

Salgsoppgave

Adresse og matrikelnummer

Viking Panorama, Torget 12, 1830 Askim. Endelig adresse tildeles senere.

Kjøpsobjektet vil utgjøre en del av gnr. 52, bnr. 400 i Indre Østfold kommune, og matrikelnummer vil bli tildelt når kjøpsobjektet er fradelt denne eiendommen.

Eier / selger / hjemmelshaver

Askim Næringspark AS, org.nr 997 091 000 (heretter kalt Selger), c/o Clarksons Platou Property Management AS, org.nr. 995 283 859, Munkedamsveien 62C, 0270 Oslo er Selger og eier av boligprosjektet Viking Panorama.

Selger er også hjemmelshaver til gnr. 52, bnr. 400 i Indre Østfold kommune.

Entreprenør

Valg av entreprenør er til vurdering i markedet.

Tomt og grunnareal

Eiendommen, gnr. 52, bnr. 400, inklusive næringsparken, har et areal på til sammen 42 112 kvadratmeter.

Det planlegges etablert boliger i 3. – 7. etasje i høyblokken etter industrifabrikken Viking, samt bodareal i kjelleren / 3. etasje og heis/trappeløp (heretter kalt Boligeiendommen). Boligeiendommen vil etter planen bli fradelt og seksjonert, og endelige matrikelnumre til boligene tildeles senere.

Boligeiendommen planlegges med 44 seksjoner (heretter kalt Leilighetene), som totalt vil inneholde 52 boenheter. Boligeiendommens endelige tingsrettslige organisering, herunder antall seksjoner, er ikke endelig avklart, men vil bli avklart i forbindelse med seksjoneringen av Boligeiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta den tingsrettslige struktureringen av Boligeiendommen og Leilighetene på den måten som for Selger fremstår som mest hensiktsmessig. Kjøperen kan ikke motsette seg dette eller kreve prisavslag / erstatning dersom han er uenig i den organiseringen /

strukturen som Selger bestemmer seg for.

Parkeringsplasser / sportsboder

Kjøper av Leilighetene gis mulighet til å kjøpe eksklusiv bruksrett til 1 – én - parkeringsplass i kjeller på eiendommen gnr. 52, bnr. 400 (heretter kalt Garasjeanlegget). Kjøpere av leilighet 711 og 712 gis mulighet for å kjøpe eksklusiv bruksrett til 2 – to – parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

Bruksrettigheten vil måtte følge med Leiligheten ved salg i annen- håndsmarkedet, med mindre bruksrettigheten overdras til eier av annen seksjon i Boligeiendommen eller til eier av gnr. 52, bnr. 400 eller eier av senere fradelte parseller av gnr. 52, bnr. 400.

Sportsbod medfølger alle leiligheter og er planlagt å ligge i Boligeiendommens kjeller og i 3. etasje.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser i forbindelse med at Boligeiendommen seksjoneres. Kjøperen kan ikke motsette seg dette eller kreve prisavslag / erstatning dersom han er uenig i den fordelingen som Selger bestemmer seg for.

Dersom en seksjonseier, en i seksjonseierens husstand eller en leietaker har eller får nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve å få bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever byttet allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget. Det skal tilstrebes at bytteplassen ligger i nærheten av søkerens egen leilighet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Leilighetene vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet på 2 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfylling av sameiernes felles forpliktelser.

Kjøper er forelagt Boligeiendommens grunnbok og de heftelser

som er tinglyst på Boligeiendommen.

Tinglyste servitutter på gnr. 50, bnr. 400 finnes i sin helhet tilgjengelig hos megler og oversendes gjerne på forespørsel.

Fremtidig tinglysing av forpliktelser mv.

Selger kan tinglyse nye erklæringer på Leilighetene eller Boligeiendommen som er nødvendige for å gjennomføre den tingsrettslige struktureringen av Boligeiendommen og Leilighetene som Selger finner mest hensiktsmessig.

Videre kan Leilighetene eller Boligeiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag / erstatning for tinglysninger av slike servitutter. Eksempler på slike servitutter kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett samt seksjoneringen mm.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Eiendommen er regulert til «bolig, kontor, forretning, industri, lager og bevertning.» Gjeldende reguleringsplan er «Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate», plan-ID 012420020003, og trådte i kraft 20.06.2002. Leilighetsprosjektet Viking Panorama med tilhørende funksjoner ble på bakgrunn av denne reguleringsplan bevilget rammetillatelse den 17.12.2020.

Reguleringsplanen omfatter 4 byggeområder i tillegg til offentlige trafikkområder, fellesområder og spesialområder. Byggeområde 4 omfatter Viking Panorama og består av byggefelt D, E og J. Byggefelt D og E er i planen 100% bebyggt og kan ikke utvides (fotavtrykk, BYA) eller påbygges i høyden uten etter dispensasjon. Byggefelt J kan i medhold av planen bygges ut med ca. 1600 m2 og inntil 4 etasjer / 16 meter. Viking Panorama er lokalisert i byggefelt E.

