



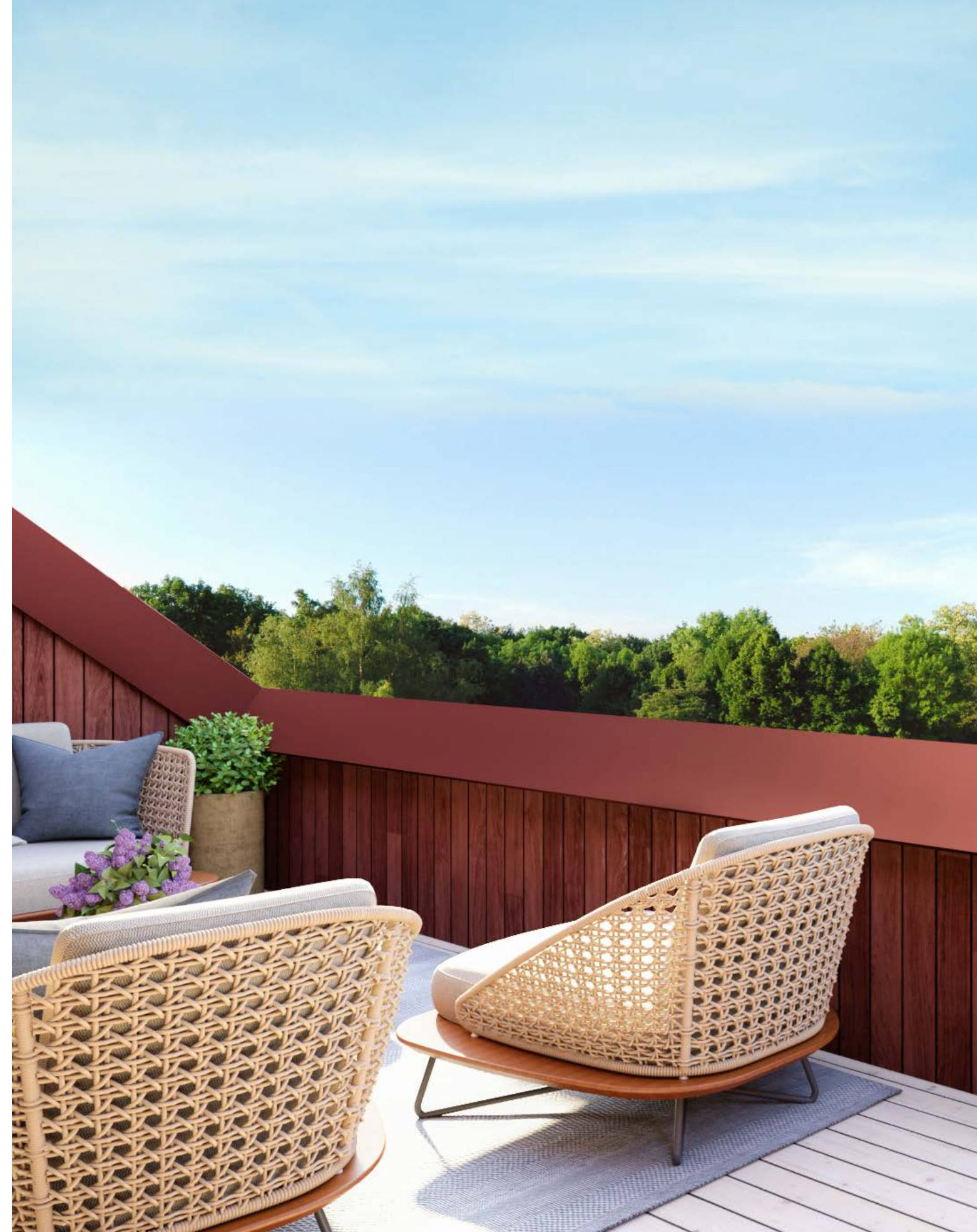
aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Nybygg





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259
E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 5 200 000 - 8 900 000
Omkost. fra - til: 23 060 - 34 120
Totalpris fra - til: 5 223 060 - 8 934 120
Felleskost. fra - til: 2 848 - 4 345
Selger: Boglede Tune Prestegård AS
Org.nummer: 926923684
Eiendomstype: Seniorbolig
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 42 - 71 m²
BRA Total: 49 - 83 m²
Tomt: 7500m²
Matrikkel: gnr. 2063, bnr. 449
Oppdragsnr: 1002245008
Sist oppdatert: 09.08.2024

Tune Prestegård - Et paradis for eldre!

I Tuneveien 7 handler det ikke bare om å skape boliger, men også om å skape fellesskap og livskvalitet. Dette er et unikt boligprosjekt plassert på Tune Prestegård med en rekke fasiliteter rett utenfor døren. På Tune Prestegård vil det bli bygget åtte seniorboliger med formål om å skape et sosialt bomiljø hvor alt ligger til rette for en trivelig hverdag. Er du over 60 år, så er dette en mulighet du ikke vil gå glipp av! Her vil det medfølge en del goder for deg som seksjonseier. Det vil være to Tesla Y biler til fri disposisjon som eierne deler på. Slik vil du enkelt kunne komme deg fra A til Å på en praktisk og miljøvennelig måte.

