

Salgsprospekt

Moss/Jeløy – Perfekt førstegangskjøp eller som en investering!
Syv kompakte 1-roms leiligheter med populær beliggenhet til salgs

Prisantydning: 990.000,-

Areal (Bra-i): 17 kvm

Eiertype: Selveierleilighet

Felleskostnader: 1.952,- pr. mnd.

Bra-e: 1 kvm (kjellerbod)

Byggeår: 1981

Etasjer i bygget: 2,5 (halvetasjer)

Felles tomt (eiet): 1 760 kvm

Matrikkel: Knr. 3002, Gnr. 1, Bnr. 1111

Omkostninger: Fra 28.072,-

Totalpris inkl. omk.: 1.018.072,-

Eiendomsskatt (for 2024): 1 736,-

Kommunale avgifter (for2024): 4 780,-

Velkommen til Gimleveien 15!

Attraktive 1-roms leiligheter beliggende i et etablert boligområde med gangavstand til sentrum. Her bor man tilbaketrukket og rolig, men allikevel i nærheten til alt man trenger av fasiliteter.

Innen få minutters gange kommer du deg til de fleste fasiliteter; 15 min til togstasjonen, 8 min til matvarebutikk, 5 min til treningssenter og 9 min til Sjøbadet badestrand. Det tar kun 4 minutter å gå til Gimle bussholdeplass hvor buss 20 og 206 passerer.

Det er felles vaskerom i 2,5. etasje. Det medfølger 1 kjellerbod til hver leilighet.

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, styrehonorar, revisjon, vaktmestertjenester, strøm på fellesareal, oppvarming, varmtvann, andre driftskostnader og diverse kommunale (ikke eiendomsskatt og fastledd for vann, avløp og renovasjon, dette faktureres til seksjonseier fra kommunen).

Det er felles strømmåler og varmtvannsbereder i sameiet, kostnaden fordeles derfor etter eierbrøk for seksjonen (1/26). Internett/tv er ikke inkludert i felleskostnadene, seksjonseier må selv tegne eget abonnement.

Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2.5%: 24.750,-
Tinglysning av hjemmelsdokument (skjøte): 585,-
Tinglysning av pantedokument: 585,-
Gebyr E-tinglysning: 1 980,-
Panteattest: 172,-

Omkostninger totalt: 28.072,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Jeløya, i Moss kommune. Det er nærhet til barnehager, skoler, bussholdeplasser, et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt til Bellevue stadion som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy, og som har lag i alle aldersklasser. Ca. 1,5 km til Moss sentrum og alle byens fasiliteter. Til fergeforbindelse Moss-Horten er det ca. 1,2 km, og til Moss stasjon, med gode togforbindelser både mot Oslo og utlandet, er det ca. 1,3 km.

I nærområdet finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. Kort avstand til Kanalparken og tilliggende områder, med en spennende sammensetning av caféer, kulturtilbud og spesialbutikker. I samme område ligger Sjøbadet, en av de mest populære badeplassene på Jeløya, med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og stor gresslette. Ved siden av Sjøbadet ligger Fiske - en deilig badeplass med barnevennlig sandstrand og flere lekeapparater.

Jeløya er et svært naturskjønt område med en idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, både sommer- og vinterstid. Naturen er særegen med herregårdslandskap, og på sørsiden av øya er det store naturvernområder. Alby er en perle, og et flott utgangspunkt for turer i nydelige rekreasjonsområder. Man kan gå til utsiktspunktet Rødsåsen eller på kunstutstillinger ved Galleri F15. I caféen serveres den viden kjente «Albykringlen» og deilige lunsjretter.

Moss kan ellers by på et rikt kulturliv med bl.a. flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kino og parkteater.

Bygget

Bygget ble satt opp i 1981 som boliger for arbeiderne som jobbet på verftet nedenfor. De siste 15 årene har bygget vært utleid av selger. Det ble seksjonert i 2011.

