



GRØNLANDS TORG

2- roms leilighet Grønlandstunet – Rehabiliteringsprosjekt - Heis

ADRESSE: Smalgangen 28, 0188 Oslo

BRA/P-ROM/: 59 m²

TAKST: Verditakst: Kr. 3 500 000,-
Lånetakst: Kr. 2 900 000,-

MEGLER: Advokat Ole Per Solum
Tlf. 900 88 391
ops@storlokken.no

[Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, Parkveien 53 B, Postboks 2004 Vika, 0125 Oslo](#)

BELIGGENHET:

Leiligheten er beliggende i et etablert boligområde sentralt på Grønland. God beliggenhet i 2. etasje med utsyn fra stue og kjøkken til et lukket tun mellom eiendommene i Grønlandstunet. Tunet har gangveier og plenarealer med benker og beplantning. Kort avstand gjennom skjermet gate til Grønland T-banestasjon. Det er også kort avstand og grei adkomst til kollektiv-knutepunkter som Oslo Sentralstasjon og Bussterminalen på Grønland.

For øvrig adkomst til Grønlandstunet med flere innganger til selve tunet, og videre til boligen via felles oppgang. Fra Grønland T-banestasjon er det mulig å ta T-bane til alle linjene på T-banenettet. På samme måte er det mulig å ta alle toglinjer fra Oslo, også Flytoget. Samtidig er det mulig å gå eller sykle til sentrale bydeler i Oslo, f.eks. Grünerløkka, Bjørvika, Oslo Sentrum og Kvadraturen, området ved Stortinget og Rådhuset.

Utover sentral beliggenhet til offentlig kommunikasjon har området enkel adkomst til E6 og E18 og hovedferdselsårene i Oslo.

Det er Kiwi og Meny-butikker like i nærheten av leiligheten, og Grønland Torg kjøpesenter er få minutter unna. Videre er apotek og Posten rett i nærheten.

**BESKRIVELSE AV
LEILIGHETEN:**

Leiligheten ligger i 2. etasje, en trapp opp fra inngangspartiet. Boligen har en tidstypisk planløsning.

Leiligheten er utidsmessig med eldre innredning/utstyr og trenger generell full rehabilitering, oppussing og oppgradering for å nå tidsmessig standard.

TOMTEN:

Sameiets tomt har et areal stort 8 053 m². Tomten er pent opparbeidet med park- og lekeområde som bare er tilgjengelig for beboerne. Gårdstunene er opparbeidet med blant annet steinbelagte internveier, med lampebelysning, lekeapparater, sittegrupper, gressplen, beplantning m.m.

BYGGEMÅTE:

Frittliggende boligbygg på oppført i 1991 ifølge opplysninger hentet fra Norges eiendommer.

BYGGET:

Såle på ukjent grunn for takstmannen, grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Yttervegger i sandwichelementer i betong, utvendig malt. Yttertaket er saltak i trekonstruksjon og tekket med takstein. Vinduer fra byggeåret med isolerglass, karm og ramme i tre.

Ytterdører og porter: Balkongdør fra byggeåret med isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør fra byggeåret og som er brann- og lydklassifisert.

Innvendige dører: Finerte innvendige dører. Dørene er fra byggeåret.

Overflater innvendige gulv: Fliser i bad, fliser, belegg og parkett i øvrige rom. Overflatene er av eldre dato.

Overflater innvendige vegger: Malte overflater

Overflater innvendig himling: Malte overflater.

Trapper og ramper: Betongtrapper med belegg i felles oppgang.

Balkonger, terrasser ol: Balkong på ca 3 kvm. med adkomst fra stue.

Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med laminat front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin, ventilator og fliser over benk. Innredningen er av eldre dato.

Skap og reoler: Garderobeskap med slagdører i soverom. Skapet er fra byggeåret.

Utstyr for sanitærinstallasjoner: Veggmontert dusj, veggmontert klosett, servant og opplegg for vaskemaskin i bad. Sanitærutstyret er av eldre dato.

Luftbehandling generelt: Mekanisk avtrekksanlegg.

Tilluft slippes inn av veggventiler/spalteventiler i vinduene og avtrekk skjer via avtrekkskanaler på kjøkken og bad.

Oppvarming: Radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg

Elektrisk anlegg: El. skap med automatsikringer plassert i entreen.

Annet: Dørtelefon, kabel-tv, røykvarsler.

Spesielle forhold:

Se opplysninger i takst og sameiets årsberetning om skadedyr, og at sameiet vurderer skadedyrsituasjonen for å være under kontroll. Videre om at sameiet arbeider med en langsiktig plan for utskiftning av heiser.

PARKERING:

Det hører ikke parkerings- eller garasjeplass med til leiligheten. Det er et parkeringshus under sameiet Grønlandshagen på den andre siden av Smalgangen, og der plass kan leies etter nærmere bestemmelser. Forøvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser

HJEMMELSHAVERE:

Karl-Henning Tømt og Catrine Nystrøm

BETEGNELSE:

Gnr: 230, bnr: 420, snr. 3 i Oslo.

BYGGEÅR:

1991 ifølge Norges Eiendommer.

FORSIKRING:

Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 80658252. Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

DYREHOLD:

Dyrehold tillates kun etter søknad til sameiets styre og med samtykke etter signert tillatelse, etter nærmere vurdering av ulempe for naboer, se nærmere punktet om dyrehold i Husordensreglene.

