

PROAKTIV

Salg av
kontraktsposisjon

Bo midt i sentrum. Overtagelse
september 2026

BYHAVEN LEILIGHET C16



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SARPSBORG SENTRUM

Salg av kontraktsposisjon - Byhaven Sarpsborg. Bo midt i sentrum.
Overtagelse september 2026

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Byhaven leilighet C16, Thranes gate 28, 1723 SARPSBORG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 961

Prisantydning kontraktpos.: 370.000,-

Totalpris: 4.085.783,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 2/1

BRA: 54.5 m²

BRA-i: 52 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten. Det kan være mulig å kjøpe parkeringsplass ledige parkeringsplasser etter et hele prosjektet er ferdigstilt.

Tomt: 4123 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.946,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.

INNHold

2	5	6	8
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
10	11	14	18
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
73			
Budskjema			

"Min prioritet er å oppnå utbyggerens mål gjennom tett samarbeid og en dedikert innsats.

Jeg er med hele veien, fra start til slutt!"

Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig: **Karianne Westby Jensen**



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig
Mobil: 477 00 214
E-post: karianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN ANNERLEDES HVERDAG

Prosjektmegling er ikke som brukboligmegling. Det krever en hel annen og tettere oppfølging av kunden og vi jobber under en annen lov (bustadoppføringslova).

Karianne startet med eiendomsmegling i 1993, og har siden 2004 kun jobbet med salg av nye boliger/prosjektmegling. Vi forstår viktigheten av å ha en dedikert prosjektmegler som ikke blir avbrutt av kortsiktige bruktboligsalg .

Med sin lange erfaring som prosjektmegler har Karianne inngående kjennskap til lokalkunnskap og målgruppen, noe som gir et godt grunnlag for å utarbeide en effektiv salgsstrategi.

Karianne Westby Jensen

Målrettet markedsføring med skreddersydde kampanjer vil sikre at prosjektet når de rette kjøperne. Vi benytter alltid moderne salgs- og markedsføringsverktøy som øker prosjektets synlighet og engasjement hos potensielle kjøpere.

Profesjonell rådgivning med bl.a å bistå med riktig prissetting basert på analyse av markedet, konkurransen og prosjektets unike kvaliteter en en kjent del av hverdagen. Det samme gjelder råd om boligsammensetning, planløsninger og tilvalg som appellerer til dagens boligkjøpere, noe som vil styrke salgsprosessen.

Med langsiktig og tett oppfølging er

Karianne opptatt av å gi kundene sine den trygghet som kreves for å kjøpe en helt ny bolig.

Personlig oppfølging og servicevektlegges, både overfor utbygger og boligkjøpere, som igjen styrker prosjektets omdømme.

Karianne vet hvor viktig det er å forstå kundens ønske og behov, og er derfor opptatt av at tilfeldigheter ikke skal få spillerom.

Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig **Karianne Westby Jensen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Byhaven Sarpsborg ligger akkurat i overgangen mot den etablerte villabebyggelsen, kun et steinkast fra Storbyen kjøpesenter og busstasjonen. Tomten som bebygges ligger mellom Korsgata og Thranesgate, og grenser til Jonas Lies gate i øst. Tomten ligger sentralt til i Sarpsborg sentrum. Adkomst vil være til hvert enkelt bygg via tiliggende gater. Det er parkeringsanlegg i underetasje - innkjøring til denne vil være fra Thranes gate inn under bygg A.

Fra Byhaven vil det være kort vei til alt det Sarpsborg by har å tilby; torvet, gågata, butikker, treningssenter, restauranter, Sarpsborg stadion, Sparta Amfi, skoler, park - kort sagt alle byes fasiliteter.



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.8 km
Fritznerbakken barnehage (0-6 år) 69 barn	10 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL BYHAVEN LEILIGHET C16, THRANES GATE 28

Vi starter utendørs...

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten. Det kan være mulig å kjøpe parkeringsplass ledige parkerinsplasser etter et hele prosjektet er ferdigstilt.

Tomtestørrelse

4 123 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt som eies av sameiet. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungtrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bebyggelsen består av seks leilighetsbygg over et felles parkeringsanlegg. Byggene har fått betegnelsene A - F. Det er direkte tilgang til parkeringsanlegg med boder via trapp og heis i hvert av byggene.

Innkjøring til parkeringsanlegg via rampe inn under bygg A i Thranes gate. I tillegg til parkeringsplasser for beboere, inneholder parkeringsanlegget også sportsboder og tekniske rom.

Byggene varierer i høyde fra 4-6 etasjer. Det er totalt ca. 100 leiligheter. Leilighetene er fordelt på 2, 3 og 4-roms løsninger.

FUNDAMENTERING

Pelefundamentert til fjell.

BÆRESYSTEM

Bæresystem utføres i plasstøpt betong, supplert med stål.

VEGGER

Yttervegger er av isolert bindingsverk med innside kledd med gips og utside hovedsakelig kledd med keramisk fasadetegl. Skillevegger mellom leilighetene utføres av betong eller stålstender og gips (lydvegg).

Lettvegger i leilighetene bygges av stålstender - uisolert og ett lag gips på hver side. Det leveres ikke taklister. Fotlister leveres tilpasset gulv/parkett.

I bad benyttes våtromsplate montert på spikerslag for videre montering av flis. Vegger rundt bad og wc isoleres. Sportsboder i kjeller leveres med åpne nettingvegger, type Troax el. tilsvarende.

LIVSLØPSBOLIG - STANDARD

Tilkomst til leilighetene er tilpasset rullestolbrukere med heis/trapp fra parkeringsanlegg/ inngang og med adkomst til hvert plan. For de fleste leilighetene tilfredsstiller planløsningen krav om tilgjengelighet. Unntakene

fremkommer av prospekt. Vist møblering er ut ifra plassering av snusirkel for rullestol og kan endres av den enkelte. TEK 17 gjelder.

Yttertak:

Tak bygges som kompakttak. Takflater tekkes med papptekking

Balkonger:

Balkong og terrasser er å anse som en utvendig konstruksjon utsatt for vær og vind. Drypp fra overliggende balkong må påregnes. For leiligheter med balkong mot indre gårdsrom tilbys det mulighet for innglassing av deler av balkong. Innglassingen vil gi generell beskyttelse for vind og nedbør, men ikke være helt tett mot tilstøtende konstruksjoner / fasade, og er ikke beregnet som oppvarmet vinterhage. Ved oppvarming i den kalde årstiden kan dette medføre uønsket kondens som igjen kan medføre fukt og råte.

Ventilasjon:

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk skjer fra bad, tekn./vask, kjøkken og avtrekksheite over komfyr. Plassering av aggregat fremkommer av tegning. Enkelte leiligheter kan ha ventilasjonsanlegg plassert på kjøkken integrert med kjøkkenvifte. Dette gjelder i hovedsak de mindre leilighetene.

Sanitær:

Det leveres vannbåren gulvarme med termostater i alle rom. Varmer til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.

I baderom leveres innredning med servant med ett-greps armatur, vegghengt klosett og termostatstyrt dusjarmatur. Dusjen plasseres som vist på tegning og det leveres dusjvegger i herdet glass. Dusjsone er nedsenket.

På wc leveres håndvask på vegg og vegghengt klosett.

Alle sanitærprodukter leveres i hvit utførelse.

Det leveres strøm, vann og avløp til vaskemaskin, og strøm til tørketrommel. Se tegning for plassering.

På kjøkken leveres benkebeslag med ett-greps armatur.

Brannsikring:

Alle leilighetene leveres med automatisk slukkeanlegg.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje med 1 soverom med romslig balkong mot nordvest.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 55 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesarealer:
Trapperom: Vegger sparkles og males. Gulv og trapper får fliser eller belegg.
Parkeringsanlegg: Gulv støvbindels. Vegger og himling har ubehandlet betong.
Sportsbodvegger gis ingen behandling utover ev. ferdig behandling fra leverandør.

Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vannbåren gulvvarme med termostater i alle rom.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

PLANTEGNINGER



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 123 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt som eies av sameiet. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

2.946,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter (foruten eiendomsskatt, fast beløp vann, avløp og renovasjon), forretningsførsel, revisjon, vedlikehold av fellesarealer og felles tekniske installasjoner, trappevask, strøm fellesarealer, bygningsforsikring. Kostnad stipulert til 35 kr/m² pr. mnd.

Inkludert i fellesutgifter er også kabel-tv/internett stipulert til 400 kr/mnd., og drift og vedlikehold av sportsbod stipulert til 50 kr/mnd.

I tillegg til nevnte kostnader kommer ev. kostnad for drift og vedlikehold av p-plass, stipulert til 150 kr/mnd. pr plass, og oppvarming og varmtvann stipulert til 13 kr/m² pr mnd.

Kjøper er innforstått med at de ovenfor stipulerte kostnadene kun er anslag og det er de kostnader som faktisk påløper til enhver tid som kommer til fordeling, uavhengig om disse er lavere eller høyere enn dette anslaget.

Selger kan på vegne av sameiet inngå avtaler for drift av sameiet ved oppstart. Dette vil være bla. Forsikring, forretningsførsel, revisor, avtale om levering av fjernvarme, fellesstrøm, kabel TV/ internett, og andre avtaler for nødvendig og forsvarlig drift. Sameiet plikter å overta disse avtaler og ev. reforhandle eller innhente konkurrerende tilbud til disse avtaler.

Info kommunale avgifter

Fast del av vann- og avløp, renovasjon og eiendomsskatt faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir beregnet av kommunen nærmere ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Diverse

Det leveres ikke innredning som garderober, garderobeskap etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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 for eksempel rett til å vedlikehold av rørsystemer for vann- og kloakk. Erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

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

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

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 302 gjelder. Plan er datert 12.05.2020 og sist revidert 07.07.2021.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Vei/Vann/Avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Adgang til utleie

Boligen har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet i mer enn 90 døgn i året. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

370 000,00 (Prisantydning)

3 704 693,00 (Kjøpesum opprinnelig avtale)

4 074 693,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

0,00 (Omkostninger totalt)

4 074 693,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

I tillegg til opprinnelig kjøpesum skal kjøper betale for kjøp av kontraktsposisjon til selger/kjøper 1. Dette betegnes som merverdien. Merverdien beløper seg til kr. 370 000,-og vil stå under kjøpers rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Totalt å betale ved inngåelse av avtale om kjøp av kontraktsposisjon kr. 370 000,- for kontraktsposisjon + kr. 370 000,- som er forskudd i opprinnelig avtale, totalt kr. 740 000,-

Rest kjøpesum, tilvalg og omkostninger betales iht opprinnelig kontrakt (kr. 3 700 000,- fratrukket kr. 370 000,-) kr. 3 330 000,- + 4 693,- +11 090,- = kr. 3 345 783,-
Totalt å betale kr. 4 085 783,-

Dersom utbygger ikke fullfører arbeidet, faller kjøpers plikt til å betale merverdi bort. Selger har intet ansvar overfor kjøper for utbyggers oppfyllelse iht. opprinnelig kjøpekontrakt. Et eventuelt mislighold fra utbyggers side gir ikke kjøper adgang til å fremme krav mot selger. Forskuddsbeløpet kan utbetales umiddelbart dersom selgers/kjøper 1 forpliktelser iht. opprinnelig kjøpekontrakt er oppfylt; dvs. hele forskuddsbeløpet er innbetalt til klientkonto. Dette må være fri egenkapital. Merverdien kan ikke utbetales selger/kjøper 1 før kjøper har overtatt boligen og fått tinglyst hjemmel til eiendommen.

Kontraktsposisjon

Objektet for dette salget er en kontraktsposisjon. Det vil si at kjøper får rett til å tre inn i en kontrakt som er inngått mellom opprinnelig selger/utbygger og selger/kjøper 1. Ved kjøp av denne kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i selger/kjøper 1 sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten som ligger vedlagt dette prospekt. Den opprinnelige kjøpekontrakt gjelder kjøp av objektet på de vilkår som følger av opprinnelig kontrakt. Det gjøres særlig oppmerksom på de forbehold selger/kjøper 1 har tatt i kontrakten.

Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre selger/utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene.

Kjøper forplikter seg til å betale kjøpesummen iht. opprinnelig kontrakt § x.

Nærmere informasjon om prosjektet og objektet som denne kontraktsposisjon gjelder fremgår i opprinnelig prospekt.

Kontraktsposisjon - garantier

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. bustadoppføringslova § 12. Garantien økes til 5 % fra

overtagelse og løper deretter i fem år.

Forskuddsinnbetaling er sikret iht. bustadoppføringslova § 47 med garanti stilt av selger/utbygger. Garantien er stilt overfor kjøpere av prosjekt. Transport av garantien er nødvendig og forutsetter samtykke fra garantist.

Lovanvendelse

Salg av kontraktsposisjon fra forbruker til forbruker eller næringsdrivende faller utenfor avhendingsloven og reguleres i stedet av kjøpsloven som salg av fordringer, jf. avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Leiligheten er ferdig til overlevering 17.09.2026 kl 08:00
Forbefaring skjer 06.08.2026 kl 08:00

Eier

Rune Johannessen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 33 148 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke kr 17 500,00. Sum faste vederlag kr. 17 500.

Totale kostnader kr. 17 500.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med

avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Vedlegg til salgsoppgave

- Opprinnelig kjøpekontrakt med vedlegg
- Leilighetsplan for den konkrete leilighet/eiendom
- Opprinnelig prospekt

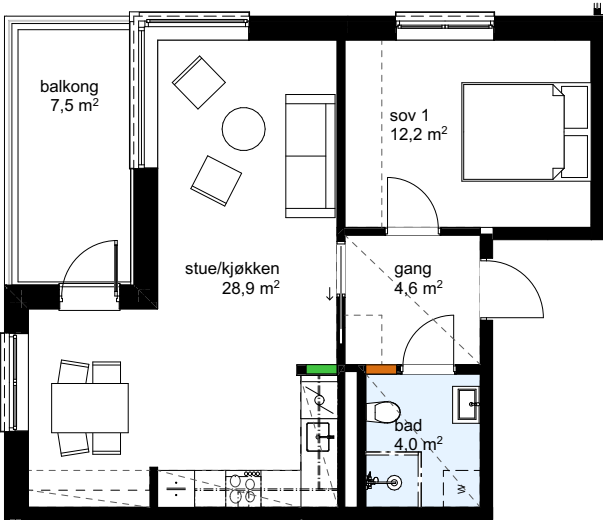
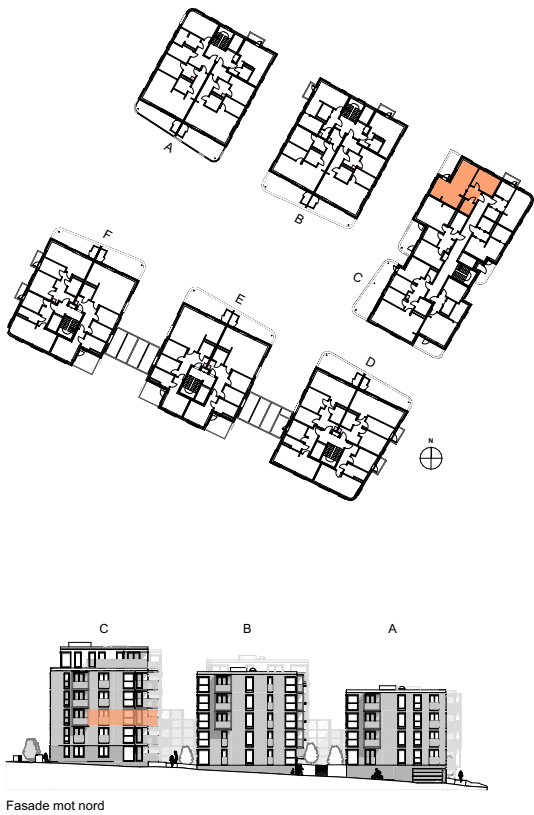
Dato salgsoppgave
23.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

C16



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Hele eller deler av området markert som nedsenket himling kan bli nedforet som følge av tekniske føringer. Slagretning/ skyvedørløsninger på dørene kan bli endret etter prosjektering. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer. Bad leveres med opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel der dette er skissert. Areal i henhold til NS 3940:2012 Areal på balkong/ terrasse vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.

Tillak	Dato	21.06.2023			
	Leilighetstype	2 roms			
	Etasje	3. etasje			
	Leilighetsnummer	C-H0304			
Tillakshaver	BRA	52,0			
	P-ROM	52,0			
	Målestokk	1:100 (A3)			
Ansvarlig søker / ARK Mad			Skyvedør i vegg Skyvedør utenpå vegg Mulighet for mobilvegg Frafallsvegg Agg Aggregat i nisje/ på vegg * Plassbygd bad Sikringsskap Nedforet himling (2.2m/ 2.5m) Vask/ baderoms møbel Dusjvegg Mulighet for badekar Skap Overskap Platetopp Ovn Vask Oppvaskmaskin Kjøle/ frys Hylle		
			0 1 2 3 4 5		



I takt med byens puls

Innhold

Om prosjektet	4
Om leilighetene	6
Utomhusplan	8
Beliggenhet	10
Om Sarpsborg	12
Tilvalg	14
BYGG A	
Oversikt og plantegninger	16
BYGG B	
Oversikt og plantegninger	26
BYGG C	
Oversikt og plantegninger	40
Generell beskrivelse	54
Meglers salgsoppgave	58
Sameiets vedtekter	64
Forbrukerinformasjon om budgivning	69
Avtale om kjøp	70
Kontaktinfo eiendomsmegler	71



Om prosjektet

Byetongbygg Eiendom og Østfoldhus har sammen utviklet planene om et **nytt, stort boligprosjekt** i Sarpsborg sentrum. Her planlegges det nærmest et helt nytt kvartal med boliger i **seks store byhus med en romslig felleshage** i midten. Derav navnet *Byhaven Sarpsborg*.

Byhaven Sarpsborg vil ligge akkurat i overgangen mot den etablerte villabebyggelsen, kun et steinkast fra Storbyen kjøpesenter og busstasjonen. Tomten som skal bebygges ligger **mellom Korsgata og Thranes gate**, og grenser til Jonas Lies gate i øst.

Fra Byhaven vil det være kort vei til alt det Sarpsborg by har å tilby; torvet, gågata, butikker, treningscenter, restauranter, Sarpsborg stadion, Sparta Amfi, skoler, park – kort sagt **alle byens fasiliteter**.

Prosjektet består av seks leilighetsbygg plassert oppe på en felles underetasje som skal inneholde p-plasser, boder og tekniske rom. Innkjøring til **parkeringskjelleren** vil bli fra Thranes gate, inn under bygg A. Alle byggene har trapper og heis som betjener alle etasjer.

Byggene forholder seg til de tilliggende gatene, men åpner seg opp mot vest for å slippe **mest mulig ettemiddags- / kveldssol** inn i kvartalet. Det er planlagt i alt ca. 101 leiligheter i prosjektet. I tillegg vil det bli noe næringsareal i 1. etasje i de tre byggene som har fasade mot Korsgata.

Prosjektet vil selges i **to salgstrinn**. Byggene har fått «nummer» fra A til F, hvor bygg A, B og C, som ligger mot Thranes gate, legges ut for salg først. Salget vil avgjøre når neste salgstrinn vil legges ut og om prosjektet bygges i ett eller to byggetrinn.



Om leilighetene

Leilighetene som tilbys i første salgstrinn er **1-, 2-, 3- og 4-roms** leiligheter med areal **fra 30 til 161 m²**. Leilighetsplanene er utarbeidet med tanke på arealeffektivitet og smarte løsninger med gode oppbevaringsmuligheter.

Siden bebyggelsen er delt opp i **seks frittstående bygg**, blir de aller fleste leilighetene hjørneleiligheter med lysinnfall fra to sider. De største leilighetene, som dekker en halv etasje, får lys fra tre sider.

Alle leilighetene som vender inn mot felleshagen har store, luftige balkonger, de øvrige får små luftebalkonger eller fransk balkong.

Leilighetene får kvaliteter som vannbåren gulvvarme, sprinkelanlegg og balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Kjøkken integreres som en **åpen løsning** sammen med stue/oppholdsrom.

Kjøkken leveres i mengde som vist på leilighetsplaner. Det leveres høye overskap og laminat benkeplate med innfelt vask. Det er avsatt plass og forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer er ikke inkludert i vår leveranse, men kan bestilles som tilvalg hos kjøkkenleverandør. Over koketopp leveres avtrekkslette.

Bad leveres med innredning med **heldekkende servant**, samt med speil og belysning. Alle sanitærprodukter er hvite. WC er vegghengt.

Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og malerte planskisser er kun ment til å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Prosjektet er ikke detaljprosjektert og den videre prosjekteringen kan medføre endringer. Det tas forbehold om trykkfeil.



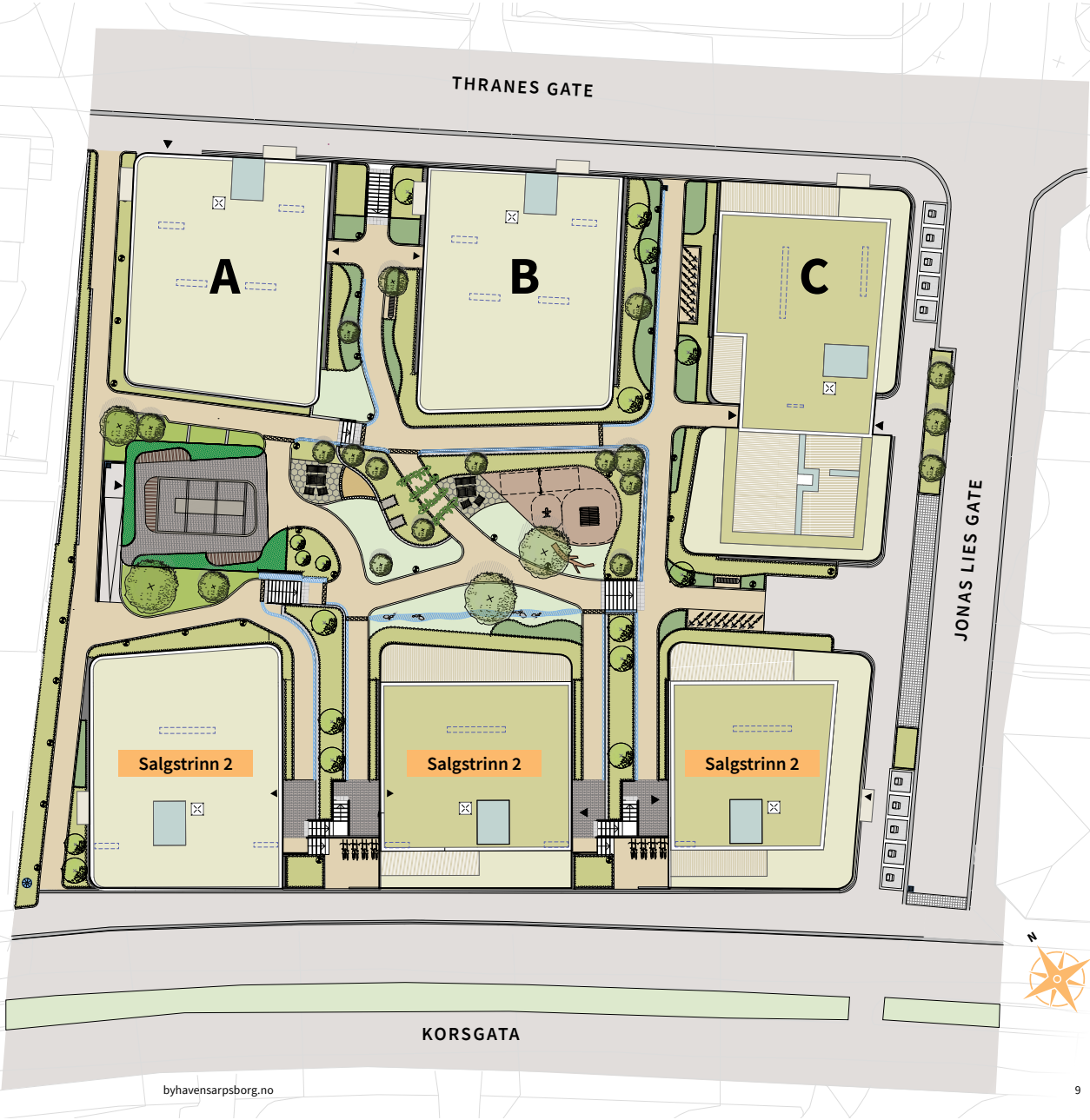
Utomhusplan

Prosjektet ligger **sentralt i Sarpsborg sentrum** kun et kvartal nedenfor Storbyen kjøpesenter og busstasjonen. De seks byhusene forholder seg til omliggende gater, men åpner seg opp mot vest for å slippe inn ettermiddags- og kveldssolen. Mot Jonas Lies gate, som er stengt mot Korsgata for gjennomgangstrafikk, er det et gatetun hvor det er nedgravde avfallsløsninger. Innkjøringen til **parkeringsanlegget** er fra Thranes gate innunder bygg A.

