PROAKTIV

SLØYFEVEIEN 31

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Sløyfeveien 25-33, 1718 GREÅKER

Gnr./Bnr.: Gnr. 2078, bnr. 232, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 3.900.000 - 4.590.000

Garasje/Parkering: Det medfølger carport til boligenEiendommens adresse

Boligtype: Leilighet

BRA: 87-102 m²

Tomt: 2074 m²

INNHOLD

1 Nøkkelinformasjon

4 Kjerneinformasjon

21 Plantegninger

26 Vedlegg

37 Kontorets side

KJERNEINFORMASJON

BELIGGENHET

Beliggenhet
Boligene ligger i et etablert, rolig og meget populært boligområde på Tindlund.

Det er umiddelbar nærhet til både barne- og ungdomsskole på Tindlund.

Kort gåavstand til Greåker VGS.

På Greåker finner vi både Greåker IF sitt flotte fotballanlegg på Moa i tillegg til at Tindlund Håndballklubb og Greåker innebandyklubb holder til i Tindlundhallen.

På Greåker har vi dessuten Kiwi nærbutikk, apotek, diverse servicefasiliteter, Cherie`s pizza, solarium, bilforretning, dekkverksted/dekkhotell, treningssenter, Helsehuset Greåker med fysioterapi og Olav`s Pub, samt mye mer å tilby.

Greåker ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig midt mellom Sarpsborg sentrum, sykehuset på Kalnes, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum.

Svært gode bussforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad.

Glommastien går forbi her og følger Glommas bredder.

Over Greåker titter gamle historiske Greåker Fort på oss.

Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum følger du Fv 109 mot Fredrikstad. Ta av til høyre mot Tindlund og følg Nye Tindlundvei videre. Ta til høyre inn Høydalsveien og til høyre i Østre Greåkervei. Ta til venstre inn i Sløyfeveien og følg denne ca. 150 meter og du får eiendommen på høyre hånd.

Bebyggelse
Oppføring av 4 stk vertikaldelte enheter og 2 stk horisontale enheter.

Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum følger du Fv 109 mot Fredrikstad. Ta av til høyre mot Tindlund og følg Nye Tindlundvei videre. Ta til høyre inn Høydalsveien og til høyre i Østre Greåkervei. Ta til venstre inn i Sløyfeveien og følg denne ca. 150 meter og du får eiendommen på høyre hånd.

NØKKELINFORMASJON

Orientering
Vi selger 6 prosjekterte leiligheter organisert som tomannsboliger på ett og to plan. Bygg B er ferdigstil, solgt og overlevert, Bygg A er ferdig utvendig og kan bli overlevert 8 uker frem. Bygg C er ikke påbegynt og må påregnes ca. 6 mnd byggetid.

Prosjektet består av 6 boligseksjoner, carport/parkering og fellesarealer. Utbygger for prosjektet er Sløyfeveien Eiendom org.nr.: 932276682. Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasje/parkering.

Eiendommens adresse
Sløyfeveien 25-33, 1718 Greåker

Eierform
Eierseksjon

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 074 m²

Tomten
A og B: Gress skal legges etter avmerket grønt på planene. Betongheller i 30x30 cm legges som vist på utomhusplanen. Biloppstillingsarealer leveres med shingel. Carporter leveres med støpt plate.
C: Ferdiggress legges etter avmerket grønt på planene. Betongheller i 30x30 cm medtas som vist på utomhusplanen. Oppstillingsarealer leveres med asfalt og shingel.

Det tas forbehold om at situasjonsplanen kan endres under detaljprosjekteringen. Det er da snakk om endringer for å gjøre stedstilpasninger.

Beplantning vil utføres på området som tegnet i situasjonsplan.

Prosjektet omfatter i dag Gnr. 2078 bnr. 232 i Sarpsborg kommune.

Konstruksjon
A og B: Bygget oppføres med plate på mark med fundamentering. Støpt såle med radonsikring. Fundamenter for trapper og balkonger. Nye fundamenter for balkong på eksisterende bygg. Støpt plate for bod.
C: Bygget oppføres med plate på mark med fundamentering. Såle må påregnes. Radonsikring leveres. Fundamenter for trapper og balkonger medtas. Plate i bod støpes.

Utvendig solskjerming leveres ikke, men kan leveres som et tilvalg.

Se for øvrig vedlagt leveransebeskrivelse fra utbygger/selger.

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR BYGG C:
Grunnarbeider:
Gress skal legges etter avmerket grønt på planene.
Betongheller i 30x30 cm legges som vist på utomhusplanen.
Biloppstillingsarealer leveres med shingel.
Carporter leveres med støpt plate.
Det tas forbehold om at situasjonsplanen kan endres under detaljprosjekteringen. Det er da snakk om endringer for å gjøre stedstilpasninger.
Beplantning vil utføres på området som tegnet i situasjonsplan.
Betong:
Bygget oppføres med plate på mark med fundamentering. Støpt såle med radonsikring. Fundamenter for trapper og balkonger. Nye fundamenter for balkong på eksisterende bygg. Støpt plate for bod.

Konstruksjon:
Takkonstruksjon i lette tre konstruksjoner med lufting.
Yttervegger av bindingsverk og utvendig liggende kledning i malm furu med behandling.
Tak tekkes med betongtakstein. Fall på tak etableres med utvendige taknedløp og renner.
Beslag i fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål i sort farge.

Kjerneinformasjon

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon leveres. Aggregat plasseres på vaskerom/teknisk rom. Avtrekk på komfyr føres ut av vegg.

Sanitær:
Det leveres 1 stk. frostfri utekran pr boenhet.

Baderominnredning av type Vikingbad Eli eller tilsvarende, i bredde 120 cm. Speil med led lys. Høyskap i bredde 30 cm leveres.
Vegghengte toaletter av type A- Collection med softclose set, eller tilsvarende.
I dusj er det blandebatteri av type A- Collection term dusjbatteri og dusjgarnityr, eller tilsvarende. Dusjvegger/glassdører monteres i størrelse 90x90 cm. Nedsenk i dusjsone.

På teknisk rom legges det opp trakt og kran for vaskemaskin, utslagsvask med blandebatteri leveres. VVB plasseres på teknisk rom.
Blandebatteri på kjøkken av type A- Collection med uttak for oppvaskmaskin. Tilkobling av oppvaskmaskin er inkl. i prisen.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler på bad, teknisk rom og gang. Panelovner i alle andre rom. Montert pipe over tak- klargjort for montering av ildsted, ildsted/ovn kan leveres som tilvalg.

TV/internett/telefon:
Det legges trekkerør for kabler til TV, bredbånd og telefon. Eventuelle tilknytninger og abonnement medfølger ikke.
Det er medregnet 1 stk. uttak for hver leilighet.

Vegger/ bad/ gulv:
Kjøkken, stue og soverom leveres med laminat. Det kan velges mellom tre laminattyper som legges frem på tilvalgsmøte. Annen type kan velges.
På bad i plan 1 leveres fliser på gulv og vegger i størrelse 60x60 cm.
I gang legges det flis i størrelse 60x60 cm.
Teknisk rom legges det flis 30x30 med sokkel.
Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Malerklasse K2. Det kan velges mellom 3 utvalgte farger, begrenset til en farge pr rom.
Listverk på gulv i hvit slett utførelse 15x58 mm.
Gerikter på innerdører i slett hvit utførelse i 15x58mm.

Smyg i vinduer og dører i yttervegg kles med gips som sparkles og males (uten karmlister). Overgang mellom tak og vegger leveres listefritt.

Himlinger:
Leveres med sparket gips og malt utførelse.
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger, og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger; fortrinnsvis i entre, bad og over kjøkkenskap. Innkassinger kan forekomme.

Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning i slett utførelse i god kvalitet. Hvitevarer er ikke inkludert.

Garderobe:
Garderober leveres ikke.

Dører og vinduer:
Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse.
Ytterdør leveres i hvit utførelse av type Clever-line P-1100, eller tilsvarende.
Vinduer leveres etter krav på U-verdi. Leveres i tre med aluminium utvendig. Leveres i en mørk farge. Det er lik farge på vinduene ute og inne.
Trapp og repos:
Trapper leveres i furu med malte vanger og opptrinn. Spiler i samme farge. Inntrinn i beiset utførelse.

