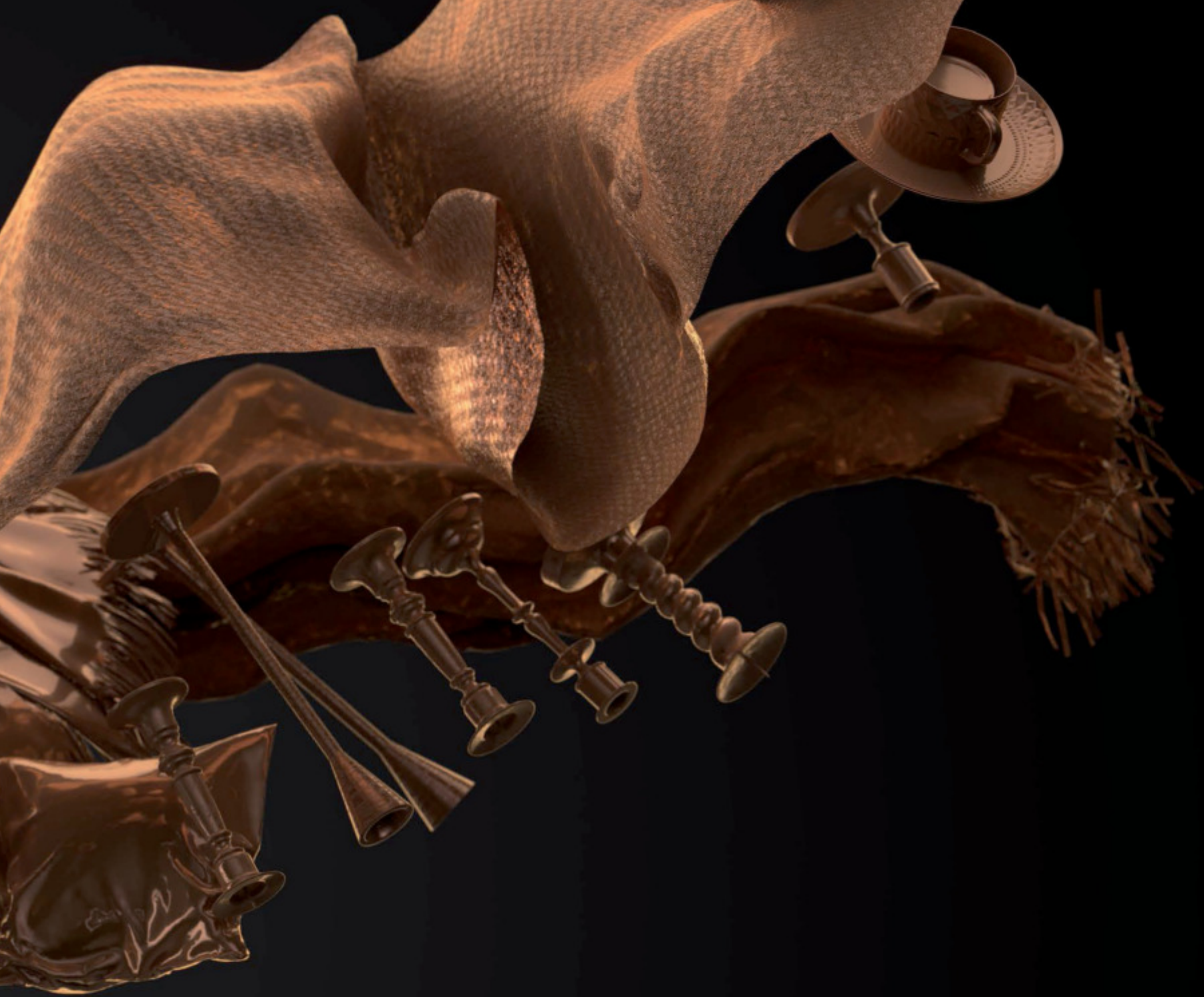


ISEBAKKEVEIEN 79
HALDEN



Innhold

06

INFORMASJON OM
EIENDOMMEN

—

20

ILLUSTRASJONER

14

BILDER

—

31

PRISLISTE



ISEBAKKEVEIEN 79

49 lagerseksjoner med attraktiv beliggenhet ved Sørlifeltet og E6 - Byggetrinn 1

BRA FRA/TIL

71,41-197,54

BOLIGTYPE

Næringsbygg

EIERFORM

Eierseksjon

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

Fra
1.140.000,-
til
2.925.000,-

1 140 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

5 450,- (dokumentavgift - avgiftsgrunnlag kr. 218 085,-)

585,- (tinglysing av skjøte)

585,- (tinglysing av panedokument)

172,- (panteattest)

1 146 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Informasjon om eiendommen

Meglerprofil

Ansvarlig megler

Kim Myhre

Eiendomsmegler MNEF

tlf. 47 86 85 85

kim.myhre@privatmegleren.no

PrivatMegleren Halden Hafsrød &

Partners

Storgata 2 A

1767 Halden

tlf. 69 17 92 90

Hafsrød & Partners Eiendomsmegling AS

Org. nr 991920307

Prosjekt hovedoppdrag

Eier

Isebakkeveien 79 AS v. Jan-Rune Nilsen

Betegnelse

Gnr. 5 Bnr. 271 i Halden kommune

Priser

Priser fra kr. 1 140 000,- til 2 925 000,-

Byggear

Det er forventet oppstart bygging ved årskiftet 2021/2022 for byggetrinn 1 med overtakelse juli/august 2022. Det tas forbehold om endelig godkjenning hos kommunen og forhåndssalg.

Forretningsfører

Ikke vedtatt ennå

Bebyggelse

Bygninger

Det skal oppføres totalt tre bygningskropper i tre byggetrinn, samt et Servicehus. Felles Servicehus vil inneholde wc- og kjøkken-rom. Det etableres og en egen utvendig vaskeplass med tilhørende oljeutskiller ved servicehuset som alle i sameiet kan benytte. Det vil være vannkran og strømuttak på ytterveggen til Servicehuset for tilkobling av egen høytrykkspyler.

Servicehuset og vaskeplassen skal ligge der eksisterende brakkerigg ligger i dag. Dette betyr at Servicehuset og

vaskeplassen vil bli oppført samtidig med Bygg C, dvs. Byggetrinn 3.

Det vil i vedtektene henvise til ordensregler. Når ordensreglene er vedtatt i et sameiemøte vil utbygger åpne Servicehuset og vaskeplassen for bruk.

Byggemåte

Lagerseksjonene blir bygget opp som et tradisjonelt stålbygg. Dvs. betongplate på mark, yttervegger av sandwich-elementer, selvberende korrugerte takplater med iolasjon og takkfolie.

Arealer og fordeling pr. etasje

Det er i hovedsak 3 forskjellige størrelser på lagerseksjonene. 71m², 96m² og 121m². Det kan også leveres 197 kvm hvis ønskelig (se plantegning). Størrelsene varierer noe fra seksjon til seksjon av byggetekniske årsaker. Seksjoner kan slås sammen dersom man ønsker et større areal. Innvendig netto høyde vil bli fra 5-6 meter (skråtak).

På bildene er det illustrert mesaniner. Disse er ikke inkludert i prisen men kan leveres mot tillegg.

Pris fra 1.140.000,-

Pris for hver seksjon ser man i annonsen på www.finn.no

Oppvarming

Seksjonene leveres med en termostatstyrt vifteovn på veggen tilpasset seksjonens areal og volum. Ca. 100w/m² i kapasitet.

Parkering / Garasje

Det vil være mulig å parkere foran sin egen seksjon. Det legges også opp til felles parkeringsplasser på området. Merk at det i vedtektene sier at det ikke tillates utvendig lagring av utstyr og materiell.