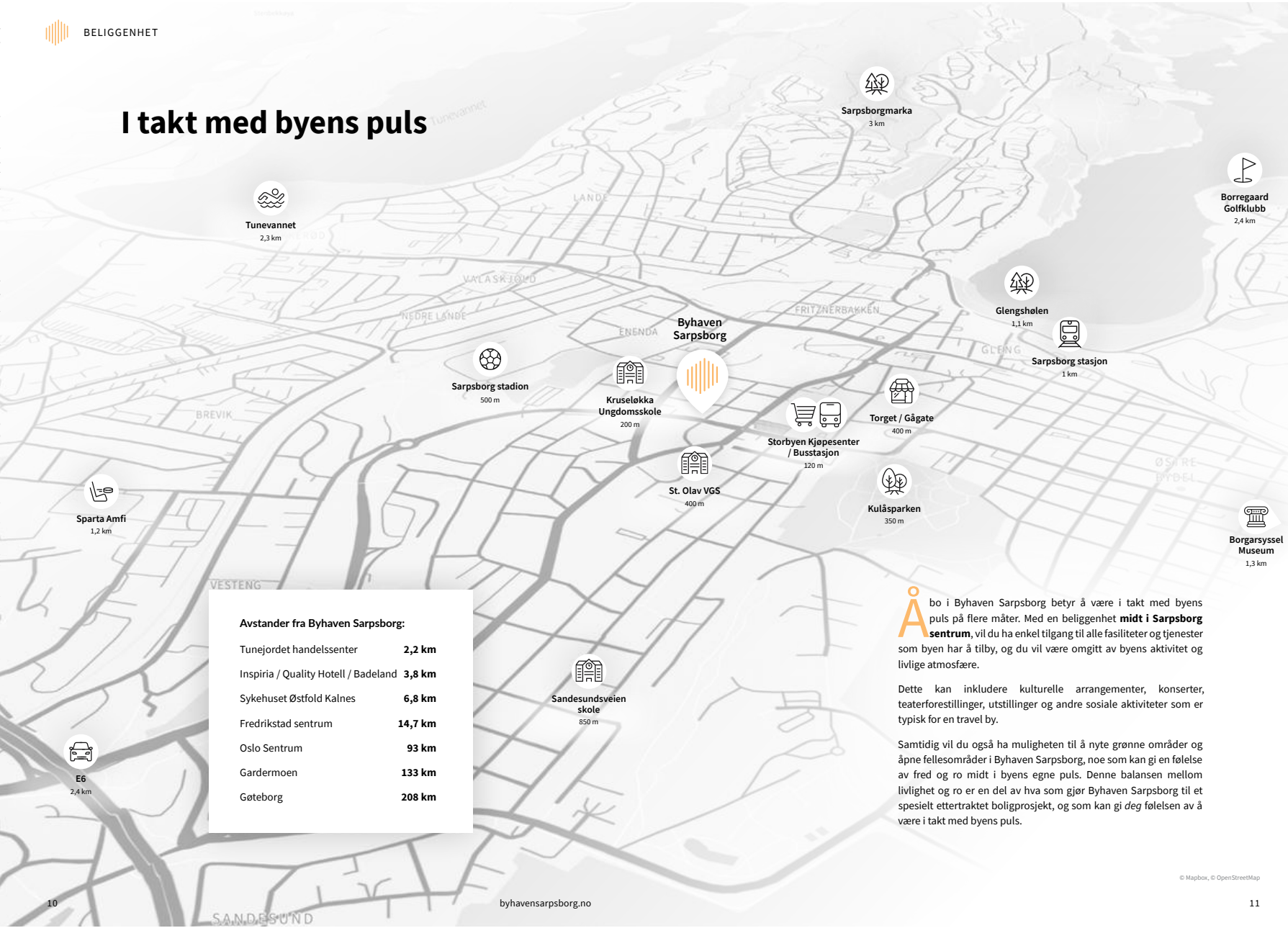
Kvartalet er forutsatt åpent og hvor det skal være lett å ta snarveien igjennom. Mellom husene skal det etableres **en hage** med beplantning, stier, benker og bord, samt lekearealer.

Vest i hagen skal det bygges en paviljong som overbygges med en pergola som rammer inn **den viktigste sosiale sonen** i hagen. Her kan man samles over en kopp kaffe i godt naboskap. Under paviljongen etableres det sykkelparkering. Sykkelparkeringen vil også være tilgjengelig via parkeringsanlegget.

På taket i hus C, i 6. etasje, vil det bli tilgjengelig en felles takterrasse for alle beboere i prosjektet. **Her vil det bli gode utsikts- og solforhold.**



I takt med byens puls



Å bo i Byhaven Sarpsborg betyr å være i takt med byens puls på flere måter. Med en beliggenhet **midt i Sarpsborg sentrum**, vil du ha enkel tilgang til alle fasiliteter og tjenester som byen har å tilby, og du vil være omgitt av byens aktivitet og livlige atmosfære.

Dette kan inkludere kulturelle arrangementer, konserter, teaterforestillinger, utstillinger og andre sosiale aktiviteter som er typisk for en travelt by.

Samtidig vil du også ha muligheten til å nyte grønne områder og åpne fellesområder i Byhaven Sarpsborg, noe som kan gi en følelse av fred og ro midt i byens egne puls. Denne balansen mellom livlighet og ro er en del av hva som gjør Byhaven Sarpsborg til et spesielt ettertraktet boligprosjekt, og som kan gi deg følelsen av å være i takt med byens puls.

Sarpsborg

Sarpsborg representerer den perfekte balansen mellom historie, natur og moderne bekvemmeligheter!

HISTORISK ARV
Sarpsborg er en by rik på historie og kultur. Som **Norges første hovedstad** har den en imponerende arv du blant annet kan oppleve i **Borgarsyssel Museum**, med sjarmerende brosteinsgater og historiske bygninger. Her kan du oppleve autentisk atmosfære og føle historiens vingesus mens du utforsker de historiske landemerkene.

AKTIVT KULTURLIV
Sarpsborg innehar et rikt kulturliv, og Byhaven Sarpsborg vil ha umiddelbar nærhet til det meste. **Kulturhuset Gleng** med konserter og standup og **Sarpsborg Scene** med sine show, konserter og teater er begge i gangavstand. Sarpinger er i tillegg engasjerte i sport, sterkt representert i eliten innen både **ishockey og fotball**, med henholdsvis lagene Sparta Warriors og Sarpsborg 08.

REKREASJONSMULIGHETER
Sarpsborg og omkringliggende områder er et paradys for naturskøiere. Med vakre skoger, innsjøer og elver kan du oppleve en rekke friluftaktiviteter. Nyt en spasertur langs **Glengshølen bryggesti**, ta sykkel på utforskning i **Sarpsborgmarka** eller kast snøret i **Tunevannet** for å prøve fiskelykken. I tillegg er det flere parker og grøntområder hvor du kan slappe av og ta inn naturen, hvor **Kulåssparken** er den største og mest kjente.

FASILITETER OG BEKVEMMELIGHETER
Sarpsborg tilbyr naturligvis et bredt spekter av fasiliteter og bekvemmeligheter. Byen har et variert utvalg av butikker, restauranter og kafeer som tilfredsstiller enhver smak. Både i forbindelse med **byens torg og i gågaten** finner du et vidt spekter av shopping- og kulinariske muligheter.

Fra Byhaven Sarpsborg har du et nært utgangspunkt hvor du kan **bo i hjertet av Sarpsborg** og dra nytte av alt byen har å tilby.



Tilvalg



Kirsti Nordli
Kundeansvarlig

Betongbygg tilbyr et bredt utvalg av tilvalg. Hos oss skal kunden selv få ta de valgene som gjør at de får de kvalitetene, fargene og løsningene som til slutt gir dem en bolig som de kan **føle seg hjemme i**.

Vi ønsker fornøyde kunder og strekker oss langt for å møte kundens ønsker.

For å følge opp våre kunder har vi ansatt en egen kundeansvarlig, **Kirsti Nordli**. Hun er ansvarlig for oppfølging av alle leilighetskjøpere og til hjelp og guide gjennom de mange valg og muligheter som dukker opp underveis. Valgene er mange, men vi har erfaringen og systemene som skal til for at dine valg blir godt ivaretatt.

Våre kunder er våre beste ambassadører. Betongbygg skal være et **merkenavn for kvalitet** som det skal være lett å anbefale til andre.



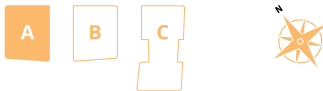


Bygg A

BYGG A

Oversikt

Bygg A ligger lengst vest, med Thranes gate i nord. Bygget består av 12 leiligheter, som innehar 1–4 rom, med størrelser fra 30 til 111 m². Innkjøringen til den felles parkeringskjelleren vil være i det nordvestre hjørnet av bygget. Sørsiden av bygget vender innover mot fellesområdet, med den overbygde paviljongen.