Elektriske arbeider:
De elektriske arbeidene utføres etter NEK 400: 2014 og NEK 399.
Bad, gang og kjøkken leveres med downlights. På teknisk rom monteres lampe i tak.
I soverom, gang, kjøkken legges det opp til takpunkt.
Utvendig monteres det lamper på bygget.
Trekkerør for klargjøring til billadere leveres.
Utvendig bod leveres med lampe og stikk.

Balkonger:
Rekkverk leveres i aluminium med perforerte stålplater. Utførelse i sort lakkert.
Terrasser på bakkeplan utføres i betongheller eller tremmegulv, ut ifra hva som er hensiktsmessig.

Bod og carport:
Utvendig bod leveres med støpt plate i eksisterende kjeller.

Solskjerming:
Utvendig solskjerming leveres ikke, men kan leveres som et tilvalg.

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR BYGG C:

Grunnarbeider:
Ferdiggress legges etter avmerket grønt på planene.
Betongheller i 30x30 cm medtas som vist på utomhusplanen.
Oppstillingsarealer leveres med asfalt og shingel.
Situasjonsplanen kan endres under prosjekteringen. Det er da snakk om endringer for lokale stedstilpasninger.
Beplantning utføres på området som tegnet.

Betong:
Bygget oppføres med plate på mark med fundamentering. Såle må påregnes. Radonsikring leveres. Fundamenter for trapper og balkonger medtas. Plate i bod støpes.

Konstruksjon:
Takkonstruksjon i lette tre konstruksjoner - luftet.
Yttervegger av bindingsverk og kledning. Type malm furu med behandling eller tilsvarende.
Tak tekkes med asfalt takbelegg. Fall på tak etableres med utvendige nedløp.
Beslag i fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål i sort.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon leveres. Aggregat plasseres i vaskerom/ teknisk rom. Avtrekk på komfyr føres ut av vegg.

Sanitær:
Det er beregnet 1 stk. frostfri utekran pr boenhet.
Baderominnredning av type Vikingbad Eli eller tilsvarende i bredde 120 cm. Speil med led lys.
Vegghengte toaletter av type A- collection med softclose sete eller tilsvarende.
I dusj er det medregnet blandebatteri av type Acollection
term dusjbatteri og dusjgarnityr eller tilsvarende. Dusjvegger/glassdører monteres i størrelse 90x90 cm. Nedsenk i dusj.
På teknisk rom legges det opp trakt og kran for vaskemaskin.
Blandebatteri på kjøkken av type A- collection med uttak for oppvaskmaskin.
VVB plasseres på teknisk rom.

Oppvarming:
VK på bad, teknisk rom/ vaskerom og gang.
Panelovner i alle andre rom. Montert pipe over takklargjort
for montering av ildsted.
Utvendig solskjerming leveres ikke. Kan leveres som tilvalg.

TV/internett/telefon:
Det legges trekkerør for kabler til TV, bredbånd og telefon. Eventuelle tilknytninger og abonnement medfølger ikke. Det utføres av nettleverandøren.
Det er medregnet 1 stk. uttak for hver leilighet.
Vegger/ bad/ gulv:
Kjøkken, stue og soverom leveres med laminat. Det kan velges mellom tre laminattyper som legges frem på tilvalgs møte. Annen type overflate av laminat eller parkett kan velges. På bad leveres fliser på gulv og vegger i størrelse 60x60 cm. I dusjsonen leveres mindre flis for å ivareta fall i dusjen.

Fliser idusj max 10x10.
I gang legges det flis i størrelse 60x60 cm.
Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Malerklasse K2. Det kan velges mellom 3 utvalgte farger, begrenset til en farge pr rom. På bad leveres fliser på vegg og gulv i størrelse 60x60 cm. Dusj-sone lages med nedsenk.
Listverk på gulv i hvit slett utførelse 15x58 mm.
Gerikter på innerdører i slett hvit utførelse i 15x58mm.
Smyg i vinduer og dører i yttervegg kles med gips som sparkles og males (uten karmlister). Overgang mellom tak og vegger leveres listefritt.

Himlinger:
I boligrom leveres gips i sparklet og malt utførelse.
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entre, bad og over kjøkkenskap. Innkassinger kan forekomme.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i slett utførelse i god kvalitet fra Sigdal. Hvitevarer følger ikke med.

Garderobe:
Garderober leveres ikke.

Dører og vinduer:
Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse.
Ytterdør leveres i hvit utførelse av type Clever-line P-1100 eller tilsvarende.
Vinduer leveres etter krav på U-verdi. Leveres i tre med aluminium utvendig. Leveres i en mørk farge, lik farge ute og inne på vinduene.

Trapp og repos:
Utvendige trapper leveres i impregnert utførelse i vanger og repos. Inntrinn levres i strekkmetall.

Elektriske arbeider:
De elektriske arbeidene utføres etter NEK 400: 2014 og NEK 399.
Bad, gang og kjøkken leveres med downlights.
Teknisk rom monteres lampe i tak.
I soverom, gang, kjøkken legges det opp til takpunkt.
Utvendig monteres lamper på bygget.
Trekkerør for klargjøring til billadere leveres.
Utvendig bod leveres med lampe og stikk.

Balkonger:
Rekkverk leveres i aluminium med perforerte stålplater. Utførelse i sort lakkert.
Terrasser på bakkeplan utføres i betongheller eller tremmegulv der det er hensiktsmessig

Utvendig bod:
Utvendig bod leveres med støpt plate på mark og klargjort for eventuell isolasering innvendig

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 81 kvm - 97 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 87 kvm til 102 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm - 24 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer fra arkitekt.

Areal
Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger, er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte. Arealet er gitt av arkitekt/utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene

Oppvarming
Elektriske varmekabler på bad, teknisk rom/vaskerom og gang. Panelovner i alle andre rom. Montert pipe over tak- klargjort for montering av ildsted, ildsted/ovn kan leveres som tilvalg.

Energimerking
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.

Eier- og organisasjonsform
Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Uteområde/tilhørende hageparsell blir definert i vedtektene til sameiet.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere dette annerledes, eksempelvis ved bruksretter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eierseksjonssameie
Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen veier, lys, brøyting, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnader til Eierseksjonssameiet".

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Styret i sameiet kan på vegne av alle kjøperne/ sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for de 2 første driftsår.

Vedtekter
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

Parkering
Det medfølger carport til boligene i hus A og B. Hus C får biloppstillingsplass.

SAMEIET/ØKONOMI

Sameiet
Sløyfeveien 25-33 sameie er under stiftelse.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Når du køper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt, så sant ikke vedtekene inneholder noen rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen vil tilhøre til et boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i foreslåtte vedtekter som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie LF. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forsikring
Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Felleskostnader
Boligsameiet består av tilsammen 6 seksjoner på eiendommen gnr. 2078 bnr. 232 i Sarpsborg kommune. Alle seksjonene har sameiebrøk 1/6 del med felles plikt til drift og vedlikehold av sameiet. Sameiet har ikke månedlige fellesutgifter og fører ikke regnskap eller budsjett. Sameiet har ikke fellesgjeld eller formue og det er ikke vedtatt kostnadsøkninger. Se sameiets vedtekter for ytterligere informasjon som ligger vedlagt. Utbygger er ansvarlig for utgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Oppstartskapital
I forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innbetales det kr. 5.000,- som startkapital til sameiet.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Estimert anslag fra kommunen på kommunale avgifter/eiendomsskatt er satt til 25.596,- pr. år. Dette er kun et estimat og det tas forbehold om avvik når det faktiske avgiftene begynner å løpe.

Faste løpende kostnader
De faste løpende kostnadene vil kunne utgjøre kommunale avgifter/eiendomsskatt, innboforsikring, tv og internett, strøm etc. Listen er ikke uttømmende.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. 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.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:

Pengeheftelser:
-Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

Reguleringsmessige forhold
Rammetillatelse er gitt.
Området omfattes ikke av noen reguleringsplan, men ligger inn under kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg med arealformål bebyggelse og anlegg. Bestemmelsesområde med områdenavn: BS_Vesentlig fortetting. Planen kan leses hos megler.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
Bygg A
A1: Kr. 4.590.000,-
A2: Kr. 4.590.000,-

Bygg B:
Utsolgt!