Hovedhuset på Tune Prestegård er et av Sarpsborgs mest populære og hyggelige samlingssteder hvor det oser av kulturhistorie og en fin harmoni. Dette skaper et herlig samlingspunkt i flotte omgivelser på en eiendom proppfull av historie. Med kort vei til egen leilighet er det lett å kunne trekke seg tilbake når man selv ønsker det. Det vil også være fri tilgang til parken for seksjonseierne. Her kan du gå rusleturer i nydelige omgivelser når enn du måtte ønske.

Tune Helsehus er et nytt tilbud under utvikling. Når helsehuset blir ferdigstilt vil du kunne få tilgang til å benytte deg av diverse helsetjenester.



TUNE PRESTEGÅRD

I Tuneveien 7 handler det ikke bare om å skape boliger, men også om å skape fellesskap og livskvalitet. Dette er et unikt boligprosjekt plassert på Tune Prestegård med en rekke fasiliteter rett utenfor døren. På Tune Prestegård vil det bli bygget åtte seniorboliger med formål om å skape et sosialt bomiljø hvor alt ligger til rette for en trivelig hverdag.





Boligene er prosjektert med høy standard og gjennomtenkte planløsninger.

Kjøkken leveres med meget høy kvalitet med innredning fra Sigdal el. Kjøkkeninnredningen får rikt omfang og integrerte hvitevarer fra Miele og Gaggenau,

Stuen- og kjøkkenet har åpen løsning med god romfølelse. Utenfor stuen er det tilgang til solrik balkong med utsikt over parken.

Badet holder en høy standard med baderomsinnredning fra Foss Bad el. Det leveres dusjhjørne med glassdører, servant med berøringsfrie blandebatterier og vegghengt toalett med softclose sete. Badenes gulv og vegger utføres med tidsaktuelle fliser av 60x90 cm. format som fremmer helhet. På gulvet i dusjsonen leveres det mosaikkfliser av samme type.

Leiligheten har universell utforming og er terskelfri – bortsett fra på badet der det er en lav terskel men med skråkiler på hver side som gjør det lett å ferdes med rullestol.



PRESTEGÅRDEN
WWW.LUNEPRESTEGAARD.NO
konferanse- & selskapslokaler

Hovedhuset på Tune Prestegård er et av Sarpsborgs mest populære og hyggelige samlingssteder hvor det oser av kulturhistorie og en fin harmoni. Her vil man få fri tilgang når det ikke er arrangementer i bygningen. Dette skaper et herlig samlingspunkt i flotte omgivelser på en eiendom proppfull av historie. Med kort vei til egen leilighet er det lett å kunne trekke seg tilbake når man selv ønsker det.

Det vil også være fri tilgang til parken for seksjonseierne. Her kan du gå rusleturer i nydelige omgivelser når enn du måtte ønske. En staselig begivenhet er festivalen som arrangeres i parken på sommerstid.













Her bor du i fantastiske, naturskjønne omgivelser. Tunevannet er en populær badeplass for alle aldre på sommerstid, og er startpunkt for flere flotte turstier. Her finner du også Sarpsborg roklubb, som ønsker alle velkommen.





