

Oscars gate 47 & 49

Godkjent rammetillatelse for totalrehabilitering
og utvikling av 4 luksuriøse leiligheter

Innholdsfortegnelse

Eiendommen	*4*
Beliggenheten	*6*
Prosjektet	*8*
Utomhusplan	*9*
Moodboards	*11*
Fasadetegninger	*15*
Plantegninger	*16*
Salgsobjekt	*25*
Generell informasjon	*26*
Kontakt	*29*

Eiendommen

Oscars Gate 47/49 ligger i et svært populært og etterspurt strøk, flott plassert i Oslos beste ambassade-strøk, rett bak Det Kongelige Slott. Det er både buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til knute-punktene Nationaltheatret og Majorstuen.

Bygget er en frittliggende bygård med to identiske, speilvendte halvdeler. Eiendommen har en stor bakgård, og ligger tilbaketrukket fra gaten med en romslig forhage.

Bygningen er tegnet av arkitekt Carl A. Aamann og ble oppført i 1892. Loftet ble bygget ut i 1988 med to leiligheter og takterrasse. Totalt utgjør eiendommen 1.466 m² BTA og har eiet tomt på totalt 1.055 m² fordelt på to gårds- og bruksnummer.

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål spesial-område - bevaring (bolig) i reguleringsplanen for området bak slottet, S-2997, vedtatt 07.09.1988. På gul liste står bygget oppført som enkeltminne - regulert til bevaring.



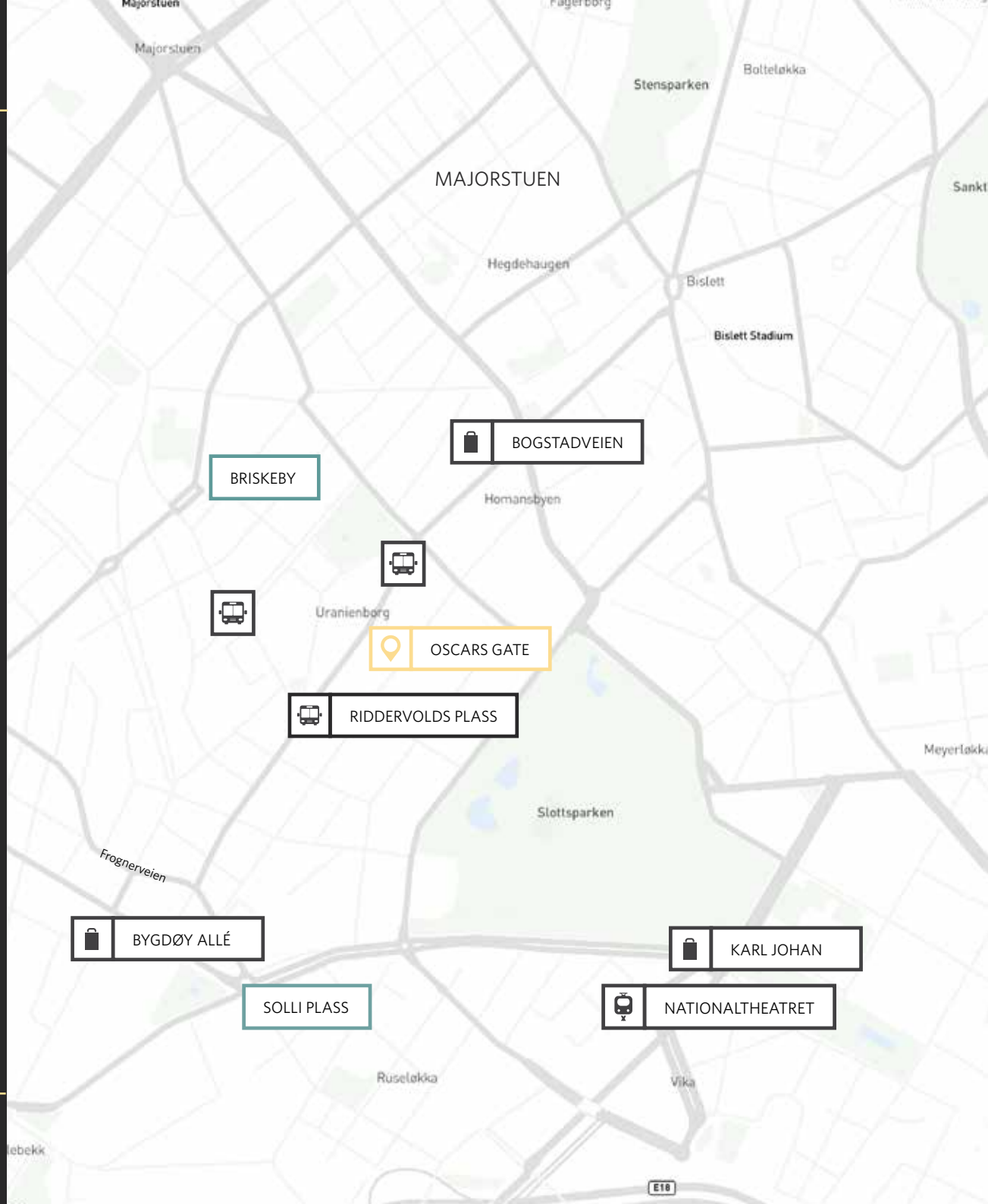
Beliggenheten

Oscars gate er et svært populært og etterspurt strøk midt i hjertet av Oslo vest. Eiendommen ligger flott plassert i Oslos beste ambassadestrøk, rett bak Det Kongelige Slott. Det er både buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til knutepunktene National-teateret og Majorstuen.