Bygg C.
1.etg: Kr. 3.900.000,- + omk.
2.etg: Kr. 3.990.000,- + omk.

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omkostninger
Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien (kr. 517.000,-) kr. 12.920,-. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 545,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 805,- inkl. pantattest. Oppstartskapital til sameier er kr. 5.000,- Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen, omkostninger samt oppstarts kapital til sameiet forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst.

Lovgrunnlag
Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.
Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.
Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Tilleggsarbeider
Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings - og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør.
Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.
Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg.
Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille fordkuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører. Endringsavtaler skal være skriftlige.

Renter/garanti
Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene dtilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Videresalg
Kjøper kan søke om å få transportere sinerettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten kreversamtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger
Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Bygg B er ferdig, utsolgt og overlevert. Bygg A er kun bygget ferdig utvendig og må påregnes ca. 8 uker til ferdigstillelse. Bygg C er ikke påbegynt og må påregnes c. 6 mnd byggetid..

Det blir satt en overtagelsedato ved signering av kontrakt som er bindende for begge parter. Ved overtagelse overtar kjøper sin leilighet med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.
Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider.
Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Generelt/forbehold
Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun 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.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen.
Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon,

rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger.

Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.
Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Særlige forbehold
Boligene bygges etterhvert som de selges, så utbygger tar ikke noe forbehold for gjennomføring av kontrakten. Igangsettingstillatelse er gitt av myndighetene. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Dersom det er avvik mellom
prospekt og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger,
illustrerte peiser mm er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen/innredningen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Generell beskrivelse av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mm.) før budgivning.

Alle opplysninger i prospekt og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessig og /eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal e.l.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke anses som en arbeidstegning, men som en illustrasjonsskisse fra arkitekten. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

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/.

Budgivning
Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått Dnummer av Skatteetaten. Når Kartverket har
mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

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

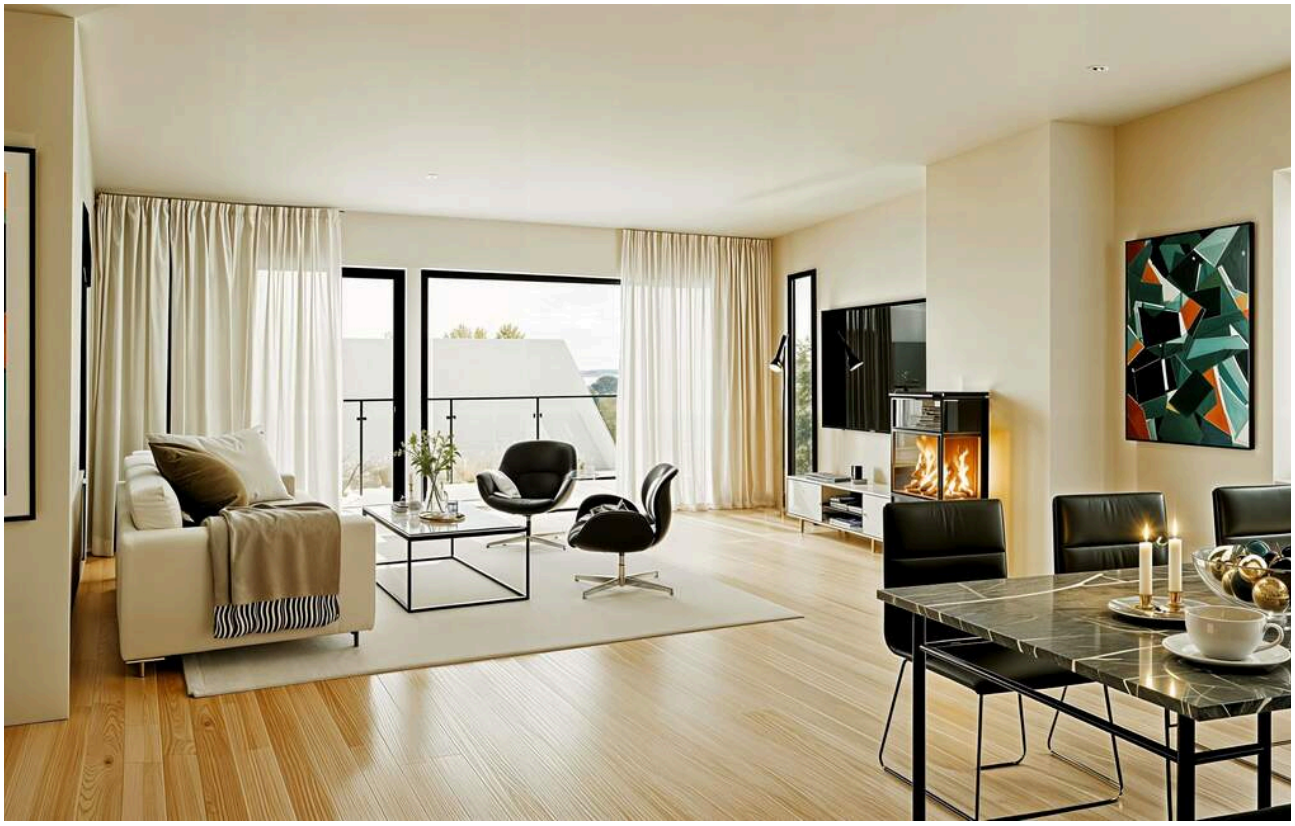
Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

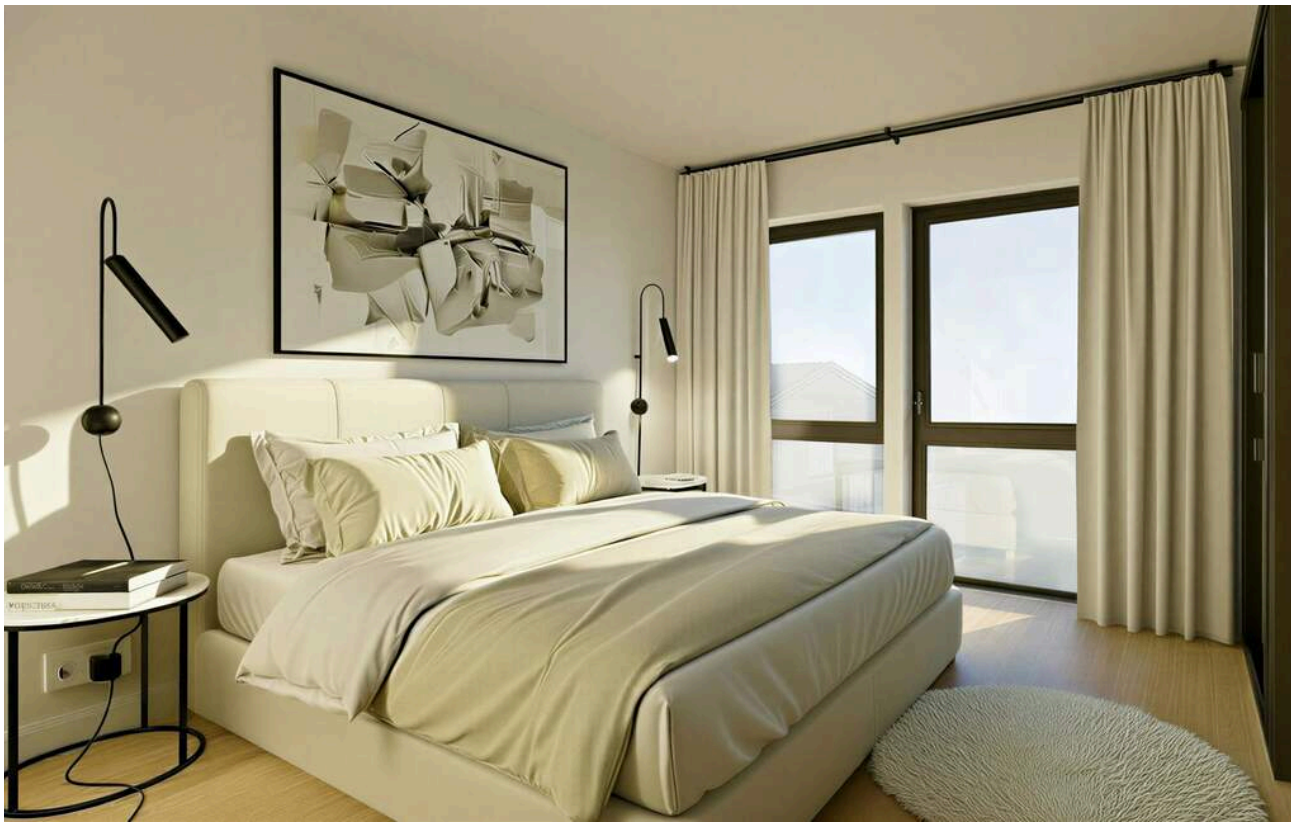
Vederlag og rett til dekning av utlegg
Selger betaler meglers vederlag som er kr. 48.750,- inkl. mva. pr. solgte leilighet.
I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