PLANTEGNINGER

1. ETASJE



Prosjekt
Tune Prestegård

Gnr/Bnr
2063/449

Prosj.nr.
21021

Tiltakshaver
Boglede Tune Prestegård AS

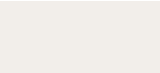
Tegn.nr
A20-1

Plan 1. Etasje låven

07.07.2023

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

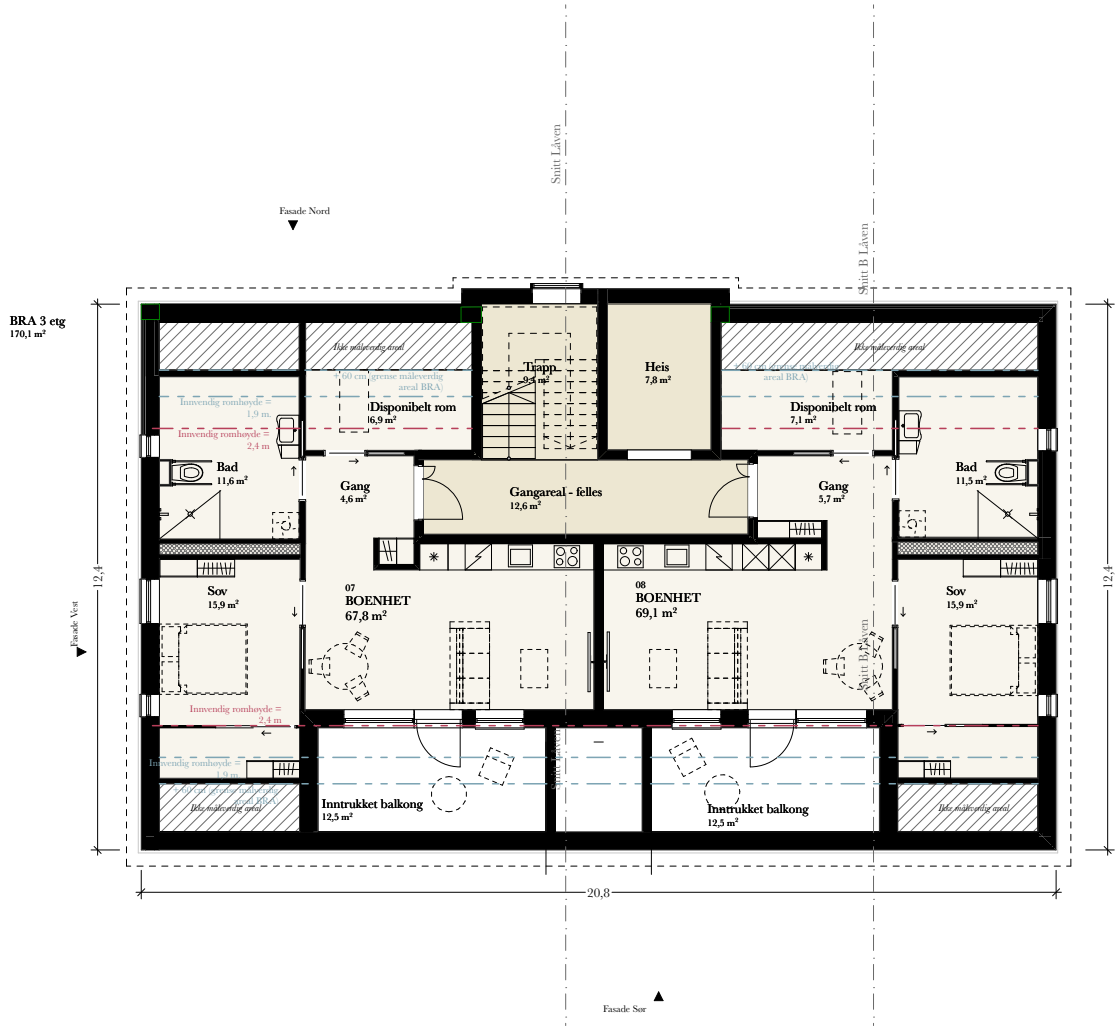
2. ETASJE



Prosjekt	Gnr/Bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Tegn.nr		
Tune Prestegård	2063/449	21021	Boglede Tune Prestegård AS	A20-2	Plan 2. Etasje läven	07.07.2023

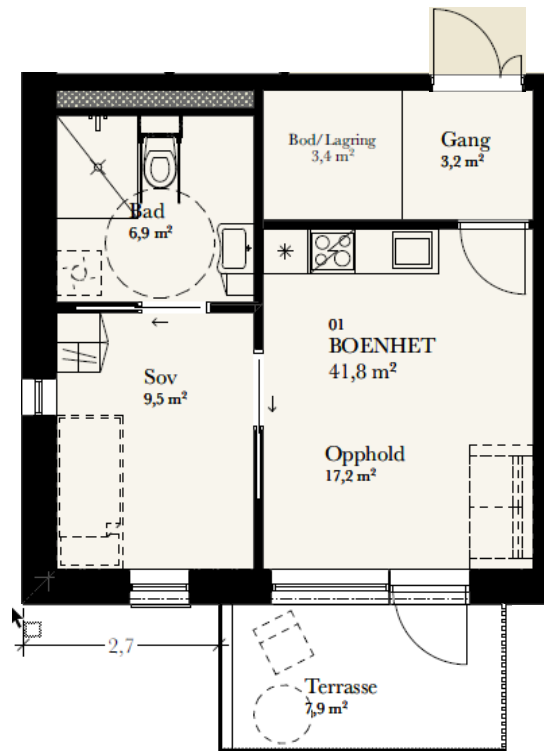
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

3. ETASJE

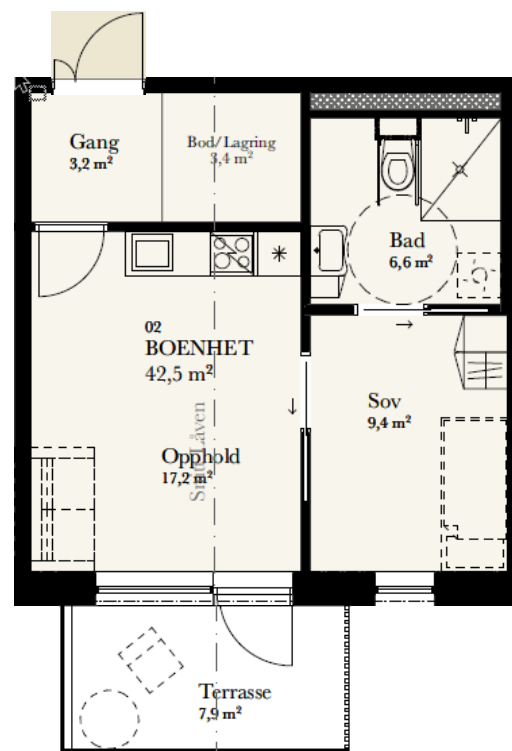


Prosjekt	Gnr/Bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Tegn.nr		
Tune Prestegård	2063/449	21021	Boglede Tune Prestegård AS	A20-3	Plan 3. Etasje läven	07.07.2023