Buss 19, 21 / trikk 19

Tog

Handlegate









Kommunikasjon

Like bak eiendommen ligger busstoppet i Uranienborgveien med linje 21 som går mellom Aker Brygge og Helsfyr T. Trikk nummer 19, Majorstuen – Ljabru, stopper to hundre meter utenfor eiendommen på Riddervolds plass holdeplass. Trikken tar 10 min. mellom kl. 07.00 og 19.10, og sørger for effektiv reisetid. Fra Oscars gate 47 & 49 er det ca. 10 minutter gange til kollektivknutepunktet Nationaltheatret, med hyppige avganger for buss, trikk, tog og flytog.

Servicetilbud

Innen få minutters gange finnes spennende restauranter, kaféer og barer som bl.a. Alex Sushi, Villa Paradisio, Bit, Japeno Sushi, Espresso House, Kaffebrenneriet og Joe & The Juice. Området byr også på et rikt utvalg av butikker og shoppingmuligheter. Bogstadveien og Bygdøy allé ligger begge kun et steinkast unna, og er kjent for sitt rike mangfold av servicetilbud, delikatesseforretninger og eksklusive klesbutikker.

Prosjektet

- Attraktiv beliggenhet i rolig ambassadestrøk
- 4 store leiligheter med snittstørrelse på ca. 300 kvm
- Takhøyde i leilighetene oppunder 4 meter
- 2 heiser i bygget som vil strekke seg fra underetasje til 3. etasje
- 2 av leilighetene vil få egen hage og 2 av leilighetene vil få egen takterrasse
- God parkeringsdekning med totalt 8 plasser hvorav 4 under bakken med bilheis
- Sikrer godt med lysinnslipp i leilighetene, blant annet gjennom tillatelse til å etablere karnapper i taket, lysgraver og glassgulv flere steder
- Store boder under bakken sammen med teknisk rom

Godkjent rammetillatelse

Det foreligger en rammetillatelse fra 01.06.2017 for ombygging av eksisterende leiegårdsvilla og etablering av anlegg under bakken. Tiltaket omfatter en totalrehabilitering av den eksisterende bygningen, samt tilhørende utendørsanlegg, for etablering av fire nye boenheter. Fire parkeringsplasser, teknisk rom og bodarealer anlegges i anlegg under bakken. Bruksareal (BRA) for tiltaket er opplyst å være 1.360 m². Boligdelen av tiltakets BRA er 1.250 m², hvor ca. 630 m² er bruksendrede arealer i kjeller og på loft.

Se vedlegg 1 for rammetillatelse, tegninger og kart som er lagt til grunn for tillatelsen.

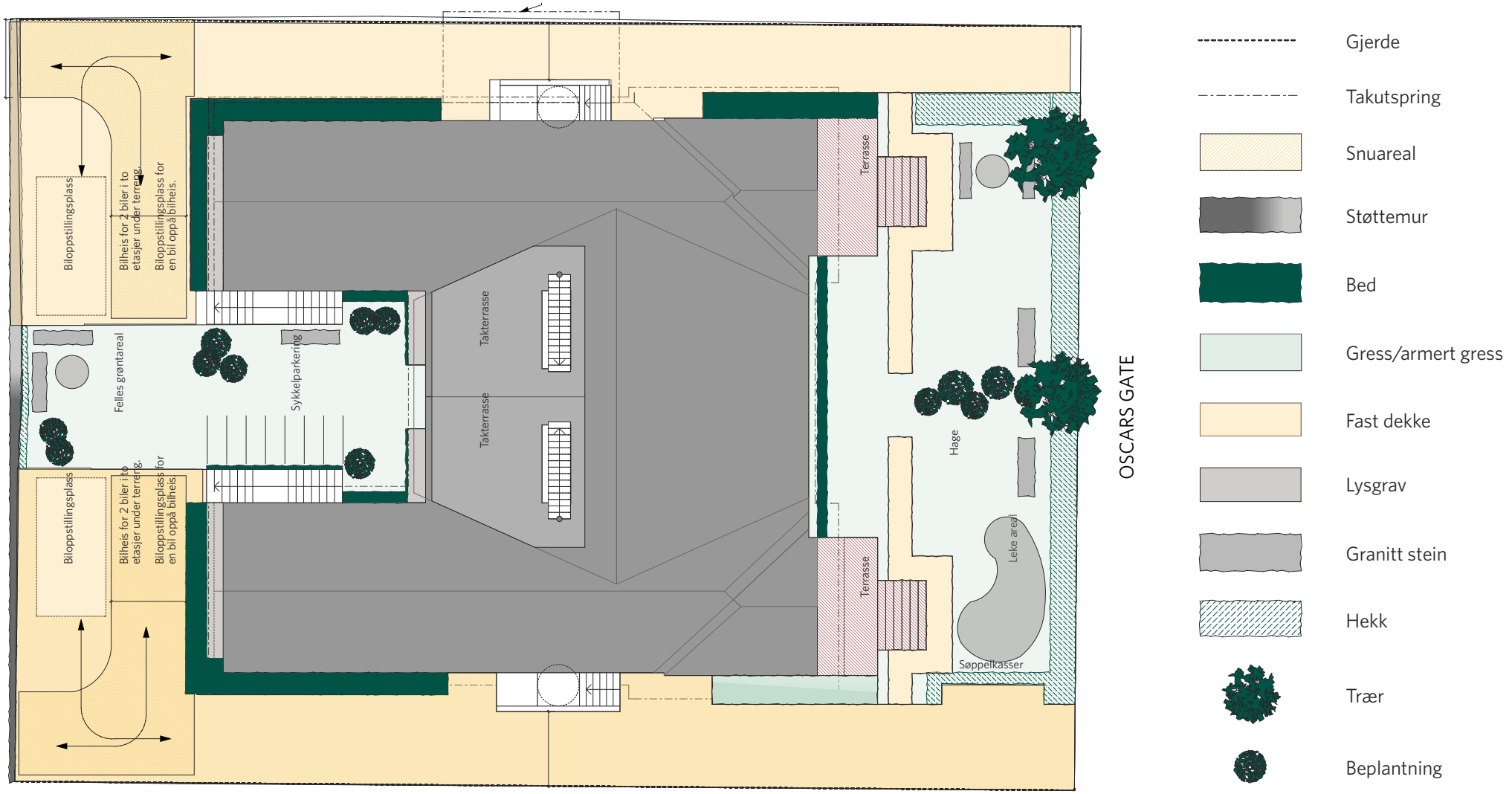
Underjordiske parkeringsplasser og parkering i bakgård