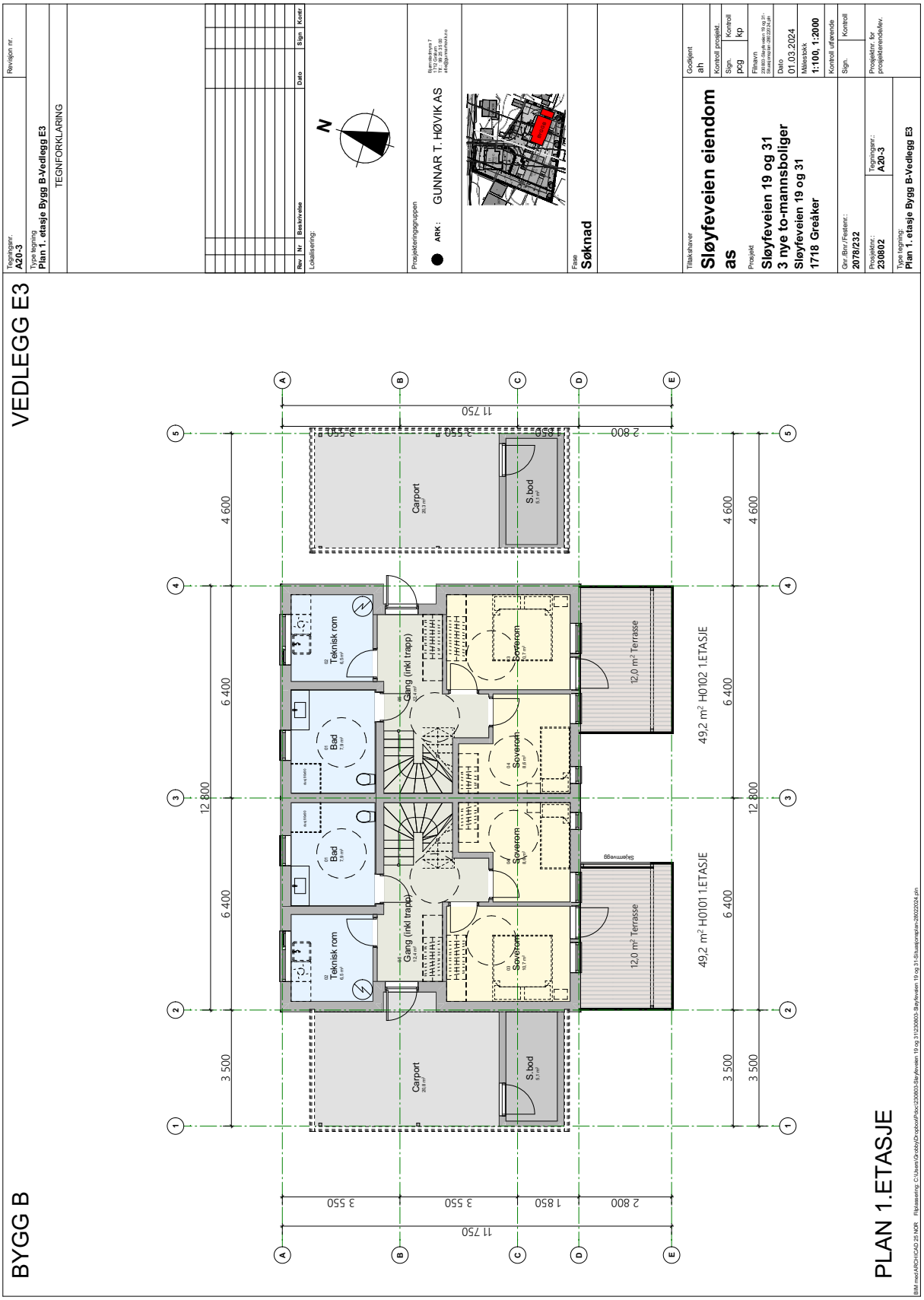
Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn.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

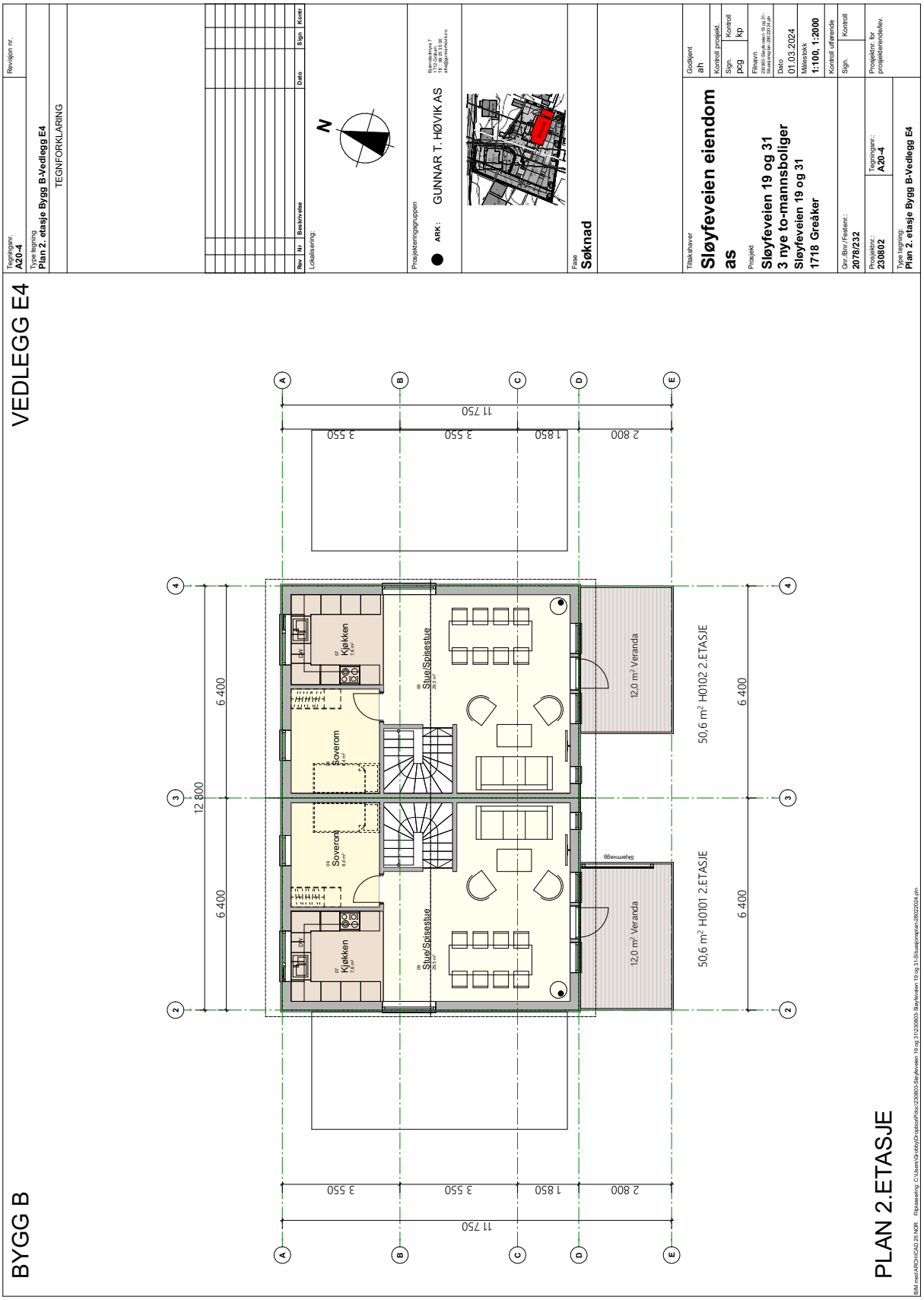
Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