FASADE NORD



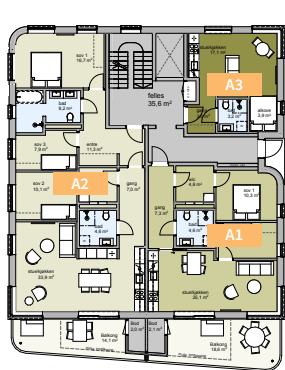
FASADE ØST



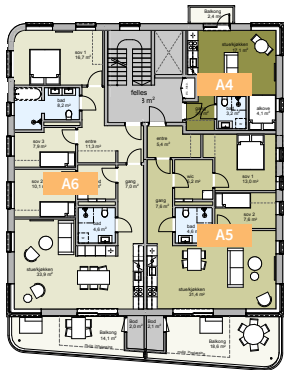
FASADE SØR



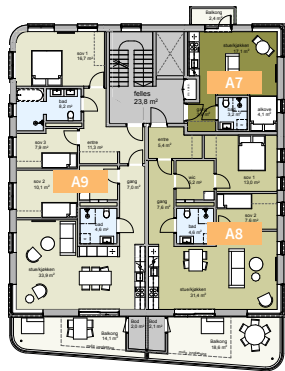
FASADE VEST



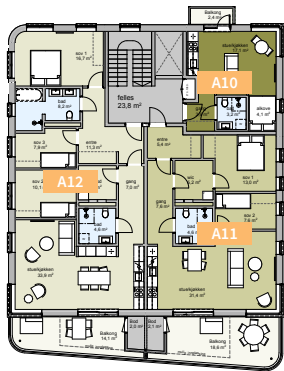
1 . ETASJE



2 . ETASJE



3 . ETASJE



4 . ETASJE

BYGG A

Leilighet
A1

Rom **3**
BRA **63,9 m²**
P-rom **63,9 m²**
Balkong **18,6 m²**



Leilighet
A2
A6
A9
A12

Rom **4**
BRA **111,1 m²**
P-rom **111,1 m²**
Balkong **14,1 m²**



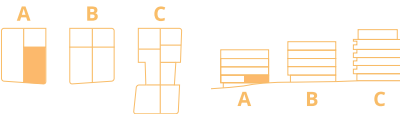
Leilighet
A3

Rom **1**
BRA **29,8 m²**
P-rom **29,8 m²**
Balkong **0 m²**

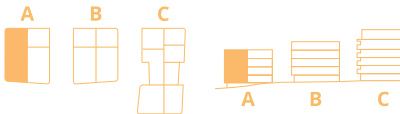


Leilighet
A4
A7
A10

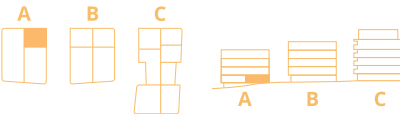
Rom **1**
BRA **29,8 m²**
P-rom **29,8 m²**
Balkong **2,4 m²**



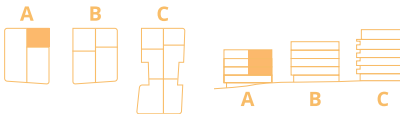
byhavensarpsborg.no



21



22

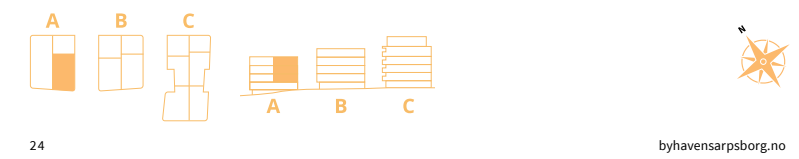


byhavensarpsborg.no

23

Leilighet
A5
A8
A11

Rom 3
BRA 79,1 m²
P-rom 79,1 m²
Balkong 18,6 m²

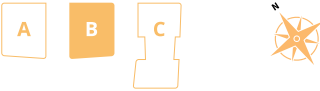


Bygg B



Oversikt

Bygg B ligger i midten, med Thranes gate i nord. Bygget består av 17 leiligheter, som innehar 1–4 rom, med størrelser fra 30 til 111 m². Hovedinngangen vil være på byggets vestside. Sørsiden av bygget vender innover mot fellesområdet.



FASADE NORD



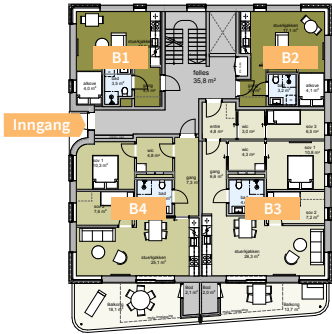
FASADE ØST



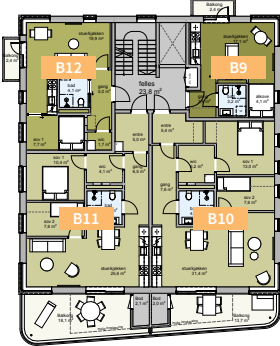
FASADE SØR



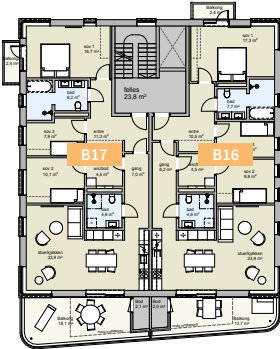
FASADE VEST



1 . ETASJE



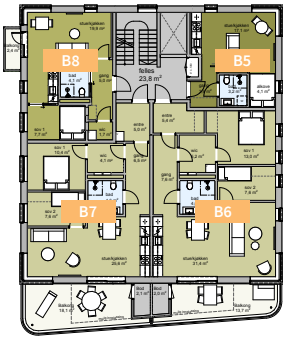
3 . ETASJE



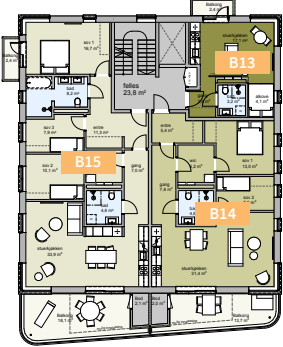
5 . ETASJE

Leilighet B1

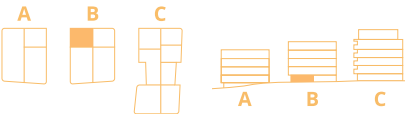
Rom	1
BRA	30,6 m²
P-rom	30,6 m²
Balkong	0 m²



2 . ETASJE

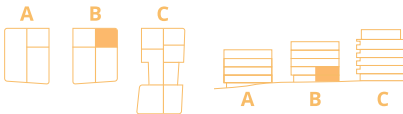


4 . ETASJE



Leilighet B2 B5

Rom	1
BRA	29,8 m²
P-rom	29,8 m²
Balkong	0 m²



Leilighet
B3
B6
B10
B14

Rom **3**
BRA **79,1 m²**
P-rom **79,1 m²**
Balkong **13,7 m²**



Leilighet
B4

Rom **3**
BRA **63,9 m²**
P-rom **63,9 m²**
Balkong **18,1 m²**



Leilighet
B7
B11

Rom **3**
BRA **68,1 m²**
P-rom **68,1 m²**
Balkong **18,1 m²**



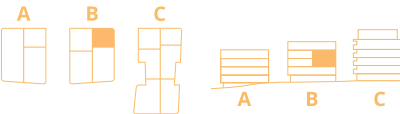
Leilighet
B8
B12

Rom **2**
BRA **41,8 m²**
P-rom **40,1 m²**
Balkong **2,4 m²**



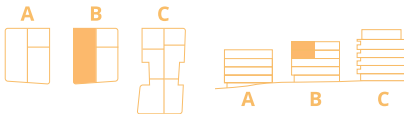
Leilighet
B9
B13

Rom **1**
BRA **29,8 m²**
P-rom **29,8 m²**
Balkong **2,4 m²**



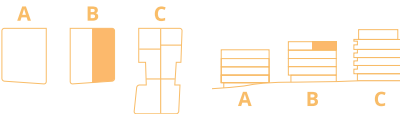
Leilighet
B15
B17

Rom **4**
BRA **111,1 m²**
P-rom **111,1 m²**
Balkong **18,1 + 2,4 m²**



Leilighet
B16

Rom **4**
BRA **111,1 m²**
P-rom **111,1 m²**
Balkong **13,7 + 2,4 m²**





BYGG C

Oversikt

Bygg C ligger lengst øst, med Thranes gate i nord og Jonas Lies gate i øst. Bygget består av 31 leiligheter, som innehar 1-4 rom, med størrelser fra 32 til 161 m². Byggets innganger vil bli både på byggets vest- og østside. På taket av bygget befinner den felles takterrassen seg. Sørsiden av bygget vender seg delvis innover mot fellesområdet.



FASADE NORD



FASADE ØST



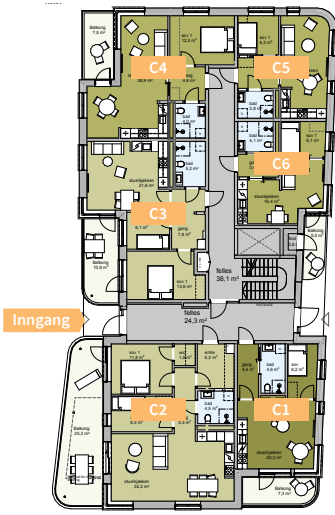
FASADE SØR



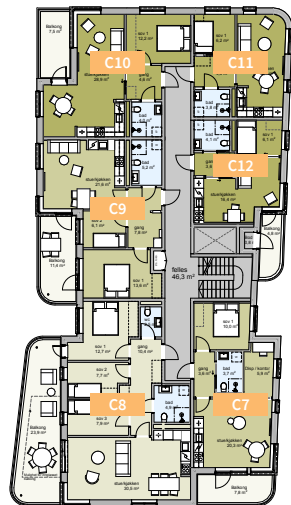
FASADE VEST

I TAKT MED BYENS PULS

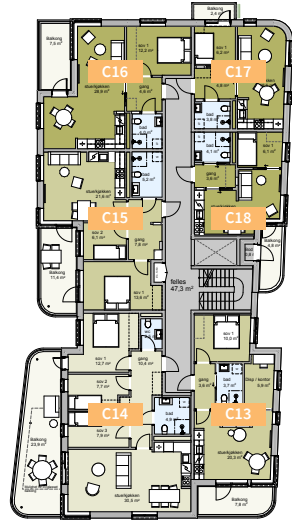
BYGG C



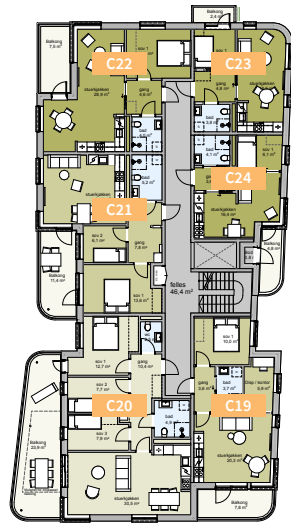
1 . ETASJE



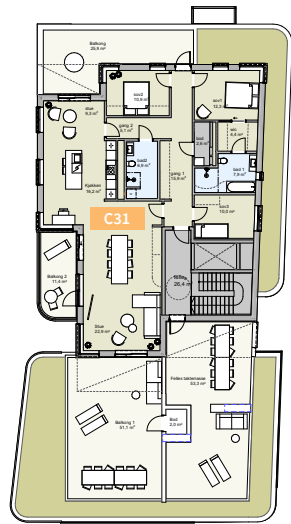
2 . ETASJE



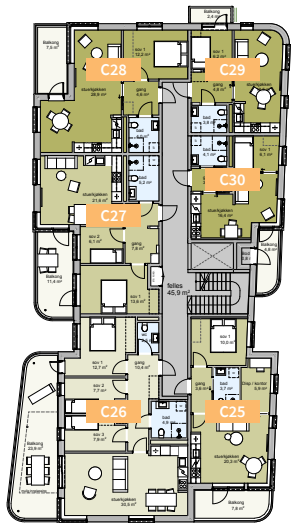
3 . ETASJE



4. ETASJE



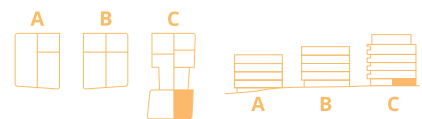
6. ETASJE



5. ETASJE

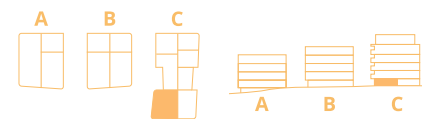
Leilighet C1

Rom	2
BRA	37,6 m ²
P-rom	37,6 m ²
Balkong	7,3 m ²



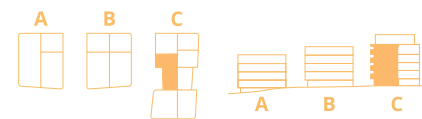
Leilighet C2

Rom	3
BRA	74,3 m ²
P-rom	74,3 m ²
Balkong	25,3 m ²



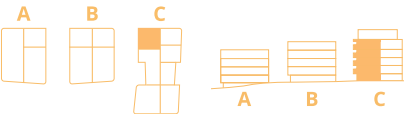
Leilighet C3 C9 C15 C21 C27

Rom	3
BRA	57,2 m ²
P-rom	57,2 m ²
Balkong	10,9 m ²



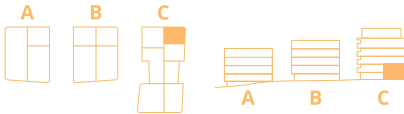
Leilighet
C4
C10
C16
C22
C28

Rom 2
BRA 52 m²
P-rom 52 m²
Balkong 7,5 m²



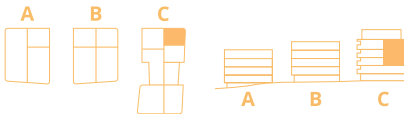
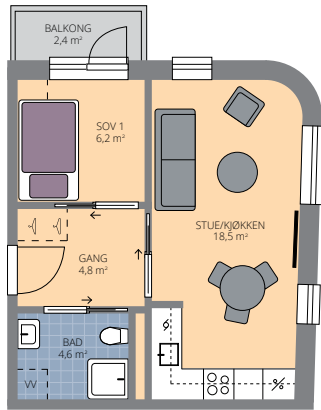
Leilighet
C5
C11