Det planlegges å utvikle bakgården med blant annet en elegant parkeringsløsning bestående av en toetasjes bilheis med to parkeringsplasser pr. heis. Løsningen er utviklet av tyske Wöhr, en ledende leverandør og utvikler av automatiske parkeringssystem. Parkeringsløsningen senkes under bakken. Taket på heisløsningen flukter med bakkenivå og kan designes for å gå i ett med omgivelsene. Bakgården kan derfor få en parkmessig behandling uten annet parkeringsbehov enn gjesteparkeringsplasser. Dette er en løsning hvor god design og nøyaktig tysk ingeniørpresisjon møtes. Løsningen funger godt også med tanke på lokale forhold med snø, is og salt på vinterstid.

PLAN	OSCARS GATE 47	OSCARS GATE 49	TOTALT
U2 - bilheis	1	1	2
U1 - bilheis	1	1	2
Bilheistak / bakkeplan	1	1	2
Biloppstillingsplass	1	1	2
Totalt	4	4	8

Rammetillatelsen åpner opp for totalt 8 underjordiske parkeringsplasser men dette kan være vanskelig å gjennomføre da man kommer for nær muren i nabogrensen mot nord. I tabellen over vises kun 4 underjordiske parkeringsplasser.

Utomhusplan



Moodboards og plan









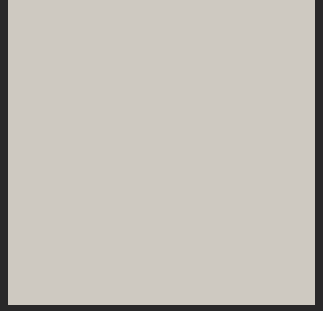


Lys og klassisk

















Mørk og urban















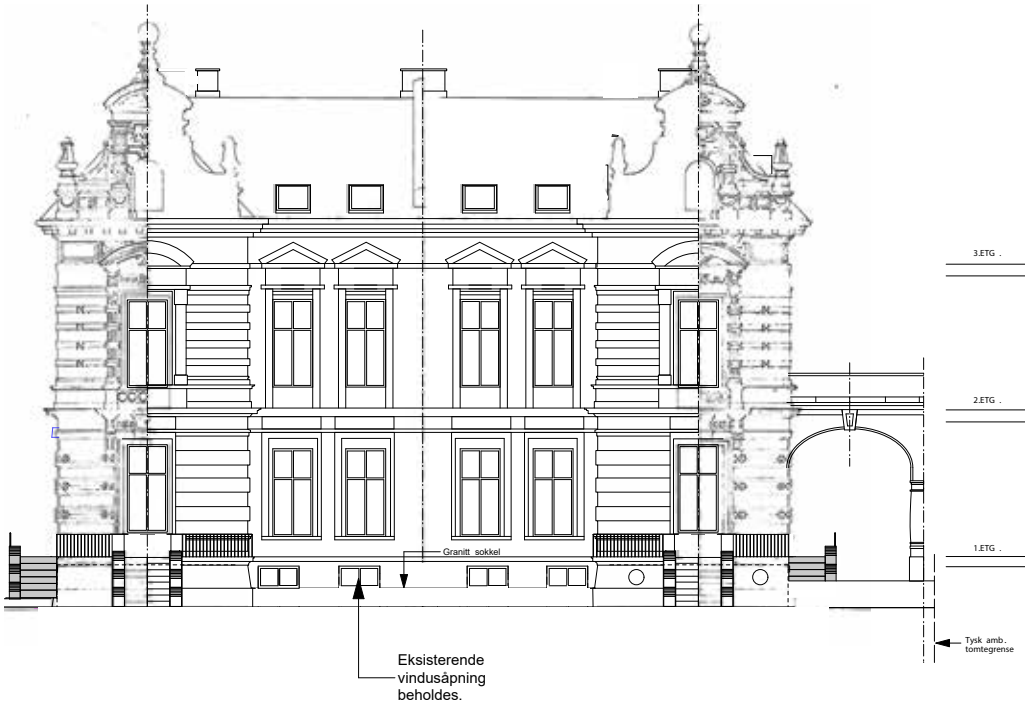


ILLUSTRASJONSBILDE AV FERDIGSTILT LEILIGHET.
KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.

