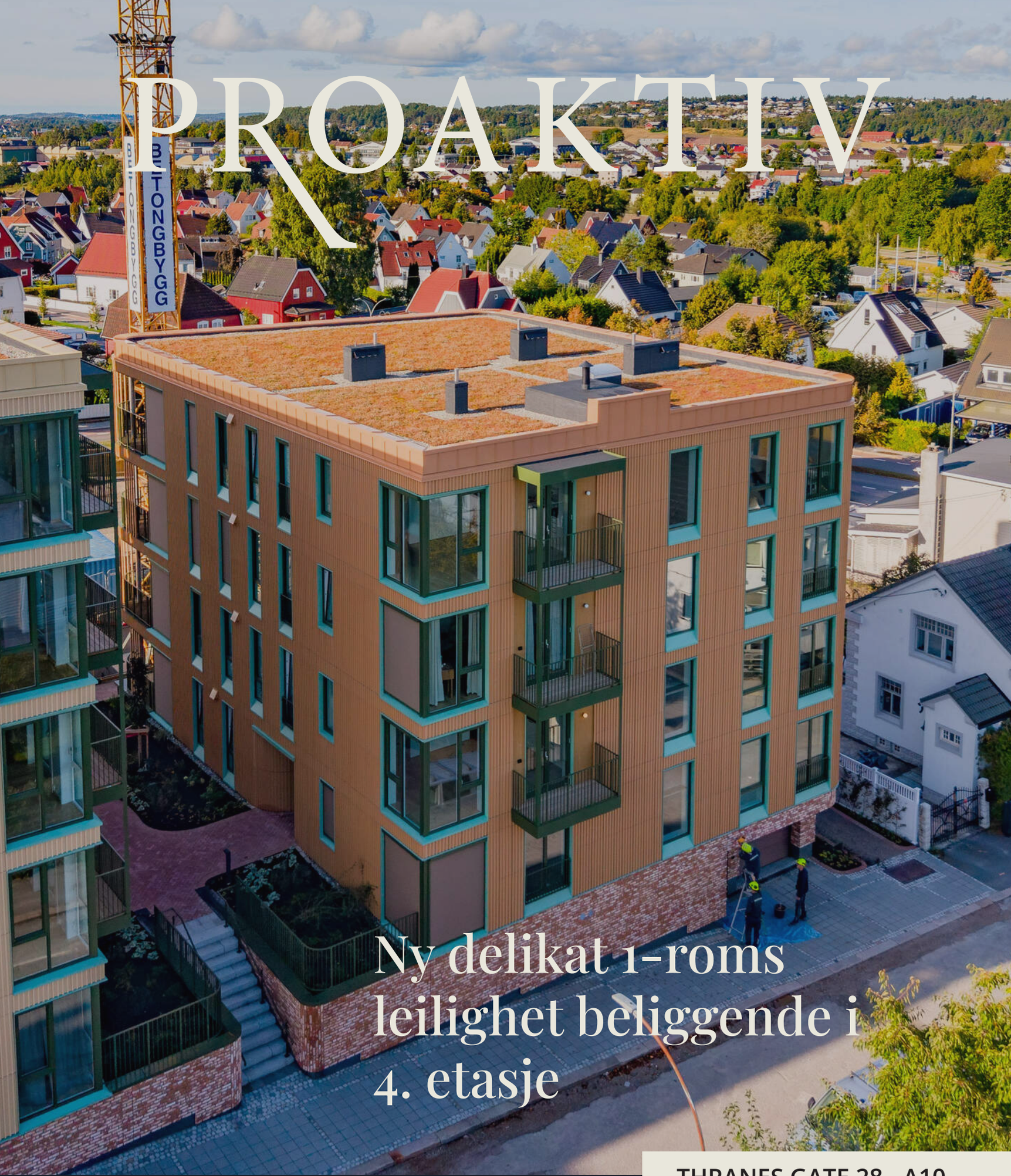


PROAKTIV

Ny delikat 1-roms leilighet beliggende i 4. etasje

THRANES GATE 28 - A10



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

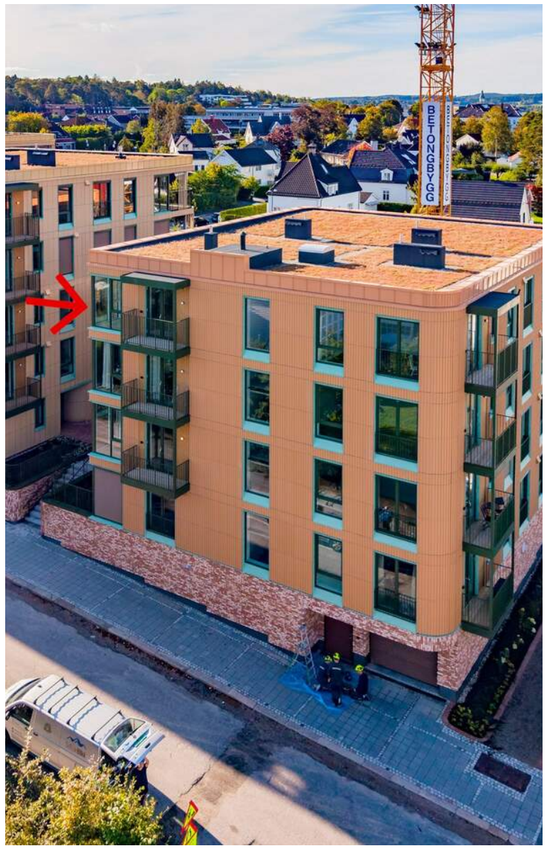
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SARPSBORG SENTRUM

Ny delikat 1-roms leilighet beliggende i 4. etasje - Balkong - Sentralt!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Thranes gate 28 - A10, 1723 SARPSBORG

Prisantydning: 2.780.000,-

Omkostninger: 6.090,-

Totalpris: 2.786.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 1/0

BRA: 31 m²

BRA-i: 29 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det følger ikke parkeringsplass i handelen, men eventuelle ledige parkeringsplasser i parkeringskjeller vil bli lagt ut for salg ved ferdigstillelse av hele prosjektet. Evt kan man høre om leie av parkeringsplass.

Tomt: 4123.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.960,-

Kommunale avgifter: 11.000,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

16 Plantegninger

18 Kjerneinformasjon

26 Vedlegg

118 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannesen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyde med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

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.

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
Leiligheten ligger svært attraktivt og sentralt til i hjertet av Sarpsborg sentrum. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, som skoler, barnehager, buss- og togforbindelser, samt et bredt utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud.

Fra boligen er det gangavstand til flotte rekreasjonsområder som Kulåsparken, Sarpsborgmarka, Glengshølen og Tunevannet. Området byr på turstier, badeplasser, skiløyper, idrettshaller, tennisbaner og fotballbaner, i tillegg til lekeplasser og grønne møteplasser.

I nærområdet finner du også kulturhus, ridesenter og skøytebane, samt populære familieopplevelser som Inspiria Science Center og badelandet på Grålum, kun få minutter unna med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg bussterminal Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	3 min
Joker St Mariegate	7 min

VARER/TJENESTER

Storbyen	3 min
Apotek 1 Bjørnen	3 min

SPORT

Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Sarpsborg stadion Ballspill, fotball	7 min 0.7 km
SATS Sarpsborg	3 min
SKY Fitness Sarpsborg	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Storbyen Senter, Sarpsborg	4 min
Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvarehandel gjør du enkelt hos flere nærliggende butikker. Storbyen kjøpesenter med over 75 butikker ligger kun 3-4 minutters gange fra boligen, og det er kort vei til ytterligere handel på Lande senter, Amfi Borg og Tunejordet.

Offentlig kommunikasjon er særdeles god, med bussterminalen kun ca. 100 meter unna. Det er også raske bilforbindelser til Fredrikstad, Halden og Oslo.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

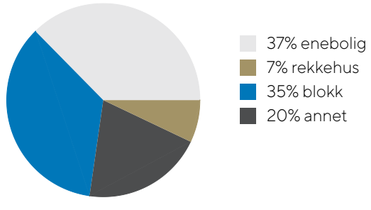
Boligen ligger i kort gangavstand til Sandesundsveien barneskole, Kruseløkka ungdomsskole og St. Olav videregående skole, samt flere barnehager i området.



Bebyggelse
Prosjektet består av seks leilighetsbygg plassert oppe på en felles underetasje som skal inneholde p-plasser, boder og tekniske rom.
Alle byggene har trapper og heis som betjener alle etasjer.

Leiligheten ligger mot Thranes gate, og har balkong mot nord. Pr. i dag er det 3 bygg som er ferdigstilt.

BOLIGMASSE

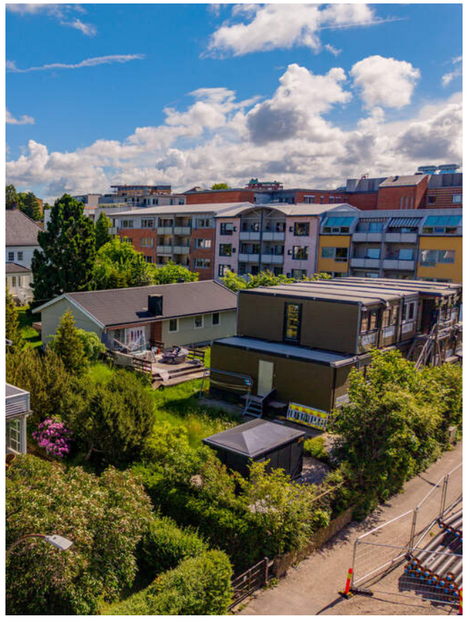


SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	20 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	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km
Fritznerbakken barnehage (0-6 år) 69 barn	10 min 0.8 km



Adkomst
Eiendommen ligger sentralt til i Sarpsborg sentrum. Adkomst vil være til hvert enkelt bygg via tilliggende gater. Det er parkeringsanlegg i underetasje - innkjøring til denne vil være fra Thranes gate inn under bygg A. Det medfølger ikke parkeringsplass i salget, men eventuelle ledige parkeringsplasser vil bli lagt ut for salg etter ferdigstillelse av hele prosjektet.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL THRANES GATE 28 - A10

Vi starter utendørs...

Parkering
Det følger ikke parkeringsplass i handelen, men eventuelle ledige parkeringsplasser i parkeringskjeller vil bli lagt ut for salg ved ferdigstillelse av hele prosjektet. Evt kan man høre om leie av parkeringsplass.

Tomtestørrelse
4 123,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen.
Fellestomt som eies av sameiet.

Utomhusarealer vil bli ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det, etter at hele prosjektet er ferdigstilt. Det er utomhusarbeider som gjenstår selv om boligene er ferdig og klar til innflytting. Det er beplantet med ungtrær og -busker, som ved overtakelse.

Byggemåte
Generell beskrivelse for hele prosjektet:

Bebyggelsen består av seks leilighetsbygg over et felles parkeringsanlegg. 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.

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.

TAK
Tak bygges som kompakttak. Takflater tekkes med papptekking

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.

Balkong er å anse som en utvendig konstruksjon utsatt for vær og vind. Drypp fra overliggende balkong må påregnes.

Det er en heis i hver bygg fra garasjekjeller.