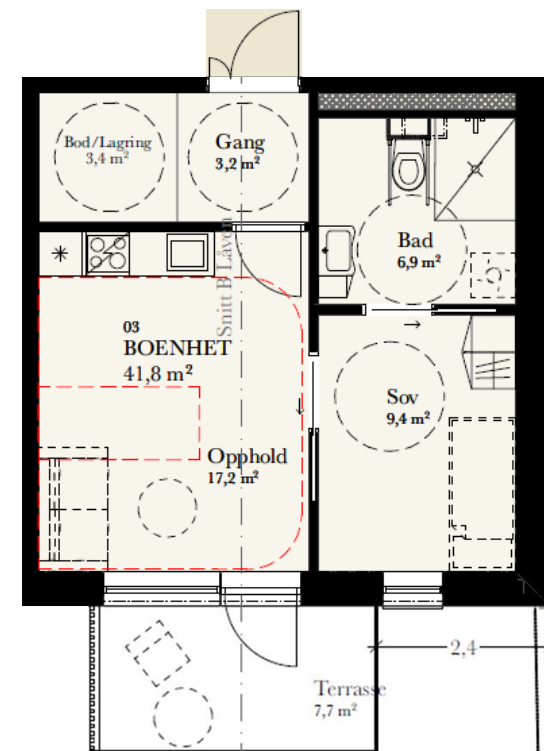
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