Fasade Nordvest



Fasade Sydøst



Fasade Sydvest



Fasade Nordøst





Leilighet 1

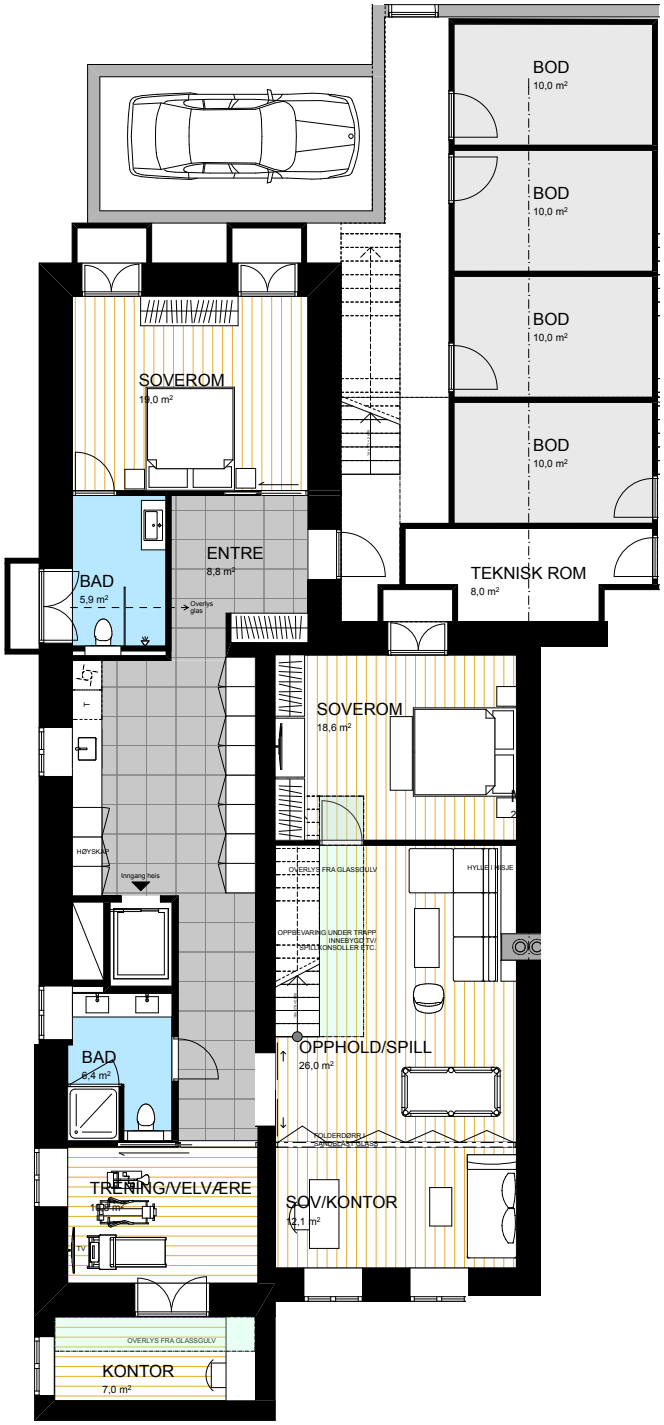
Oscars gate 49
Adresse

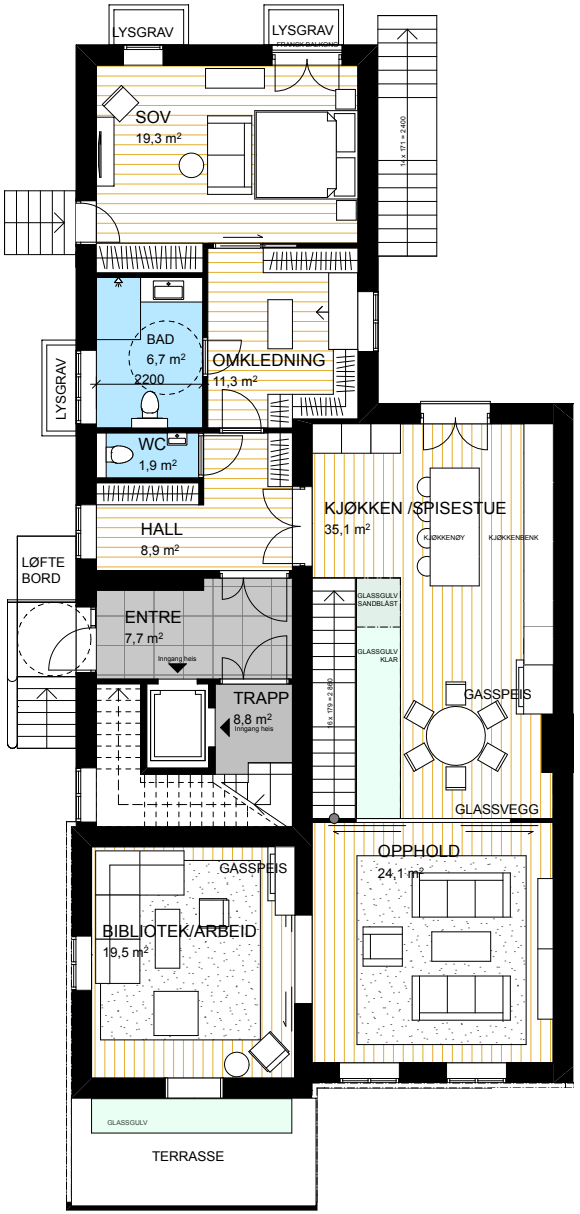
U. og 1.
Etasje

2
P-plass

1
Terrasse









ILLUSTRASJONSBILDE AV FERDIGSTILT LEILIGHET.
KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.