Bygget har fått ny ytterkledning i senere tid, og det har vært løpende oppgraderinger de siste årene. Blant annet er gangene pusset opp med nytt gulv og maling. Det er fortsatt noen arbeider som gjenstår som vil bli utbedret sporadisk. Det er ikke planlagt noe større renoveringsprosjekt som vil øke felleskostnadene per nå. Selger som har eid alle leilighetene legger opp til at sameiet skal styres og driftes av de nye eierne som overtar leilighetene. Per 31.12.2023 er ca. 40% av leilighetene i bygget solgt til nye eiere.

Parkering

Det er plass for parkering på gårdsplassen, men det er ingen faste plasser. Her gjelder førstemann til mølla-prinsippet.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan

Id: KP_3002.

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032.

Ikrafttredelse: 24.03.2021.

Kommuneplaner under arbeid

Id: 463

Navn: Kommunedelplan sentrum

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplan

Id: 286

Navn: Værven - Jeløy Strandpark

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.12.2001

Eiendommen ligger i gul og rød støysone iht. T-1442.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1983.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3002/1/1111/13:

06.07.1992 - Dokumentnr: 5000 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:2753

Bestemmelse om rett til å svinge

kran fra 2 kranbiler i beddings- området.

Overført fra: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:1111

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Rett til å svinge kran med løft fra 2 kranbaner i Beddingområdet.

07.10.2004 - Dokumentnr: 9665 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gimleveien 15

INFORMASJON

Overført fra: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:1111

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Gimleveien 17 gis rett til kjøreadkomst ca. 1,5 m over Gimleveien 15.

Gimleveien 15 gis kjøreadkomst ca. 3,0 m over Gimleveien 17.

03.02.2015 - Dokumentnr: 96311 - Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om gjensidig rett til adkomst og parkering for gnr. 1 bnr. 1111 og gnr. 1 bnr. 3830

Gjelder denne registerenheten med flere

I tillegg er det tinglyst i gammel grunnbok:

Dagboknr 990010, tinglyst 02.08.1880, type heftelse: Bestemmelse om gjerde.

Dagboknr 990011, tinglyst 02.08.1880, type heftelse: Bestemmelse om gjerde.

Dagboknr 900057, tinglyst 24.09.1889, type heftelse: Erklæring/avtale.

Dagboknr 906540, tinglyst 02.03.1918, type heftelse: Bestemmelse om vei.

Dagboknr 904747, tinglyst 15.03.1930, type heftelse: Elektriske kraftlinjer.

Dokumentene fra gammel grunnbok er håndskrevet og vanskelig å tyde eller finnes ikke i arkivet, men hefter i sameiets eiendom. Kjøper overtar ansvaret for servitutten.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Det er i tillegg tinglyst følgende på eiendommen grunndata:

Dagboknr 183710, tinglyst 07.03.2011, type heftelse: Seksjonering.

Formål: Bolig.

Sameiebrøk: 1/26.

Legalpant

De andre seksjonseierne har etter lov panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst til sameiets internveier. Deles med annen eiendom.

Tilknyttet offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknyttet offentlig avløpssystem, privat stikkledning.

Diverse

Det er felles vaskerom i byggets øverste etasje. Det er også boder i felleskjeller. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke fullstendig kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper må derfor kunne påregne at det kan være flere feil og mangler som normalt oppdages ved bruk av boligen, men som selger ikke har mulighet å vite. Kjøper overtar derfor all risiko for denne type feil og mangler. Eiendommene selges med opplysning om at baderom ikke er renoveret og at det derfor kan oppstå feil som må utbedres. Dette fordi badene er eldre enn antatt levetid.

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming via panelovn, noen leiligheter har også stråleovn på badet. Det er kun en felles strømmåler i bygget hvor kostnaden fordeles etter eierbrøk 1/26. Det vil si at all strømmen som brukes både i hver enkelt leilighet og i fellesarealene betales via felleskostnadene.

Sameiet

Sameiet Gimleveien 15

Det er ingen kjente planer om tiltak i sameiet som vil kunne påvirke felleskostnadene. Det utføres noen enkle oppgraderingen av fellesarealene som dekkes av dagens felleskostnader. Det har også vært diskutert å bytte inngangsdør til hver enkelt leilighet, men dette er i så fall noe som bekostes selv av hver enkelt seksjonseier.