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk skjer fra bad, tekn./vask, kjøkken og avtrekkshette over komfyr. Enkelte leiligheter kan ha ventilasjonsanlegg plassert på kjøkken integrert med kjøkkenvifte. Dette gjelder i hovedsak de mindre leilighetene.

Vinduer er levert som trevinduer, utvendig beslått med aluminium og innvendig ferdig malt fra fabrikk. Vinduer er levert i henhold til de brann-, isolasjons- og lydkrav som stilles.
Hovedinngangsdører (1.etg) er levert i aluminium og glass. Døren er levert med elektrisk sluttstykke i låsekassen og kan fjernåpnes fra den enkelte leilighet via porttelefon/ringeanlegg med bildeoverføring.
Inngangsdører til leiligheten er levert med glatt overflate.
Innvendige dører i leilighetene er i glatt utførelse (dvs. uten speil/profil). Det er levert med malte foringer, karmer og glatt listverk uten synlige spikerhull.
Innvendige fellesdører, som det stilles brannkrav til, f.eks. i trapperom i parkeringsanlegg, er levert som galvaniserte ståldører.

Det er lys på balkong.
Det er montert elektriske punkter som normal standard i leiligheter (NEK 400).
I fellesarealer er det lys i trapperom/heis, garasje og øvrige fellesarealer i parkeringsanlegg, samt sportsboder. Ved alle ytterdører, porter og øvrige utvendige fellesarealer er det levert lys som styres av fotocelle.
All belysning er levert med LED.

Det er porttelefonanlegg med bildeoverføring for fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg er det egen ringeknapp ved inngangsdør til hver leilighet.
Leilighetene har røykvarsler som er tilknyttet strømnettet og med batteriback-up. Over platetopp er det montert komfyrvakt, som gir alarm og kutter strøm ved overoppheting/tørrkoking.
Fellesarealer dekkes av røykdetektorer som er tilknyttet brannalarmanlegg. Utløst alarm går til alarmtavle plassert ved inngang og med varsling direkte til alarmsentral/brannvesen.


BETONGBYGG





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 4. etasje og inneholder:
Stue/kjøkken med utgang til balkong, bad og sovealkove.

Det medfølger også en sportsbod i kjeller på 2,5 kvm.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

4. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 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.

Standard
Delikat og arealeffektiv leilighet som ikke er tatt i bruk. Flott mulighet til å få en liten toppleilighet med utsikt.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal som har over- og underskap. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-og fryseskap.

Stue/kjøkken har utgang til balkong. Fin utsikt fra balkong og stuevindu.

Delikat bad som er levert med 60x60 fliser. Badet innehar servant, dusj og vegghengt toalett, samt speil med lys.
Det er downlights i himling og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har en sovealkove med skyvedør

Leiligheten har en-stavs eikeparkett. På vegger er det sparklet og malt gipsplate eller betong.
I himling er det sparklet og malt.
Takhøyde er ca. 2, 55.

Det er 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.

Porttelefon med kamera.
LED downlight.
Leiligheten leveres med automatisk slukkeanlegg.
Her får du en arealeffektiv og ny innbydende leilighet i toppetasjen, med utsikt.

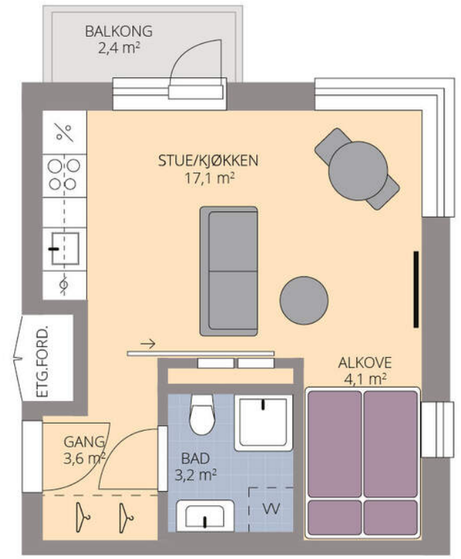


Oppvarming
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vannbåren gulvvarme med termostater i alle rom.

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 riktig. 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

A10
A-H0401
1-roms
29,8 m²



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Diverse
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.

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum på kr. 2.490.000,- 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.

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale for kjøp av kontraktsposisjon til selger/kjøper 1. Dette betegnes som merverdien. Merverdien beløper seg til kr. 300.000,- og vil stå under kjøpers rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. 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.

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

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om sameiet
Byhaven Sarpsborg Sameie (org.nr. 938 325 758) er et eierseksjonssameie i Sarpsborg kommune, Østfold, stiftet 30. juli 2026. Sameiets formål er å ivareta forvaltningen og driften av sameiets felles interesser og eiendom. Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag er registrert som forretningsfører og regnskapsfører.

Felleskostnader pr. mnd
1.960,-

Felleskostnader inkluderer
1706398/1 Felleskostnader - Fordelt etter sameiebrøk 10. termin, 2026 - 1.066,00
1706398/2 TV og internett 10. termin, 2026 - 500,00
1706398/3 Felleskostnader - Fordelt likt 10. termin, 2026 - 344,00
1706398/4 Bod 10. termin, 2026 - 50,00

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Kommunale avgifter
11.000,- for 2026

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 er under utregning hos Sarpsborg kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 28. juli 2026

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse finner 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.

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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 780 000,00 (Prisantydning)

_____

2 780 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

5 000,00 (Dokumentavgift av tomteverdi)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

6 090,00 (Omkostninger totalt)

_____

2 786 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
I tillegg til opprinnelig kjøpesum 2 490 000,- skal kjøper betale for kjøp av kontraktsposisjon til selger/kjøper 1. Dette betegnes som merverdien. Merverdien beløper seg til kr. 300 000,-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. 290 000,- for kontraktposisjon + kr. 249 000,- som er forskudd i opprinnelig avtale, totalt kr. 539 000,-

Rest kjøpesum og omkostninger betales iht opprinnelig kontrakt (rest kontraktssum kr. 2 241 000,- + omkostninger kr. 11 090,-) = kr. 2 252 090,-
Totalt å betale kr. 2 791 090.-

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.

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
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Jack Morten Oksrød

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
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tomtestørrelse
4 123,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen.
Fellestomt som eies av sameiet.

Utomhusarealer vil bli ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det, etter at hele prosjektet er ferdigstilt. Det er utomhusarbeider som gjenstår selv om boligene er ferdig og klar til innflytting. Det er beplantet med ungtrær og -busker, som ved overtakelse.

Dato salgsoppgave
27.10.2026

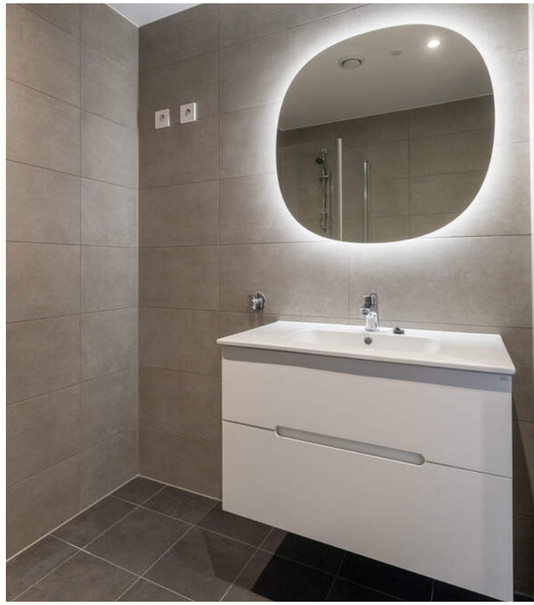














VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Arealmålingsrapport

Leilighet
Thranes gate 28 / H0401 , 1723 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 961, snr. 13



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3236 **Eiendomsverdi ref nr:** VS1314

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

Gyldig rapport
15.10.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Anvendelse
Bolig

Byggeår
2026

Kommentar
Iflg eiendomsdata

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

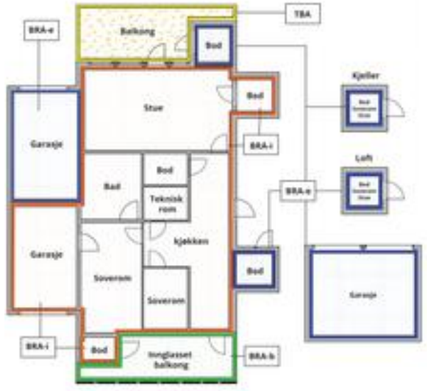
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

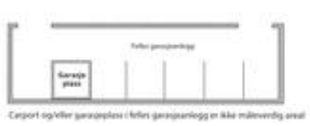
Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Thranes gate 28 / H0401 , 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 961
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.Etasje	29			29	2
Kjeller		2		2	
SUM	**29**	**2**			**2**
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, stue / kjøkken, bad, alkove		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er nyoppført.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
02.10.2026	12:00:00	14:00:00	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	961		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thranes gate 28

Hjemmelshaver
Byhaven Sarpsborg AS

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Thranes gate 28 / H0401 , 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 961
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdragets oppdrag er oppmåling av leilighet.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

BYHAVEN SARPSBORG SAMEIE

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Byhaven Sarpsborg sameie

Sameiet består av eiendommen gnr.1, bnr. 961, i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 109 eierseksjoner, hvorav 3 er næringsseksjoner og 106 er boligseksjoner. Seksjon nr. 1 til 65 er utbygd, mens eierseksjon nr. 66 til 109 ennå ikke er bygd.

Seksjon 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 (BRA), eksklusiv balkonger/ terrasser og bod/boder utenfor hoveddelen. Det gjelder dog ikke seksjoner som er etablert ved reseksjonering, ved at en eller flere av seksjonene nr. 66 til 109 er delt, og sameieren av disse seksjonene har samtykket i det alternative grunnlaget for fastsettelse av sameiebrøken ved delingen.

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 boligseksjoner 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 forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse og innglassing av terrasse, oppsetting/endring av utvendig levegger/skillevegg mellom terrasser, oppsetting av

utvendig bod eller lignende. Innglassing av balkonger etter innflytting er søknadspliktig (til kommunen).

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. Sameier plikter å gi tilgang til utvendige arealer utenfor seksjonen som er definert som fellesareal og som bare er tilgjengelig fra seksjonen for service og vedlikehold.

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 boligseksjonene med fordelingsnøkkel som angitt:

- Drift og vedlikehold av heiser fordeles likt mellom boligseksjonene.
- Kabel-TV/ internett - standard pakke fordeles likt mellom boligseksjonene.
- Filterskift for ventilasjon i boligseksjoner, 1 gang pr år, fordeles likt mellom boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av uteområder fordeles etter sameierbrøk for boligseksjoner.

Følgende felleskostnader skal fordeles mellom alle eierseksjonene og med slik fordelingsnøkkel som angitt:

- Drift og vedlikehold av sprinkel- og varmesentral fordeles likt mellom alle eierseksjoner.
- Drift og vedlikehold av brannalarmanlegg fordeles likt mellom alle eierseksjoner.
- Styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles likt mellom alle eierseksjonene.
- Drift og vedlikehold av innvendige fellestrapperom herunder renhold og strøm fordeles etter sameierbrøken.
- Forsikring av bygningsmasse fordeles etter sameierbrøk.
- Bygningsmessig vedlikehold og påkostninger 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 varmt vann og varme i bruksenheten måles på felles måler i teknisk rom. Kostnadene til energi skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

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

De samlede kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på seksjonene som har bruksrett til parkeringsplass og/eller bod 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 styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak 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.