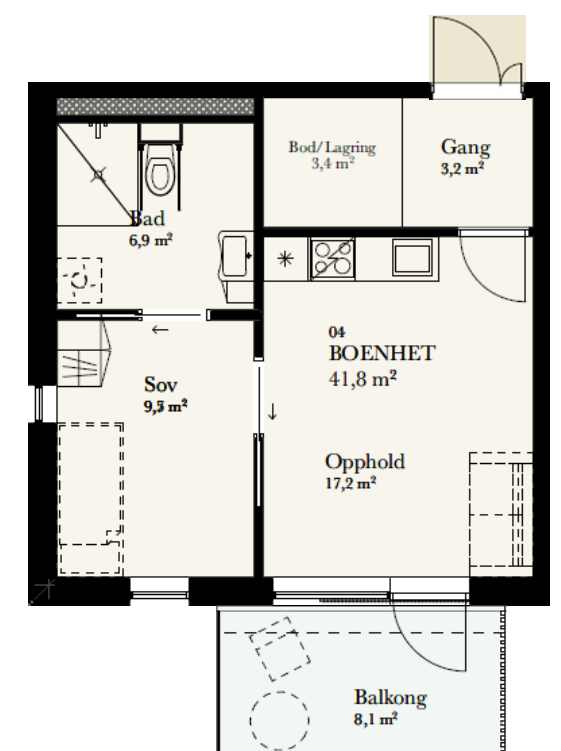
Leilighet 1 – Seksjon 4



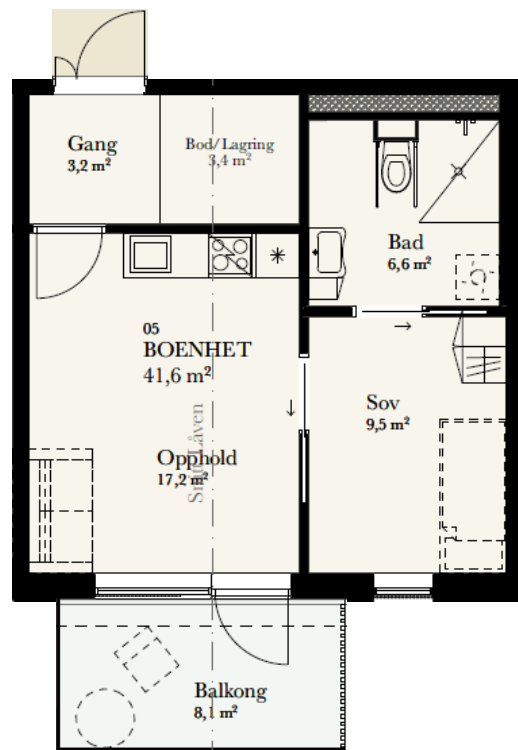
Leilighet 2 – Seksjon 5



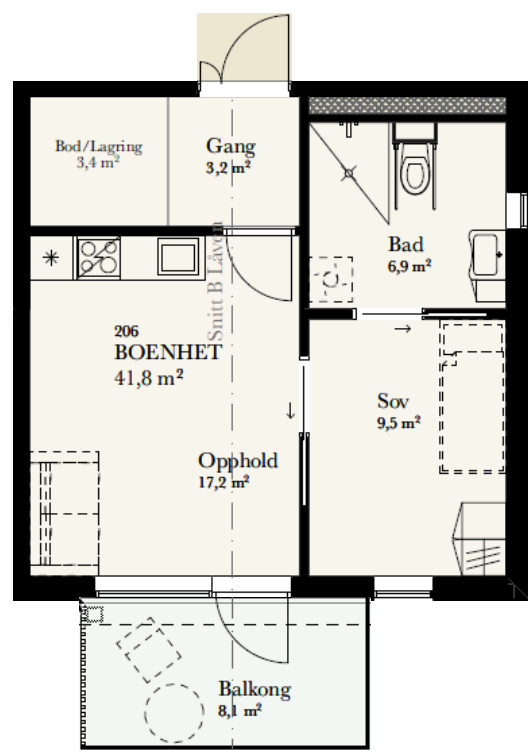
Leilighet 3 – Seksjon 6



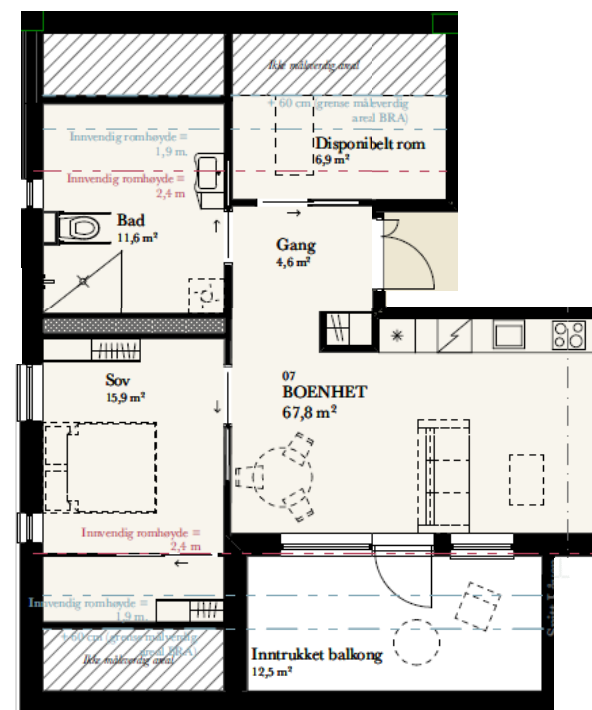
Leilighet 4 – Seksjon 7



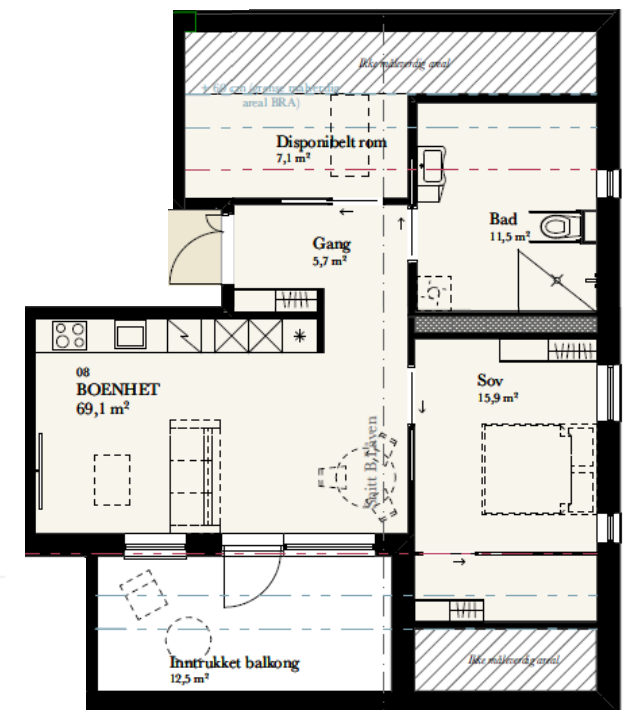
Leilighet 5 – Seksjon 8



Leilighet 6 – Seksjon 9

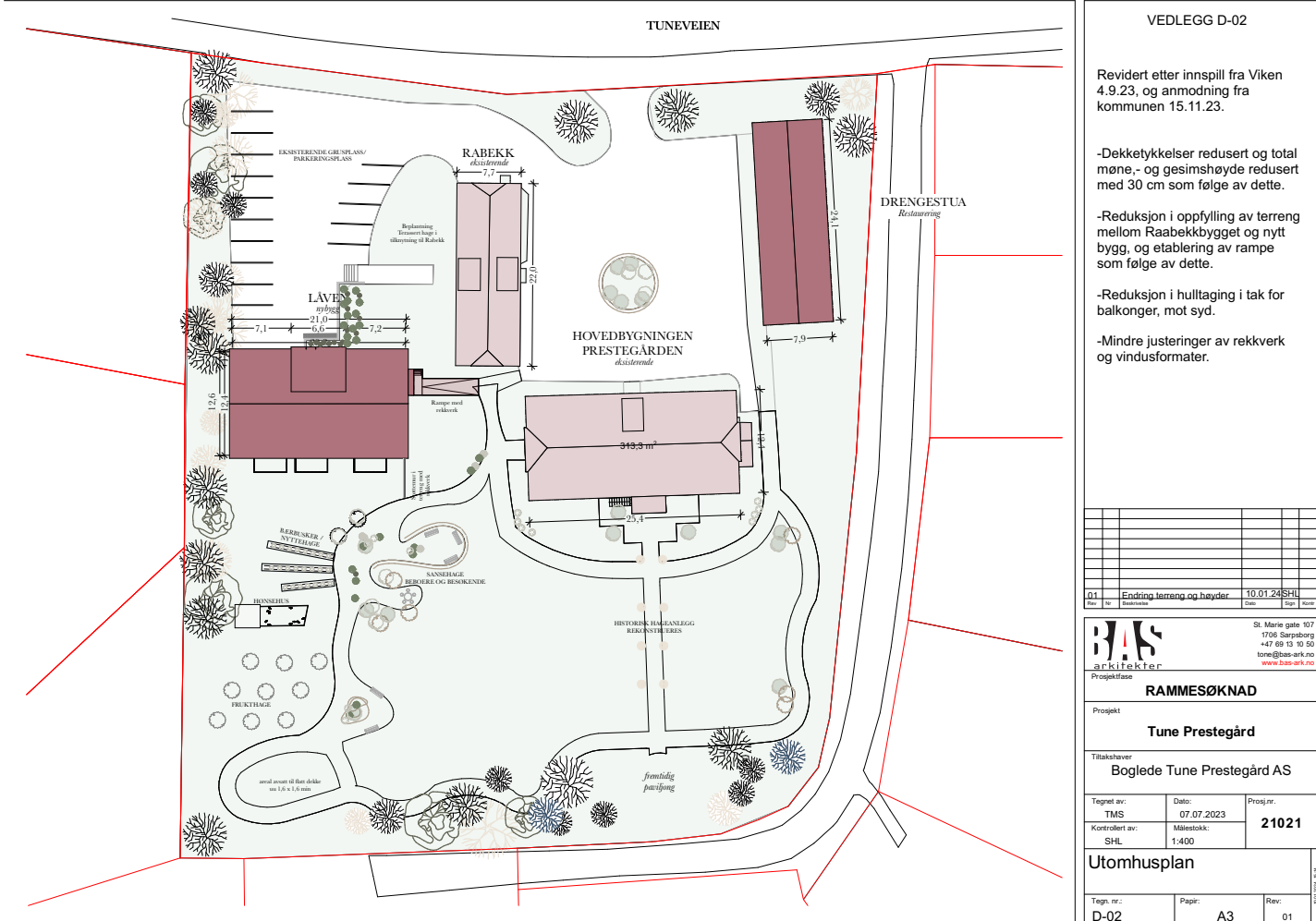


Leilighet 7 – Seksjon 10



Leilighet 8 – Seksjon 11

UTOMHUSPLAN



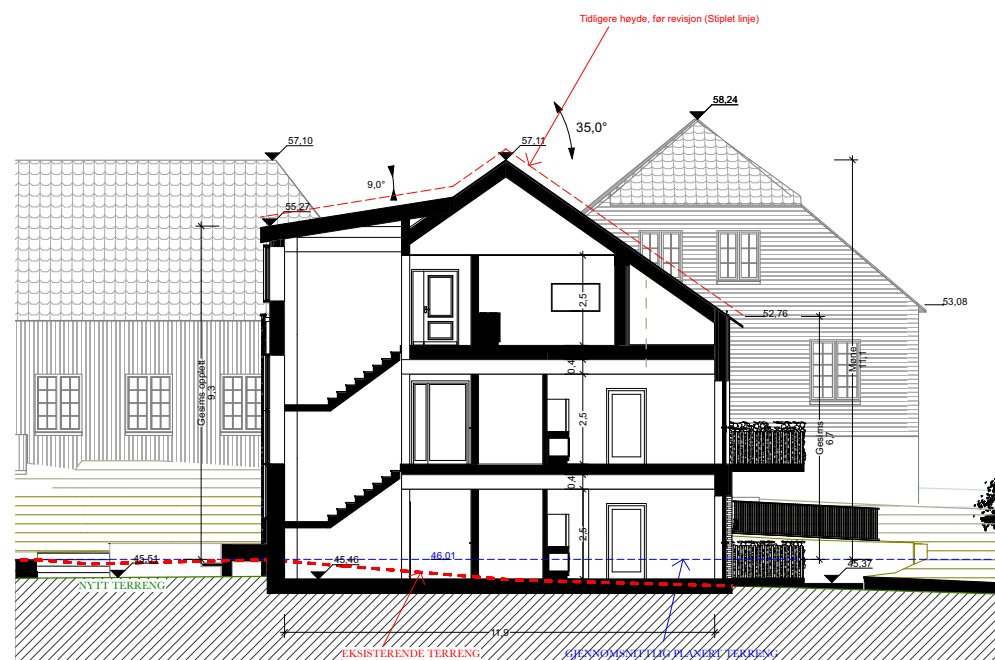
ILLUSTRASJONER

VEDLEGG E-21