Organisasjonsnummer

930308277

Eierbrøk

1/26

Forretningsfører

Frekhaug Regnskap

Info eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte til hver seksjonseier gjennom 12 terminer i året. For hele 2024 var eiendomsskatten på 1.736,- og kommunale avgifter på 4.780,- i året. Det er ikke kjent om gebyret/skatten endres i 2024. Ved spørsmål bes interessenter kontakte kommunen for mer informasjon.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema. De leilighetene som står tom kan overtas raskt. Penger må være på konto innen overtagelse, så vi beregner minimum 1 uke fra budaksept til overtagelse for å rekke å få på plass alt det praktiske.

Selger

RTA Eiendom AS

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har kunnskap om, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i salgsprospekter. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsprospektet, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye 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 interessenter rådfører seg med selger eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker. Forbrukerkjøp – definisjon Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10.000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende)

Definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning:

Se budskjema lengre ned i salgsprospektet. Dette må fylles ut og sendes inn sammen med kopi/bilde av ID fra hver budgiver. Første bud må være skriftlig via budskjema, deretter kan øvrige bud sendes inn via SMS/Mail. Siden selger er profesjonell er det ingen «tidligste akseptfrist». Det oppfordres til å sette lang nok frist til at alle parter rekker å tenke seg om og svare skriftlig innen den gitte fristen.

Alle bud er bindende, og det er ikke mulig å trekke seg fra et bud som er kommunisert til selger. Avtalen om kjøp av eiendom er bindende når selger har akseptert budet til salgsrepresentant innenfor akseptfristen.

Det er budgivers/kjøpers ansvar å besørge at man har råd til å kjøpe boligen, og at finansiering er i orden. Selv om selger har mulighet til å kontrollere dette er det helt og fullt budgivers ansvar å vite at man klarer å betale det man legger inn i bud, innenfor den overtagelsesdatoen man blir enig om.

Det er ikke mulig å videreselge eiendommen mellom akseptert bud og overtagelse uten selges godkjenning. Dette fordi selger ønsker å ha kontroll på hvem som kjøper eiendommen.