For byggefelt J pågår det en forstudie som omfatter totalrehabilitering av fyrhuset til utadrettet virksomhet. En utvidelse med et tilbygg til fyrhuset vurderes.

Det foreligger ikke ytterligere innsendte private/offentlige planforslag med direkte betydning for eiendommene ut over de områder som omfattes av reguleringsplanen iht. opplysninger fra kommunen.

Reguleringsbestemmelsene er tilgjengelige på Indre Østfold Kommune sitt digitale planinnsyn. De er også tilgjengelig fysisk på meglers kontor. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

Andre offentlige planer

Det jobbes med et planinitiativ øst for Viking Panorama. Hensikten med planinitiativet er å fortette og transformere deler av eksisterende storhandelsområde til en mer bymessig del av sentrum med blant annet handel og boliger.

Overtagelse

Leilighetene forventes ferdigstilt og klare for overlevering i 3. kvartal 2023. Antatt tidspunkt for ferdigstillelse er kun et uforpliktende estimat som ikke utløser dagmulkt dersom overlevering skjer på et senere tidspunkt. Tidsanslaget ovenfor er følgelig ikke å anse som en avtalt frist for overtagelse i henhold til bustadoppføringslova § 10.

Estimatet over er basert på byggestart i 1. kvartal 2022. En senere oppstart kan medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at Plan og Bygningsetatens saksbehandling, klager til Fylkesmannen o.l. kan medføre endringer og forsinkelser i byggearbeidene.

Når Selger har opphevet forbeholdene i kjøpekontrakten, skal Selger fastsette en antatt overtakelsesperiode på inntil tre måneder. Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Den endelige overtakelsesdatoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, har Selger i alle tilfeller krav på fristforlengelse jf. bustadoppføringslova § 11. Selger skal informere kjøper dersom

det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille Leiligheten inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

Videresalg av kontraktsposisjon

Videresalg/transport av kjøpekontrakt må godkjennes av Selger. Om tillatelse til videresalg/transport gis, er det en forutsetning at Selgers standard transportkontrakt benyttes.

Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Det gjøres samtidig oppmerksom på at profesjonelle kjøpere uansett ikke har adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til Selger. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Transportkontrakt må være Selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

Eventuell navndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve Selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vi det påløpe et honorar på kr 25.000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Konsesjon

Kjøp av Leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Bebyggelsen er prosjektert og bygges i henhold til byggteknisk forskrift 2017, «TEK 17». 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 det med dette om at

det per dato for overtagelse av den enkelte Leilighet ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først forventes å foreligge lang tid etter overtagelse. Årsaken er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtagelse av den enkelte Leilighet.

Det presiseres at redegjørelsen over ikke begrenser Selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest etter overtagelse.

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

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierseksjoner, og det vil bli etablert et eierseksjonssameie som omfattes av bestemmelsene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tillatt å erverve to boligseksjoner i sameiet

Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en eierseksjon forplikter seg til å være medlem i det boligsameiet som skal etableres.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene.

Som følge av at eiendommen skal seksjoneres, forbeholder Selger seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, herunder også bestemme plassering/organisering av biloppstillingsplasser, boder og utearealer f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, som bruksrett eller som særskilt seksjon eller anleggseiendom. Selgers valg av organisering vil ikke under

noen omstendighet anses for å utgjøre en mangel.

Kjøper er kjent med at det på eiendommen også vil være næringsvirksomhet i tillegg til eierseksjonssameiet Viking Panorama. Kostnader for felles interesser for eierseksjonssameiet og næringsvirksomhetene vil bli fordelt mellom sameiene.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges av sameierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har på vegne av sameiet engasjert en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år. Forretningsfører /teknisk drifter vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Det vil fra Selgers side, og på vegne av sameiet, bli inngått en egen avtale på 3 år for leveranse av fibernet/kabel-tv/ bredbånd.

Vedtekter og husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for eierseksjonssameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger utkast til vedtekter og husordensregler som skal gjelde for sameiet.

Øvrige regler for styring og drift av eierseksjonssameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter mv

Med kjøp av Leiligheten medfølger et ansvar for å dekke en andel av de månedlige felleskostnadene i eierseksjonssameiet.

Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene/felleskostnadene fra overtakelsestidspunktet av Leiligheten.

Budsjett over driftsutgiftene/felleskostnadene stadfestes av sameiet på det konstituerende sameiermøtet.