Illustrasjonene er hentet ut fra 3D-modell (SOSI), og er ment å gi inntrykk av fjernvirkning. Modellen har begrenset utstrekning. Tiltaket vises fra flere ulike himmelretninger. Vegetasjon er ikke innmål, og kan avvike.

Prosjekt	Gnr/Bnr	Prosj.nr	Tilaksowner	Tegnr		Dato	Format	Mål	Rev	BAS arkitekter	St. Marien 107 1708 Sarpsborg +47 69 13 10 50 tone@bas-ark.no
Tune Prestegård	2063/449	21021	Boglede Tune Prestegård AS	A50-02	Illustrasjon		A3		21.12.23		



VEDLEGG E-15

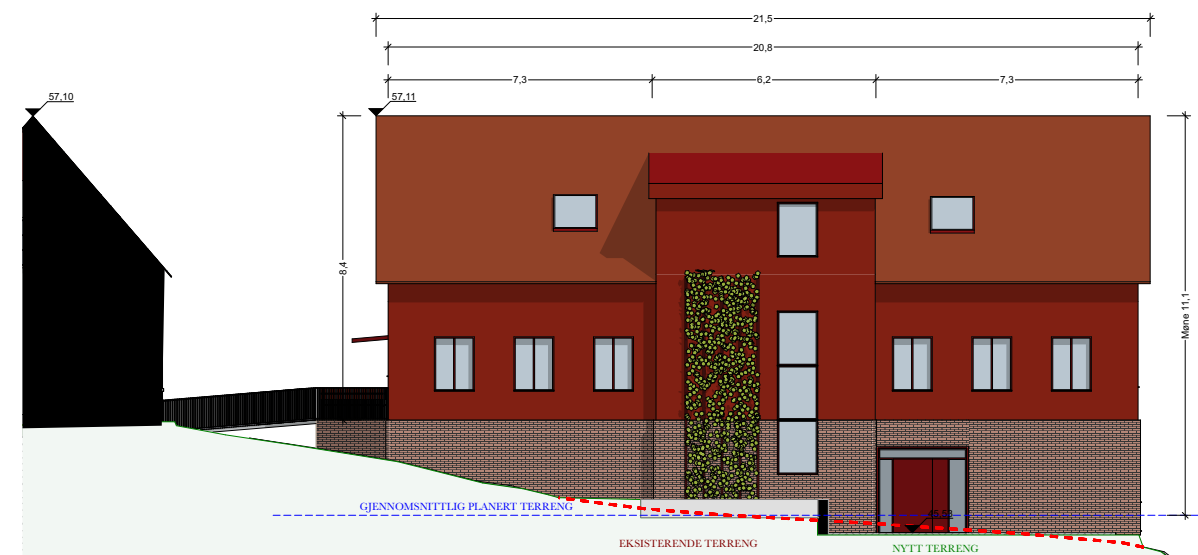
Revidert etter innspill fra Viken