Oppgjør

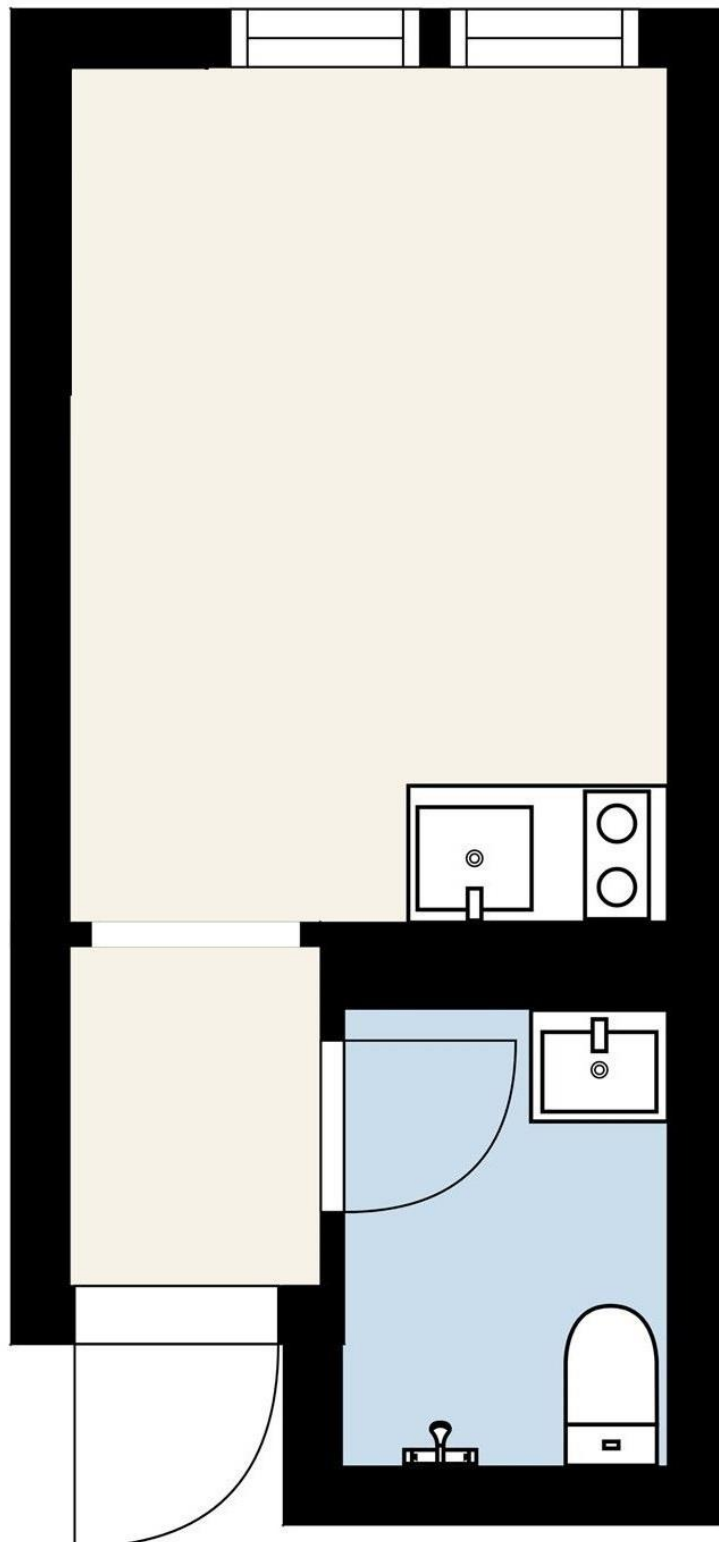
Oppgjøret foretas av en oppgjørsadvokat. Kjøper er pliktig å signere standard kjøpekontrakt uten andre endringer enn det som eventuelt er akseptert i bud. Kjøper er pliktig å signere kjøpekontrakt og skjøte i god tid før overtagelse. Dersom kjøpers bank skal ha pant i eiendommen er kjøper pliktig i å påse at banken sender pantdokumentene ferdig utfylt og signert til vår oppgjørsadvokat. Hvis banken har funksjoner for å bruke E-tinglysning av pantdokument foretrekker vi å bruke dette, da vi sparer mye tid på dette.

Hele kjøpesummen inkludert omkostninger skal være overført slik at de er tilgjengelig på selgers konto innen dato for overtagelse. Hvis overtagelsen er på en mandag må pengene overføres før helgen slik at de er synlig på advokatens klientkonto mandag morgen.

Dersom ikke annet er avtalt, gjennomføres overtagelsen klokken 12:00 på den datoen overtagelsen er avtalt. Når selger har godkjent at betaling er fullført og kjøper har fått nøklene er overtagelsen gjennomført. Det vil kun bli ryddet og enkelt rengjort i leiligheten, ikke nøye vasket. Dette fordi leilighetene enten selges med leietaker eller er pusset opp / oppgradert og ikke bebodd etter oppussingen/oppgraderingen.

Plantegning

Alle planløsningene er like i utforming, men annenhver leilighet er speilvendt.



BUDSKJEMA

Eiendommen: Gimleveien 15, 1511 Moss

Matrikkel: Gnr. 1, Bnr. 1111 i Moss kommune

Selger: Gimleveien 15 Moss AS, org.nr. 992 849 886

Seksjonsnummer: _____

Jeg gir bud på kr: _____

med akseptfrist til (dato/klokkeslett): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Eventuelle forbehold (valgfritt): _____

Kjøpet skal finansieres slik

Egenkapital: _____ Fra bank: _____

Lån: _____ Fra bank: _____

Navn og mobil/e-post til kontakt i banken:

Ved å gi legge inn dette budet bekrefter du at selger kan ringe din kontakt for å bekrefte at du/dere har finansiering til å kjøpe eiendommen.

Budgivere

Budgiver 1: _____ Budgiver 2: _____
(Navn med blokkbokstaver) (Navn med blokkbokstaver)

Fødselsnummer: _____ Fødselsnummer: _____

Mobil: _____ Mobil: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato/Sted: _____ Dato/Sted: _____

Signatur:

Signatur:

Husk: legg ved kopi/bilde av legitimasjon for hver budgiver.