Eiendom/Hage

Adkomst

Eiendommen ligger på høyre side (bak det gamle Transcom-bygget) i Isebakkeveien, ca. 1,2 km fra Svinesundsveien.

Beskrivelse av tomt/hage

Fellesarealene vil bli asfaltert og noe vil bli kultet.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Det er lagt vann- og avløps-rør inn i hver seksjon. Disse leveres plugget. For å ta i bruk vann og avløp må egen rørleggermelding sendes inn, tilknytningsgebyr må betales, og sanitærabonnement må tegnes på eier. Ønsker kjøper at dette skal være inkludert i kjøpesum (mot tillegg) kan utbygger være behjelpelig med dette.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Alle lagerseksjonene omsøkes i felles søknad. Dette betyr at når byggetrinn 1 (bygg A) er ferdig vil det bli søkt om midlertidig brukstillatelse for bygg A, tilsvarende for bygg B og C. Når hele tiltaket står ferdig vil det søkes om ferdigattest.

Verdi ved skattefastsetting

Formuesverdi er eiendommens verdi for beregning av formue i ligningen. I og med at seksjonene ikke er bygd kan man ikke med sikkerhet si hva formuesverdien på ferdig seksjon vil bli, men kan man gå inn på Skatteetatens hjemmeside og beregne hva antatt formuesverdi pr. 2020 ville vært på. Kalkulatoren viser at en beregnet formuesverdi på 72 kvm vil være kr. 1.232.317,- i 2020. Formueverdi vil derimot aldri være høyere enn reell verdi/kjøpsum.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger under reguleringsplan G-324 med formål industri, samt under kommuneplanen med formål næringsvirksomhet.

Energimerking

Seksjonene vil ikke bli energimerket.

Sameiet

Beskrivelse av sameiet

Hvert lager vil bli en selveid lagerseksjon i et sameie.

Akkurat på lik måte som en leilighet i et sameie.

Ved ferdigstillelse vil hele eiendommen bli seksjonert og det vil bli laget et sameie med forretningsfører og et styre. Sameiet vil hete "Sameiet Isebakkeveien 79"

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Reglene i eierseksjonslovens §23 kommer ikke til anvendelse da eiendommen vil bestå av næringsseksjoner, det er ikke noen begrensninger på hvor mange enheter en kjøper kan erverve. Det er mulig med bolkevise kjøp hvis ønskelig.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Forkjøpsrett for sameiere

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det vil ikke bli krav til styregodkjennelse for erverv av seksjonen.

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Det vil bli lagt opp til fellesutgifter for felleskostnader til bygningsforsikring, felles strøm og eventuelle fellesinstallasjoner som alle sameierne i felleskap drifter. Fellesutgifter er utgifter som skal dekke sameiets driftsutgifter, og vil blant annet avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir fordeling etter sameierbrøken. Sameiet skal beslutte hvor mange ytelser som skal rekvireres.

Estimerte løpende kostnader pr. enhet
Fellesutgifter: Antatt å bli fra ca. 40-55 kr/m²/år - varierer på størrelse på seksjonen. Disse tallene er basert på erfaringstall på forretningsførsel, forsikring, felles strøm.

Oppgitte tall er kun et estimat og vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Andel fellesgjeld / formue

Sameiet vil ikke ha fellesgjeld.

Oppgjør

Det vil ikke bli krav til forhåndsbetaling, full innbetaling ved overtagelse.

Finansiering

Kontakt selger/megler for avklaring av finansielle forhold. Evt. se prosjektets hjemmeside.

Festeavtale

Eiet tomt, ingen festeavtale.

Spesifikasjon av lån

Sameiet har ikke felles lån.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra tegneprogram fra arkitekt og kan avvike iht. ferdig bygg.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at seksjonene selges som lager. Skulle kjøper ønske å bruke seksjonen til annet enn lager må dette omsøkes hos Halden kommune og er kjøpers risiko.

Selgers forbehold

Det tas forbehold om at det selges minimum 60% av BRA før bygging blir bestemt igangsatt. Skulle det være at det ikke er solgt 60% av innen 31.12.2021 binder kjøper seg til å stå ved kjøpet i inntil ett -1- år fra 01.01.2022 og aksepterer at byggetid blir inntil ett (-1) år for byggetrinn 1.

Det tas et generelt forbehold om rett til endringer i beskrivelsen som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard, funksjon og kvalitet. Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg kan forekomme.

Illustrasjoner i prospektet og annonser er av illustrativ karakter, og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av seksjonene, terrenget, utomhusarealene, fasader mm. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Vindusstørrelser, samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra illustrasjoner og tegninger, som følge av bl.a. bærekonstruksjoner og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Plassering, utover vann, avløp og strøm, blir ikke vist på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt.

Føringsveier kan bli noe endret i plassering og størrelse når endelige tekniske løsninger er klare. Taknedløp vil kunne bli plassert innvendig i seksjonen.

Seksjonene vil bli levert med normal bygg-rengjøring. Det vil si at seksjonene ryddes for avfall, gulv støvsuges og dører og vinduer støvtørkes.

Når det gjelder utvendige asfalterte og kultete arealer etc., må man forvente at de kan sette seg noe over tid. Det leveres ikke beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes utvendige del av

eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Lagerseksjonenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer og slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger etc. ikke er medtatt i denne sammenheng.

Selger tar forbehold om at alle nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet blir gitt.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med prospektet og beskrivelse som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås.

Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Adgang til utleie (boligformål)

Megler er ikke kjent med offentligrettslige regler som er til hinder for utleie av seksjonen. Det vil ikke bli lagt opp forbud mot utleie i sameiets vedtekter, så de kan fritt leies ut.

Konsesjon / Odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring

Seksjonene selges som næringsseksjoner, lagerlokale. Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring ved et slikt kjøp.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Seksjonene selges av profesjonell part og det er i den anledning ikke mulig å tegne boligselgerforsikring for selger.

Garantier

Eiendommen selges som næringsbygg, bustadoppføringslovas regler om garantistillelse kommer derfor ikke til anvendelse.

Solgt 'som den er'

Det følger av avhendingsloven § 3-1 at der det ikke er avtalt noe særskilt etter avhendingsloven § 1-2, gjelder § 3-2 til § 3-6.

I dette tilfellet selges eiendommen "som den er", jf. avhendingsloven § 3-9. Lovens normalordning, som beskrevet i avhendingsloven § 3-2 til § 3-6, fravikes.

En "som den er" klausul overfører risikoen for skjulte feil og mangler fra selger til kjøper. Selger er likevel ansvarlig dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Ved omsetning av nyoppført bolig skal det lite til for at nevnte vesentlighetskrav anses oppfylt. Det antas at en "som den er" klausul normalt ikke vil ha nevneverdig betydning for mangelsvurderingen ved omsetning av ny bolig.

Eiendommen har likevel mangel dersom det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen, som selgeren kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, dersom det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.



Om prosjektet

Lokalene vil leveres med høy standard i materialvalg og overflater, inkludert kjøreport, gangdør og stort vindu til hver seksjon. Tomten blir tilpasset for god adkomst og med parkering i front av hver enkelt seksjon. Gulvet leveres med glattet og støvbundet betongplate med isolasjon under. Selvbærende takplater i stål med isolasjon og takfolie. Yttervegger og innervegger i Sandwichelementer. Elektrisk kjøreport med fjernkontroll. Bredde 4,0m, høyde 4,3m. Isolert ytterdør i stål/aluminium. Bredde 1,0m, høyde 2,1m. Leveres med kodelås. Det leveres røropplegg til vann og avløp til hver seksjon (levers plugget). Evt. vanntilkobling og intern vannmåler er tilvalg. Byggene oppføres med brannseksjoner under 1200m², og ihht TEK17 tillates da en Spesifikk brannenergi i seksjonene på over 400 MJ/m² (ref. TEK17 §11.7 Tabell 1) De fleste andre tilsvarende lagerseksjoner som bygges i Norge i dag bygges i en lavere brannenergiklasse. (50-400MJ/m²)

Grunnleveranse strøm i hver seksjon Sikringskap med 3-fas 400v hovedsikring. 3x25A i 71m² og 98m² - 3x32A i 121m². God grunnbelysning tilpasset seksjonens størrelse. Det leveres Led lamper. Lysbryter og stikkontakt ved dør. Lysarmatur ute over hver port. Denne går på felles lysstyring for hele sameiet. Termostatstyrt vifteovn montert på yttervegg over dør.