Ref. pkt 21. Seksjon 1 – 65 er alene ansvarlig for å betjene fellesutgifter, og sameiebrøk beregnes av disse seksjoners areal. Dette frem til seksjon 66 – 109, er ferdigstilt.

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 reseksjonering 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 besluttes, 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 uttalelsesrett 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 møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

d) 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 dessuten 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 besluttes 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.

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 framtredende 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. Styreleder og ett styremedlem 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 sameieres 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 forpliktelser

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/innglassing, antenne/ parabol uten forutgående styregodkjennelse.

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 sjenanse 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, 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 ad 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.

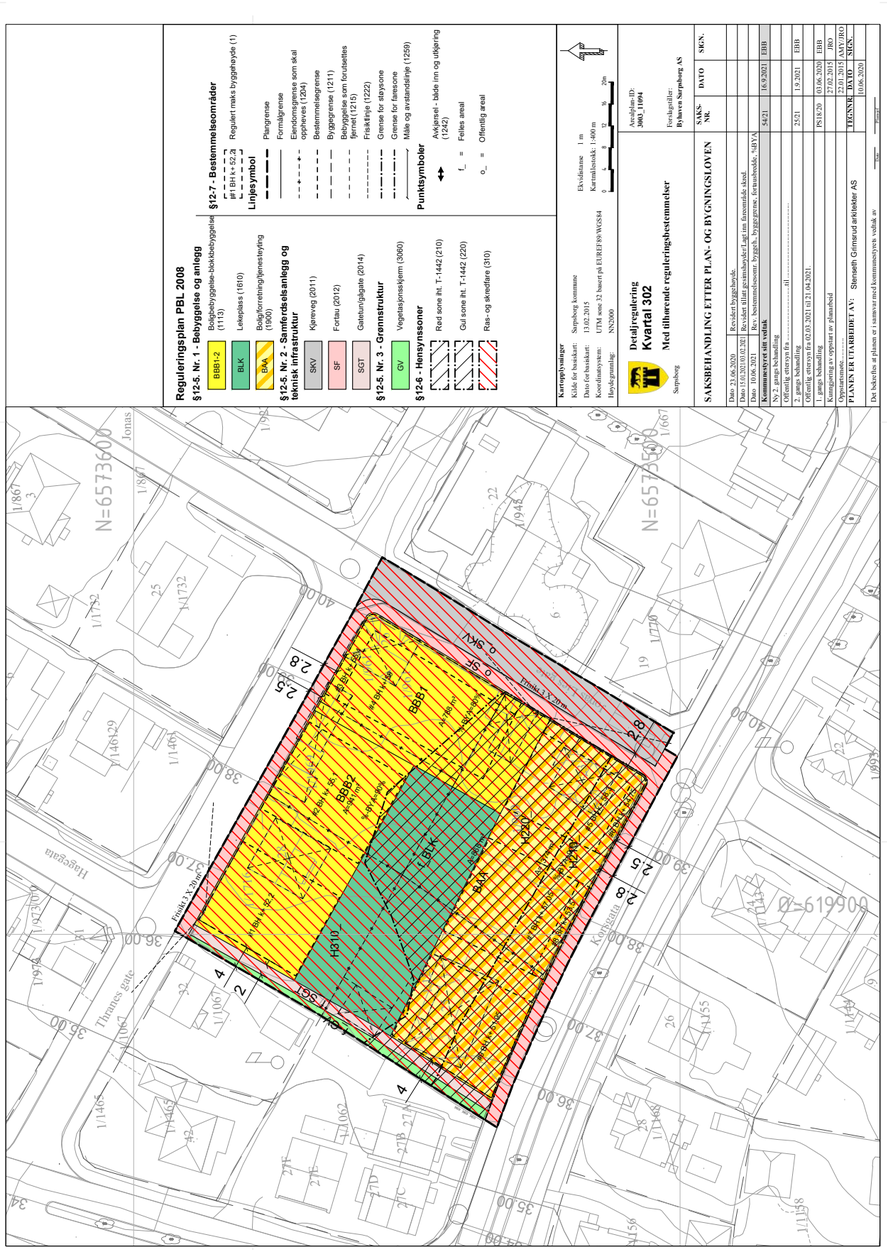
21. Fortsatt utbygging av sameiets eiendom

Byhaven Sarpsborg AS, org.nr. 918 329 609 (eller det selskap som retten er overdratt til), rettighetshaver, har rett til å bygge ut sameiets eiendom i tråd med rammetillatelse datert 12.04.2024. Det betyr bl.a at rettighetshaver kan bygge de seksjoner (med tilhørende fellesareal) som ikke er utbygd, og bygge ut sameiets parkeringskjeller slik det følger av rammetillatelsen. Endelig kan og skal rettighetshaver fullføre opparbeidelsen av utomhus områdene etter slik utbygging. Det gjelder ingen tidsfrist for når rettighetshaver må har benyttet seg av denne retten. Rettighetshaver har rett til å gjøre endringer i den gjeldende rammetillatelsen, herunder og endre størrelsen på og antallet av de ikke utbygde eierseksjonene. Det betyr seksjoner kan deles, og at det dermed blir flere eierseksjoner i sameiet, eller seksjoner kan slås sammen slik at det blir færre eierseksjoner i sameiet, og til slutt en kombinasjon av delinger og sammenslåinger. Slike endringer kan også medføre endringer i størrelsen på fellesareal, ved fellesareal etter rammetillatelsen blir overført til areal i bruksenheter, eller motsatt. Rettighetshaver har rett til å reseksjonere sameiets eiendom etter at utbyggingen i tråd med dette punkt i vedtektene er gjennomført. De andre sameierne plikter å stemme for en slik reseksjonering. Dette punkt i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaver.

22. Eierseksjonsloven

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

oooOOOooo



Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

MAD ARKITEKTER AS
Pilestredet 27
0164 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-23/01625-114	27.08.2026

Midlertidig brukstillatelse er gitt - 3 av 6 boligblokker - Thranes gate 26 og 28, Jonas Lies gate 5

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 961 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MAD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BYHAVEN SARPSBORG AS
Forhåndskonferanse:	23.01.2023

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for 3 av totalt 6 boligblokker (65 boenheter) med tilhørende parkeringskjeller og uteanlegg som vi mottok 7.8.2026 / komplett 27.8.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 tredje ledd. Den midlertidig brukstillatelse gis for følgende deler av tiltaket:

- Boligbygning Thranes gate 26 (Hus B) – 18 boenheter
- Boligbygning Thranes gate 28 (Hus A) – 15 boenheter
- Boligbygning Jonas Lies gate 5 (Hus C) – 32 boenheter
- Parkeringskjeller med 65 boder, 100 sykkelplasser, 6 hc-plasser og 31 p-plasser

Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan (D01)	Rev. G01 25.8.2026	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Utomhusplan	as built 25.8.2025	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Plan for avgrensning av tomt til BT2	16.6.2026	4.7.2026	BYGG-23/01625-105
Plan overordnet VA	Rev. D 5.3.2024	5.3.2024	BYGG-23/01625-16
Plantegninger (E30-E33) og fasadetegninger (E01) Thranes gate 28	Rev. G01 25.8.2026	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Plantegninger og (E35-E39) fasadetegninger (E02) Thranes gate 26	Rev. G01 25.8.2026	26.8.2026	BYGG-23/01625-113

Plantegninger (E41-E46) og fasadetegninger (E03) Jonas Lies gate 5	Rev. G01 25.8.2026	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Plantegning underetasje (E20)	Rev. G01 25.8.2025	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Fasadetegning sykkelgarasje (E05)	Rev. F05 19.6.2025	19.6.2025	BYGG-23/01625-84
Fasadetegninger av alle bygg (E04, E05, E06, E07 og E08)	Rev. G01 25.8.2025	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Materialpalett (E14)	Rev. F04 19.6.2025	19.6.2025	BYGG-23/01625-84
Material og overflater (F04)	Rev. 19.6.2025	19.6.2025	BYGG-23/01625-84
Plantegninger av alle bygg (E21, E22, E23, E24, E25 og E26)	Rev. G01 25.8.2025	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Snittegninger (E9 og E10)	Rev. G01 25.8.2025	26.8.2026	BYGG-23/01625-113
Snittegninger (E11, E12 og E13)	Rev. F06 12.5.2025	22.5.2025	BYGG-23/01625-77
Gatetverrsnitt av Jonas Lies gate	Rev. A 5.12.2024	5.12.2023	BYGG-23/01625-5
Grønn markerte tegninger gjelder uendret fra rammetillatelse av 12.4.2024, endring I av 30.6.2025, endring II av 31.3.2026 og endring III av 6.8.2026			

Ansvar
Kommunen legger gjennomføringsplan datert 7.8.2026 med versjonsnummer 16 (dokument BYGG-23/01625-111) til grunn for tillatelsen.

Gjenstående arbeider
Ifølge søknaden er det registrert følgende gjenstående arbeider:

- Oppføring av bygninger Korsgata 23, 25 og Jonas Lies gate 7 med tilhørende parkeringskjeller, støyskjerm og uteareal - frist 1.9.2028
- Maling av støyskjerm i treverk - frist 1.9.2027
- Fjerne utstyrscontainer og avfallscontainer - frist 1.4.2027
- Legge matjord og såing - midlertidig grusvei og standplass til containerne - frist 1.4.2027

Nødvendig sluttdokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Prosess
Grønn tekst viser at punktene er besvart. Vi kommenterer status av rekkefølgekrav punkt 4.2 i reguleringsplanen som må være oppfylt før igangsettingstillatelse:

a) *Endelig, detaljert utomhusplan, jf. §. 6.* Oppfylt. Endelig utomhusplan er mottatt og gjennomgått av team samferdsel, jf. dokument BYGG-23/01625-93.
b) *Dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden.* Oppfylt på vilkår 1.1. i vedtak om igangsettingstillatelse I av 20.9.2024. Planen er mottatt 19.9.2024, jf. dokument BYGG-23/01625-35.
c) *Detaljplan for vann og avløp.* Oppfylt. Detaljplaner for utvendige vann-, avløps- og overvannsinstallasjoner er mottatt og godkjent, jf. dokument BYGG-23/01625-50.
d) *Renovasjonsløsning, jamfør renovasjonsteknisk plan datert 12.05.2020*. Oppfylt. Den er mottatt 23.11.2023 og godkjent, jf. dokument BYGG-23/01625-5.
e) *Riggplan.* Oppfylt. Riggplanen er mottatt, jf. dokument BYGG-23/01625-30.

f) *Plan for infrastruktur: VA*. Oppfylt. Detaljplaner for utvendige vann-, avløps- og overvannsinstallasjoner er mottatt og godkjent, jf. dokument BYGG-23/01625-50.
h) *Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park. O*ppfylt.
i) *Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.* Oppfylt. Plan med spuntlinjene er mottatt, jf. dokument BYGG-23/01625-30. Søker bekrefter i gjennomføringsplanen at samsvarserklæringen av Multiconsult Norge AS for prosjektering av byggegropsikring foreligger. Søker bekrefter i gjennomføringsplanen versjon 7 at det foreligger kontrollerklæring fra kontrollforetak Geoteknikk AS på prosjekteringen av byggegropsikringen.