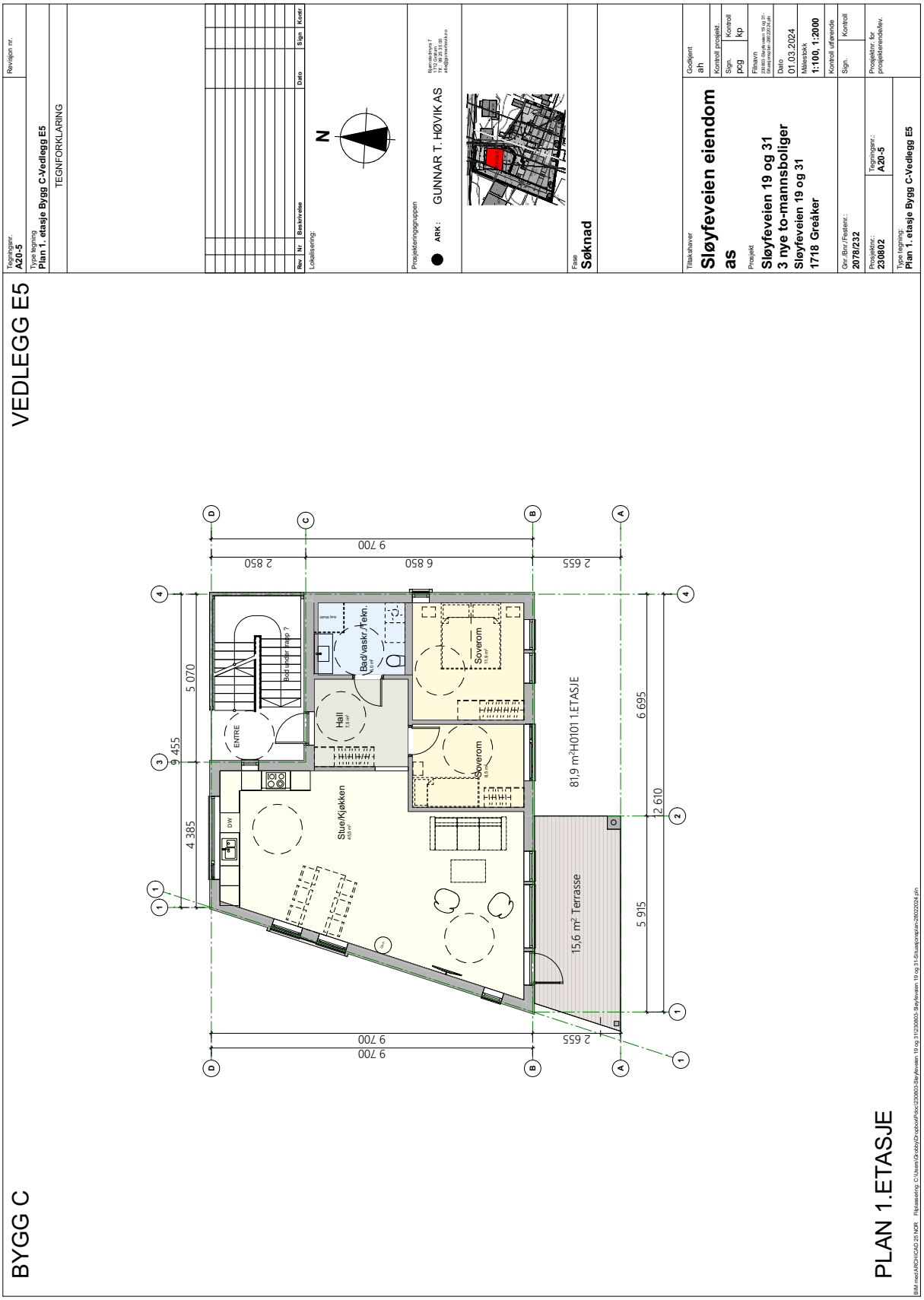
Dato salgsoppgave
24.6.2026

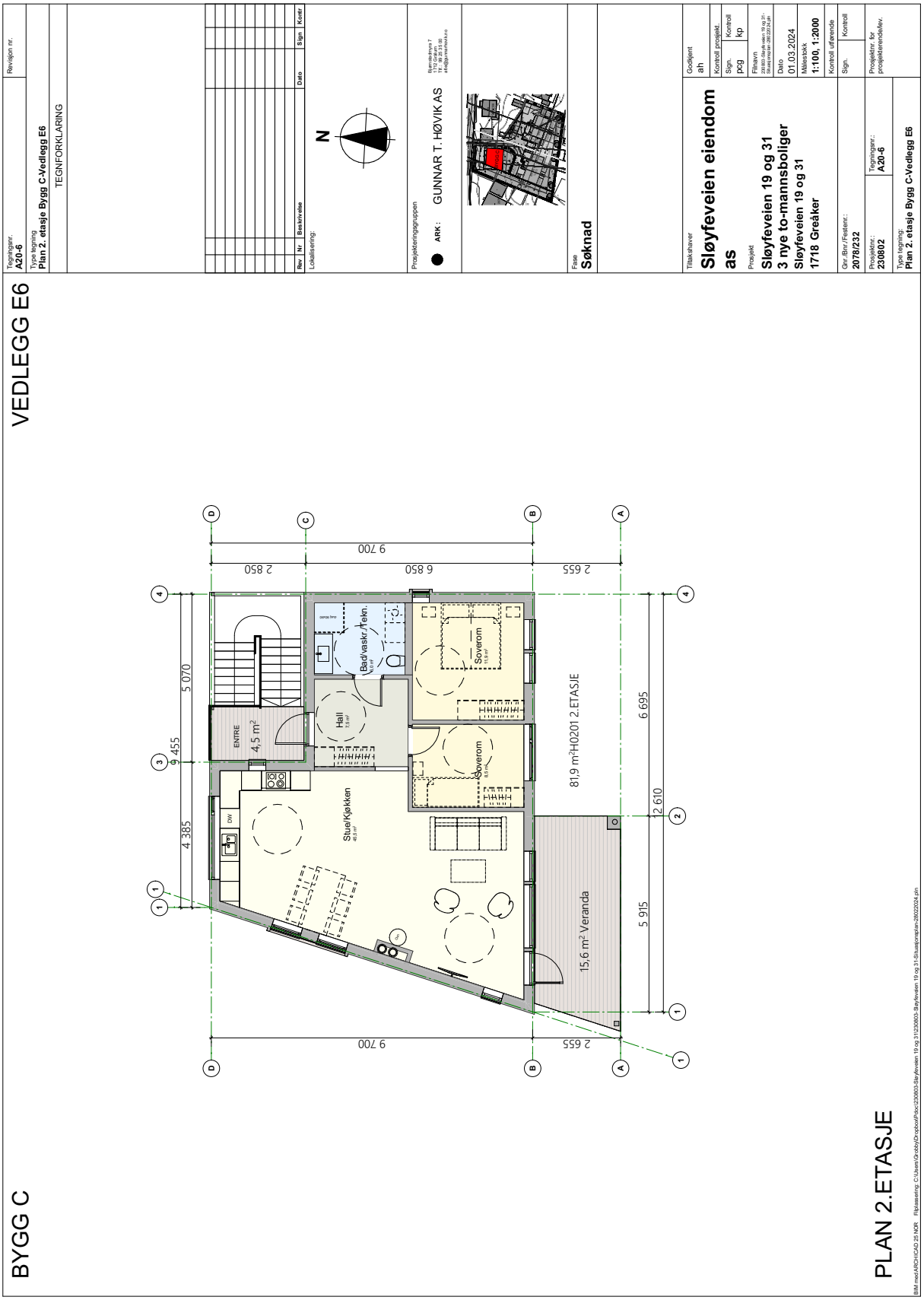


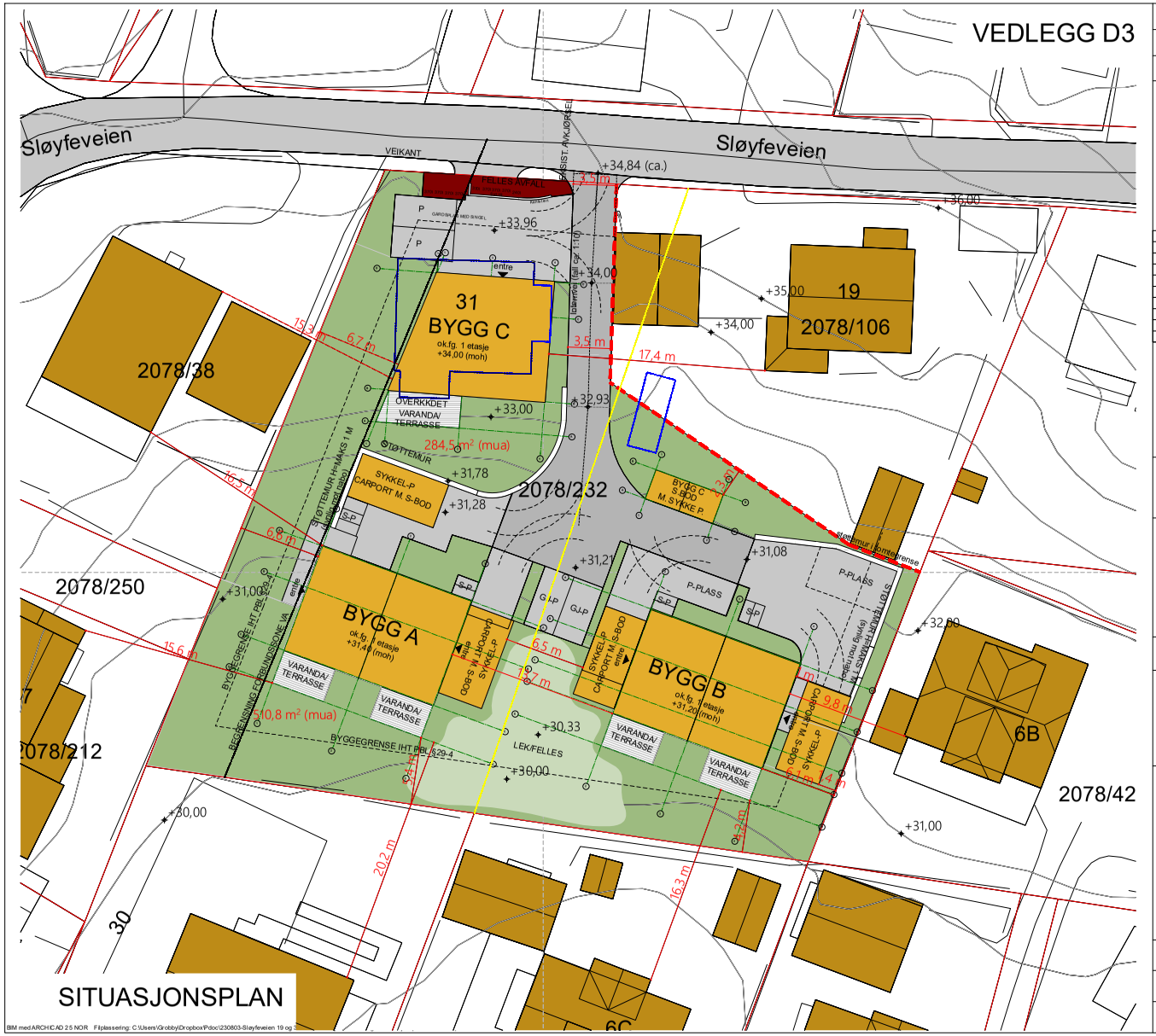



VEDLEGG E3
BYGG B
PLAN 1.ETASJE
Carport
S.bod
Teknisk rom
Bad
Gang (inkl trapp)
Soverom
12,0 m² Terrasse
Skjæmmevegg
49,2 m² H0101 1.ETASJE
49,2 m² H0102 1.ETASJE
11 750
12 800
6 400
4 600
3 500
3 550
1 850
2 800
Tegningsnr.:
A20-3
Revisjon nr.:
Type tegning
Plan 1. etasje Bygg B-Vedlegg E3
TEGNFORKLARING
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr.
Lokalisering:
N
Prosjekteringsgruppen
ARK: GUNNAR T. HØVIK AS
Fase
Søknad
Tiltakshaver
Sløyfeveien eiendom as
Prosjekt
Sløyfeveien 19 og 31
3 nye to-mannsboliger
Sløyfeveien 19 og 31
1718 Greåker
Godkjent
ah
Kontroll prosjekt.
Sign. pcg
Kontroll kp
Filsavn
Dato
01.03.2024
Målestokk
1:100, 1:2000
Gnr./Bnr./Festenr.:
2078/232
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Prosjektnr.:
230802
Tegningsnr.:
A20-3
Prosjektnr. for prosjekterende/elev.
Type tegning:
Plan 1. etasje Bygg B-Vedlegg E3
BIM mod ARCHICAD 25 NOR


VEDLEGG E4
BYGG B
PLAN 2.ETASJE
Kjøkken
Soverom
Stue/Spisestue
12,0 m² Veranda
50,6 m² H0102 2.ETASJE
50,6 m² H0101 2.ETASJE
Skjermvegg
11 750
3 550
1 850
2 800
12 800
6 400
Tegningsnr.
A20-4
Revisjon nr.
Type tegning
Plan 2. etasje Bygg B-Vedlegg E4
TEGNFORKLARING
Rev Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr.
Lokalisering:
N
Prosjekteringsgruppen
ARK: GUNNAR T. HØVIK AS
Fase
Søknad
Tiltakshaver
Sløyfeveien eiendom as