Det leveres ikke ventilasjon.

Velkommen til Isebakkeveien 79!

49 lagerseksjoner med attraktiv beliggenhet ved Sørlifeltet og E6 -
Byggetrinn 1





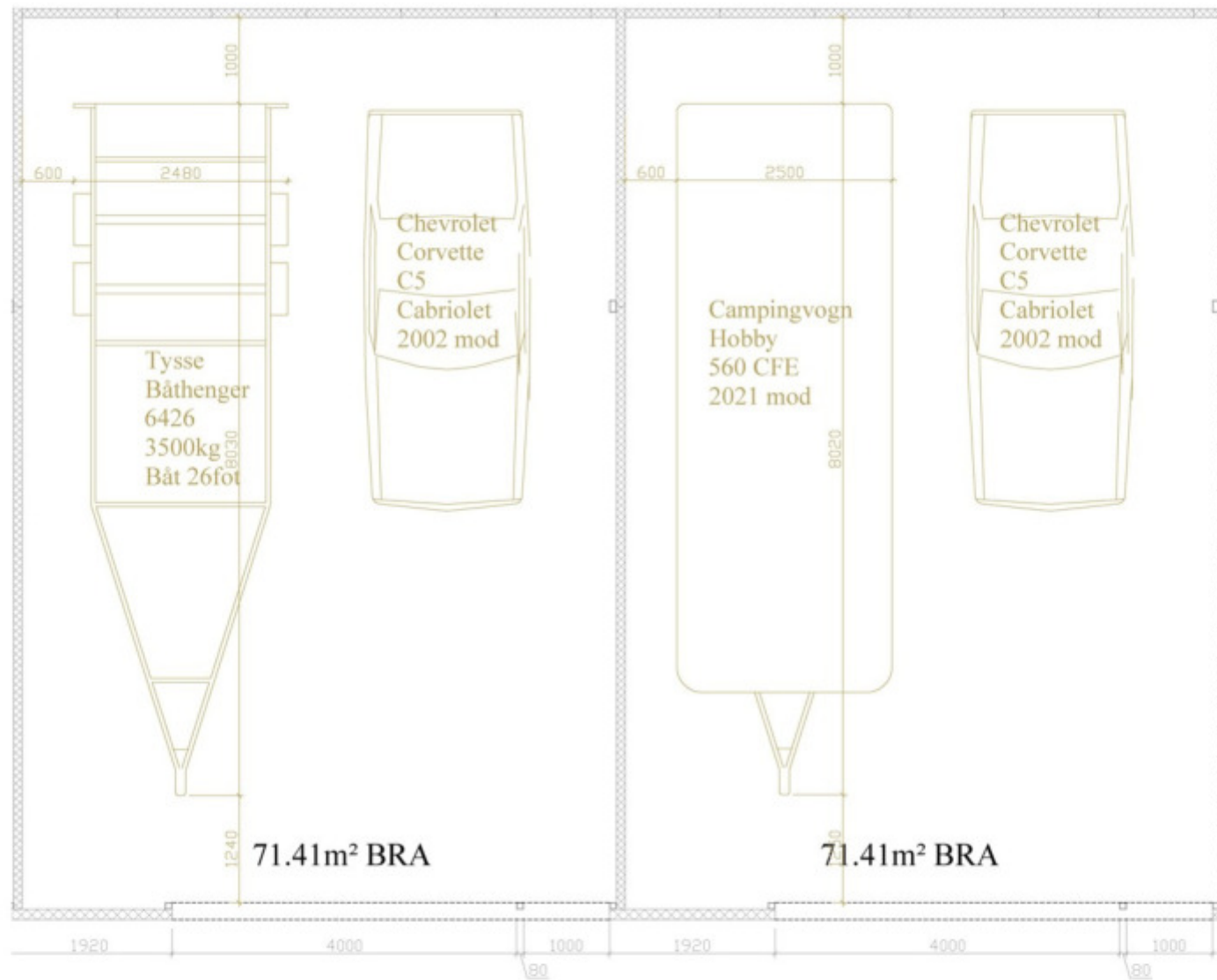






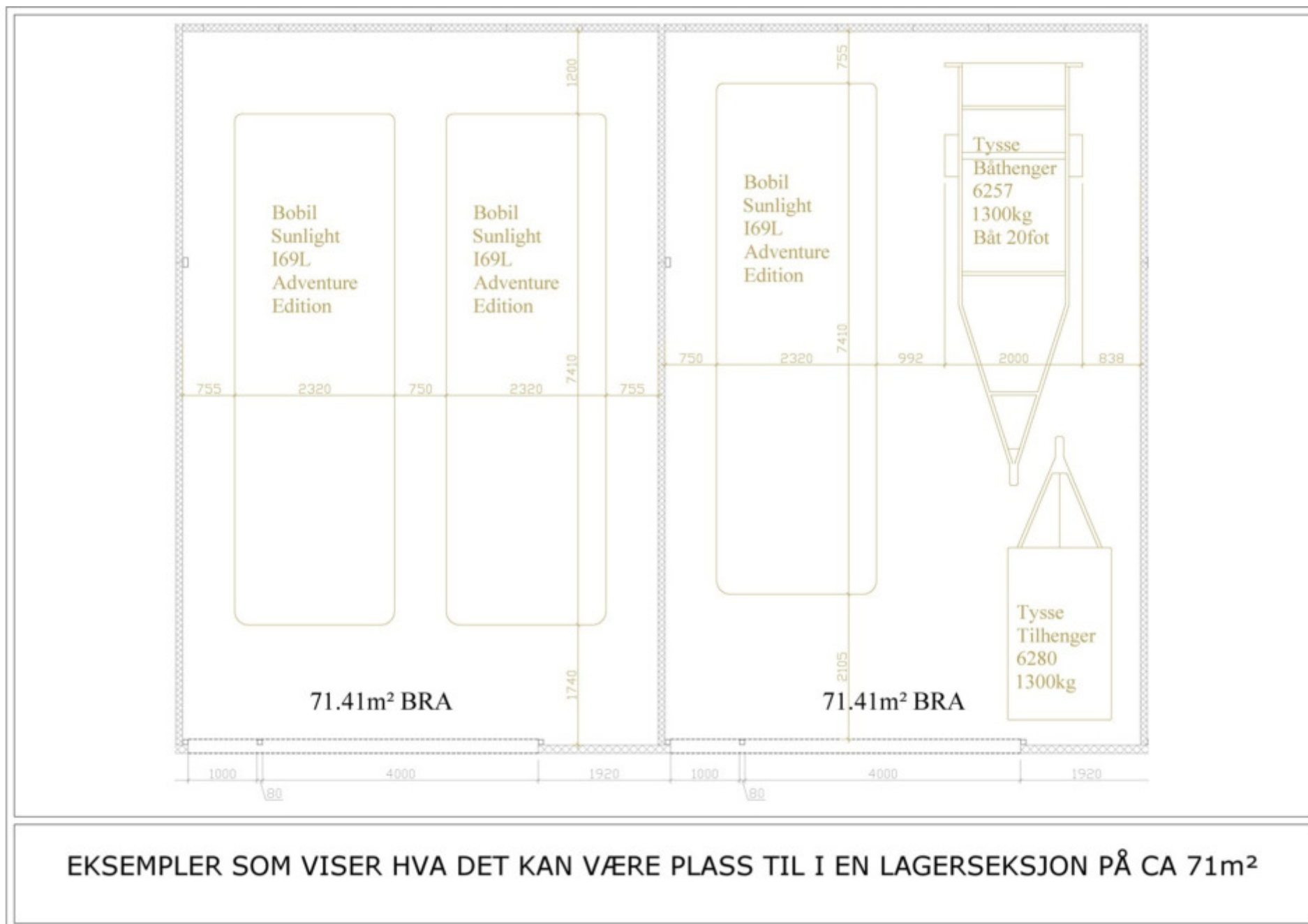


71 kvm

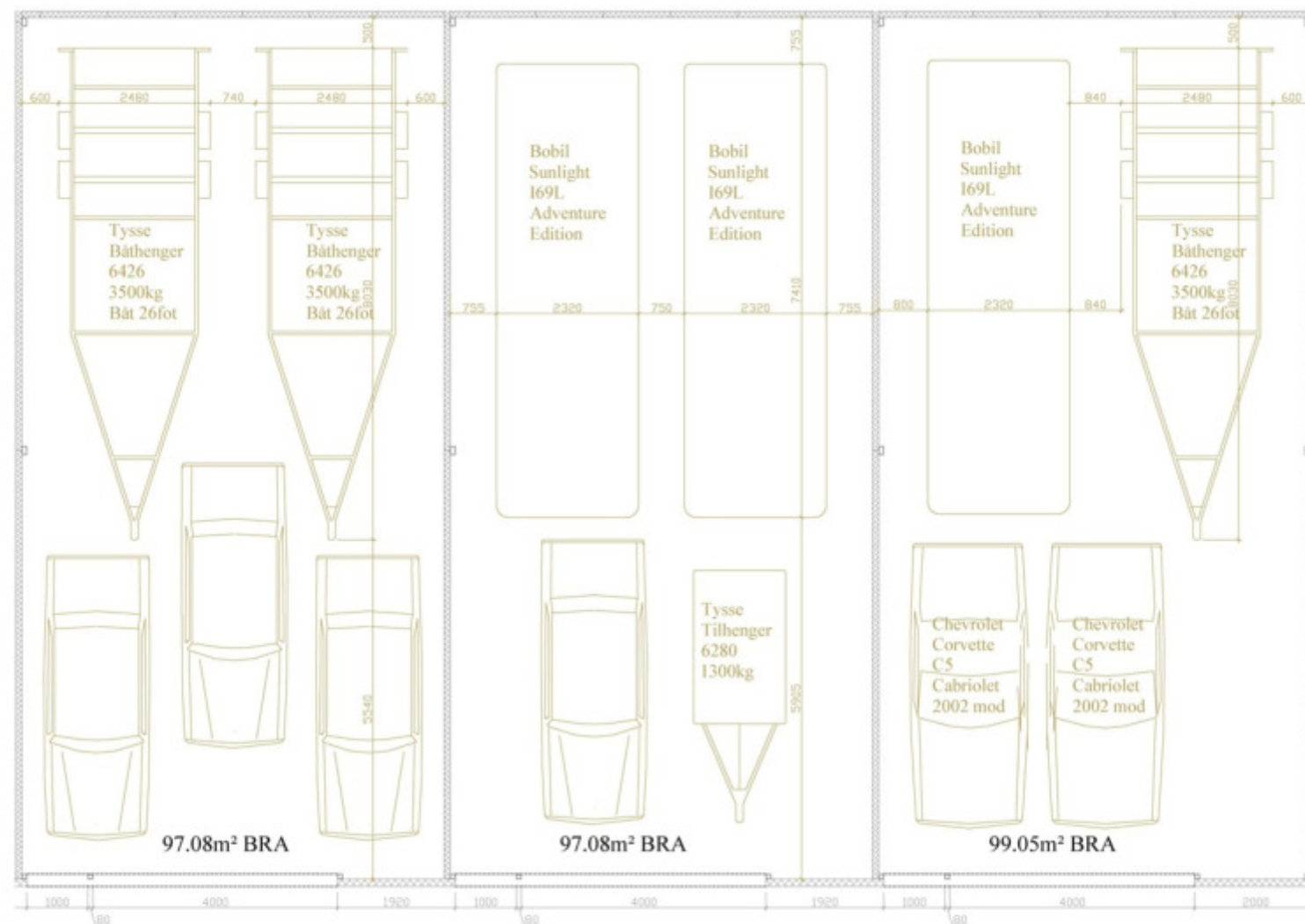


EKSEMPLER SOM VISER HVA DET KAN VÆRE Plass TIL I EN LAGERSEKSJON PÅ CA 71m²

Plan 71 kvm

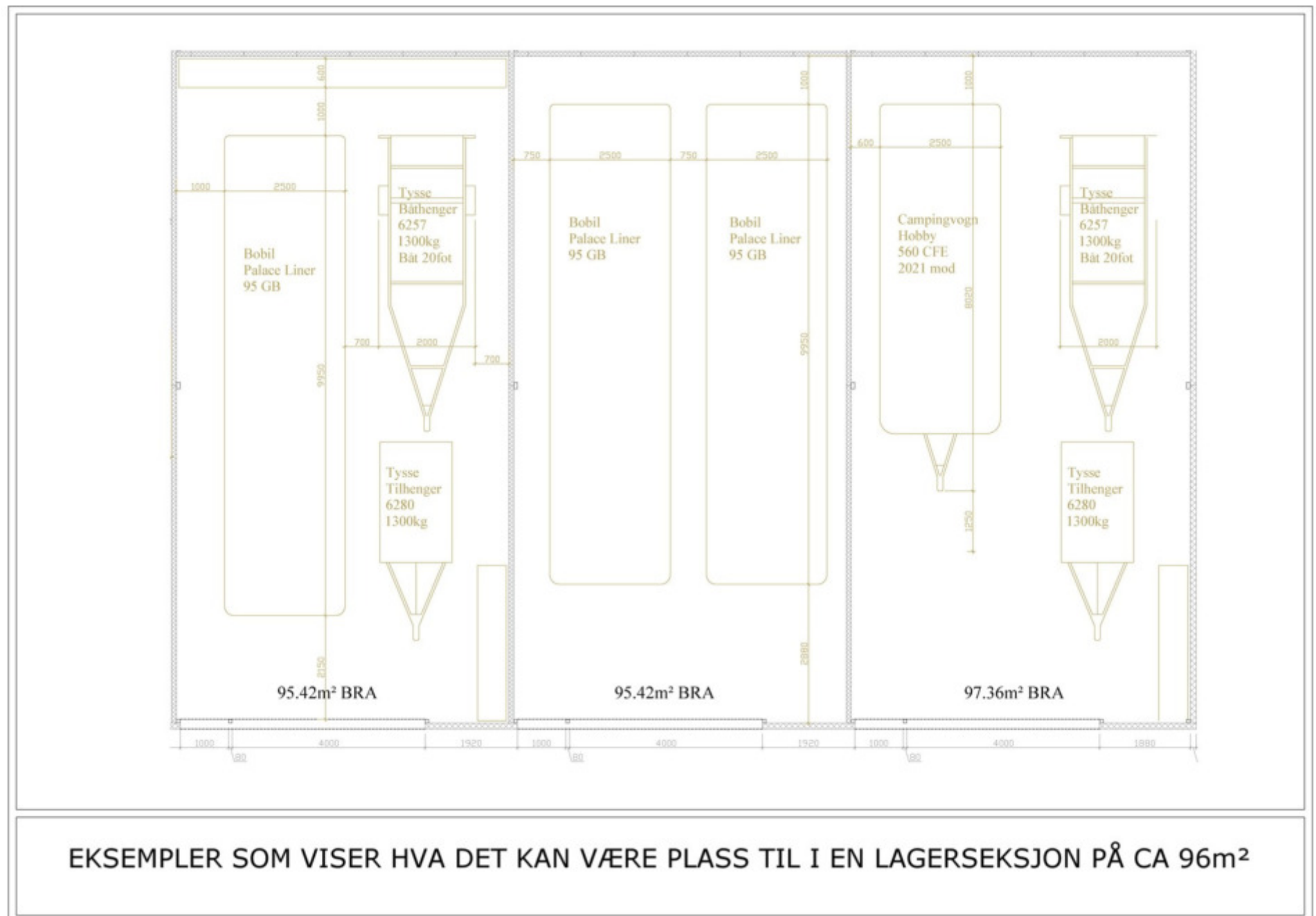


96 kvm



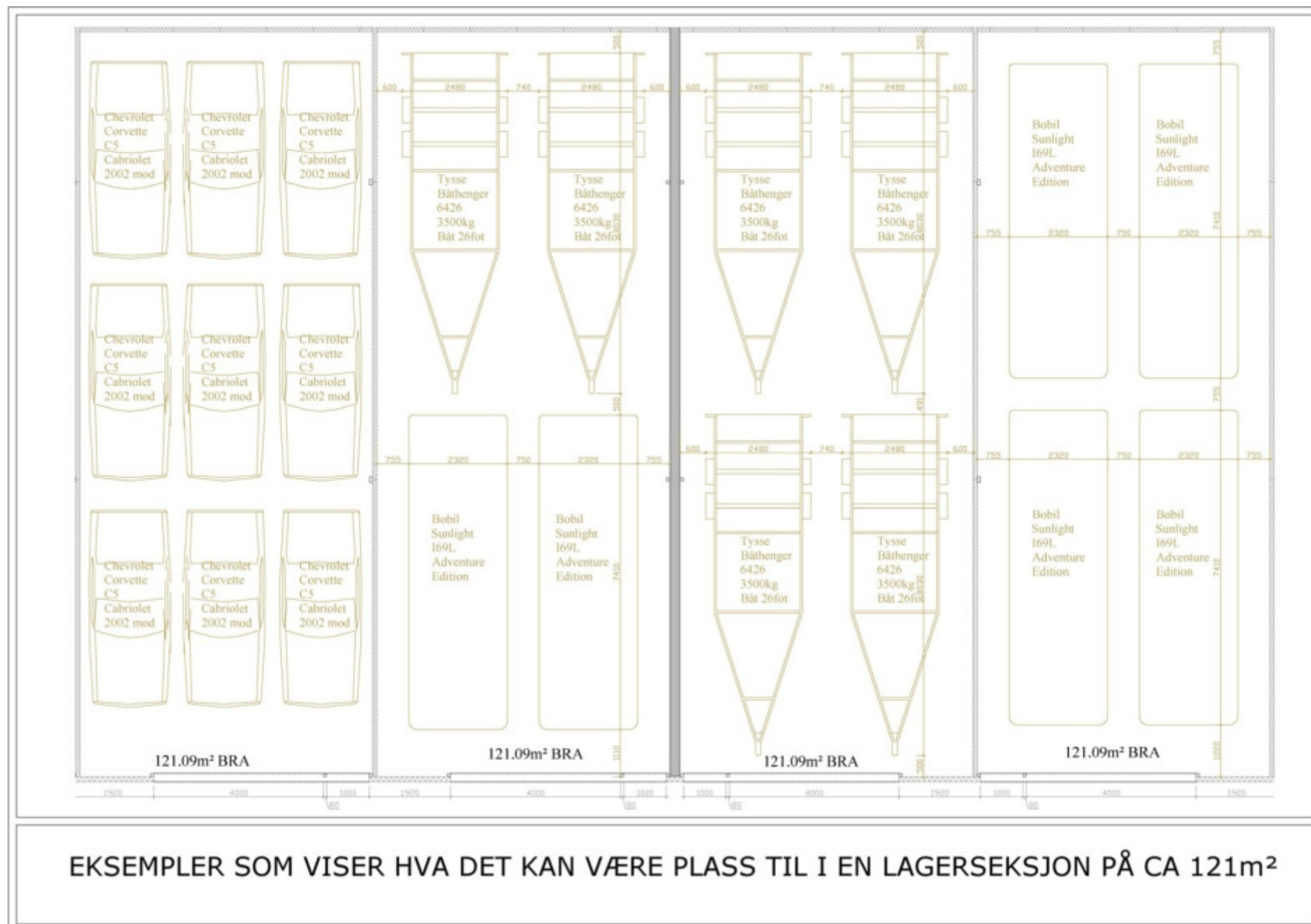
EKSEMPLER SOM VISER HVA DET KAN VÆRE PLESS TIL I EN LAGERSEKSJON PÅ CA 96m²

96 kvmm

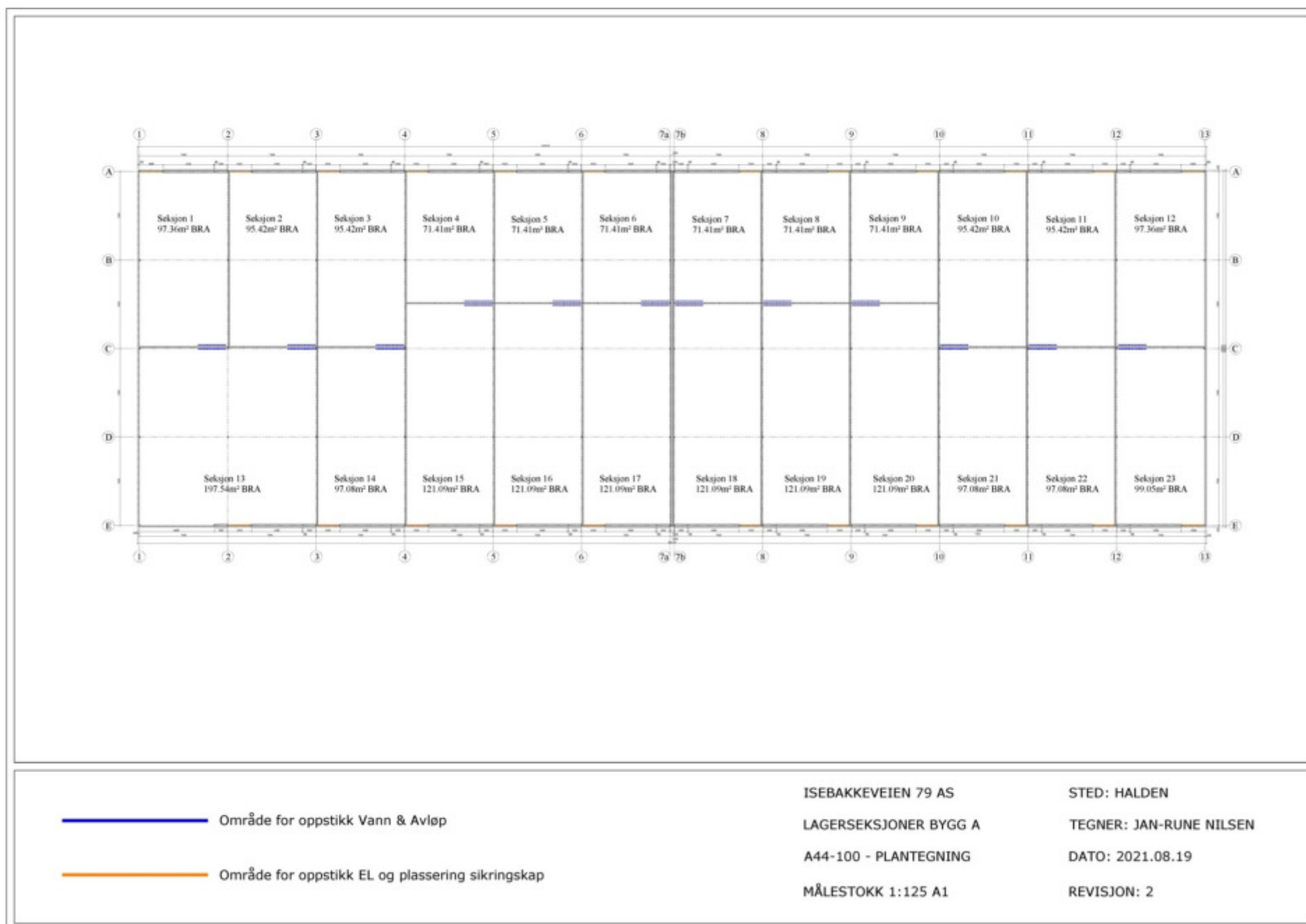


121 kvm

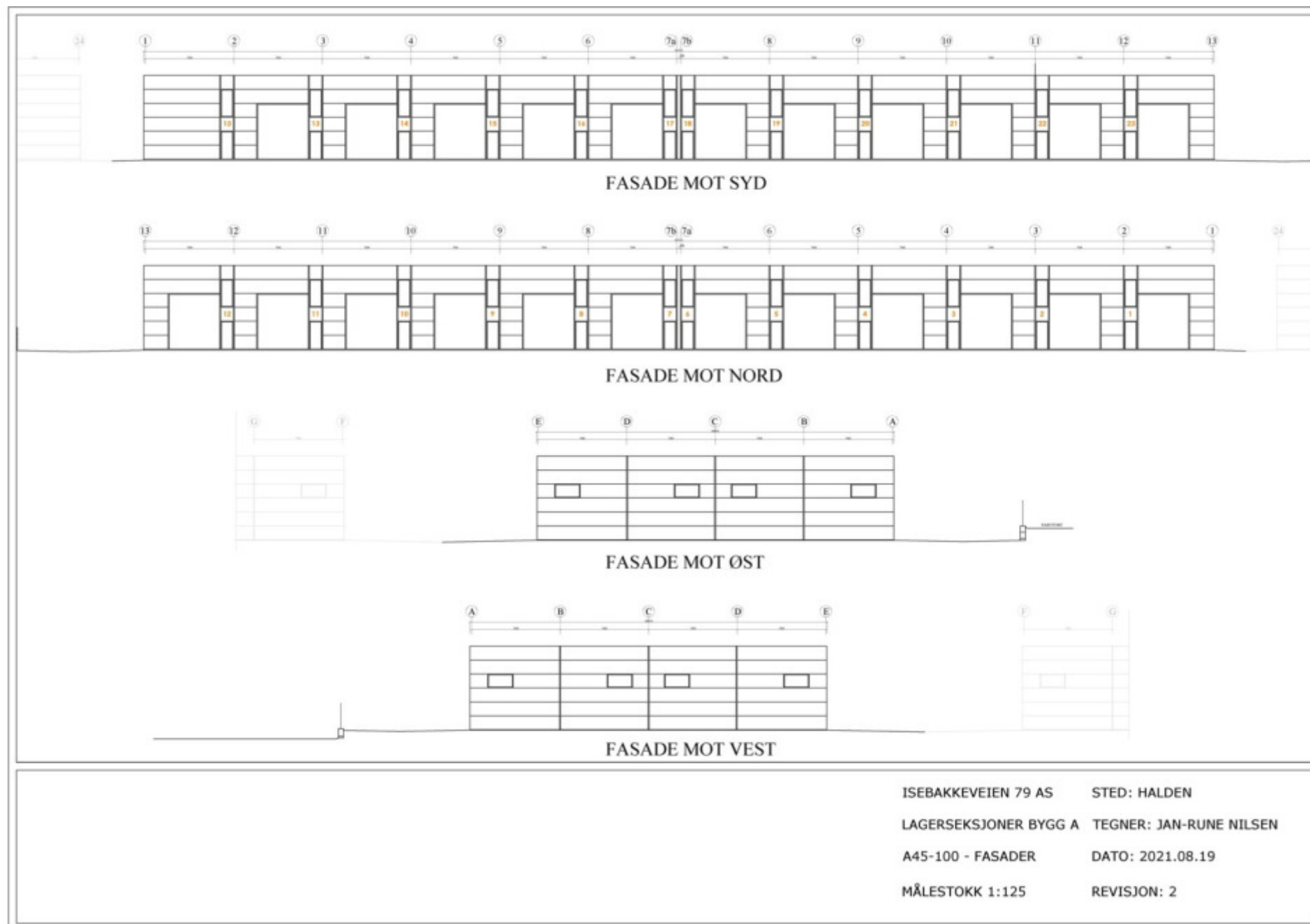
24



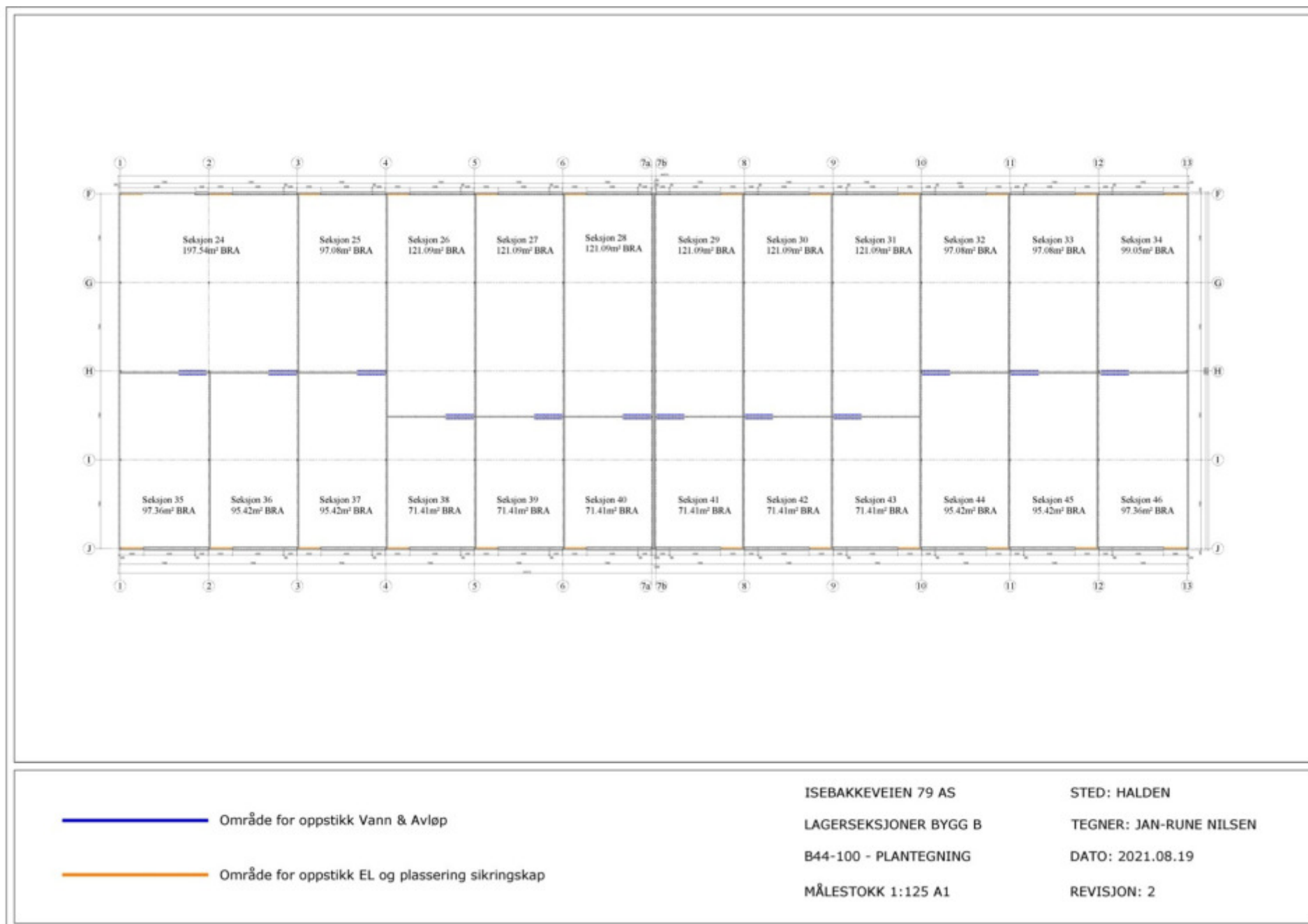
Bygg A - plan



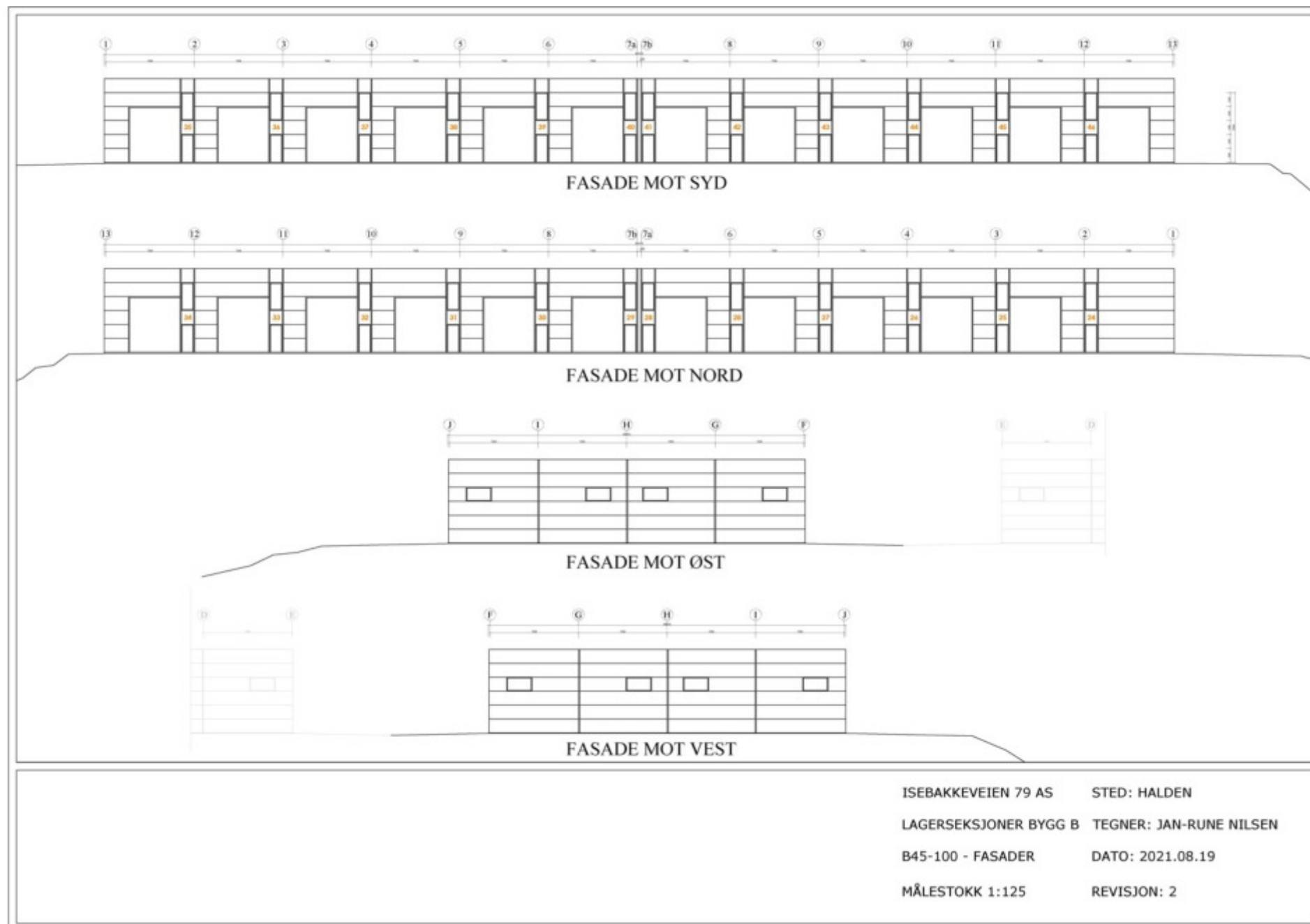
Fasader bygg A



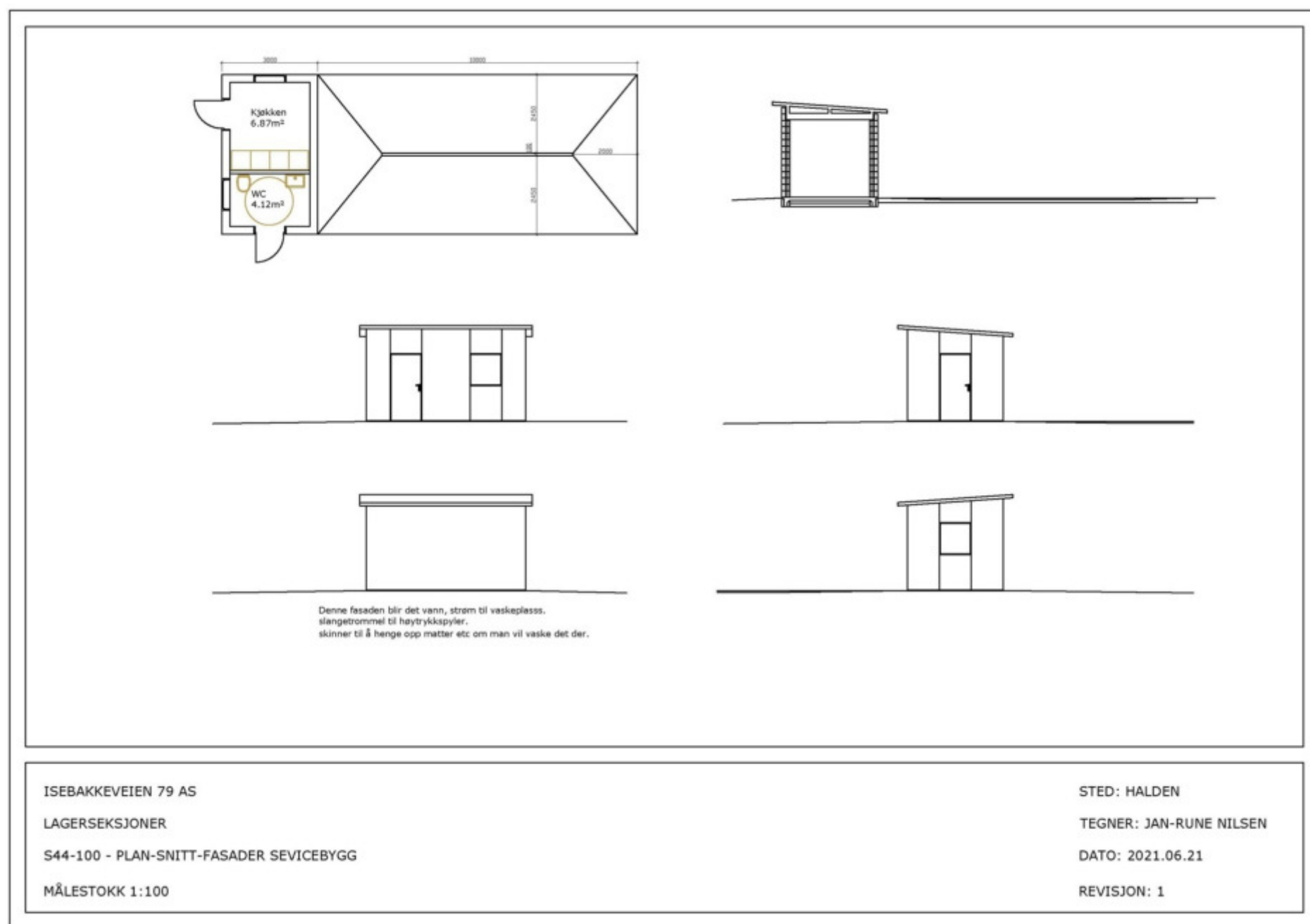