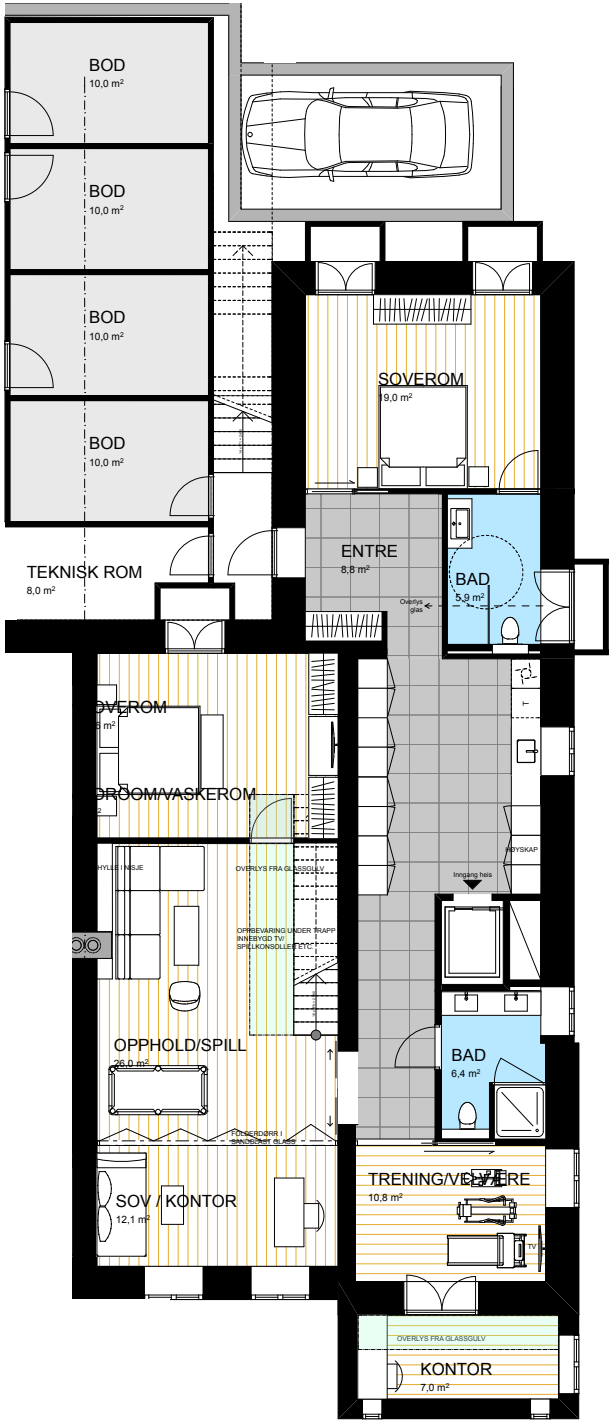
Leilighet 2

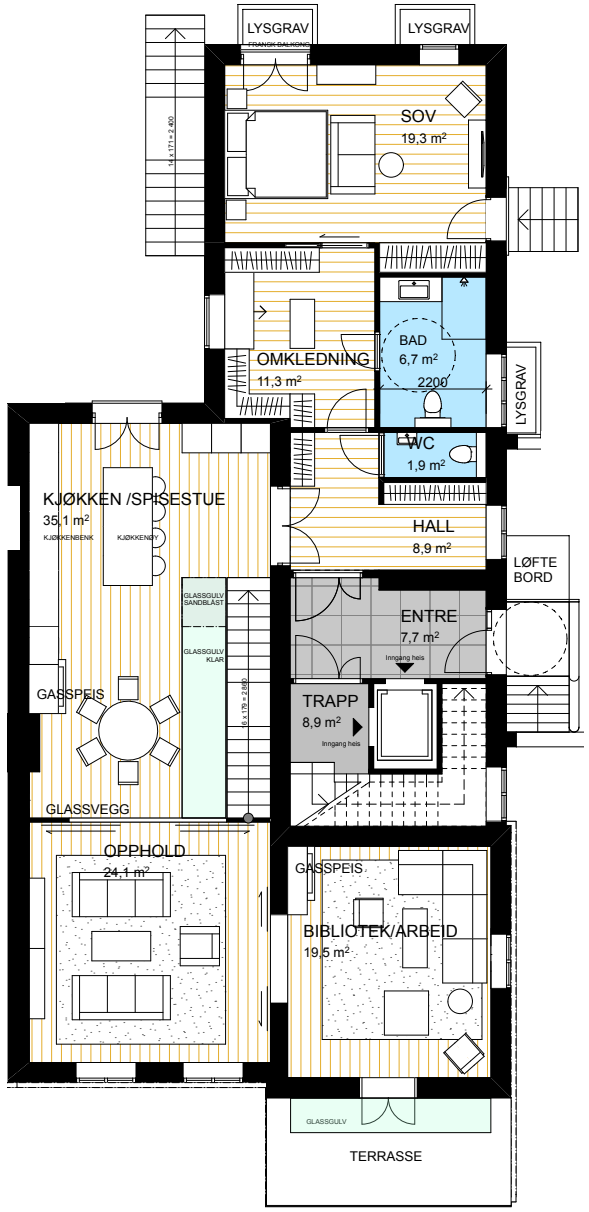
Oscars gate 47
Adresse

U. og 1.
Etasje

2
P-plass

1
Terrasse







ILLUSTRASJONSBILDE AV FERDIGSTILT LEILIGHET.
KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.