Rom 2
BRA 35,5 m²
P-rom 35,5 m²
Balkong 0 m²



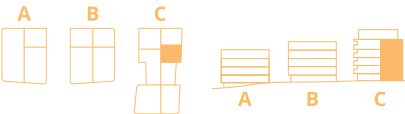
Leilighet
C17
C23
C29

Rom 2
BRA 35,5 m²
P-rom 35,5 m²
Balkong 2,4 m²



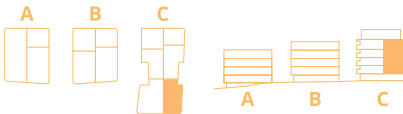
Leilighet
C6
C12
C18
C24
C30

Rom 2
BRA 32,5 m²
P-rom 32,5 m²
Balkong 5 m²



Leilighet
C7
C13
C19
C25

Rom 3
BRA 46,1 m²
P-rom 46,1 m²
Balkong 7,8 m²



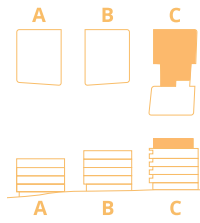
Leilighet
C8
C14
C20
C26

Rom	4
BRA	82,2 m²
P-rom	82,2 m²
Balkong	23,9 m²



Leilighet
C31

Rom	4
BRA	161 m²
P-rom	161 m²
Balkong	51,1 + 11,4 + 25,9 m²



Generell beskrivelse

1.0 GENERELLE OPPLYSNINGER

- 1.1 BYGGHERRE**
Byhaven Sarpsborg AS
- 1.2 TOTALENTREPRENØR**
AS Betongbygg, Sarpsborg
- 1.3 ARKITEKT**
Mad arkitekter, Fredrikstad
- 1.4 BELIGGENHET**
Korsgata 23-25 / Thranes gate, Sarpsborg kommune
- 1.5 BEBYGGELSEN**
Bebyggelsen består av seks leilighetsbygg over et felles parkeringsanlegg. Byggene har fått betegnelsene A – F. Det er direkte tilgang til parkeringsanlegg via trapp og heis i hvert av byggene.

Innkjøring til parkeringsanlegg via rampe inn under bygg A i Thranes gate. I tillegg til parkeringsplasser for beboere, inneholder parkeringsanlegget også sportsboder og tekniske rom.

Byggene varierer i høyde fra 4-6 etasjer. Det er totalt ca. 101 leiligheter. Leilighetene er fordelt på 2-, 3- og 4-roms løsninger og har størrelse fra 30 til 161 m² BRA. De fleste leilighetene, unntatt de minste, har tilhørende privat balkong/terrasse.

1.6 LIVSLØPSBOLIG - STANDARD
Tilkomst til leilighetene er tilpasset rullestolbrukere med heis/trapp fra parkeringsanlegg/ inngang og med adkomst til hvert plan. For de fleste leilighetene tilfredsstiller planløsningen krav om tilgjengelighet. Unntakene fremkommer av prospekt. Vist møblering er ut ifra plassering av snusirkel for rullestol og kan endres av den enkelte. TEK 17 gjelder.

1.7 PARKERING / SPORTSBOD
Alle leilighetene har sportsbod og mulighet for parkeringsplass i parkeringsanlegg. Parkeringsplasser selges separat. Innkjøring til parkeringsanlegg skjer fra rampe i bygg A. Port til parkeringsanlegg leveres med portåpnerautomatikk. Gjesteparkering henvises til omkringliggende gate eller til andre private eller kommunale p-plasser. Leiligheter < 50 m² BRA får sportsbod på min. 2,5 m², leiligheter > 50 m² BRA får sportsbod på min 5,0 m².

1.8 UTEPASSER / GRØNTAREALER
Mellom byggene etableres felles utomhusanlegg med grøntområder med benker, lekeplasser og beplantning.

Balkong og terrasser er å anse som en utvendig konstruksjon utsatt for vær og vind. Drypp fra overliggende balkong må påregnes. For leiligheter med balkong mot indre gårdsrom tilbys det mulighet for innglassing av deler av balkong. Innglassingen vil gi generell beskyttelse for vind og nedbør, men ikke være helt tett mot tilstøtende konstruksjoner / fasade, og er ikke beregnet som oppvarmet vinterhage. Ved oppvarming i den kalde årstiden kan dette medføre uønsket kondens som igjen kan medføre fukt og råte.

2.0 KONSTRUKSJON

- 2.1 FUNDAMENTERING**
Pelefundamentert til fjell.
- 2.2 BÆRESYSTEM**
Bæresystem utføres i plasstøpt betong, supplert med stål.
- 2.3 VEGGER**
Yttervegger er av isolert bindingsverk med innside kledd med gips og utside hovedsakelig kledd med keramisk fasadetegl.
- Skillevegger mellom leilighetene utføres av betong eller stålstender og gips (lydvegg).
- Lettvegger i leilighetene bygges av stålstender - uisolert og ett lag gips på hver side. Det leveres ikke taklister. Fotlister leveres tilpasset gulv/parkett.

I bad benyttes våtromsplate montert på spikerslag for videre montering av flis. Vegger rundt bad og wc isoleres.

Sportsboder i kjeller leveres med åpne nettingvegger, type Troax el. tilsvarende.

2.4 TAK- / MEMBRANTEKKING
Tak bygges som kompakttak. Takflater tekkes med papptekking.

2.5 VINDUER OG DØRER
Vinduer leveres som trevinduer, utvendig beslått med aluminium og innvendig ferdig malt fra fabrikk. Vinduer leveres i henhold til de brann-, isolasjons- og lydkrav som stilles.

Hovedinngangsdører (1. etg) leveres i aluminium og glass. Døren leveres med elektrisk sluttstykke i låsekassen og kan fjernåpnes fra den enkelte leilighet via porttelefon/ ringeanlegg med bildeoverføring.

Inngangsdører til leilighetene leveres med glatt overflate. Innvendige dører i leilighetene leveres i glatt utførelse (dvs. uten speil/profil). Det leveres malte foringer, karmer og glatt listverk uten synlige spikerhull.

Innvendige fellesdører som det stilles brannkrav til, f. eks. i trapperom i parkeringsanlegg, leveres som galvaniserte ståldører.

3.0 INNREDNING OG UTSTYR

3.1 KJØKKEN
Kjøkkeninnredning leveres i mengde som vist på tegninger og vil være i hvit, glatt utførelse. Det leveres underskap og høye overskap med omramming til tak. Innredning leveres forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer kan ev. bestilles ferdig montert som tilvalg hos kjøkkenleverandør. Det er avsatt plass til kjøleskap/ frys, oppvaskmaskin og platetopp/ovn. Avtrekkskette over platetopp leveres.

3.2 BAD
På bad leveres innredning i standard bredde med servant og tilhørende speil og belysning. Størrelse fremkommer av prospekt.

3.3 WC
Det leveres speil og vask.

3.4 SOVEROM / WIC / ENTRE / GANG
Det leveres ikke innredning som garderober, garderobeskap etc.

4.0 TEKNISKE INSTALLASJONER

4.1 SANITÆR
Det leveres vannbåren gulvvarme med termostater i alle rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.

I baderom leveres innredning med servant med ett-greps armatur, vegghengt klosett og termostatstyrt dusjarmatur. Dusjen plasseres som vist på tegning og det leveres dusjvegger i herdet glass. Dusjsone er nedsenket.

På wc leveres håndvask på vegg og vegghengt klosett.

Alle sanitærprodukter leveres i hvit utførelse.

Det leveres strøm, vann og avløp til vaskemaskin, og strøm til tørketrommel. Se tegning for plassering.

På kjøkken leveres benkebeslag med ett-greps armatur. Det er forberedt for tilkobling av oppvaskmaskin.

Alle leilighetene leveres med automatisk slukkeanlegg.

4.2 ELEKTRO
I leiligheter leveres det lys over kjøkkenbenk og i teknisk/ vaskerom. På bad og i gang/ entre leveres spotlister innfelt i himling. Det leveres takpunkt for lys i soverom og kjøkken. Det leveres høyt montert stikk i stue/kjøkken. Det leveres lys på balkong.

Det monteres elektriske punkter som normal standard i leiligheter (NEK 400).

I fellesarealer leveres lys i trapperom/heis, garasje og øvrige fellesarealer i parkeringsanlegg samt sportsboder. Ved alle ytterdører, porter og øvrige utvendige fellesarealer leveres lys som styres av fotocelle. All felles strøm til belysning etc. måles over fellesmåler.

I garasjen og i trapperom/heis monteres belysning i 2 grupper; grunnbelysning som styres av fotocelle og normalbelysning av bevegelse eller lyd/akustikk.

All belysning leveres som LED.

Det leveres porttelefonanlegg med bildeoverføring for fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg monteres egen ringeknapp ved inngangsdør til hver leilighet.

Leilighetene får røykvarsler som er tilknyttet strømmettet og med batteriback-up. Over platetopp monteres komfyrvakt som gir alarm og kutter strøm ved overoppheting/ tørrkoking.

Fellesarealer dekkes av røykdetektorer som er tilknyttet brannalarmanlegg. Utløst alarm går til alarmtablå plassert ved inngang og med varsling direkte til alarmsentral/ brannvesen.

Det vil bli mulighet for lading av elbil i garasjekjeller.

Det leveres TV signaler og internett. Utbygger vil på vegne av fremtidig sameie inngå avtale med binding til leverandør for TV og nett. Det leveres tomrørsanlegg til alle soverom for fremtidig trekking av kabel til TV eller nettilkobling. NEK 700 gjelder.

4.3 VENTILASJON
Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk skjer fra bad, tekn. /vask, kjøkken og avtrekkskette over komfyr. Plassering av aggregat fremkommer av tegning. Enkelte leiligheter kan ha ventilasjonsanlegg plassert på kjøkken integrert med kjøkkenvifte. Dette gjelder i hovedsak de mindre leilighetene.

5.0 OVERFLATER

Rom	Gulv	Vegg*	Himling**	Div
Entre/gang	Lakkert 1 stavs eikeparkett Lakkerte eikelister	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca 2,35 m	Porttelefon LED downlight
Stue/kjøkken	Lakkert 1 stavs eikeparkett Lakkerte eikelister	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt betonghimling. Farge: Hvit H: ca 2,55 m	Omramming over/rundt kjøkkeninnredning TV-uttak/Internett
Soverom	Lakkert 1 stavs eikeparkett Lakkerte eikelister	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt betonghimling. Farge: Hvit H: ca 2,55 m	Tomrør for TV-uttak/Internett Takpunkt for lys
Bad	Flis – valgfri innenfor sortiment og prisklasse	Flis – valgfri innenfor sortiment og prisklasse	Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca 2,35 m	Opplegg for vaskemaskin LED downlight
WC	Lakkert 1 stavs eikeparkett Lakkerte eikelister med synlige spikerhull	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca 2,35 m	Takpunkt for lys
WIC/Gard.	Lakkert 1 stavs eikeparkett. Sokkelflis.	Sparklet og malt gipsplate eller betong.	Sparklet og malt gipshimling/ betong. H: ca. 2,55 m	Punkt for lys på vegg/tak
Terrasse/Balkong	Tremmegulv av impr. bord		Malt	Rekkverk med vertikale spiler

* Det sparkles og males til klasse K2. Merk: Det leveres ikke taklister – dette kan ev. velges som tilvalg. Det tilbys valg mellom 6 standard farger. Inntil 2 av disse kan velges, men må benyttes i hele rom. Farger utover 2 standardfarger eller andre farger tilbys som tilvalg.