Vi kommenterer status av vilkår i rammetillatelsen som må være oppfylt før igangsettingstillatelsen:

2.1. *Du sender oss material- og fargeprøver før igangsetting.* Oppfylt. Vi mottok material- og fargeprøver. Opplysninger om materialer foreligger i dokument BYGG-23/01625-85.

2.2. *Beslutningen om plassering av treet som er prosjektert i sikttrekant Jonas Lies gate / Thranes gate utsettes og avklares før igangsetting*. Oppfylt. Aksept fra team samferdsel foreligger, jf. dokument BYGG-23/01625-91

2.5. *Detaljplaner for vann, avløp og overvannshåndtering skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.* Oppfylt. Detaljplaner for utvendige vann-, avløp- og overvannsinstallasjoner er mottatt og godkjent, se notat (dokument BYGG-23/01625-50).

2.6. *Samtykke fra Arbeidstilsynet skal foreligge før vi kan gi igangsettingstillatelse for Hus D, E og F.* Åpen. Utsettes til melding om igangsetting av byggearbeid i byggetrinn 2.

2.7. *Avtale om tilknytning til fjernvarme skal foreligge før vi kan gi igangsettingstillatelse.* Oppfylt. Avtale om fjernvarmeleveranse foreligger, jf. dokument BYGG-23/01625-39.

Vi kommenterer status av rekkefølgekrav punkt 4.3 i reguleringsplanen som må være oppfylt før brukstillatelse:

a) *Hovedatkomst, gangadkomst, støyskjerming, renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.* Oppfylt for byggetrinn 1.
b) *Hver bolig innenfor planområdet skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass innenfor (BLK) før det gis brukstillatelse for boligen. Ved en trinnvis utbygging og dertil trinnvis brukstillatelse, skal en forholdsmessig del av BLK opparbeides som uteoppholdsareal før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger.* Oppfylt for byggetrinn 1. Lekeplassen er anlagt or hele prosjektet.
c) *Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassen (BLK) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Opparbeidelsen skal følge skjøtselsplan og vedlikeholdsplan for opparbeidede uteoppholdsarealer.* Oppfylt for byggetrinn 1.

d) *Nødvendige støydempende tiltak for uteoppholdsområdene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BAA og BBB1-2.* – Oppfylt. Støyskjerm i treverk mot Korsgata er oppført. Skjermen er omsøkt og godkjent midlertidig inntil 13.8.2028 / uke 32 i 2028.

Vi kommenterer status av vilkår i rammetillatelsen som må være oppfylt før brukstillatelse:

2.8. Du slår eiendommene gnr. 1 bnr. 960, 961, 1969, 1716 og 1204 sammen. Oppfylt. Tomtene er sammenføyd 14.2.2025.

Gebyr
For behandling av søknader etter pbl. skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret:

2026 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.1.	Midlertidig brukstillatelse	kr. 2.290

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Christian Emmerich

Med hilsen

Christian Emmerich
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 48151039
Epost: christian.emmerich@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
BYHAVEN SARPSBORG AS

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 302



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 16.9.2021

Datert: 12.05.2020

Revidert:30.06.2020, 15.01.2021, 03.02.2021, 14.06.2021, 08.07.2021.

Planen er utarbeidet av Mad arkitekter og Stenseth Grimsrud arkitekter AS

1 Innhold

2 FORMÅLSPARAGRAF 3
3 REGULERINGSFORMÅL 3
4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 4
4.1 Rammetillatelse 4
4.2 Igangsettingstillatelse 4
4.3 Brukstillatelse/ferdigattest 4
5 FELLESBESTEMMELSER 5
5.1 Kulturminner 5
5.2 Universell utforming 5
5.3 Støy 5
5.4 Stedstilpassing av tiltak 5
5.5 Luftkvalitet 6
5.6 Grunnforurensning 6
5.7 Blågrønn struktur 6
5.8 Overvannshåndtering 6
5.9 Måleregler 6
5.10 Variasjon i boligstørrelser 6
6 BEBYGGELSE OG ANLEGG 6
6.1 Utomhusplan 6
6.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7) 7
6.3 Uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7. nr. 4) 7
6.4 Boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB1-2) 8
6.5 Bolig/forretning/tjenesteyting (BAA) 8
6.6 Lekeplasser (BLK) 9
7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 9
7.1 Kjørevei (o_SKV) 10
7.2 Fortau (o_SF) 10
7.3 Gatetun/gågate (f_SGT) 10
7.4 Adkomster 10
7.5 Renovasjonsanlegg 10
8 GRØNNSTRUKTUR 10
8.1 Vegetasjonsskjerm, GV (3060) 10
9 HENSYNSSONER 10
9.1 Støysoner (H210 og H220) 10
9.2 Rasfare (310) 11
10 BESTEMMELSEOMRÅDE 11

Vedlegg

Detaljregulering for Kvartal 302 Nasjonal planID: 3003 11094

2 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med detaljregulering for Kvartal 302 er å legge til rette for en transformasjon fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse innenfor østre del av kvartalet. Plangrepet legger opp til en bebyggelsesstruktur tilpasset gateløpet og kvartalene opp mot torget og vil gi et variert boligtilbud for et bredt spekter av befolkningen i tråd med målsettingene om en sentral byvekst. En effektiv arealbruk med bygg i flere etasjer frigjør bakkeareal som vil benyttes som uteoppholdsareal. Både bygninger og uteoppholdsarealer skal utformes med gode arkitektoniske kvaliteter, slik planbeskrivelsen eksempelvis er illustrert.

3 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

- **Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:**
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB1-2 (1113)
  - Lekeplass, BLK (1610)
  - Kombinert formål, bolig, forretning og tjenesteyting, BAA (1900)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:**
  - Kjørevei, SKV (2011)
  - Fortau, SF (2012)
  - Gatetun/gågate, SGT (2014)
- **Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:**
  - Vegetasjonsskjerm, GV (3060)
- **Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.**
  - Rød støysone (H-210)
  - Gul støysone (H-220)
  - Faresone – ras og skredfare (H310)
- **Bestemmelseområde. Jf. pbl § 12-7.**
  - Utforming – bestemmelse om høyder 1# - 9#.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

a) Overordnet utomhusplan som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygninger, gangarealer, renovasjon og trafikkarealer, samt oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

b) Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering.

c) Miljøgeologisk grunnundersøkelse ihht, «Fase 1-rapport», av 22.11.2019 for å avdekke eventuell grunnforurensning.

d) Geoteknisk utredning som redegjør for massehåndtering, valg av fundamenteringsløsing og eventuelle stabiliserende tiltak. Av utredningen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

e) Branntеknisk konsept med vurdering av rømning og innsatsveier.

f) Estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket.

g) Situasjonsplan som viser tiltakets plassering opp mot klarlagte eiendomsgrenser.

h) Støyfaglig vurdering.

4.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges:

a) Endelig, detaljert utomhusplan, jf. §. 6.

b) Dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Anbefalte grenseverdier for støy i tabell 4 i T-1442/2016 skal gjelde og avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdiene overskrides. Det samme gjelder for anbefalte grenseverdier for luftkvalitet i kap. 6 i T-1520.

c) Detaljplan for vann og avløp.

d) Renovasjonsløsning, jamfør renovasjonsteknisk plan datert 12.05.2020.

e) Riggplan

f) Plan for infrastruktur: VA

g) Ved ett-trinnssøknad må det i tillegg dokumenteres rekkefølgekrav under punkt 4.1 «Rammetillatelse» bokstav c, d, e, f, g og h.

h) Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

i) Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

4.3 Brukstillatelse/ferdigattest

a) Hovedatkomst, gangadkomst, støyskjerming, renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

b) Hver bolig innenfor planområdet skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass innenfor (BLK) før det gis brukstillatelse for boligen. Ved en trinnvis utbygging og dertil trinnvis brukstillatelse, skal en forholdsmessig del av BLK opparbeides som uteoppholdsareal før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger.

c) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassen (BLK) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Opparbeidelsen skal følge skjøtselsplan og vedlikeholdsplan for opparbeidede uteoppholdsarealer.

d) Nødvendige støydempende tiltak for uteoppholdsområdene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BAA og BBB1-2. Anbefalte grenseverdier for støy i tabell 3 i T-1442/2016 skal gjelde og avbøtende tiltak må utføres dersom grenseverdiene overskrides. Det samme gjelder for anbefalte luftkvalitetskriterier i kap. 6 i T-1520.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

5.2 Universell utforming

a) Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet i størst mulig grad utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.

b) Plasser reservert for forflytningshemmede skal etableres nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene må videre være oppmerket og skiltet.

c) Gangarealer skal ha fast dekke.

d) Pollenrike trær skal unngås (f.eks. or, bjørk og hassel)

5.3 Støy

a) Det tillates oppført boliger innen rød og gul støysone, jf. § 9.1 om hensynssone støy.

b) Klima-, og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2016 skal ikke overstiges.

5.4 Stedstilpassing av tiltak

a) Bebyggelsen innenfor planområdet skal i all hovedsak følge kvartalsstrukturen mot gateløpene. Kvartalenes avslutning mot kryss i Korsgata/Jonas Lies gate og Jonas Lies gate/Thranes gate skal ha brutte eller avrundede hjørner mot kryss på gateplan.

b) Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meters høyde mot gateløpet skal utformes med brudd eller materialskifte.

c) Dersom høydeforskjellene mellom uteområdene innenfor planområdet og tilstøtende område i vest er mer enn 1,5 meter, skal det opparbeides en

overgangssone med f.eks. parkmessig beplantning eller terrassert mursetting med beplantning, trapper og/eller brudd slik at overgangen mot eksisterende bebyggelse i vest blir mykere.

5.5 Luftkvalitet

Luftinntak for ventilasjonsanlegg for boliger innenfor BAA skal vende vekk fra Korsgaten.

5.6 Grunnforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det vurderes om det er mistanke om grunnforurensning gjennom en «fase 1 undersøkelse». Ved mistanke om grunnforurensing skal det iverksettes en miljøgeologisk grunnundersøkelse Dersom miljøteknisk grunnundersøkelse påviser overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskriften av 01.07.2004 kapittel 2, eller senere forskrifter som erstatter denne. Det vil si at tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse gis. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten i kommunen, før igangsettingstillatelse gis. Arbeidet skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse.

Se også 6.6, bokstav d) om lekeplasser.

5.7 Blågrønn struktur

BAA og BBB1-2 og BLK skal ha innslag av blågrønn struktur kombinert med lokal fordrøyning av overflatevann. På takterrasser og over parkeringskjeller skal det etableres blågrønn struktur der denne ikke kommer i konflikt med framkommelighet eller andre funksjoner.

5.8 Overvannshåndtering

Overflatevann skal i hovedsak fordrøyes på eiendommen i sammenheng med den blågrønne strukturen. Alle eventuelle påslipp skal diskuteres med team vann og avløp i Sarpsborg kommune. Det skal gjøres rede- for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Overvannshåndteringen skal dimensjoneres etter en klimafaktor på 1,5.