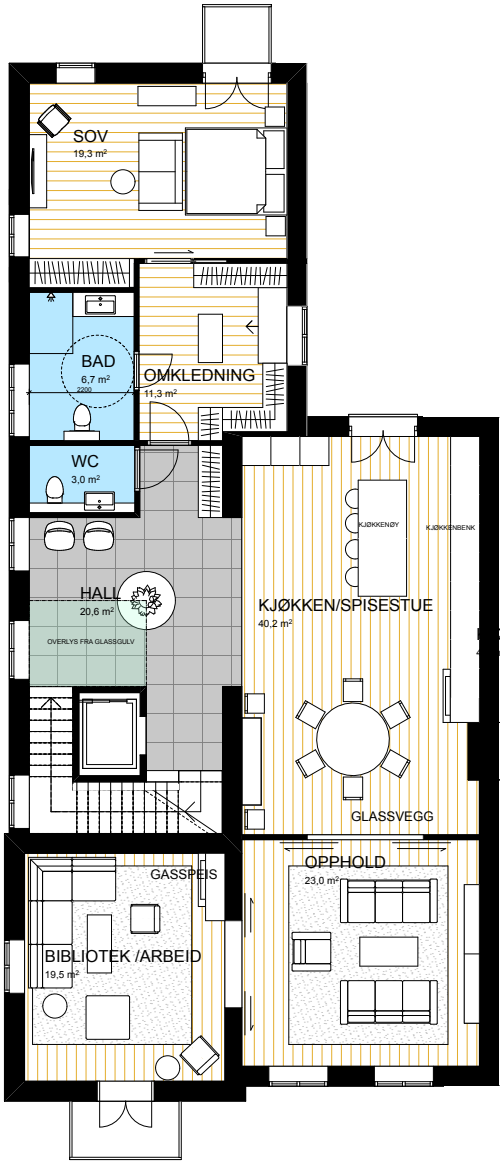
Leilighet 3

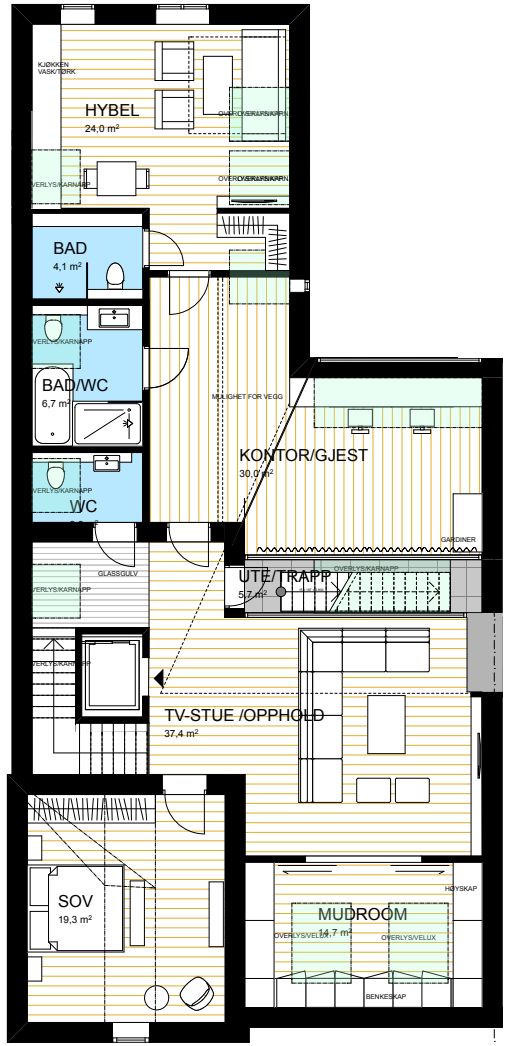
Oscars gate 49
Adresse

2. og 3.
Etasje

2
P-plass

2
Terrasser







ILLUSTRASJONSBILDE AV FERDIGSTILT LEILIGHET.
KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.