4.9.23, og anmodning fra
kommunen 15.11.23.

-Dekketykkelser redusert og total møne,- og gesimshøyde redusert med 30 cm som følge av dette.

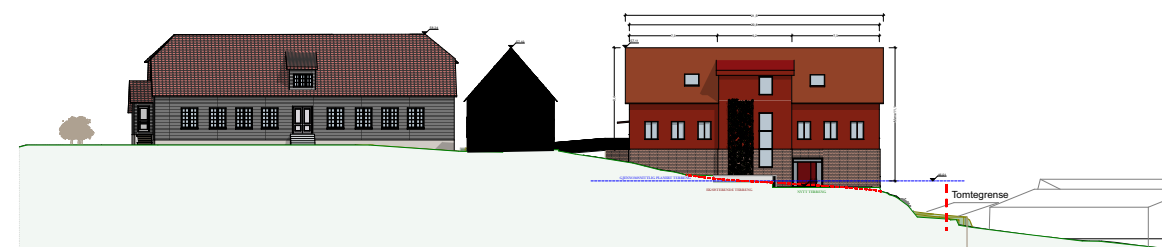
-Reduksjon i oppfylling av terreng mellom Raabekkbygget og nytt bygg, og etablering av rampe som følge av dette.

-Reduksjon i hulltaking i tak for balkonger, mot syd.

- Mindre justeringer av rekkverk og vindusformater.



Fasade Nord



Fasade Nord

VEDLEGG E-11

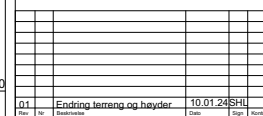
Revidert etter innspill fra Viken
4.9.23, og anmodning fra
kommunen 15.11.23.

