingen betydning for den enkelte andelseier, men kopi av dokumentene vil være vedlagt salgsmaterialet.

Tinglyste rettigheter på andre eiendommer

15.11.1993 – Bestemmelse om adkomstrett – gjelder Gnr 1 Bnr 1846

OM BYGNINGSMASSEN

Bygningens hoveddel er oppført i 1959 og er senere tilbygget. Leilighetenes areal fremkommer i prosjektets prisliste.

Bygningsmåte

Grunnmur: Betongsåle og betong.
Yttervegger: Støpte yttervegger forblendet med teglstein.
Tak: Flat takkonstruksjon teknet med takpapp
Bygningsmassen skal renoveres, se vedlagte «leveransebeskrivelse» for ytterligere informasjon.

Diverse opplysninger jmf. Eiendomsmeglingslovens § 6-7:

Det vil være begrenset adgang for utleie av andelsleiligheten iht. borettslagslovens bestemmelser.

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overtagelse finner sted.

Ligningsverdi for den enkelte leilighet er ikke fastsatt. Andelsleilighetene vil ikke være underlagt konsesjon eller odel.

OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen omfattes av

Kommunedelplan: Sarpsborg sentrum 2013-2023.
Reguleringsplan: Kvartal 70, vedtatt 06.11.1979

Naboeiendommen i Torggata 4 er planlagt bebygd med en boligblokk på 6 etasjer som vil dele bakgård med Borettslaget.

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag betales av selger og er avtalt til kr 35.000,- + mva pr. solgte enhet. I tillegg dekker selger alle meglers faktiske utgifter.

Prisliste

LEIL. NUMMER	ETASJE	ROM	AREAL BRA	TERRASSE/ BALKONG	INNSKUDD	FELLESJELD	SALGSPRIS
201	2	2	65	33	1 540 000	660 000	2 200 000
202	2	3	103	23	2 555 000	1 095 000	3 650 000
203	2	2	50	3	1 540 000	660 000	2 200 000
204	2	3	81	3	2 240 000	960 000	3 200 000
205	2	2	54	3	1 610 000	690 000	2 300 000
206	2	2	53	3	1 610 000	690 000	2 300 000
207	2	2	58	3	1 610 000	690 000	2 300 000
208	2	3	68	3	1 890 000	810 000	2 700 000
209	2	2	44	3	1 155 000	495 000	1 650 000
210	2	3	72	27+3	2 170 000	930 000	3 100 000
211	2	2	50	31	1 575 000	675 000	2 250 000
301	3	2	65	3	1 435 000	615 000	2 050 000
302	3	3	100	3	2 275 000	975 000	3 250 000
303	3	2	50	3	1 610 000	690 000	2 300 000
304	3	3	81	3	2 345 000	1 005 000	3 350 000
305	3	2	54	3	1 680 000	720 000	2 400 000
306	3	2	53	3	1 680 000	720 000	2 400 000
307	3	2	58	3	1 680 000	720 000	2 400 000
308	3	3	68	3	1 995 000	855 000	2 850 000
309	3	2	44	3	1 225 000	525 000	1 750 000
310	3	3	72	3+3	1 960 000	840 000	2 800 000
311	3	2	50	3	1 470 000	630 000	2 100 000
401	4	4	120	72	5 250 000	2 250 000	7 500 000
402	4	4	89	73	4 200 000	1 800 000	6 000 000
501	5	4	121	8	4 550 000	1 950 000	6 500 000
502	5	4	105	8+3	3 850 000	1 650 000	5 500 000
601	6	4	121	8	4 900 000	2 100 000	7 000 000
602	6	4	105	8+3	4 200 000	1 800 000	6 000 000
701	7	4	121	8	5 250 000	2 250 000	7 500 000
702	7	4	105	8+3	4 550 000	1 950 000	6 500 000
801	8	4	134	51	8 400 000	3 600 000	12 000 000

www.bankgardenbolig.no