** Det kan forekomme innkassinger eller nedforinger, vertikale eller horisontale, som følge av framføring av sprinkler, ventilasjonskanaler og rør i leilighetene. Dette vil først bli klart etter detaljprosjekteringen.

Fellesarealer:
Trapperom: Vegger sparkles og males. Gulv og trapper får fliser eller slipt betong.
Parkeringsanlegg: Gulv støvbindes. Vegger og himling har ubehandlet betong.

Sportsbodvegger gis ingen behandling utover ev. ferdig behandling fra leverandør.

6.0 TILVALGSMULIGHETER

Alle prosjekter som gjennomføres av eller i samarbeid med Betongbygg gis på et tidlig tidspunkt en utvidet mulighet for tilvalg. Dette gjelder i første rekke alle overflater herunder fliser, farger, strie, tapet, parkett, profilere dører og listverk etc. I tillegg vil man også kunne endre og tilpasse innredninger på kjøkken, samt bestille hvitevarer, garderober/ innredning. Alle kunder blir fulgt og hjulpet av vår kundeansvarlig. Bestilling av tilvalg må gjøres innenfor satte frister.

MERK: Enkelte leilighetstype kan på enkelte punkt, pga. rominndeling etc, avvike fra beskrivelsen over. Se leilighetsplaner for ytterligere detaljer.

FORBEHOLD

Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment til å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Prosjektet er ikke detaljprosjektert og den videre prosjekteringen kan medføre endringer. Størrelser på rom kan endre seg som følge av endelige veggtykkelser. Det tas forbehold om trykkfeil.



Meglers salgsoppgave

ADRESSE Byhaven, 1707 Sarpsborg
EIENDOMS BETEGNELSE i Sarpsborg kommune
EIERFORM Eierseksjon/ selveier
SELGER Byhaven Sarpsborg AS
ADKOMST Tomten ligger sentralt til i Sarpsborg sentrum. Adkomst vil være til hvert enkelt bygg via tiliggende gater. Det er parkeringsanlegg i underetasje – innkjøring til denne vil være fra Thranes gate inn under bygg A.
TOMT Fellestomt som eies av sameiet. (Gnr/ Bnr: 1/960, 1/ 961, 1/ 1204, 1/ 1716 og 1/1969)
PARKERING Det bygges garasje under byggene. Parkeringsplass kan kjøpes i tillegg for kr. 390 000,-.
Det blir tilrettelagt for lading av el-bil, som kan monteres for kjøpers regning/tilvalg.
BODER/OPPBEVARING Leiligheter < 50 m² BRA får sportsbod på min. 2,5 m², leiligheter > 50 m² BRA får sportsbod på min 5,0 m².
OPPVARMING/VENTILASJON Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vannbåren gulvvarme med termostater i alle rom.
TILVALG Betongbygg tilbyr et bredt utvalg av tilvalg. Alle kunder følges opp av vår egen kundeansvarlig.
Bestilling av tilvalg må gjøres innenfor gitte frister.
UTOMHUSAREALER Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene

i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.
BEBYGGELSE/ BYGGEMÅTE Det henvises til egen beskrivelse i prospektet.
ENERGIMERKING Leilighetene vil få minst energiklasse C. Endelig energiattest vil foreligge for overlevering.
ADGANG TIL UTELEIE Boligene har bare en boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og eierseksjonsloven, har seksjonseiere full rettslig råderett over sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret og til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.
DIVERSE Det gjøres oppmerksom på at boligene leveres byggerengjort stand ved overtakelse.
REGULERINGSFORHOLD Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 302 gjelder. Plan er datert 12.05.2020 og sist revidert 07.07.2021.
Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.
TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER 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 for eksempel rett til å vedlikehold av rørsystemer for vann- og kloakk. Erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjon-sloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G. Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

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

VEI, VANN OG AVLØP
Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

EIE- OG ORGANISASJONSFORM
Byhaven Sarpsborg vil bli ett sameie og bli bestående av ca. 101 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner etter eierseksjonsloven av 01. jan 2018.

Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjon-seier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes i henhold til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel veier, lys, brøyting, renovasjon, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Som del av fellesutgifter inngår også kostnader til drift og vedlikehold av arealer og anlegg som er felles for hele boligprosjektet Byhaven.

Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Spesifikasjon faste/ løpende kostnader». Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere for-retningsfører til å forestå driften av Sameiet.

Selger står fritt til å redusere/øke antall leiligheter/seks-joner i prosjektets byggetrinn.

Vi gjør oppmerksom på at det er vedtatt endringer i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 01.01.2020 som gir begrensninger for å erverve mer enn to seksjoner indi-rekte og endringer vedrørende kortidsutleie.

VEDTEKTER
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet og kan fås hos megler. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtek-tene som grunnlag for avtalen.

PRISER
Fra 2 090 000,- til 15 950 000,-

OMKOSTNINGER
Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 200 000,- for boligen. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr. 5000,- pr. for-bi-gen. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdi-en og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedoku-ment kr. 585,-

Gebyr for pantattest kr. 172,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgifts-beregningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentav-giften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Oppstartskapital til sameiet kr. 5 000,-.

KOMMUNALE AVGIFTER
Fast del av vann- og avløp, renovasjon og eiendomsskatt faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt blir beregnet av kom-munen nærmere ferdigstillelse.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter (fo-ruten eiendomsskatt, fast beløp vann, avløp og renovas-jon), forretningsførsel, revisjon, vedlikehold av fellesare-aler og felles tekniske installasjoner, trappevask, strøm fellesarealer, bygningsforsikring. Kostnad stipulert til 35 kr/m² pr. mnd.

Inkludert i fellesutgifter er også kabel-TV/Internett stip-ulert til 400 kr/mnd, og drift og vedlikehold av sportsbod stipulert til 50 kr/mnd.

I tillegg til nevnte kostnader kommer ev. kostnad for drift og vedlikehold av p-plass, stipulert til 150 kr/mnd pr plass, og oppvarming og varmtvann stipulert til 13 kr/m² pr mnd.

Kjøper er innforstått med at de ovenfor stipulerte kost-nadene kun er anslag og det er de kostnader som faktisk påløper til enhver tid som kommer til fordeling, uavhen-gig om disse er lavere eller høyere enn dette anslaget.

Selger kan på vegne av sameiet inngå avtaler for drift av sameiet ved oppstart. Dette vil være bla. Forsikring, for-retningsførsel, revisor, avtale om levering av fjernvarme, fellesstrøm, kabel TV/ internett, og andre avtaler for nød-vendig og forsvarlig drift. Sameiet plikter å overta disse avtaler og ev. reforhandle eller innhente konkurrerende tilbud til disse avtaler.

LIGNINGSVERDI
Da boligen selges som nybygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie).

Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntilca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadrat-meterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA
Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer forbrukers rettigheter ved kjøp av bolig under oppføring. Bustadoppføringslova kommer ikke til anven-delse dersom kjøper er profesjonell eller anses som pro-fesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt.

FORBEHOLD
Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene:

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostand. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at ikke 50 % av totalverdien i byggetrinnet er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder ram-metillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte for-hold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverk-settes. Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 01.06.2024. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skrift-lig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt in-nbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbe-holdene ikke er oppfylt.

ØVRIGE FORBEHOLD
Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usol-gte enheter og parkering uten forutgående varsel. Prislis-ten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger for-beholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nød-vendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmaterialelet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsvei-er for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påføring/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og kry-mping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til pris-avslag/ erstatning. Det gjøres oppmerksom på at teg-ninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende. Leilighetens areal fremgår av salgdokumentasjonen som er vedlagt i denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primær-rom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige arealet kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrent-lige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike min-dre justeringer i arealene skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/-5 %.

GARANTIER
Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

BETALINGSVILKÅR
Det forutsettes at forskudd på 10% av kjøpesummen in-nbetales ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto, dog tidligst når lovpålagte garanti iht. Bustadoppfø-ringslova er stilt. Rentene på innbetalt forskudd tilfaller utbygger, forutsatt at leilighetene bygges som planlagt. Den resterende del av kjøpesummen innbetales senest 1 uke før overtakelse. Utbygger kan velge å stille garant-

ier iht bustadoppføringsloven § 47 (bankgaranti for for-skuddsbeløpet) og få beløpet overført til egen konto.

Kjøpesum inkludert omkostninger må være innbetalt og disponibelt på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse. I tillegg må eventuelle pantedokument-er tilknyttet lån som skal tinglyses være mottatt innen samme frist.

BUDGIVNING
Boligene selges til fast pris. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt «Gi bud»-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse.

Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter at kommunen finner det ubetenkelig å ut-stede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstilla-telse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

KJØPEKONTRAKT
Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven og forsettes signert av partene innen ca. en uke etter ak-sept av bud.

TINGLYSING AV HJEMMEL
Dersom annet ikke er avtalt forutsettes det at skjøte/ hjemmelsdokument tinglyses på kjøper i etterkant av overtakelse.

SALG AV KONTRAKTSPOSIJON
Salg av kontraktsposisjonen er kun tillatt etter godkjen-ning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjen-ning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår forøvrig kun forholde seg til kjøper. Ved utbyggers eventuelle samtyk-ke påløper et gebyr på kr. 60 000,- inkl. mva.

AVBESTILLING
Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52 til 54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5% av total kontrakts-sum. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsetting-stillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10% av total kontraktssum (inkl. mva).

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING
Eiendomsmeglerforetak er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak ovenfor både kjøper og selger. Begge par-tene må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon og redegjøre for formålet med salget eller kjøpet. For ik-ke-fysiske personer må det i tillegg redegjøres for hvem som eventuelt er reelle rettighetshavere. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres vil vi være pålagt å avstå fra å gjennomføre handelen. Vi er også forpliktet til å melde fra til Økokrim dersom handelen fremstår som mistenkelig.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

ANSVARLIG MEGLER
Geir Inge Rangøy Johannessen

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 90 29 97 97

SAKSBEHANDLER
Nina Aamodt

Kontormedarbeider/ Backoffice

Mobil 99 55 25 50

MEGLERFORETAK
Meglerhuset Borg AS

Torggata 8

1707 Sarpsborg

Orgnr: 994976192

SAKSNR
16-22-9026

LOV OM HVITVASKING
Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige tran-saksjoner.

OPPDRAGSANSVARLIG
Meglerhuset Borg AS

Torggata 8

1707 Sarpsborg

Foretaksregisteret org.nr: 994 976 192

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BYHAVEN SARPSBORG SAMEIE

FORELØPIGE VEDTEKTER

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Byhaven Sarpsborg sameie

Sameiet består av eiendommen gnr.xx, bnr. xxxx, i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 104 eierseksjoner, hvorav 3 er næringsseksjoner og 101 er boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier (areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige/innvendige boder).

2. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. EIERSKIFTE

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. SAMEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsknad og samtykke fra styret, herunder

oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig levegger/skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises ellers til eierseksjonens § 32.

Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER - PARKERING

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Følgende felleskostnader skal fordeles mellom sameierne med fordelingsnøkkel som angitt:

- Drift og vedlikehold av heiser, varmesentral, sprinkelsentral, øvrige fellestekniske anlegg fordeles likt mellom sameierne
- Styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles likt mellom sameierne
- Kabel-TV - standard pakke fordeles likt mellom sameierne
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg fordeles likt mellom sameierne
- Drift og vedlikehold av alarm/brannanlegg fordeles likt mellom sameierne
- Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, herunder renhold og strøm fordeles etter sameierbrøken
- Forsikring av bygningsmasse fordeles etter sameierbrøk
- Bygningsmessig vedlikehold og påkostninger fordeles etter sameierbrøk
- Drift og vedlikehold av uteområder fordeles etter sameierbrøk
- Vaktmestertjenester fordeles etter sameierbrøk

Vann- og kloakkavgift for vann som går gjennom felles måler plassert i felles garasjeanlegg, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk. Den enkelte sameier skal betale etter krav fra kommunen fra det tidspunkt den felles måler eventuelt er erstattet med målere i den enkelte bruksenhet. Øvrige kommunale avgifter skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Kostnader til energi for oppvarming av varmtvann og varme i bruksenheten måles på felles måler garasjeanlegget. Kostnadene til energi skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Parkeringsplasser og boder er plassert i underetasjen, og organisert som bruksretter til bruksenhetene. Sameiets styre skal forestå innvendig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget. De samlede kostnader til drift og ved-

likehold av garasjeanlegget fordeles på seksjonene med 75 % på parkeringen og 25 % på bodene. Kostnadene fordeles etter hvor mange parkeringsplasser og boder den enkelte seksjon disponerer.