5.9 Måleregler

Målereglene i Byggteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen.

5.10 Variasjon i boligstørrelser

For å sikre variasjon i boligstørrelser skal minimum 10 % av boenhetene ha bruksareal på 50 m² eller mindre og minimum 10 % av boenhetene skal ha bruksareal på 80 m² eller mer.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Utomhusplan

a) Som en del av rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne bør blant annet vise:
   - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
   - Lekeplass med lekeapparater, beplantning og underlag.
   - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.

   - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
   - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
   - Plassering og markering av brannkummer.
   - Plassering av eventuell nødvendig støyskjerming.
   - Plassering og tilgjengelighet til avfallsrom/nedgravd løsning for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
   - Plassering av belysning, beplantning mm.
   - Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet samt tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

b) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

c) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 2, Formålsparagrafen.

d) I utforming av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell- og bruksmessig kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.

e) Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det benyttes stedegne arter. Det skal benyttes løvtrær. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper, slik de er listet opp i Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge - med norsk svarteliste". Giftige planter som medfører risiko for barn, skal ikke benyttes.

6.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

a) Innenfor byggeformålene BAA og BBB1-2 skal det avsettes maks. 1 p-plasser pr. boenhet i parkeringskjeller. Dersom krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, tillates det etablert gjesteparkering ut over dette.

b) Det skal legges til rette for at minst 50 % av alle p-plassene i felles parkeringsanlegg skal ha mulighet for fremlagt strøm for lading. Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

c) Det skal anlegges minimum 1 sykkelplass for leiligheter under 50 m² BRA og 2 sykkelplasser for leiligheter over 50 m² BRA, i parkeringskjeller eller nærheten av inngangspartiet. Minst 25 % av utendørs sykkelparkering skal være overbygd og ha mulighet for å låse fast syklene. For sykkelparkering i kjeller skal det legges til rette for lading av el-sykkel.

6.3 Uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7. nr. 4)

a) Innenfor BAA og BBB1-2 skal det opparbeides minst 15 m² felles eller privat uteoppholdsareal pr. boenhet.

b) Minst 30 % av MUA skal ligge på gatenivå.

c) Balkonger som ikke er overdekt, takterrasser og felles lekearealer (BLK) inngår som uteoppholdsareal.

d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

6.4 Boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB1-2).

a) Innenfor BBB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller.
b) Tillatt utnyttelsesgrad for BB1 er % BYA = 80 %. Tillatt utnyttelsesgrad for BB2 er % BYA = 90 %.
c) Byggeavstand mellom hvert bygningsvolum skal være minst 8 meter. Det tillates underordnede bygningselementer mellom bygningsvolumene.
d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #1-4. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert ytre/indre gesims. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.
e) Mellom bestemmelsesområdene/bygningskroppene mot Thranes gate og Jonas Lies gate tillates mindre installasjoner, som f.eks. overbygd parkering for sykkel, redskapsbod mm., med en maksimum høyde på 3 m. Det skal sikres gjennomgangsmulighet i sonene mellom bygningsvolumene, og områdene skal gis en parkmessig utforming.
f) Det tillates at lokal støyskjerming og balkonger krager 1m ut over byggegrense/formålsgrense. For balkonger som vender mot gate, skal det være en fri høyde på min. 2,5 meter fra gateplan til underkant balkong.
g) Bebyggelsen innenfor BBB skal bygges som tre bygningsvolumer. Det tillates en sammenhengende fasade mot tilstøtende gater, men disse skal gis vertikaloppdelte fasader som betoner rytmikk. Ensartede fasadeinndelinger skal ikke ha lengder mer enn 15-20 meter.
h) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer av f.eks. tegl, puss, tre eller platekledning av god kvalitet. Sekundære bygningselementer kan dekkes med andre materialer. Materialvalg skal tilpasses omkringliggende omgivelser/boliger som vender mot den gitte fasaden.
i) Det tillates felles avfallsrom eller nedgravd renovasjonsanlegg for beboere innenfor BBB1-2, BAA og i forbindelse med veiformålet SKV. Renovasjonsanlegg skal lokaliseres ved offentlig vei. Plassering og utforming skal framgå av utomhusplan.
j) Energiproduserende fasade- og takmaterialer tillates brukt, hvis det fremstår som en integrert del av vegg eller tak.

6.5 Bolig/forretning/tjenesteyting (BAA).

a) Innenfor BAA kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Det tillates boligfunksjoner/forretning/tjenesteyting i 1. etasje. Forretning/tjenesteyting tillates i maksimalt 50 % av byggets 1. etasje og skal fortrinnsvis plasseres i hjørnet mot Korsgata/Jonas Lies gate.
b) Innenfor formålet tjenesteyting tillates ikke en bruk som bidrar til uhensiktsmessig støy for omliggende boliger. Discotek, dansesteder, treningsstudio eller hotell/overnatting tillates ikke. Dersom det skal etableres bevertning skal åpningstider begrenses i henhold til kommunens gjeldende forskrift om åpningstider for serverings og skjenkesteder.
c) Tillatt utnyttelsesgrad for BAA er % BYA = 90 %.
d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #5-9. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert byggehøyde. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan. Mellom bestemmelsesområdene Jonas Lies gate tillates mindre installasjoner, som f.eks. overbygd parkering for sykkel, redskapsbod mm., med

maksimum høyde på 3 m. Det skal sikres gjennomgangsmulighet i sonen mellom bygningsvolumene, og områdene skal gis en parkmessig utforming.
e) Det tillates at lokal støyskjerming og balkonger krager 1m ut over byggegrense/formålsgrense. For balkonger som vender mot gate, skal det være en fri høyde på min. 2,5 meter fra gateplan til underkant balkong.
f) Bebyggelsen innenfor BAA skal bygges som tre bygningsvolumer. Mellom hvert bygningsvolum skal det være minst 8 meter lysåpning. Det tillates underordnede bygningselementer mellom de tre bygningsvolumene for å sikre tilfredsstillende støyskjerming. Disse skal være inntrukket fra de tre hovedvolumene og maksimalt tilsvare 2 etasjer. Støyskjermingen skal utføres som glassfasader eller annet materiale som slipper gjennom lys, som for eksempel vinterhager eller lignende. Støyskjermingen kan kombineres med vegetasjon.
g) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer av f.eks. tegl, puss, tre eller platekledning av god kvalitet. Sekundære bygningselementer kan dekkes med andre materialer. Materialvalg skal tilpasses omkringliggende omgivelser/boliger som vender mot den gitte fasaden.
h) Det tillates felles avfallsrom eller nedgravd renovasjonsanlegg for beboere innenfor BBB1-2 og BAA. Renovasjonsanlegg skal lokaliseres ved offentlig vei. Plassering og utforming skal framgå av utomhusplan.
i) Energiproduserende fasade- og takmaterialer tillates brukt, hvis det fremstår som en integrert del av vegg eller tak.

6.6 Lekeplasser (BLK)

a) Innenfor lekeareal (BLK) opparbeides felles lekeplass for BAA og BBB1-2, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
b) Arealet skal fremstå som et attraktivt aktivitetsareal og grønn lunge med interne veier og ulike soner hvor noen soner er aktive og andre er rolige.
c) Lekeplassen (BLK) skal inneholde benker og bord, minimum to lekeapparater, en sandkasse, vegetasjon og fast dekke som er stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
d) Areal for lek skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. Vegetasjon skal benyttes aktivt med tanke på solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
e) Areal for lek skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
f) Det tillates etablert parkeringskjeller og boder under lekeplassen. Det tillates etablert overdekkede sittegrupper, grillplass, samt trappehus eller overdekket trappenedgang til p-kjeller innenfor BLK.
g) En eventuell parkeringskjeller under BLK skal overdekkes med vekstlag egnet for plen og lav parkmessig beplantning.
h) Når utelekeområdet er ferdig planert, skal det tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjørevei (o_SKV)

a) Kjørevei o_SKV er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14.

b) Deler av et nedgravd renovasjonsanlegg tillates i veibanen, så lenge det ikke er til hinder for veiens funksjon. Viser også til reguleringsbestemmelse § 7.5 a) og b).

7.2 Fortau (o_SF)

a) Fortau f_SF er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14. Det tillates kjøring til eiendommene over fortauet.

b) Deler av et nedgravd renovasjonsanlegg tillates i deler av fortauet, så lenge det ikke er til hinder for fortauets funksjon. Viser også til reguleringsbestemmelse § 7.5 a) og b).

7.3 Gatetun/gågate (f_SGT)

Gangarealet f_SGT er felles for beboere innenfor planområdet, men skal være åpent for allmennheten. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14.

SGT skal opparbeides som en del av en overgangssone mellom BLK/BAA/BBB1-2 og tilstøtende bebyggelse i vest.

7.4 Adkomster

Kjøreadkomster til boligene innenfor BAA og BBB1-2 er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres ± 15 m, men ikke nærmere kryssene mot Korsgata og Hans Nilsen Hauges gate enn 25 m. I tillegg tillates det opparbeidet beredskapsadkomster for brannbil der dette er nødvendig.

7.5 Renovasjonsanlegg

a) Renovasjonsanlegg i Jonas Lies gate skal opparbeides med helt nedgravd container.

b) Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Containernes omramming skal utformes med belegningsstein og parkmessig beplantning.

c) Renovasjonsanlegget i Jonas Lies gate skal opparbeides og dimensjoneres for at også nabobebyggelse innenfor en radius på 100 meter skal kunne knytte seg til dette anlegget. Det vil være kommunen ved team avfall og renovasjon som avgjør hvilke eiendommer som knyttes til løsningen.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Vegetasjonsskjerm, GV (3060)

Innenfor felt GV skal det etableres en vegetasjonsskjerm eller annen parkmessig beplantning som en buffer mellom gangsonen SGT og tilstøtende bebyggelse

9 HENSYNSSONER

9.1 Støysoner (H210 og H220)

Det tillates bebyggelse innenfor H210 og H220 under følgende forutsetninger:

a) I hver boenhet skal minst halvparten av oppholdsrommene, deriblant minst ett soverom, vende mot stille side (under L_{DEN} 55 dB).

b) Dersom soverom legges i rød støysone (over L_{DEN} 65 dB), må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.