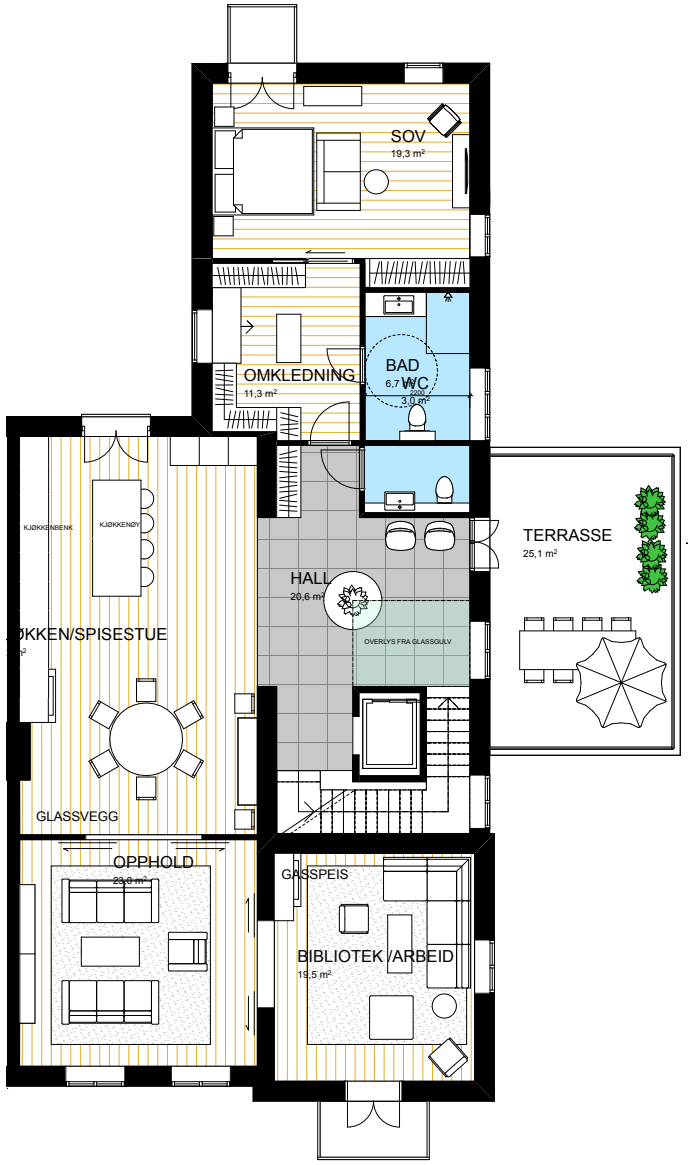
Leilighet 4

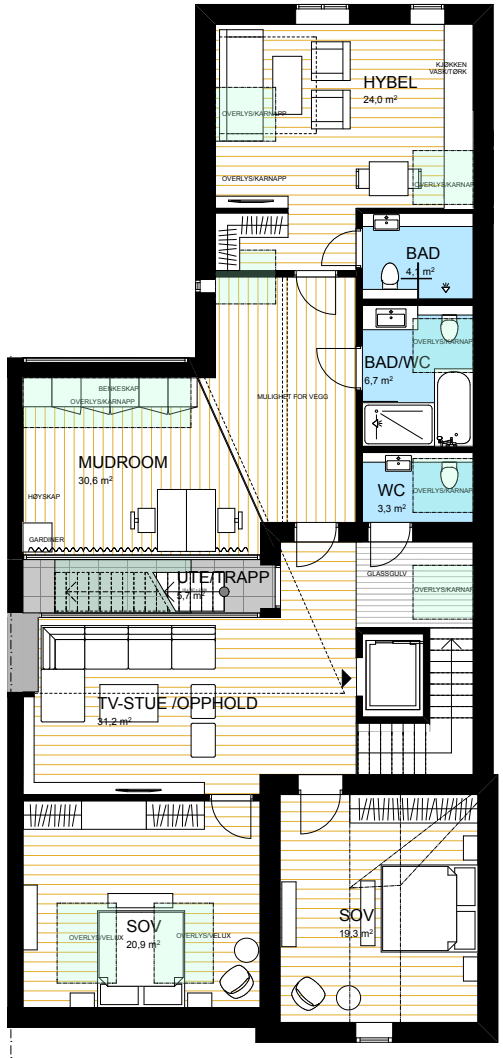
Oscars gate 47
Adresse

2. og 3.
Etasje

2
P-plass

2
Terrasser







ILLUSTRASJONSBILDE AV FERDIGSTILT LEILIGHET.
KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.



ILLUSTRASJONSBILDE AV FERDIGSTILT LEILIGHET.
KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.

