

# - Salgsoppgave – Vollen Marina Eierseksjonssameie

## Adresse og matrikelnummer

Slemmestadveien 400 A, D og E.  
Gnr. 75, bnr: 52, snr: 2, 3, 16 og 17 i Asker kommune.

## Eier/ selger

Fjordservice AS org.nr. 933 121 054. Selskapet er heleid av Vollen Marina AS.

## Hjemmelshaver

Gnr. 75, bnr: 52, snr: 2, 3, 16 og 17 i Asker kommune er Fjordservice AS.

## Tomt og grunnareal

Eiendommen har eiet tomt. Tomtenes areal utgjør ca. 2 430 kvm.  
For areal for hver enkelt leilighet, se prisliste som er vedlegg til kjøpekontrakten.

## Bebyggelse

Vollen Marina Eierseksjonssameie består av 17 leiligheter i Plan 2, 3 og 4 samt næringslokaler i Plan 1 som også inneholder i tillegg 25 parkeringsplasser, bodareal og tekniske rom.

## Parkeringsplasser / Kjellerbod

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det vil være mulig å leie parkeringsplass

Det medfølger én sportsbod på ca. 6 - 8 kvm pr. leilighet i henhold til bodfordelingsplan som er en del av kjøpsdokumentene.

## Tinglyste heftelser

På eiendommen, gnr. 75, bnr. 52 er det tinglyst servitutter. Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Kjøper er gjort kjent med tinglyste dokumenter på eiendommen/leiligheten og deres hovedbøl og overtar disse slik de fremgår av grunnboken.

- Midlertidig dispensasjon fra vegloven vedr. 30. byggegrense langs riksvei, er godkj. en byggeavst. på 15 meter fra senterlinje av Slemmestadveien for adkomst og snumuligheter mm. og vegkontoret i Akershus. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Doknr. 9545-1/100, tinglyst 18.04.1995 på gnr. 75 bnr. 5, overført til gnr. 75 og bnr. 52

Tinglyste servitutter på eiendom gnr.75, bnr. 52 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

## Utinglyste heftelser

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

### **Reguleringsplan og -bestemmelser**

Gjeldende reguleringsplan heter Vollen Sentrum–Nordre Del (plan-ID2017008) og ble vedtatt i Kommunestyret 7.april 2020. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

### **Andre offentlige planer**

Det foreligger ingen andre offentlige planer som har betydning for prosjektet.

### **Naboeiendommer**

Eiendommen grenser i syd mot Slemmestadveien 422 som er regulert til og drives i dag som båtslipp /verksted. Mot nord og øst vil Eiendommen grense mot Vollen Marina som i dag drives som marina for båter, herunder utleie av båtplasser, båtopplag, verksted og det som tidvis naturlig følger av aktivitet og støy fra denne type drift. I tillegg leies det ut næringslokaler som restaurant- /servering, butikker og kontorer samt lager.

### **Overtagelse**

Etter avtale

### **Konsesjon**

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

### **Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest pr. dags dato, men det ble gitt midlertidig brukstillatelse 09.09.2022. 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 blir solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

Sameiets navn er Vollen Marina Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.5.2022.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har, på vegne av sameiet, engasjert Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar.

### **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

### **Fellesutgifter og driftsbudsjett**

Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Driftsbudsjett utarbeidet av forretningsfører og styre følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Felleskostnader i hht budsjett:

Felleskostnader fordelt etter brøk	kr 32,- pr kvm BRA
Felleskostnader fordelt likt	kr 335,- pr seksjon/mnd

Fellesutgiftene inkluderer blant annet administrasjon, forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, renhold av fellesarealer og vaktmestertjenester.

I tillegg kommer a-konto beløp til oppvarming av leilighetene og varmtvann som er til kr. 15,- pr. kvm BRA pr. måned. Den endelige energikostnaden vil avregnes etter individuelt målt forbruk.

Strøm til lading av el-bil kommer i tillegg og vil avregnes etter individuelt målt forbruk.

Det vil bli krevd inn startkapital til sameiet tilsvarende 2 x kr 32,- pr kvm BRA. Beløpet vil kreves som del av sluttoppgjøret for boligen.

Fellesutgifter for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisen.

#### **Betalingsbetingelser**

- 1) Kjøpesummen, omkostninger og oppstarts kapital til sameiet betales 3 dager før overtagelse.
- 4) Det anbefales at betaling overføres fra kjøpers konto i norsk finanssituasjon.

#### **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. 500,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr kr. 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr. 585,- i omkostninger pr. pantedokument.

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

Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisen.

#### **Kommunal eiendomsskatt**

Det er nå ikke eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Asker kommune.

#### **Arealer definisjoner**

Arealene i prislisen 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. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. Areal for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisen.

#### **Anhendingsloven / garantier**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Det er stilt garanti iht. bustadoppføringsloven §12. 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 finnes også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

I tilfeller hvor kjøper ikke er å regne som en forbruker vil det ikke stilles garanti iht. bustadoppføringsloven §12.

### **Energiforsyning**

Vannbåren gulvvarme i leilighetene og oppvarming av varmt tappevann leveres fra felles anlegg for sameiet som fordeles mellom seksjonseierne med egne målere på vannbåren gulvvarme for hver seksjon. Dusjbad leveres med elektriske varmekabler. Det er ikke varmeinstallasjon i innvendig bod.

### **Energibehov**

Boligenes varmetap og energibehov er dimensjonert i henhold til Byggeforskriftene TEK 17.

### **Ventilasjonsanlegg**

Det leveres desentralisert balansert boligventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med eget separat anlegg for hver leilighet.

### **Forbehold**

Det vil kunne forekomme synlige merker/hull etter stylist ved overtagelse.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra leveransebeskrivelse, kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Salgsoppgaven er godkjent av selger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

### **Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Plantegning
- Prisliste

- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Sameievedtekter
- Kontrollmåling
- Energiattest
- Grunnboksutskrift

### **Energiattest**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger 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 90 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/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

### **Hvitvasking**

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling i henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### **Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

### **Eiendomsmeglers vederlag:**

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,75% + mva av total salgssum

### **Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Mikkel Røisland, Eiendomsmegler Martine Røisland, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud,

Eiendomsmegler Julie Bakk Mørck, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmeglerfullmektig  
Renate Rønningen Markussen.

Oslo, 20.10.2022