9.2 Rasfare (310)

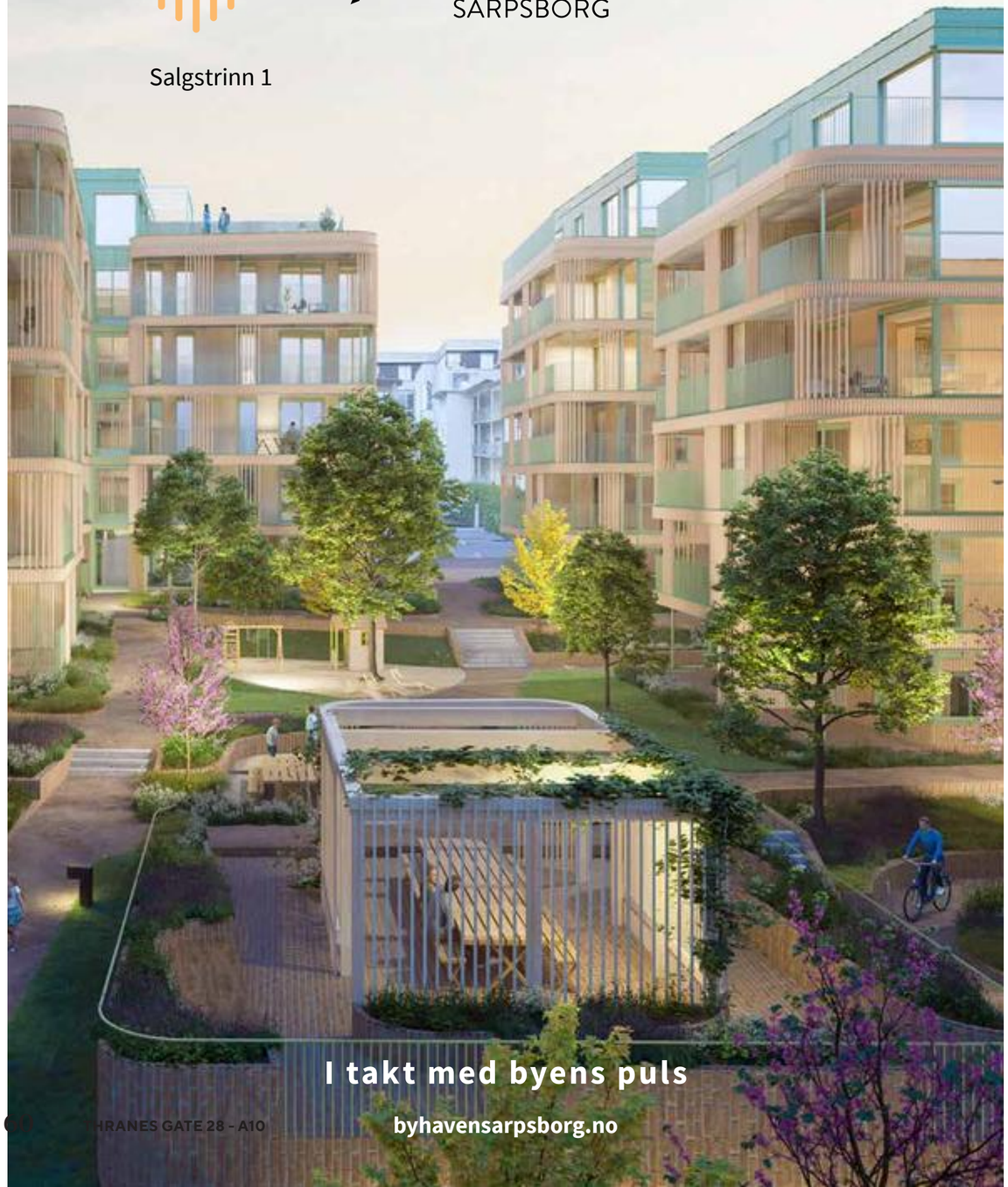
Hensynssone H310 omfatter område der det er registrert kvikkleire. Terrenginngrep innenfor hensynssonen skal gis en geoteknisk vurdering som vedlegges byggesøknad, jf. pbl §§ 12-6, og 11-8, 3. ledd bokstav a.

10 BESTEMMELSEOMRÅDE

Innenfor bestemmelsesområde 1# - 9# er det angitt maksimal gesimshøyde.

Byhaven
SARPSBORG

Salgstrinn 1



I takt med byens puls

byhavensarpsborg.no

INNHOLD

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

Betongbygg 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, treningssenter, 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 avtrekkshette.

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

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. 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.

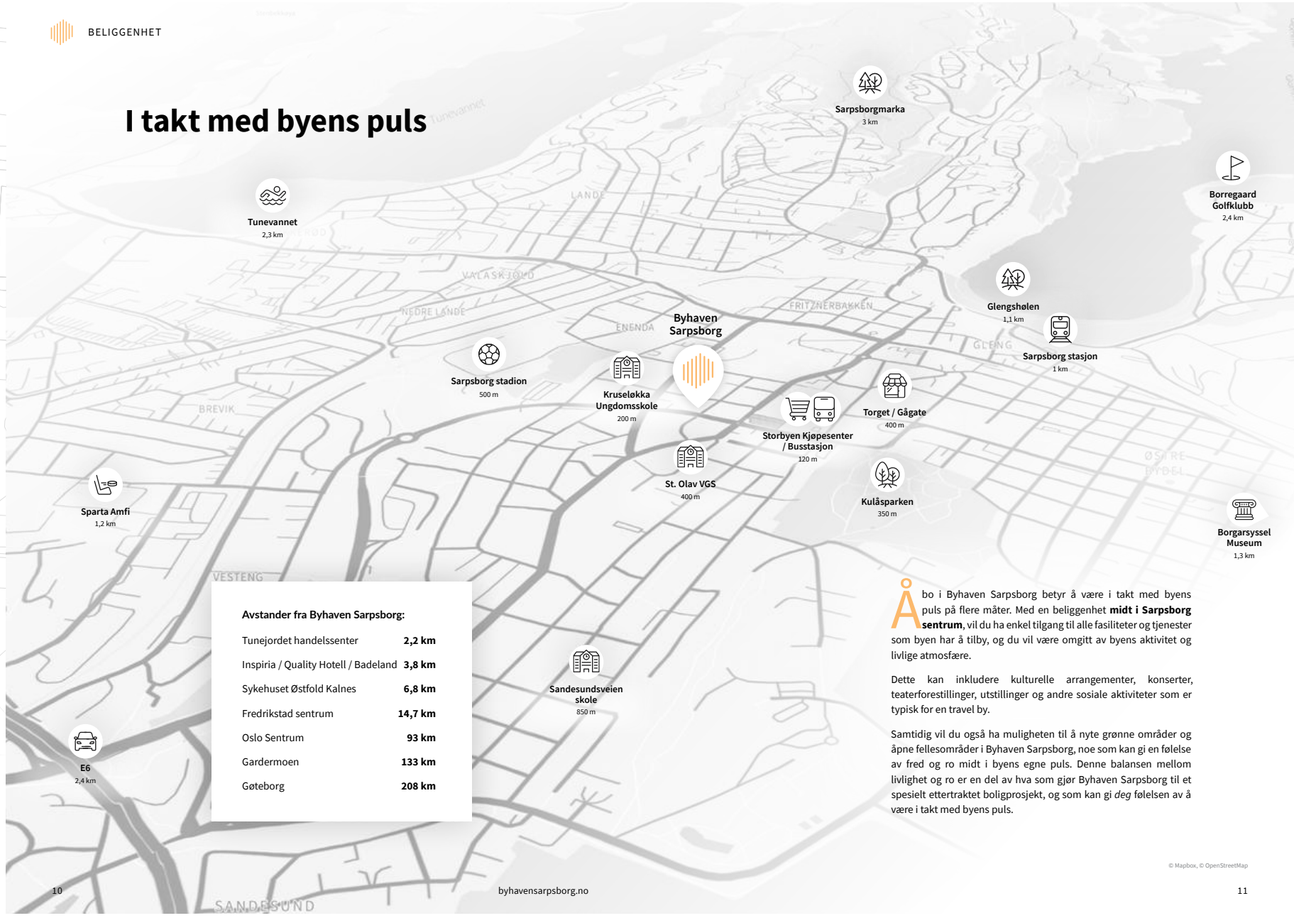
Kvartalet er forutsatt åpent og hvor det skal være lett å ta snarveien igjennom. Mellom husene skal det etableres **en hage** med beplantning, stier, benker og bord, samt lekearealer.

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



Avstander fra Byhaven Sarpsborg:

Tunejordet handelssenter	**2,2 km**
Inspiria / Quality Hotell / Badeland	**3,8 km**
Sykehuset Østfold Kalnes	**6,8 km**
Fredrikstad sentrum	**14,7 km**
Oslo Sentrum	**93 km**
Gardermoen	**133 km**
Gøteborg	**208 km**

Åbo 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 travel 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 paradis for naturelskere. Med vakre skoger, innsjøer og elver kan du oppleve en rekke friluftsaktiviteter. Nyt en spasertur langs **Glengshølen bryggesti**, ta sykkelen med 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 **Kulåsparken** 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.


Gågaten


Kulåsparken


Tunevannet


Sarpsfossen


Kulåsparken

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.**

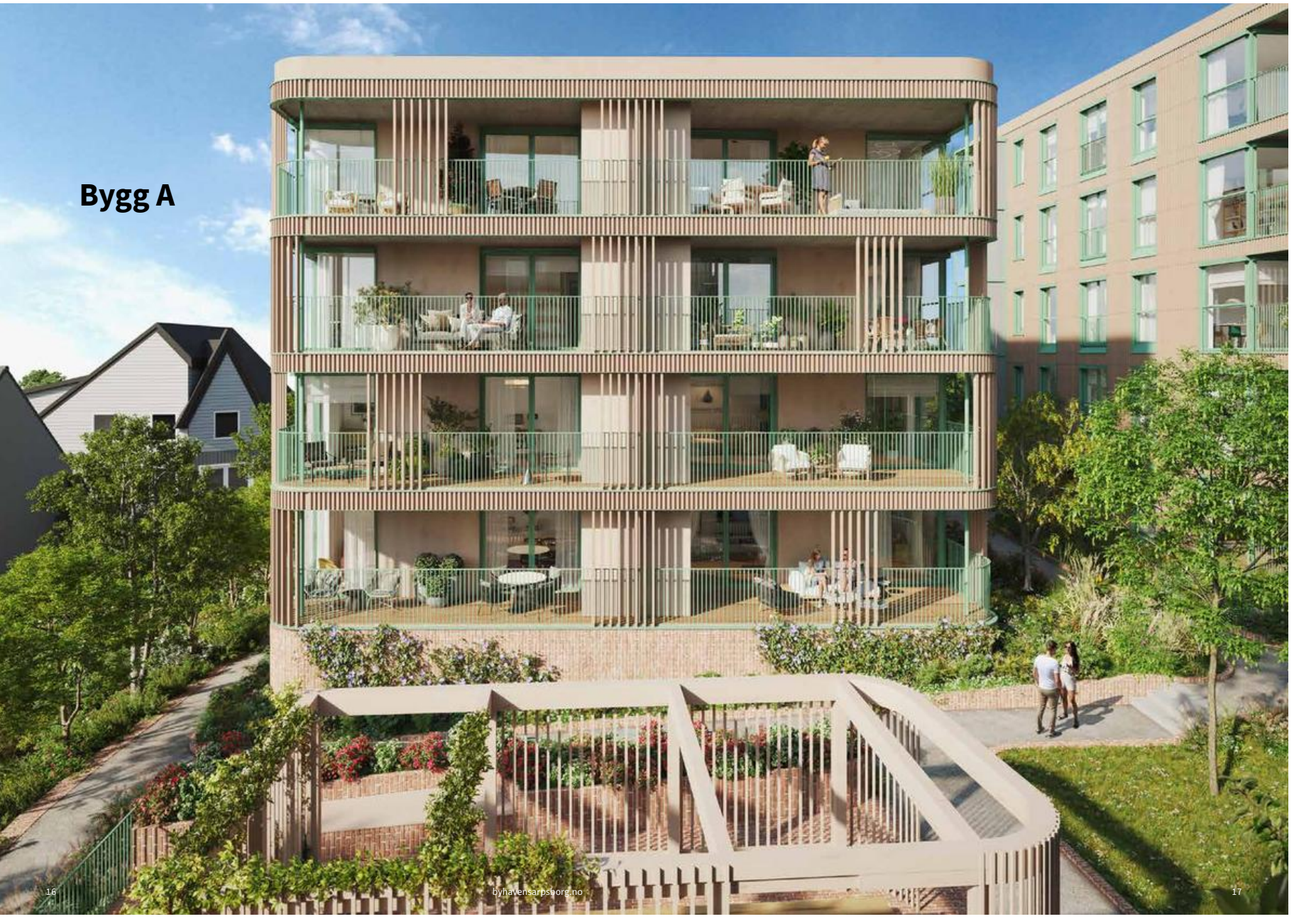
Vi ønsker fornøyde kunder og strekker oss langt for å møte kundens ønsker.