Seksjoner med både parkeringsplass og bod betaler fra og med overtagelsesdato kr. 150,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass som de disponerer, og kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod som de disponerer. Seksjoner med kun bod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod som de disponerer. Beløpene ligger inkludert i seksjonens totale månedlige felleskostnader.

Disse beløpene blir å justere av styret i tråd med utviklingen i de samlede kostnadene og etter samme fordeling som beskrevet i h.h. til dette avsnitt.

Kostnader til lading av el. biler fordeles basert på måling/effektforbruk på de sameierne som har bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak. Se punkt 20 om etablering av ladeuttak for el. bil, og fordeling av kostnader ved etablering av nye ladeuttak.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass dersom vedkommende disponerer en spesielt tilrettelagt plass, men ikke trenger det. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. SAMEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. ÅRSMØTET

9.1. ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

9.2. FLERTALLSKRAV OG BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Hver bruksenhet gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a.ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b.omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c.salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d.andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e.samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f.samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g.tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

h.endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller vedtak om oppløsning, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.3. ÅRSMØTE

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5. HVILKE SAKER ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møte.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal desuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6. MØTELEDELSE. PROTOKOLL

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. STYRET

10.1. VALG AV STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

15. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. REVISJON

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

17. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og levegger, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig varmepumpe, markise, levegger, antenne/ parabol uten forutgående styregodkjenning.

19. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. LADEUTTAK FOR EL. BIL

Grunninstallasjonen for ladeuttak til el. bil omfatter 15 ladeuttak pr grunninstallasjon. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak ved overlevering av fra utbygger har betalt 1/15 av grunninvesteringen til utbygger. I tillegg har de betalt for ladeuttaket og installering av det. Sameiet skal ved overlevering av fellesarealene betale til utbygger for den del av grunninstallasjonen til ladeuttak som ikke er tatt i bruk. Sameiet overtar dermed den ledige kapasiteten for etablering av ladeuttak, og kan omsette dette til sameierne.

Styret skal sørge for å tilrettelegge for å kunne etablere nye ladeuttak ved parkeringsplasser ved behov på en slik måte at hver bruker ikke skal måtte betale for mer enn sin andel av etableringskostnaden, og for øvrig hele kostnaden for selve ladeuttaket. Det er pr dato nødvendig for styret å gjøre en grunninstallasjon for 15 ladeuttak av gangen. Sameiet skal forskuttere grunninstallasjonen. Kostnadene fordeles mellom sameierne som felleskostnad og fordeles etter sameierbrøken.

Den sameier som utløser behov for grunninstallasjonen, skal betale til sameiet en forholdsmessig andel av investeringen, p.t 1/15, tillagt 10 % påslag. I tillegg kommer kostnaden for ladeuttaket og installeringen av det.

Kostnader til strøm til lading fordeles mellom sameierne etter pkt 7.

21. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet (tidligere navn på Forbrukertilsynet), Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som

diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Avtale om kjøp



Undertegnede bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med vedlegg, samt vedlagte orientering til den som gir kjøpsbekræftelse ved salgsstart. Iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende kjøpsbekræftelse på kjøp av leilighet i prosjektet **Byhaven Sarpsborg** i Sarpsborg Kommune. (Endelig gnr., bnr og seksjonsnummer tildeles senere):

LEILIGHET (Nr. iht. prisliste) **Kjøpesum iht. prisliste**
Leilighet nr: _____ Kjøpesum: _____

Kjøpsbekræftelsen for den enkelte leilighet skal forholde seg til gjeldende prisliste.
I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger:
• Dokumentavg til staten: 2,5 % av tomteverdi (200 000,-) kr. 5 000,-
• Tinglysing seksjon og panteattest kr. 757,-
• Tinglysing pantedokument kr. 585,-
• Oppstartskapital sameie kr. 5 000,- pr. seksjon

Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpet fastsatt av offentlig myndighet. Jeg/vi som gir kjøpsbekræftelse er innforstått med reglene om forskuddsbetaling 10 % av salgssum.

Finansiering
Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Egenkapital: _____ Kr _____
Lån i låneinstitusjon: _____ Referanse/tlf.nr.: _____
_____ Kr _____
_____ Kr _____

Egenkapitalen består av:
☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Andre opplysninger _____

Nærværende kjøpsbekræftelse er bindende for undertegnede frem til og med den_____
Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse, og forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering.

Kopi av ID på innsendes sammen med kjøpsbekræftelse.

Navn Budgiver 1: _____ F.nr. (11 siffer) _____

Navn Budgiver 2: _____ F.nr. (11 siffer) _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Tlf. arb.: _____ Mob.: _____ Priv.: _____ E-post: _____

Sted/dato : _____

Underskrift kjøper 1 Underskrift kjøper 2

Om tilbudet aksepteres er dette tilbudet en midlertidig kjøpekontrakt som blir erstattet av prosjektets standard kjøpekontrakt.

byhavensarpsborg.no

Kontaktinfo eiendomsmegler



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
geir.johannessen@remax.no
+47 902 99 797



Nina Aamodt
Kontormedarbeider/ Backoffice
nina.aamodt@remax.no
+47 995 52 550

RE/MAX
MEGLERHUSET BORG

Remax Meglerhuset Borg
Adresse: Torggata 8, 1707 Sarpsborg

BEIØNGBYGG
EIENDOM A.S

ØSTFOLDHUS

Byhaven Sarpsborg AS er et selskap etablert for utbyggingen av dette prosjektet. Selskapet eies 50 % av Østfoldhus AS og 50 % av Betongbygg Eiendom AS.

Tekst / Design / Oppsett: **Prek**
Trykk: **LS Offset**
Tegninger: **Mad Arkitekter / Lightroom Studio**
3D-illustrasjoner: **Mad Arkitekter / Lightroom Studio**

I takt med byens puls



KJØPEKONTRAKT

Byhaven CH 0304 - C16
Byhaven CH 0403 – C21,
1707 Sarpsborg

Byhaven Sarpsborg AS orgnr. 918329609

Postboks 90
1713 Grålum

heretter kalt **selger**, og

Rune Johannessen 06.09.1969

Skjelinveien 42 a
1655 Sellebakk
Mob: 93 01 93 04 E-post: rune.johannessen@carun.no

heretter kalt **kjøperen**, har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 1 av 12

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl), av 13. juni 1997 nr. 43.
- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen gnr.1, bnr. 960 m.fl i Sarpsborg kommune. Planlagt bebyggelse vil totalt bestå av ca.100 leiligheter. Selger forbeholder seg retten til endringer og omdisponeringer slik det fremgår av salgsprospektet.
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen er: Byhaven Sarpsborg AS, org.nr. 918329609
- 1.4 Det blir endringer i matrikkelen og endelig betegnelse, seksjonsnummer og adresse tildeles senere
- 1.5 Kjøper har ervervet 1 stykk bruksrett til sportsbod for hver enkelt leilighet. Kjøper har ikke ervervet parkeringsplasser.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet nr. CH 0304 og CH 0403 bygg C, på gnr.1, bnr. 960 i Sarpsborg kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal. Som fellesareal anses i denne sammenhengen også ideell andel av felles utomhusområde. Det vises til leveransebeskrivelsen for nærmere omtale av felles utomhusområde.
- 2.2 Sameiets tomtegrense følger av matrikkelbrevet.
- 2.3 Det medfølger det antall bruksretter til parkeringsplass i underjordisk garasjeanlegg, samt det antall bruksretter til sportsbod beliggende enten i garasjeanlegget eller i øvrig fellesareal, som angitt i pkt. 1.5. Selger har rett til å tildele bruksrett til bod- og parkeringsplass slik Selger finner mest hensiktsmessig. Boder og parkeringsplasser vil bli etablert på de alternative måter som fremkommer av leveransebeskrivelsen. Kostnaden til drift og vedlikehold av parkeringsplass belastes hver eier iht. antall parkeringsplass som disponeres av den enkelte seksjon. Selger disponerer til enhver tid usolgte parkeringsplasser og boder. Selger betaler ikke felleskostnader for usolgte og ubenyttede p-plasser eller boder, eller arealer avsatt til bodformål.
- 2.4 De fleste leilighetene har balkong/terrasser eller uteplass på bakkeplan. Disse vil bli seksjonert som del av bruksenheten eller som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Alle øvrige utomhusarealer/takflater m.v. skal i utgangspunktet være å regne som fellesareal i sameiet. Selger står fritt til å gjøre endringer i det beskrevne frem til overtagelse så lenge dette ikke reduserer kvaliteten vesentlig på leveransen tilknyttet den enkelte seksjon.
- 2.5 Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

3 MEGLER

REMAX Meglerhuset Borg AS er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1 Salgsprospekt m/leveransebeskrivelse
- 4.2 Tegningsskjema med kjøpsbetingelser
- 4.3 Plantegning av leiligheten, (kontraktstegninger) datert. 21.06.23
- 4.4 Utomhusplan (foreløpig)
- 4.5 Foreløpig forslag til sameievedtekter.

Ved avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger, illustrasjoner og annet salgsmateriell. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen. Spesifikke formuleringer gjelder foran generelle. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt. Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, illustrasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. kun er ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Stiplet linje på plantegninger viser forslag til løsninger og innredning som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle leiligheter.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Reguleringsbestemmelser med reguleringskart

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Leilighet CH 0304, kr. 3 700 000.- Kronertremillionersyvhundretusen00/100
Leilighet CH 0403, kr. 4 390.000.- Kronerfiremillionertrehundreogtittitusen00/100

- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:
Følgende omkostninger er pr. leilighet:

* Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	Kr	5 000.-
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr	787.-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585.-
Oppstartkapitalt til sameiet	Kr	5 000.-
Sum omkostninger	Kr	11.372-

- * Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter.

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 787.- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

6.5 Vederlag for tilleggs-/endringsarbeider innbetales til Totalentreprenør sin konto, på bakgrunn av avtale mellom Kjøper og Totalentreprenør. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Totalentreprenør.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte:

7.1.1 10 % betales etter påkrav fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl. § 12	Kr	809 000.-
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl. 12.00 to dager før overtagelsen	Kr	7 292 372.-

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet settes på sperret klientkonto i Meglers bank. 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 buofl. § 47.

7.3 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper, må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4. Minst en tiendedel av vederlaget skal imidlertid stå igjen på klientkonto frem til overtagelsen jf. buofl. § 47, 1.ledd c.

7.4 REMAX Meglerhuset Borg AS er valgt som oppgjørsmegler for prosjektet. Begge parter gir REMAX Meglerhuset Borg AS fullmakt til å foreta oppgjør.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 94860605397, og merkes med:
KID-kode 1623014420572

til:
REMAX Meglerhuset Borg AS
PB 517
1703 Sarpsborg
Tlf. 69 12 60 60, fax 69 12 60 66

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto og på Totalentreprenørs konto for så vidt gjelder betaling av tilleggs-/endringsarbeider.

8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering frem til kjøpesummen er betalt.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger hvis Kjøpesummen ikke er disponibel i sin helhet innen de frister som fremkommer av Kjøpekontrakten. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.

8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor Kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte beløp, herunder

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 4 av 12

også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl § 57, annet ledd.

8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger.