UTLEIE:

Leier av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes ved saklig grunn. Se vedtektenes § 9 for utfyllende opplysninger.

- STYREGODKJENNING:** Erverver (kjøper) av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes ved saklig grunn. Se vedtektenes § 9 for utfyllende opplysninger.
- EIERSKAP:** Sameiet Grønlandstunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 811. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har gnr. 230, bnr. 420, og seksjonsnummer for hver seksjon. Sameiet består av 340 leiligheter og 25 næringsseksjoner. Forretningsfører er USBL.
- FELLESKOSTNADER:** Tot. pr. mnd. kr. 3 536
 Á konto strøm bolig kr. 243
 Kommunal renovasjon kr. 170
 Felleskostnader kr. 2 035
 Á konto fjernvarme/varmtvann kr. 602
 Kabel-tv kr. 190
 Vedlikeholdsfond kr. 296
- Á konto fjernvarme, varmtvann og strøm faktureres sammen med felleskostnadene hver mnd. Det gjøres oppmerksom på at avregning for forbrukt energi gjøres året etter, slik man kan få faktura eller tilgodebeløp for forbrukt energi i etterkant av eventuelt boligsalg. Dette gjelder selv om man får bekreftelse på at man har ingen restanser per overtagelsesdato. Styret foretar avregningen av forbruket pr seksjon. Sameiets regnskaper er vedlagt prospektet.
- ØKONOMI:** Likningsverdi for 2017:
 Som primærbolig kr. 1 015 216,-.
 Som sekundærbolig kr. 3 654 777,-.
 Opplysninger mottatt fra fra Skatt Øst 10.5.2019.
 Merk at tallene gjelder for 2017.
- Andel fellesgjeld pr. 11.4.2019: 0 iflg opplysning fra forretningsfører.
- OPPVARMING OG VARMT VANN:** Fjernvarme og felles varmtvann.
- ENERGIMERKING:** Grønn E. Attest ligger vedlagt.

- TVANGSSALG:** Salget av eierseksjon gnr: 230, bnr: 420, snr. 3 i Oslo, i Sameiet Grønlandstunet gjennomføres som tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB Storløkken. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11.
- PRISANTYDNING/
KJØPESUM/** Prisantydning: kr. 3 500 000,-. Bud mottas.
- OMKOSTNINGER:** I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper eierskiftegebyr til forretningsfører med kr. 5.750,- samt tinglysningsgebyr for tinglysning av pantedokumenter med kr. 530 og for skjøte med kr. 530,-. Ved kjøpesum lik takstverdi skal kjøper betale:
- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Takstverdi | Kr 3.500 000,- |
| Dokumentavgift | Kr. 87 500,- |
| Eierskiftegebyr | Kr. 5 750,- |
| Reg. av pantedok. | Kr 525,- |
| Tinglysningsgebyr | Kr. 525,- |
| Total kjøpesum | Kr. 3 594 300,- |
- MEGLERS
GODTGJØRELSE:** Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.
- MANGELS-
BEFØYELSER:** Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jfr. § 11 - 39.
- VASK AV BOLIGEN,
NØKLER ETC:** Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal tømning, rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Kjøper må i så fall besørge og bekoste det nødvendige selv, uten å kunne

kreve omkostningene dekket av andre.

FINANSIERING:

Interessenter/budgivere må oppgi kontaktperson i bank som medhjelper vil kontakte for å få bekreftelse for at finansiering for bud, eventuelt også etter forhøvelser, er sikret. Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

Ved innbetaling av sikkerhet for bud, skal 10 % av kjøpesummen innbetales til Advokatfirmaet SGB Storløkken AS klientkonto som vil bli opprettet i forbindelse med salget. Kopi av kvittering for innbetalingen bes oversendt megler på e-post eller per faks.

BUDFRIST:

Bud bes fremsatt til: Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, Pb. 2004 Vika, 0125 Oslo, gjerne pr. e-post med utfylt og scannet budskjema, snarest etter visning, gjerne pr. e-post til: ops@storlokken.no snarest etter visning, **sammen med kopi av legitimasjon som viser fødsels- og personnummer.**

Budet må være bindende for budgiver i minst 6 - seks - uker. Dette fordi et bud må antas og stadfestes før et salg kommer i gang.

**VEDLAGTE
DOKUMENTER:**

- Takst
- Plantegning
- Boligopplysninger fra forretningsfører
- Grunnboksutskrift
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Innkalling og protokoll fra årsmøte.

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER - Vår ref.: 33290-5383

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.

Med Oslo byfogdembetes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo byfogdembete i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor byfogdembetet før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil byfogdembetet på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-5383

Til saksbehandler: Ole Per Solum

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Smalgangen 28, 0188 Oslo, eierseksjon gnr: 230, bnr: 420, snr. 3 i Oslo, i Sameiet Grønlandstunet

Pris kr.: Skriver kr.:.....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom som angitt i prospektet. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Undertegnede er kjent med og aksepterer at budet er bindende for budgiver i minst seks - 6 - uker, jfr. tvfbl. § 12-6, jfr. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB Storløkken AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6 jfr. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

Oppgi også Bank og kontaktperson/telefonnummer/epostadresse:

(Navn)

Tlf/epost.....

Andre opplysninger:

.....

Budet er avgitt (dato):

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

Telefon mob/privat/e-post/...../.....

NB: Legg ved kopi av legitimasjon som viser fødsels- og personnummer.