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

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.

A B C



FASADE NORD



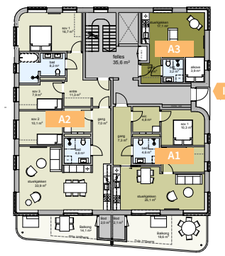
FASADE ØST



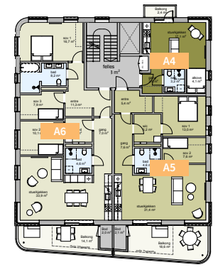
FASADE SØR



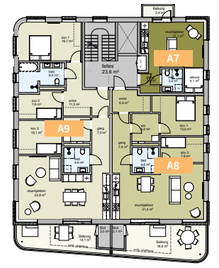
FASADE VEST



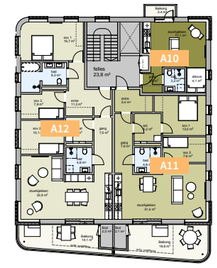
1 . ETASJE



2 . ETASJE



3 . ETASJE



4 . ETASJE

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**



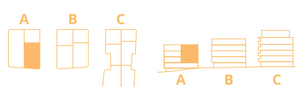
BYGG **A**

Leilighet

A5
A8
A11

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











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



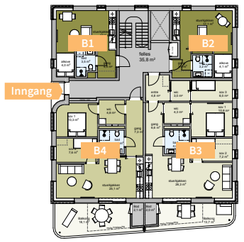
FASADE ØST



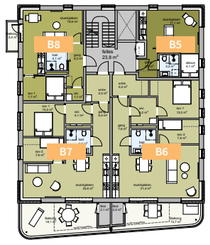
FASADE SØR



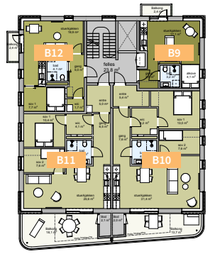
FASADE VEST



1 . ETASJE



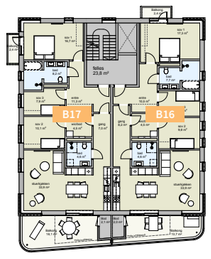
2 . ETASJE



3 . ETASJE



4 . ETASJE

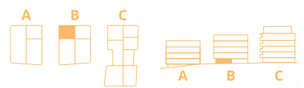


5 . ETASJE

Leilighet
B1

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

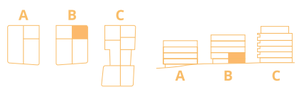




Leilighet
B2
B5

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



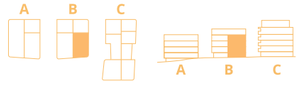


Leilighet

B3
B6
B10
B14

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



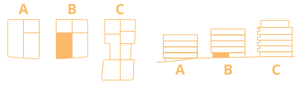


Leilighet

B4

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



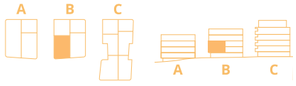


Leilighet

B7
B11

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



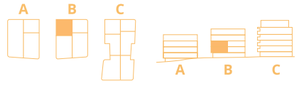


Leilighet

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.

A B C



FASADE NORD



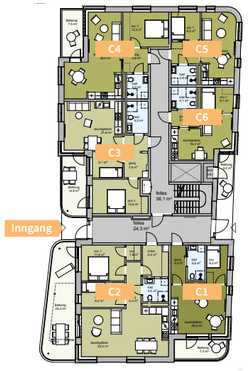
FASADE ØST



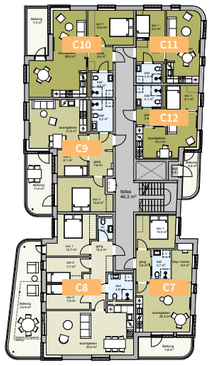
FASADE SØR



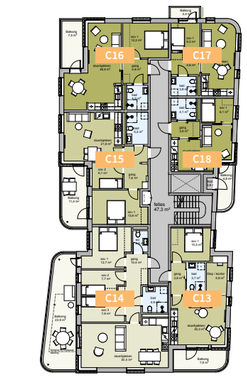
FASADE VEST



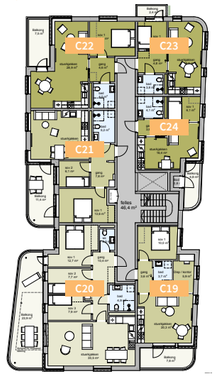
1 . ETASJE



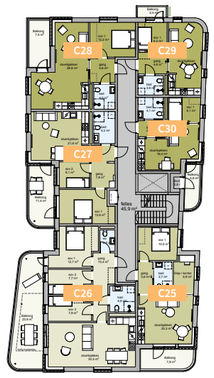
2 . ETASJE



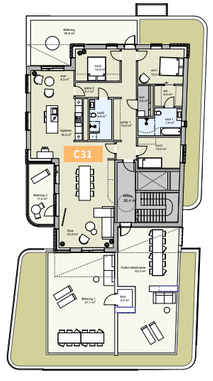
3 . ETASJE



4 . ETASJE



5 . ETASJE



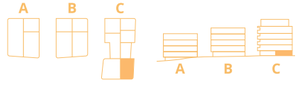
6. ETASJE

Leilighet

C1

Rom	**2**
BRA	**37,6 m²**
P-rom	**37,6 m²**
Balkong	**7,3 m²**





Leilighet

C2

Rom	**3**
BRA	**74,3 m²**
P-rom	**74,3 m²**
Balkong	**25,3 m²**



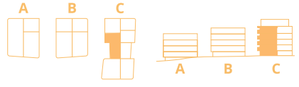


Leilighet

C3
C9
C15
C21
C27

Rom	**3**
BRA	**57,2 m²**
P-rom	**57,2 m²**
Balkong	**10,9 m²**





Leilighet

C4
C10
C16
C22
C28



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

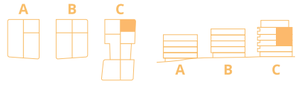


Leilighet

C5
C11

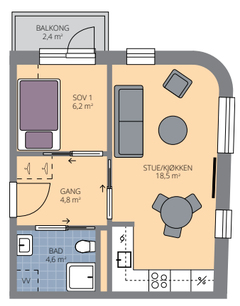


Rom	**2**
BRA	**35,5 m²**
P-rom	**35,5 m²**
Balkong	**0 m²**



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**

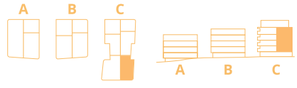


Leilighet

C7
C13
C19
C25



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

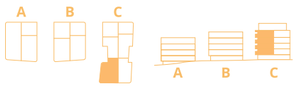


Leilighet

C8
C14
C20
C26

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

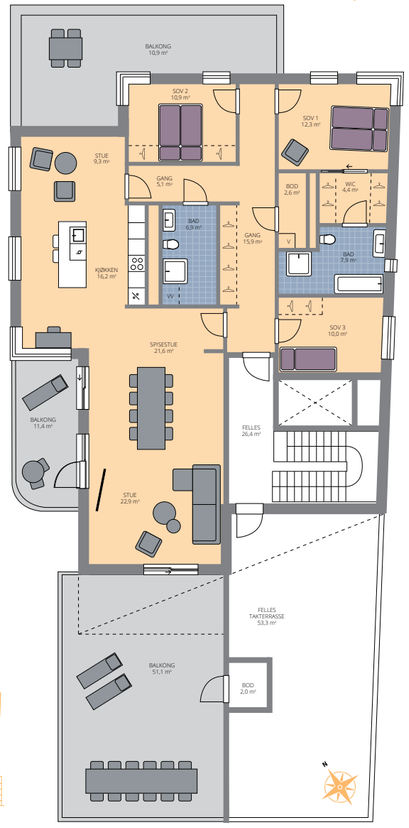


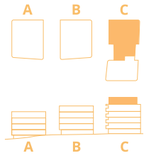


Leilighet

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 UTEPLASSER / 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. Avtrekkshette 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 spotlighter innfelt i himling. Det leveres takpunkt for lys i soverom og kjøkken. Det leveres høyt monterte 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 strømnettet 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 avtrekkshette 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

EIENDOMSBETEGNELSE
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 tilliggende 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 sammenføying/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 før overlevering.

ADGANG TIL UTLEIE
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 overtagelse.

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. 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.

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 seksjonseier 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 forretningsfører til å forestå driften av Sameiet.

Selger står fritt til å redusere/øke antall leiligheter/seksjoner 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 indirekte og endringer vedrørende kortidsutleie.

VEDTEKTER
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet og kan fås hos megler. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene 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 boligen. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument 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 avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften 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 kommunen nærmere ferdigstillelse.

FELLESKOSTNADER
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.

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

Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodellsom 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 kvadratmeterprisen 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 anvendelse dersom kjøper er profesjonell eller anses som profesjonell/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 rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes. Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 01.06.2024. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt 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/ forbeholdene ikke er oppfylt.

ØVRIGE FORBEHOLD
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.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier 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 krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag/ erstatning. Det gjøres oppmerksom på at tegninger, 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 primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige arealet kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre 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 innbetales ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto, dog tidligst når lovpålagte garanti iht. Bustadoppføringslova er stilt. Rentene på innbetalt forskudd tilfaller utbygger, forutsatt at leilighetene bygges som planlagt. Den resterende del av kjøpesummen innbetales senest 1 uke før overtagelse. Utbygger kan velge å stille garantier iht bustadsoppføringsloven § 47 (bankgaranti for forskuddsbeløpet) 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 pantedokumenter 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 utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

KJØPEKONTRAKT
Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven og forutsettes signert av partene innen ca. en uke etter aksept av bud.

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

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON
Salg av kontraktsposisjonen er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår forøvrig kun forholde seg til kjøper. Ved utbyggers eventuelle samtykke 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 kontraktssum. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse 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 partene må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon og redegjøre for formålet med salget eller kjøpet. For ikke-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 transaksjoner.

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 forhåndsøknad 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 vedlikehold 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 fellestiltak 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 reseksjonering 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 besluttes, 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 uttalelsesrett 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 møtet.