Bygg B - plan

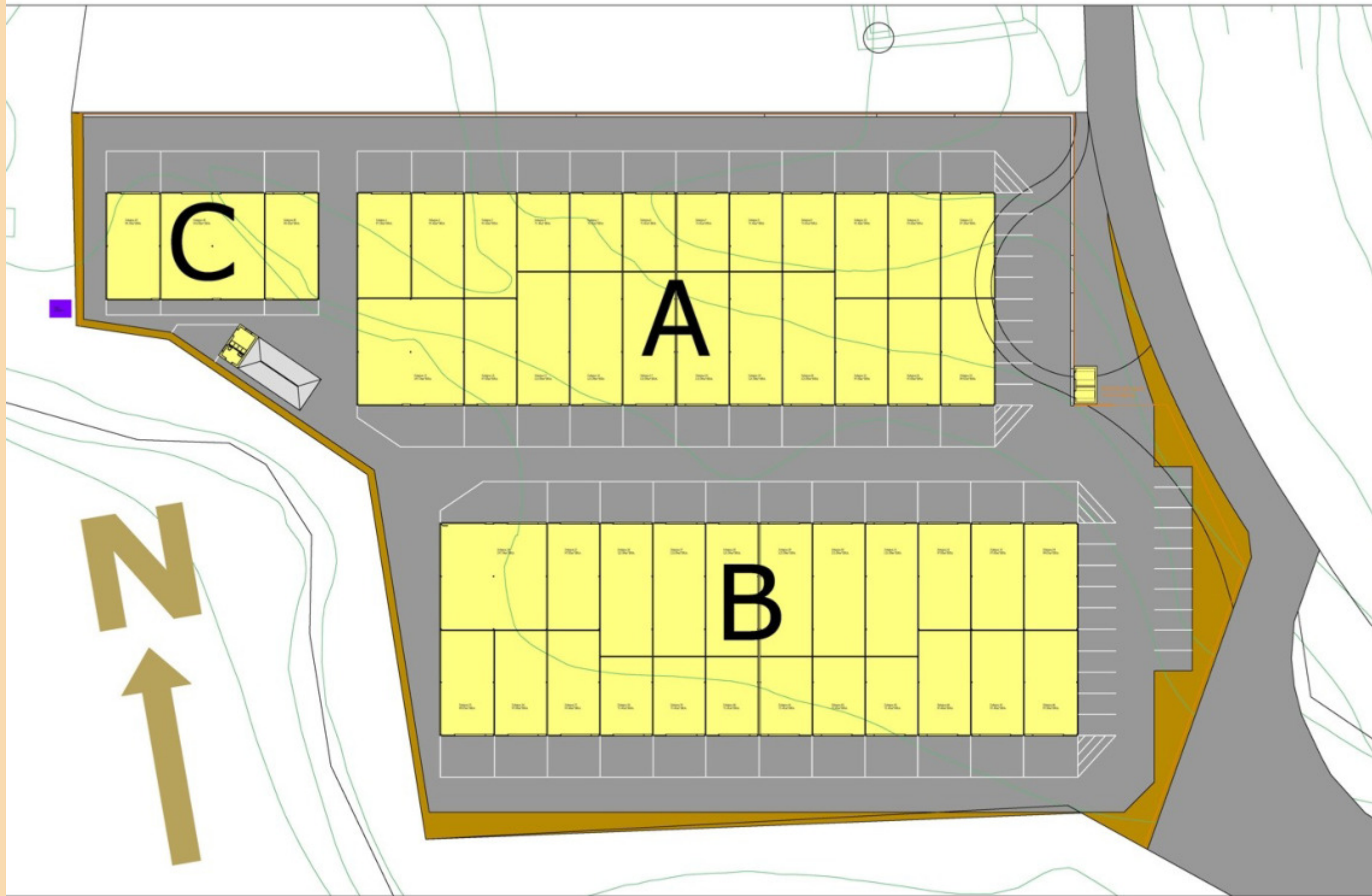


Fasader bygg B



Servicehus





ISEBAKKEVEIEN 79 AS
BEGBYGGELSE
S33-102 - SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK - 1:250

STED: HALDEN
TEGNER: JAN-RUNE NILSEN
DATO: 2021.07.12
REVISJON: 3

Byggetrinn	Bygg	Seksjon	BRA [m²]	Vindu Gavl	Salgspris	Merknad	Planlagt ferdigstillelse
1	A	1	97,36	X	kr 1 525 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	2	95,42		kr 1 475 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	3	95,42		kr 1 475 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	4	71,41		kr 1 140 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	5	71,41		kr 1 140 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	6	71,41		kr 1 140 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	7	71,41		kr 1 140 