Prosjekt
Sløyfeveien 19 og 31
3 nye to-mannsboliger
Sløyfeveien 19 og 31
1718 Greåker
Godkjent
ah
Kontroll prosjekt.
Sign. pcg
Kontroll kp
Dato
01.03.2024
Målestokk
1:100, 1:2000
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.:
2078/232
Prosjektnr.:
230802
Tegningsnr.:
A20-4
Prosjektnr. for prosjekterende/elev.
Type tegning:
Plan 2. etasje Bygg B-Vedlegg E4
BIM med ARCHICAD 25 NOR Rigtesetning: C:\Users\Grieby\Dropbox\Proco\230803-Sløyfeveien 19 og 31\230803-Sløyfeveien 19 og 31-Sluseplanen-28022024.pln


BYGG C
VEDLEGG E5
PLAN 1.ETASJE
ENTRE
Bod under trapp ?
Hall
Bad/vask./Tekn.
Soverom
Soverom
Stue/Kjøkken
OVN
81,9 m²H0101 1.ETASJE
15,6 m² Terrasse
9 700
2 850
6 850
2 655
5 070
4 385
9 455
6 695
2 610
5 915
Tegningsnr.: A20-5
Type tegning: Plan 1. etasje Bygg C-Vedlegg E5
Revisjon nr.
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr.
Lokalisering:
N
Prosjekteringsgruppen
ARK: GUNNAR T. HØVIK AS
Fase
Søknad
Tiltakshaver
Sløyfeveien eiendom as
Prosjekt
Sløyfeveien 19 og 31
3 nye to-mannsboliger
Sløyfeveien 19 og 31
1718 Greåker
Godkjent
ah
Kontroll prosjekt.
Sign. pcg
Kontroll kp
Dato
01.03.2024
Målestokk
1:100, 1:2000
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.:
2078/232
Prosjektnr.:
230802
Tegningsnr.:
A20-5
Type tegning:
Plan 1. etasje Bygg C-Vedlegg E5
Prosjektnr. for prosjekterende/elev.
BIM med ARCHICAD 25 NOR Rigtaseering: C:\Users\Grieby\Dropbox\Prosj\230803-Sløyfeveien 19 og 31\230803-Sløyfeveien 19 og 31-Sluseplanen-28022024.pln