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

a. behandle styrets årsberetning,
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c. velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
d. 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 dessuten 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 besluttes 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 framtredende 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 sameieres 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 FORPLIKTELSER

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 styregodkjennelse.

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 sjenanse 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 fravikelige 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. 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.
3. 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.
4. 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
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 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

Byhaven SARPSBORG

Undertegnede bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med vedlegg, samt vedlagte orientering til den som gir kjøpsbekreftelse ved salgsstart. Iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende kjøpsbekreftelse 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: _____

Kjøpsbekreftelsen 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 pantedokukment kr. 585,-
- Oppstartskapital sameie kr. 5 000,- pr. seksjon

Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene fastsatt av offentlig myndighet.
Jeg/vi som gir kjøpsbekreftelse 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 kjøpsbekreftelse 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 kjøpsbekreftelse.

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

RE/MAX MEGLERHUSET BORG

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

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

BETONGBYGG 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

Byhaven
SARPSBORG

RE/MAX

KJØPEKONTRAKT

Byhaven AH0401 - A10
Byhaven BH0301 – B 9
Byhaven BH0401 – B13
Byhaven CH0501 – C 25,
1707 Sarpsborg

Byhaven Sarpsborg AS orgnr. 918329609

Postboks 90
1713 Grålum

heretter kalt ***selger***, og

Jack Morten Oksrød 29.08.1967
Pb 100
1620 Gressvik

Mob: 48 28 38 39 E-post: vollebe1@online.no

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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 avtalar med forbrukar 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. AH0401 i bygg A, BH0301 i bygg B, BH0401 i bygg B og CH0501 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

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 AH 0401, kr. 2.490.000.- Kronertomillionerfirehundreognittitusen00/100
Leilighet BH 0301, kr. 2.390.000.- Kronertomillionertrehundreognittitusen00/100
Leilighet BH 0401, kr. 2.490.000.- Kronertomillionerfirehundreognittitusen00/100
Leilighet CH 0501, kr. 3.630.000.- Kronertremillionersekshundredeogtrettitusen00/100

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-

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

* 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.

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	1 100 000.-
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl. 12.00 to dager før overtagelsen	Kr	9 945 488.-

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: Jack Oksrød.**

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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. 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 HEFTELSER

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-/ENDRINGERSARBEIDER

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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 uteareales, 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 3 kvartal 2026. Innkalling til overtakelse vil skje etter buofl. § 15.

13.2 Kjøper kan ikke motsette seg at overtagelse 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 overtagelsestidspunkt.

Selger vil orientere Kjøper om antatt overtagelse ca. 3 måneder før antatt overtagelsesdag. Selger varsler Kjøper om endelig dag for overtagelse 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 forhåndsbefaring 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 overtagelse 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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 (hhv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hhv 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 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 byggrengjort 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 overtakelse.

15. 9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i et hvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

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 overtakelse, 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

RE/MAX

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:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
b) Dugg eller rim på utvendig side av vinduer som varer i kortere perioder
c) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse 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.

17 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9aefa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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 anbefales at REMAX Meglerhuset Borg AS forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. 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,-

19 FORBEHOLD

19.1 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 byggearbeidene.

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 byggearbeid 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9a efa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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.

21 ETABLERING AV SAMEIE, FELLES UTOMHUSOMRÅDE 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9a efa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

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 seksjonskjøper innbetale til sameiet kr. 5.000.- ved overtagelse av leilighet. Beløpet benyttes til sameiets felleskostnader.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

Ferdsel 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 KOMMUNIKSASJON

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9a-efa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

*****

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 Jack Morten Oksrød

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9a-efa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo 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

bankID

Jack Morten oksrød
9578-5999-4-1881550 *2024-08-05 10:45:19Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt eierseksjon.pdf *SHA256: 075657bf6af7e5f300ded5dd19fcb92e46adcc74a71a922517a20f602ef44239*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9a[illegible]efa768-f2b0-4aa3-a5c4-2a405460e3d5

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo 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 Visma Addo signeringstjeneste.

Nordea

GARANTI NR.: 00401-02-0688994

Bustadoppføringslova § 47

Prosjekt: kjøp av leilighetsnr H0401 i Bygg A. Kontrakt inngått mellom Byhaven Sarpsborg AS og forbruker.

Entreprenør (Hoveddebitor):
BETONGBYGG EIENDOM AS
RINGTUNVEIEN 8
1712 GRÅLUM

Forbruker (Garantikreditor):
Jack Morten Oksrød
Postboks 100
1620 Gressvik

Garantist (Bank):
Nordea Bank Abp, filial i Norge

GARANTIERKLÆRING

Garantisten stiller seg herved overfor Forbrukeren som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Entreprenøren har i forbindelse med Forbrukerens betaling av forskudd, i henhold til kontrakt

og betaling av forskudd:

NOK 249.000,00 (NOK tohundre førti ni tusen og 00/100)

Det er et vilkår for krav og betaling under denne garantien at nevnte forskudd er mottatt av Entreprenøren.

Garantien gjelder for Forbrukerens rett til å få tilbakebetalt forskudd ved Entreprenørens mislighold av kontrakten, som fører til heving.

Garantien er begrenset til

NOK 249.000,00 (NOK tohundre førti ni tusen og 00/100)

akkumulert, med tillegg av byggelånsrente.

Forbrukerens krav overfor Garantisten må være mottatt av Garantisten senest ved Forbrukerens overtagelse av kontraktsarbeidet. Ved avtaler som omfatter rett til grunn (Bustadoppføringslova § 1 første ledd b) må Forbrukerens krav overfor Garantisten være mottatt av Garantisten på det seneste tidspunkt av overtagelse eller hjemmelsoverføring til eiendommen. Garantien bortfaller dersom krav ikke er mottatt av Garantisten innen overtagelsen eller hjemmelsoverføringen som nevnt.

Garantisten har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende Entreprenørens innsigelser mot Forbrukerens krav, men på Garantistens egen risiko. Blir det senere fastslått at Entreprenørens innsigelser er uholdbare, vil Garantisten utover selve kravet også være ansvarlig

Nordea Bank Abp, filial i Norge
Trade Solutions
Postal address: P.O. Box 1166 Sentrum NO-0107 Oslo
Visiting address: Essendrops gate 7, Oslo
Tel +47 24013316
SWIFT NDEANOKK
Email tfguarantee.no@nordea.com

Nordea Bank Abp, filial i Norge, Essendrops gate 7, PO box 1166 Sentrum, 0107 Oslo, Norway, 920058817 MVA (Norwegian Register of Business Enterprises)
Nordea Bank Abp, Helsinki, Finland, 2858394-9 (Finnish Patent and Registration Office)

overfor Forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Garantistens forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Garantisten fram til avgjørelsen av tvisten mellom Entreprenøren og Forbrukeren.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom Entreprenør og Forbruker.

Garantien kan gjøres gjeldende av Forbrukerens rettsetterfølgere, jfr. Bustadoppføringslova § 12 sjette ledd. Garantien kan i andre tilfeller ikke transporteres uten Garantistens samtykke. Dette er dog ikke til hinder for at Forbrukeren, som sikkerhet for finansiering av dennes forpliktelser til å betale Forskudd under Kontrakten, pantsetter eller transporterer garantien til den bank eller finansinstitusjon (heretter samlet benevnt som "Finansinstitusjonen") som finansierer Forskuddet. Finansinstitusjonen som får Garantien tiltransportert, får ikke større rettigheter enn Forbrukeren. Videre pantsettelse eller transport kan ikke skje uten Garantistens samtykke.

Denne garanti er underlagt norsk lov og rett.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Nordea Bank Abp, filial i Norge, Trade Finance, Oslo

Alle henvendelser til Garantisten vedrørende denne garanti skal rettes til Nordea Bank Abp, filial i Norge, Trade Finance, Oslo.

Oslo, 17 oktober 2024
Nordea Bank Abp, filial i Norge

Ifølge spesialfullmakt

Lise Moen
AC 14851

Anne Irene Nordby
AC 23389

Bustadoppføringslova § 12, jfr. §1 første ledd b

Kjøp av bolig som ikke er fullført.

Prosjekt: Leil.H0401 ByggA. Kontrakt mellom Byhaven Sarpsborg AS+Forbruker.

Entreprenør(Hoveddebitor):
BETONGBYGG EIENDOM AS
RINGTUNVEIEN 8
1712 GRÅLUM

Forbruker(Garantikreditor):
Jack Morten Oksrød
Postboks 100
1620 Gressvik

Garantist(Bank):
Nordea Bank Abp, filial i Norge

GARANTIERKLÆRING

Garantisten stiller seg herved overfor Forbrukeren som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Entreprenøren har i henhold til kontrakt av: .

Garantien gjelder for Entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også for Entreprenørens ansvar for forsinket fullføring.

Garantien er begrenset til:

NOK 74.700,00 (NOK sytti fire tusen sjuhundre og 00/100)

som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Entreprenøren før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien opptrappes deretter til:

NOK 124.500,00 (NOK etthundre tjue fire tusen femhundre og 00/100)

som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Entreprenøren ved Forbrukerens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de fem første årene deretter.

Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som Forbrukeren har mot Entreprenøren, og som er fremsatt mot Entreprenøren innen de respektive frister, er oppfylt. Garantisten skal alltid varsles dersom kontrakten mellom Forbrukeren og Entreprenøren heves.

Garantisten har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende Entreprenørens innsigelser mot Forbrukerens krav, men på Garantistens egen risiko. Blir det senere fastslått at Entreprenørens innsigelser er uholdbare, vil Garantisten utover selve kravet også være ansvarlig overfor Forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Garantistens forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Garantisten fram til avgjørelsen av tvisten mellom Entreprenøren og Forbrukeren.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom Entreprenør og Forbruker.

Garantien kan gjøres gjeldende av Forbrukerens rettsetterfølgere, jfr. Bustadoppføringslova § 12 sjette ledd. Garantien kan i andre tilfeller ikke transporteres uten Garantistens samtykke.

Denne garanti er underlagt norsk lov og rett.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Nordea Bank Abp, filial i Norge, Trade Finance, Oslo.

Alle henvendelser til Garantisten vedrørende denne garanti skal rettes til Nordea Bank Abp, filial i Norge, Trade Finance, Oslo.

Oslo, 22 oktober 2024
Nordea Bank Abp, filial i Norge

Ifølge spesialfullmakt

Lise Moen
AC 14851

Anne Irene Nordby
AC 23389

Nordea Bank Abp, filial i Norge
Trade Solutions

Postal address:
P.O. Box 1166 Sentrum
NO-0107 Oslo

Visiting address:
Essendrops gate 7,
Oslo

Tel +47 24013316
SWIFT NDEANOKK
Email tfguarantee.no@nordea.com

Nordea Bank Abp, filial i Norge, Essendrops gate 7, PO box 1166 Sentrum, 0107 Oslo, Norway, 920058817 MVA (Norwegian Register of Business Enterprises)
Nordea Bank Abp, Helsinki, Finland, 2858394-9 (Finnish Patent and Registration Office)

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. 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.
4. 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).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. 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.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. 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.
12. 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 lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. 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.
21. 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.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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 budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Thranes gate 28 - A10, 1723 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 961, oppdragsnr.: 1710260255
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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. Før 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 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.

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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg - Næring
Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!*!**department.email**!*!]