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	8	71,41		kr 1 140 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	9	71,41		kr 1 140 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	10	95,42		kr 1 475 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	11	95,42		kr 1 475 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	12	97,36	X	kr 1 525 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	13	197,54	X	kr 2 925 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	14	97,08		kr 1 500 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	15	121,09		kr 1 835 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	16	121,09		kr 1 835 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	17	121,09		kr 1 835 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	18	121,09		kr 1 835 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	19	121,09		kr 1 835 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	20	121,09		kr 1 835 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	21	97,08		kr 1 500 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	22	97,08		kr 1 500 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022
1	A	23	99,05	X	kr 1 545 000,00	Rabbaterte priser	Sommeren 2022

Byggetrinn	Bygg	Seksjon	BRA [m ²]	Vindu Gavl	Salgspris	Merknad	Planlagt ferdigstillelse
2	B	24	197,54	X	På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	25	97,08		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	26	121,09		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	27	121,09		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	28	121,09		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	29	121,09		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	30	121,09		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	31	121,09		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	32	97,08		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	33	97,08		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	34	99,05	X	På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	35	97,36	X	På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	36	95,42		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	37	95,42		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	38	71,41		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	39	71,41		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	40	71,41		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	41	71,41		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	42	71,41		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	43	71,41		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	44	95,42		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	45	95,42		På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023
2	B	46	97,36	X	På forespørsel	5-10% antatt prisøkning	Våren 2023

Byggetrinn	Bygg	Seksjon	BRA [m ²]	Vindu Gavl	Salgspris	Merknad	Planlagt ferdigstillelse
3	C	47	98,56	X	På forespørsel	10-15% antatt prisøkning	Sommeren 2023
3	C	48	192,08		På forespørsel	10-15% antatt prisøkning	Sommeren 2023
3	C	49	98,56	X	På forespørsel	10-15% antatt prisøkning	Sommeren 2023

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines, text, or other markings on the page.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