VEDLEGG E6
BYGG C
PLAN 2.ETASJE
ENTRE
4,5 m²
Hall
Bad/vaskr./Tekn.
Soverom
Soverom
Stue/Kjøkken
OW
81,9 m²H0201 2.ETASJE
15,6 m² Veranda
9 700
2 850
6 850
2 655
5 070
9 455
4 385
6 695
2 610
5 915
Tegningsnr.
A20-6
Type tegning
Plan 2. etasje Bygg C-Vedlegg E6
TEGNFORKLARING
Revisjon nr.
Rev Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr.
Lokalisering:
N
Prosjekteringsgruppen
ARK: GUNNAR T. HØVIK AS
Fase
Søknad
Tiltakshaver
Sløyfeveien eiendom as
Prosjekt
Sløyfeveien 19 og 31
3 nye to-mannsboliger
Sløyfeveien 19 og 31
1718 Greåker
Godkjent
ah
Kontroll prosjekt.
Sign. pcg
Kontroll kp
Dato
01.03.2024
Målestokk
1:100, 1:2000
Gnr./Bnr./Festenr.:
2078/232
Prosjektnr.:
230802
Tegningsnr.:
A20-6
Type tegning:
Plan 2. etasje Bygg C-Vedlegg E6
Prosjektnr. for prosjekterende/elev.
BIM med ARCHICAD 25 NOR



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A10-3	

Type tegning
Situasjonsplan enkel-Vedlegg D1

TEGNFORKLARING

- Nye boliger
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bygg rives
- Felles renovasjon
- Nye eiendomsgrenser
- Eiendomsgrense fjernes
- Begrensning forbundsone VA
- Eksisterende eiendomsgrenser
- Støttemurer

SAMLET MUA MIN. 790 m² (åpne verandaer ikke medtatt)
DET ER AVSATT 2 STK SYKKEL PARKERINGER PER BOENHET

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK : GUNNAR T. HØVIK AS
Bjørnstadmyra 7
1712 Gråkum
Tlf.: 99 253100
ate@gunnarteivik.no

Fase
Søknad

Tiltakshaver
Sløyfeveien eiendom as

Prosjekt
Sløyfeveien 19 og 31
3 nye to-mannsboliger
Sløyfeveien 19 og 31
1718 Greåker

Godkjent	
ah	
Kontroll prosjekt.	
Sign.	Kontroll
pcg	kp
Filnavn	
230803-Sløyfeveien 19 og 31-Situasjonsplan-21002024.pln	
Dato	
01.03.2024	
Målestokk	
1:300	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll
Prosjektnr. for prosjekterende/elev.	

Gnr./Bnr./Festenr.:	
2078/232	
Prosjektnr.: 230802	Tegningsnr.: A10-3
Type tegning: Situasjonsplan enkel-Vedlegg D1	

BIM med ARCHICAD 25 NOR Filplassering: C:\Users\Grobby\Dropbox\Pdoc\230803-Sløyfeveien 19 og 3

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

MESTERHUS
– det blir som avtalt

BYGGMESTER
Gunnar T. Høvik AS

Postadresse:
Postboks 134, 1713 Grålum
Besøksadresse:
Bjørnstadmyra 7, 1712 Grålum
Telefon: 69 10 25 50
Org.nr. 967 454 818
Konto nr. 9486 05 13336
E-post: post@gunnarhovik.no

Leveransebeskrivelse på Sløyfeveien

Revidert: 27.03.25

Generell orientering:
Oppføring av 4 stk vertikaldelte enheter og 2 stk horisontale enheter.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er den gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriell vil vise elementer som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, slik som møblering, kjøkken og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer etc.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, bla er sjakter og vvs-føringer ikke inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av bla den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv.
Innkassinger og senking av himlinger for tekniske installasjoner kan forekomme.

Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

- Side 2

Garantier
Boligene selges iht. til Bustadoppføringslova/avhendingslova.

Tilvalg og endringer
Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg vil bli presentert på eget tilvalgs møte.
Tilvalg vil bli på parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken, baderominnredning, bad- og kjøkkenarmatur og endringer på elektro-installasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum ihht. Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i egen avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra selger/ entreprenør/underleverandør.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse på prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp og andre tekniske installasjoner.

Forbehold
Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg. Videre er byggestart avhengig av at igangsettingstillatelse blir gitt av myndighetene i god tid før byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuelle justeringer i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmels-overføring mv. som følge av dette. Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt og leveranse-beskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.
Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger, illustrerte peiser mm er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen/innredningen, og kan således ikke anses som endelig leveranse.
Generell beskrivelse av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mm.) før budgivning.

- Side 3

Alle opplysninger i prospekt og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessig og /eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal e.l.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke anses som en arbeidstegning, men som en illustrasjonsskisse fra arkitekten. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Grunnarbeider:
Eksisterende bod og bolig skal rives. All eksisterende vegetasjon og trær fjernes.
Ferdiggress legges etter avmerket grønt på planene.
Betongheller i 30x30 cm medtas som vist på utomhusplanen.
Oppstillingsarealer leveres med asfalt og shingel. Carporter leveres med støpt plate.

Situasjonsplanen kan endres under prosjekteringen. Det er da snakk om endringer for å gjøre stedstilpasninger.
Beplantning utføres på området som tegnet.

Betong:
Bygget oppføres med plate på mark med fundamentering. Såle må påregnes. Radonsikring leveres. Fundamenter for trapper og balkonger medtas. Nye fundamenter for balkong på eksisterende bygg medtas. Plate i bod støpes.

Konstruksjon:
Takkonstruksjon i lette tre konstruksjoner - luftet.
Yttervegger av bindingsverk og kledning. Type malm furu med behandling.
Tak tekkes med betongtakstein. Fall på tak etableres med utvendige taknedløp og renner.
Beslag i fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål i sort.

- Side 4

Ventilasjon
Balansert ventilasjon levres. Aggregat plasseres i vaskerom/ teknisk rom. Avtrekk på komfyr føres ut av vegg.

Sanitær

Det er beregnet 1 stk. frostfri utekran pr boenhet.
Baderominnredning av type Vikingbad Eli eller tilsvarende i bredde 120 cm. Speil med led lys.
Vegghengte toaletter av type A- collection med softclose sete eller tilsvarende.
I dusj er det medregnet blandebatteri av type A- collection term dusjbatteri og dusjgarnityr eller tilsvarende. Dusjvegger/glassdører monteres i størrelse 90x90 cm. Nedsenk i dusj.
På teknisk rom legges det opp trakt og kran for vaskemaskin, utslagsvask med blandebatteri.
Blandebatteri på kjøkken av type A- collection med uttak for oppvaskmaskin.
VVB plasseres på teknisk rom.

Oppvarming
VK på bad, teknisk rom/ vaskerom og gang. Panelovner i alle andre rom. Montert pipe over tak- klargjort for montering av ildsted.
Utvendig solskjerming leveres ikke. Kan leveres som tilvalg.

TV/internett/telefon
Det legges trekkerør for kabler til TV, bredbånd og telefon. Eventuelle tilknytninger og abonnement medfølger ikke. Det utføres av nettleverandøren.
Det er medregnet 1 stk. uttak for hver leilighet.

- Side 5

Vegger/ bad/ gulv:
Kjøkken, stue og soverom leveres med laminat. Det kan velges mellom tre laminattyper som legges frem på tilvalgsmøte. Annen type overflate av laminat eller parkett kan velges. På bad i plan 1 og leveres fliser på gulv og vegger i størrelse 60x60 cm. Alternativt mindre fliser. Dette vil avhenge av prisen.
I gang legges det flis i størrelse 60x60 cm.
Teknisk rom legges med flis 60x60 med sokkel.

Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Malerklasse K2. Det kan velges mellom 3 utvalgte farger, begrenset til en farge pr rom. På bad leveres fliser på vegg og gulv i størrelse 60x60 cm. Dusj-sone lages med nedsenk. Fliser i dusj max 10x10.
Listverk på gulv i hvit slett utførelse 15x58 mm. Gerikter på innerdører i slett hvit utførelse i 15x58mm.
Smyg i vinduer og dører i yttervegg kles med gips som sparkles og males (uten karmlister). Overgang mellom tak og vegger leveres listefritt.

Himlinger
I boligrom leveres gips i sparklet og malt utførelse. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entre, bad og over kjøkkenskap. Innkassinger kan forekomme.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i slett utførelse i god kvalitet. Hvitevarer er ikke medtatt.

Garderobe
Garderober leveres ikke.

Dører og vinduer
Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse. Ytterdør leveres i hvit utførelse av type Clever-line P-1100 eller tilsvarende.

Vinduer leveres etter krav på U-verdi. Leveres i tre med aluminium utvendig. Leveres i en mørk farge, lik farge ute og inne på vinduene.

Trapp og repos
Trapper leveres i furu med malte vanger og opptrinn. Spiler i samme farge. Inntrinn i beiset utførelse.

- Side 6

Elektriske arbeider
De elektriske arbeidene utføres etter NEK 400: 2014 og NEK 399.
Bad, gang og kjøkken leveres med downlights.
Teknisk rom monteres lampe i tak.
I soverom, gang, kjøkken legges det opp til takpunkt.
Utvendig monteres lamper på bygget.
Trekkerør for klargjøring til billadere leveres.
Utvendig bod leveres med lampe og stikk.

Balkonger
Rekkverk leveres i aluminium med perforerte stålplater. Utførelse i sort lakkert.
Terrasser på bakkeplan utføres i betongheller eller tremmegulv der det er hensiktsmessig

Bod og carport
Utvendig bod leveres med støpt plate i eksisterende kjeller.

1

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SLØYFEVEIEN 25-33

§1.

Sameiet Sløyfeveien 25-33 er en sammenslutning av eierne av de 6 eierseksjonene i eiendommen med adresse Sløyfeveien 25-33, med seksjonsnr. 1-6, av gnr. 2078 bnr. 232 i Sarpsborg kommune.

Eier av en seksjon har rett og plikt til å være medlem i sameiet.

§2.

Sameiet har til formål å fordele driften av utendørs arealer og ivareta andre fellesanliggender.

§3.

Styret i sameiet består av 3 medlemmer, 1 leder og 2 stk styremedlemmer.

Alle seksjoner har 1 stemme på sameiermøter. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen.

§4.

Styret i fellesskap forplikter sameierne ved signatur.

§5.

Drift og vedlikehold av den enkelte seksjon samt utearealer påhviler og forpliktes utført av vedkommende seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sin seksjon, innbo og løsøre.

§6.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan også kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

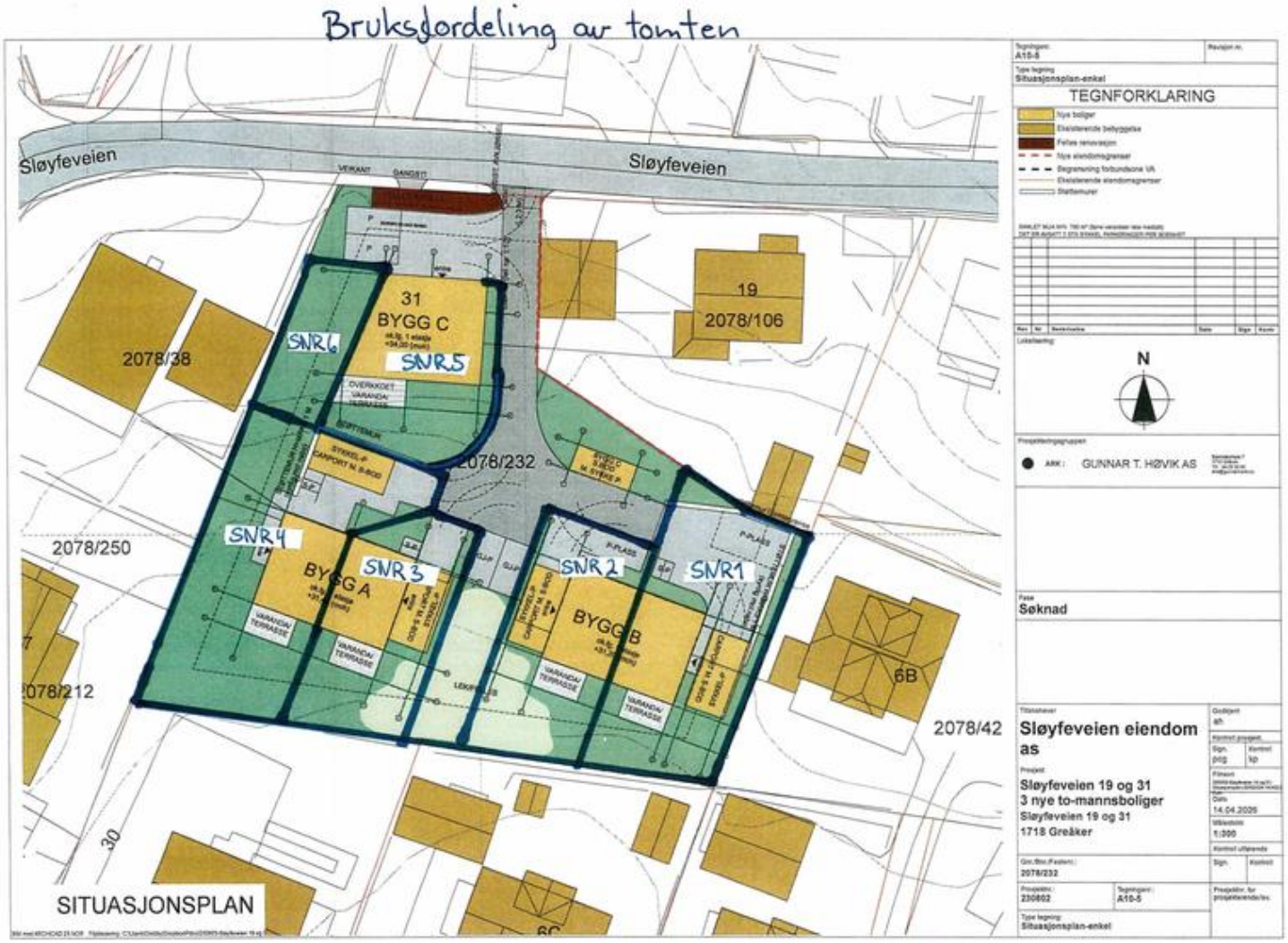
§7.

Hver enkelt seksjon har rett og plikt, til å benytte, vedlikeholde og opparbeide den del av tomten som naturlig ligger til seksjonen jfr. Vedlagte situasjonskart.

Denne rett/forpliktelse kan ikke endres eller slettes uten at det er 100 % enighet blant sameierne.

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sarpsborg, 09.04.26


Bruksfordeling av tomten
Sløyfeveien
Sløyfeveien
31
BYGG C
SNR6
SNR5
19
2078/106
2078/38
2078/232
2078/250
SNR4
BYGG A
SNR3
SNR2
BYGG B
SNR1
6B
2078/42
2078/212
30
SITUASJONSPLAN
TEGNFORKLARING
N
ARK: GUNNAR T. HØVIK AS
Søknad
Sløyfeveien eiendom as
Sløyfeveien 19 og 31
3 nye to-mannsboliger
Sløyfeveien 19 og 31
1718 Greåker
14.04.2026
1:300
2078/232
230802
A10-5
Situasjonsplan-enkel

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

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

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

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

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

EN ANNERLEDES HVERDAG

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

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

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

Karianne Westby Jensen

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

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

Med langsiktig og tett oppfølging er Karianne opptatt av å .gi kundene sine den trygghet som kreves for å kjøpe en helt ny bolig.

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

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

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Sarpsborg

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.

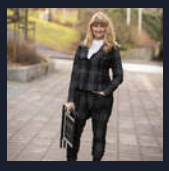
Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

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.

Notater

proaktiv.no



Karianne Westby Jensen

Fagansvarlig/Prosjektmegler
47 70 02 14
Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS - Næring
Postboks 517, 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no