Størrelsen på fellesutgiftene for Boligen avgjøres av Sameiet og avhenger av antallet og kvaliteten på ytelser sameiet rekvirerer. Antatt nivå for fellesutgifter er basert på erfaringstall fra tidligere boligprosjekter. Prisestimat per 01.09.2021, tilsier at felles-utgiftene per overtakelse vil ligge på ca. kr. 35 per kvm BRA per måned i første driftsår. TV-pakke og fibernet kommer i tillegg.

Prinsippet for fordeling av felleskostnaden er slik at 60% er fordelt i hht. areal (eierseksjonsbrøken) og 40% er likt fordelt pr. boenhet.

For hver parkeringsplass vil det påløpe en driftskostnad pr. måned, stipulert til ca. kr. 150 pr. måned. Det presiseres at alle tall er estimater. Felleskostnadene og driftskostnadene for parkeringsplassene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger før overtakelse kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Priser

Pris på leilighetene, parkeringsplasser samt omkostninger fremkommer i separat prisliste.

Det gjøres oppmerksom på at selger når som helst kan endre priser på usolgte boliger i prosjektet.

Parkeringsplassene prises separat.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved inngåelse av kjøpekontrakt. Denne kontantinnbetalingen 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 bustadoppføringslova § 47.
2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med Selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 5 virkedager før overtagelse.
Totalprisen på Leiligheten er prisen iht. prisliste med tillegg av omkostninger (ref. også punkt nedenfor), eventuelle tilvalg mv.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Dokumentavgiften er 2,5 % av salgsverdien av Leiligheten og parkeringsrettigheten. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr. 585,-.

For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen

i forbindelse med lån, påløper kr. 585,- i omkostninger pr. pantedokument.

Ved kjøp av/bruk av fortrinnsrett til parkeringsplass kan det påløpe dokumentavgift 2,5% av salgsverdi samt tinglysningsgebyr med kr. 585,- da det foreløpig ikke er avklart om Garasjeanlegget skal seksjoneres.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier direkte, evt. fordeles og faktureres via felleskostnadene i sameiet. De til enhver tid gjeldende priser finnes på kommunens egne hjemmesider: www.io.kommune.no

Kommunal eiendomsskatt

I Indre Østfold kommune er det pr. 2021 ingen eiendomsskatt.

Arealer – definisjoner

Arealene i prislisten 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. Sjakter er ikke medregnet i P-rom. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealavvik på mindre enn 5% utgjør ikke en mangel.

Bustadoppføringslova / garantier

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 senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem-år etter overtagelsen jf. bustadoppføringslova § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten;

- igangsettelsestillatelse, samt andre nødvendige offentlige godkjenninger for gjennomføringen av prosjektet foreligger;
- nødvendig forhåndssalg (60 % av totalverdi iht. prisliste) for prosjektet oppnås, og/eller;
- At tilfredsstillende finansiering blir gitt av Selgers byggelånsbank.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 15.7.2022.

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. Også omfang av nedforete himlinger og/eller innkassinger mv. kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Selger tar forbehold om at utomhusplan er foreløpig og at endringer vil kunne skje.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt for prosjektet at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Utbygger forbeholder seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt. De første beboerne må akseptere noe sjenanse ved bygging av øvrige boliger, men utbygger vil iverksette tiltak for å begrense sjenansen mest mulig.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges og endelig leveranse.

Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, garderobeskap, vaskemaskin på bad, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D-illustrasjoner er basert på skisser og planlagt volum og kun ment som illustrasjoner. Endringer vil kunne skje.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven og prospektet. Det gjøres oppmerksom på at prospektet ikke er et juridisk bindende dokumenter. I de tilfeller der prospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt med vedlegg
- Leveransebeskrivelse
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan (gjeldende – området er under detaljregulering) og –bestemmelser
- Utkast til vedtekter og husordensregler.

For øvrig henvises det til prospektet som viser illustrasjoner av plantegninger, foreløpige etasjeplaner, foreløpige fasade og snittegninger osv.

Energiattest

Leilighetene energimerkes iht. forskrifter. Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Leilighetens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. «TEK 17».

Formuesverdi

Formuesverdi (tidligere likningsverdi) for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis inntil 25 % av kvadratmeterprisene for primærboliger og inntil 90 % for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Likningsverdi/Boligkalkulator/boligkalkulator

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet med mindre sameiet vedtar begrensninger. 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/terrorfinansiering. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Foss & Co Eiendomsmegling AS, Askim

Eiendomsmeglervederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til NOK 50 650,- inkl. mva. inkl. oppgjørshonorar.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Jørgen Nilsen. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Kulvik.

Oppgjør foretas også av Foss & Co Eiendomsmegling AS/ oppgjør v/ Eiendomsmegler Oddmar Nygaard, evt assistert av Bente Høiesen.

I arbeidet med prosjektet vil også øvrige tilgjengelige medarbeidere hos megler være behjelpelige.

Askim, 30.09.2021