Salgsobjekt

Salgsobjekt vil være Oscars gate 47/49 I AS med org.nr. 995 041 928.
Skattemessig verdi på driftsmeldinger per 31.12.2016 er opplyst å være 48 456 192 kroner.
Estimert fremførbart underskudd per 31.08.2017 er MNOK 4,5.



Generell informasjon

Tilbud

Det enkelte tilbud må inneholde en referanse til den aktuelle Eiendommen og til dette prospektet. Det må videre angis den pris man vil tilby seg å betale for Eiendommen (brutto eiendomsverdi). Budgiver bes for øvrig beskrive sine skattemessige forutsetninger.

60 Grader Næringsmegling forbeholder seg retten til eventuelt å tilrettelegge for en lukket budrunde. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Budgiver oppfordres til å besiktige Eiendommen nøye og med fagkyndig bistand.

Megler bekrefter mottak av bud per mail. Det er budgivers ansvar å forsikre seg om at bud når frem til megler.

Kontraktsføringer

Aksjene, Eiendommen og øvrige eiendeler i Selskapet overtas som de er, jf. kjøpsloven § 19 (1). Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav a eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i § 19 (1) bokstav b. For at det skal foreligge mangel etter kjøpsloven § 19 (1) bokstav a), er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert.

Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger (f.eks. tekniske rapporter, grunnanalyser, takster, utarbeidet av personer engasjert av Selger), selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper. Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav c, avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder også regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Kjøper vil selv ha risikoen for eventuell tiltenkt utvikling av Eiendommen, herunder forholdet til offentlig regulering samt tinglyste heftelser mm.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangelskrav. Reklamasjonsfristene skal være maks 12 måneder, dog slik at reklamasjonsfristen knyttet til skatt og avgift settes til tre år. Videre skal Selgers samlede ansvar til å betale erstatning eller prisavslag være begrenset oppad til 10% av eiendomsverdien. Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger med mindre det samlede krav om prisavslag og erstatning overstiger 1% av eiendomsverdien.

I vurderingen av om det samlede krav overstiger dette minstebeløpet, skal det ses bort fra enkeltkrav under NOK 100 000. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone.

Ansvarsfraskrivelse

Informasjonen i dette prospektet er basert på informasjon fremskaffet fra Selger samt relevant informasjon 60 Grader Næringsmegling AS vurderer å være pålitelig. Informasjonen mottatt fra selger inkluderer (men er ikke nødvendigvis begrenset til) informasjon om arealer, utleie, utviklingsplaner, investeringsplaner, reguleringsplaner og annen relevant informasjon om eiendommen. 60 Grader Næringsmegling har ikke foretatt noen verifikasjons-prosess relatert til informasjonen gitt av Selger og det forutsettes at denne informasjonen er korrekt. Videre er det ikke foretatt noen vurdering av teknisk tilstand av bygninger oppført på eiendommen. 60 Grader Næringsmegling gir ikke noen garantier for at denne informasjonen er sann,

presis eller fullstendig og den skal således ikke oppfattes som sådan.

Selv om det er lagt mye arbeid i å sikre at denne informasjonen er presis og komplett kan ikke 60 Grader Næringsmegling gi noen forsikring for at faktiske feil ikke kan ha oppstått i utarbeidelsen av dette prospektet.

60 Grader Næringsmegling tar intet ansvar for skader eller tap som har oppstått som følge av mangel på presisjon eller feil i prospektet. 60 Grader Næringsmegling, dets styre, partnere eller ansatte kan ikke gjøres ansvarlig i forhold til noen person for noe direkte, indirekte, spesifikke eller følgeskader som oppstår ut fra bruk av dette prospektet. Informasjonen fra Selger forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommen forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper ved bruk av egne fagfolk i en due diligence prosess selv gjør en vurdering av eiendommens tekniske tilstand og at alle relevante dokumenter for eiendommen blir gjennomgått.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendomsmeglingslovens § 6-7 er fraveket for oppdraget, og det legges til grunn at budgiver/kjøper bør og vil gjennomføre egne, grundige undersøkelser (due diligence), og 60 Grader Næringsmegling AS har ikke ansvar for eller plikt til å kontrollere opplysninger som forutsettes gjennomgått ved budgivers/kjøpers due diligence. Tilsvarende gjøres kjøpere/budgivere oppmerksom på at eiendomsmeglingslovens/-forskriftens regler om budgivning er fraveket, slik at bl.a. reglene om budfrister og innsyn i budjournal ikke får anvendelse for transaksjonen.

Kundekontroll etter hvitvaskingsloven

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.



ILLUSTRASJONSBILDE AV FERDIGSTILT LEILIGHET.
KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.

Kontakt oss

Ta kontakt med megler for presentasjon og ytterligere informasjon om Oscars gate.

60 GRADER NÆRINGSMEGLING AS

+ 47 23 69 60 60 | 60grader.no

Simen Torgersen

+ 47 41 69 17 47 | st@60grader.no

Torfinn Grønlien

+ 47 41 20 33 43 | tg@60grader.no

BOLIG - OG NÆRINGSMEGLER - NÆRING AS

+ 47 24 11 54 70 | bnnæring.no

Henrich Mørch

+ 47 91 35 00 01 | hm@bnnas.no