9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt hos Megler/Totalentreprenør. Kjøper kan ikke kreve skjøte utstedt in blanco. Ved evt. endring av navn på Kjøper vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 15 000,- inkl. mva. som innbetales til Meglers driftskonto. Eventuell endring av Kjøper krever Selgers forutgående samtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at fradelingen/sammenføyningen av parseller som sammen utgjør Eiendommen og seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt dette ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon). Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Obligasjonen skal tinglyses på gnr 1, bnr 960 og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl § 12, 3 ledd. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av Kjøpesummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at Selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl § 12, siste ledd. Tilleggs-/endringsarbeider i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf.

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 5 av 12

pkt. 7.3 og buofl § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, og Kjøpers bank dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE

Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser (dvs. pant eller utlegg). Andre heftelser som hefter i eiendommen vil bli værende, og Kjøpers bank vil få pant med prioritet bak slike heftelser, og heftelse nevnt i siste avsnitt nedenfor.

Selger kan tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet på 1/960, som er pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet, felles løsninger eller naboforhold. Selger har rett til å plassere nødvendige tekniske installasjoner på fellesarealer og sikre tinglyste rettigheter tilknyttet disse.

Sameiet har panterett i Eiendommen med et beløp som tilsvarer 2 x folketrygdens grunnbeløp.

12 TILLEGGS-/ENDRINGSARBEIDER

- 12.1 Selger/Totalentreprenør har utarbeidet tilvalgliste og overleverer denne til kjøper etter at kjøpekontakt er signert. Tilvalgslister viser valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer, jf. buofl. § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle bestillinger på tilleggs-/endringsarbeider skal være Totalentreprenør i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger/Totalentreprenør i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggs-/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringsarbeider skal dette bestilles skriftlig. Totalentreprenøren oppgir pris og eventuell fremdriftsmessig konsekvens. Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger/Totalentreprenør vil legge ut for alle tillegg/endringer, og vil beregne et påslag på 15 %. Alle tilleggs/endringer skal faktureres av Totalentreprenøren og betales direkte til Totalentreprenøren. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv. Det vises ellers til salgsprospektet.
- 12.5 Selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for Selger, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan f.eks. omfatte bærende konstruksjoner, innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal, tilpassinger av utearealer, høydejusteringer, støttemurer eller lignende.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Det er planlagt overtakelse 1 kvartal 2027. Innkalling til overtakelse vil skje etter buofl. § 15.

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 6 av 12

- 13.2 Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelse skjer inntil 3 måneder tidligere enn fristen i første punktum over tilsier. Ca. 3 måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om evt. forsert overtakelsestidspunkt.

Selger vil orientere Kjøper om antatt overtakelse ca. 3 måneder før antatt overtakelsesdag. Selger varsler Kjøper om endelig dag for overtakelse ca. 4 uker før.

- 13.3 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til avtalt Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.4 og 13.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

Ca. 2 uker før overtakelse kan Selger innkalle til en forhåndsbefarings hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) samt midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.
- 15.3 Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hvh sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hvh fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om tilbakehold/deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert. Kjøper er forpliktet til uoppfordret å kvittere for utbedringsarbeidene etter hvert som disse utføres, og uoppfordret frigi en

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 7 av 12

forholdsmessig andel av eventuelt tilbakeholdt beløp. Tilbakeholdt beløp kan ikke benyttes som sikkerhet for eventuelle anførte mangler reklamert på etter overtagelse.

- 15.5
- Såfremt fullt oppgjør er bekreftet disponibelt på Megler/Totalentreprenørs konto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6
- Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7
- Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8
- Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre rett til bruk, utføre arbeider og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil kunne finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget/fellesarealene og i området etter overtagelse.
- 15.9
- Eiendommen står fra dato for overtagelse for Kjøpers regning og risiko i et hvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtagelse.
- 15.10
- I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår ved utbedring fra Selger, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring, jf. buofl. § 32.
- 15.11
- Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen, men Kjøper er kjent med at denne ikke vil foreligge før lang tid etter overtagelse, og ikke før alle bygg/byggetrinn er ferdigstilt. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1
- Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig over mangler Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget ved overtakelsesforretningen. Kjøper må skriftlig reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget øvrige mangler.
- 16.2
- Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3
- Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
Dugg eller rim på utvendig side av vinduer som varer i kortere perioder
Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 8 av 12

Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

- 16.5
- Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6
- En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

16 ETTÅRSBEFARING

- 17.1
- Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at Kjøper ikke kan utsette sine løpende reklamasjoner til ettårs befaringen. Det vises til pkt. 16.1. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2
- Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1
- Kjøper er forpliktet til å medvirke til at Selgers planer kan gjennomføres innenfor gjeldende regulering og evt. signere dokumenter som er nødvendig for slik gjennomføring. Det gjøres oppmerksom på at vedlagt utomhusplan ikke er endelig og at det kan forekomme endringer i omfang og plassering. Mindre arealavvik mellom tegninger og ferdig bygg kan forekomme. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet/leveransebeskrivelsen og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved Selgers leveranse og vil ikke gi Kjøper rett til prisavslag eller erstatning.
- 18.2
- Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.

Det forutsettes at REMAX Meglerhuset Borg AS forestår videresalget mot betaling i henhold til egen avtale. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 0,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan ikke avslås uten saklig grunn. Det er en forutsetning for videresalg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

- 18.3
- Kjøper har inngått denne avtale med intensjon om å videreselge leilighetene underveis i byggeprosessen/evt v/ferdigstillelse, og i den forbindelse er partene enige om at kontraktens § 9.2 vedr gebyr for endring av navn utgår. Partene er videre enige om at det skal følge «hvitvarepakke»til hver av leilighetene, verdi kr. 38.000.-. Denne kan alternativt benyttes på andre tilvalg. Ved uttrekk er verdien 33.000,-

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 9 av 12

Addo Sign identifikasjonsnummer: d91e2f49b-472f5-46dde1-a87b7e-08e175d75 69593

Addo Sign identifikasjonsnummer: d91e2f49b-472f5-46dde1-a87b7e-08e175d75 69593

19 FORBEHOLD

- Selger kan kansellere Kjøpekontrakten frem til 01.01.25 dersom ikke 60 % av seksjonene regnet i verdi er solgt.
Selger kan innen samme dato kansellere Kjøpekontrakten dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke foreligger pr 01.01.25, eller at det inntreffer forhold eller at det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene.
- Selgers kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom slik meddelelse ikke er sendt innen 01.01.25, er Kjøpekontrakten bindende også for Selger.
Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger som følge av en evt kansellering.
- Selger kan når som helst før 01.01.25 løfte de beskrevne forbehold som gir rett til å kansellere Kjøpekontrakten. Selger skal i så fall skriftlig meddele dette til Kjøper.
- Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter.
- 19.2 Reguleringsplan for K304 gjelder. Totalt vil prosjektet inneholde 6 bygg med til sammen ca 100 leiligheter, og kjøper må regne med byggarbeid i denne forbindelse frem til prosjektet er ferdig.
- 19.3 Selger kan velge å etablere et sameie på mindre enn de planlagte 100 leiligheten eiendommer er forutsatt å romme dersom Selger ikke finner det økonomisk forsvarlig å fortsette utbyggingen av Byhaven Sarpsborg. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger på grunn av dette.
- Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig. Parkeringsanlegget er tenkt anlagt som fellesareal (alt. egen anleggseiendom) med dertil tilhørende ikke tinglyste bruksretter. Det vil bli tilrettelagt for lading av el-bil, som kan monteres for kjøpers regning/tilvalg.
- 19.4 Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter og parkering uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdig forsikret av Selger fra byggestart og frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Denne forsikring må ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 10 av 12

21 ETABLERING AV SAMEIE, FELLES UTMOMHUSOMRÅDE MM

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 01.01.18. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå pr måned er omtalt i salgsprospekt/leveransebeskrivelse. Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.
- 21.3 For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4.5. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper.
- 21.4 For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil Selger inngå avtale med bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalen for tele/data kan tidligst sies opp 5 år etter at avtalen ble inngått. Øvrige avtaler har kortere bindingstid og kan sies opp med oppsigelsesfrist i henhold til den enkelte avtale.
- 21.5 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 21.6 Etter at sameie er etablert skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 Dersom det gjenstår arbeider på fellesarealer ved overtakelse, kan det som sikkerhet for at disse arbeider utføres, avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales. Det som er regulert i pkt. 15.4 gjelder så langt det passer.
- 21.8 Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- 21.9 Dersom det opprettes mer enn ett sameie kan det tinglyses erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett til gangveiene og lekeområder på øvrige boligsameiers eiendom. Det vil også bli tinglyst bruksrettigheter til boder og parkeringsplasser i garasjekjeller som flere sameier vil eie i fellesskap.
- 21.10 Kjøper er kjent med etableringen av felles utomhusområde. Det felles utomhusområdet vil utgjøre fellesareal for alle seksjonene og rettigheter, plikter, kostnadsfordeling mm er regulert i vedtekter/sameieravtale. Kjøper aksepterer disse.
- 21.11 Boligsameiets parkering, boder og tekniske installasjoner er plassert i eget underjordisk anlegg tilknyttet Eiendommen. Dette organiseres som bruksretter til bruksenhetene. Sameiets styre skal forestå innvendig forvaltning, drift og vedlikehold av anlegget.
- 21.12 Det kan bli tinglyst rettigheter for omkringliggende eiendommer til adkomst, opphold og bruk av sameiets eiendom.
- 21.13 Som startkapital for sameiet skal hver seksjonskøper innbetale til sameiet kr. 5.000.- ved overtagelse av leilighet. Beløpet benyttes til sameiets felleskostnader.

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Side 11 av 12

Addo Sign identifikasjonsnummer: d91e249b-472b-46de-a827e-086c175d75 69593

Addo Sign identifikasjonsnummer: d91e249b-472b-46de-a827e-086c175d75 69593

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

Ferdseil på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Besøk på byggeplassen kan kun påregnes dersom det foreligger særskilte grunner for det. Et eventuelt besøk skal derfor være avtalt med Selger. Selgers representant skal være tilstede. Kjøper kan ikke påberope seg avtaler inngått med eller forhold meddelt direkte til håndverkere/byggeledere på byggeplassen eller annet enn det som skriftlig er avtalt med Selger representant.

23 E-POST KOMMUNIKASJON

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, m.v. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

24.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder ett eksemplar.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sarpsborg,

Selger:

Kjøper:

Byhaven Sarpsborg AS

Rune Johannessen

Meglerhuset Borg AS Foretaksregisteret orgnr. 994976192MVA
Oppdragsnummer: 16-23-0144 - omsetningsnummer: 16-24-0152

Selgers parafering:.....

Kjøpers parafering:.....

Underskrivere



Rune Johannessen

9578-5999-4-1825844

2024-09-25 09:22:48Z

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt eierseksjon.pdf	SHA256: 4c6844cfd50ed2ddf1ae00b8362d02d3b8d7d01517cd5e60b2a7bb53e03d74a6
-------------------------------	--



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Addo Sign identifikasjonsnummer: d91e2495-472f5-46de1-a827e-08c175b5 69593

Addo Sign identifikasjonsnummer: d91e2495-472f5-46de1-a827e-08c175b5 69593

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere



Arne Christian Skard
9578-5997-4-746736

2024-09-25 09:46:14Z

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt eierseksjon (e-signert).pdf	SHA256:
1b5676e12db6b86083089a37292055dcb3e0be10411f4d1f46972b785d0b0ad0	

Addo Sign identifikasjonsnummer: 19fc219a-478f-466e-a794-0c615b515593



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE medfølger.
- UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Byhaven leilighet C16, Thranes gate 28, 1723 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 961., oppdragsnr.: 1710260256
Megler: Karianne Westby Jensen, mobil: 47700214, e-post: Karianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

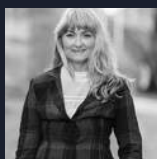
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater



proaktiv.no



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF,
Prosjekt- og Fagansvarlig
477 00 214
Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg - Næring
Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60,