-Dekketykkelser redusert og total møne,- og gesimshøyde redusert med 30 cm som følge av dette.

-Reduksjon i oppfylling av terreng mellom Raabekkbbygget og nytt bygg, og etablering av rampe som følge av dette.

-Reduksjon i hulltaging i tak for balkonger, mot syd.

- Mindre justeringer av rekkverk og vindusformater.



01	Endring terreng og høyder	10.01.24	SHL
----	---------------------------	----------	-----

BAS
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
tone@bas-ark.no
www.bas-ark.no

RAMMESØKNAD

Tune Prestegård

Tiltakshaver
Borlands Type-Printer AS

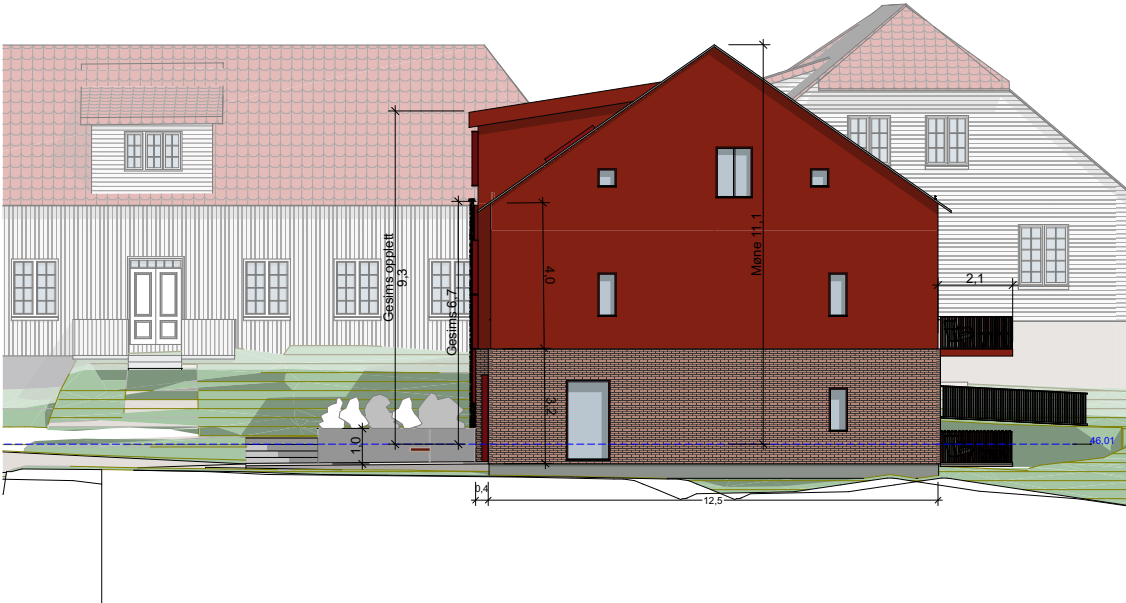
TMS	07.07.2023	21021
Kontrollert av:	Målestokk:	

Facade Nord Låven

ECG4 8-1

Page No.	Page	Page	
A40-011	A3	01	





VEDLEGG E-18

Revidert etter innspill fra Viken 4.9.23, og anmodning fra kommunen 15.11.23.

- Dekketykkelser redusert og total møne-, og gesimshøyde redusert med 30 cm som følge av dette.
- Reduksjon i oppfylling av terreng mellom Raabekkbygget og nytt bygg, og etablering av rampe som følge av dette.
- Reduksjon i hulltagning i tak for balkonger, mot syd.
- Mindre justeringer av rekkverk og vindusformater.

01	Endring terreng og høyder	10.01.24	SHL		
Rev	Nr	Endringsnr	Dato	Sign	Beskr

BAS

arkitekt

Prosjektfase

RAMMESØKNAD

Prosjekt

Tune Prestegård

Tilakshaver

Boglede Tune Prestegård AS

Tegnet av: TMS

Dato: 07.07.2023

Prosj.nr.: 21021

Kontrollert av: SHL

Målestokk: 1:100

Fasade Vest Låven

Tegn. nr.: A40-014

Papir: A3

Rev: 01

SHL/SHL E.L.

VEDLEGG E-16

Revidert etter innspill fra Viken 4.9.23, og anmodning fra kommunen 15.11.23.

- Dekketykkelser redusert og total møne-, og gesimshøyde redusert med 30 cm som følge av dette.
- Reduksjon i oppfylling av terreng mellom Raabekkbygget og nytt bygg, og etablering av rampe som følge av dette.
- Reduksjon i hulltagning i tak for balkonger, mot syd.
- Mindre justeringer av rekkverk og vindusformater.

01	Endring terreng og høyder	10.01.24	SHL		
Rev	Nr	Endringsnr	Dato	Sign	Beskr

BAS

arkitekt

Prosjektfase

RAMMESØKNAD

Prosjekt

Tune Prestegård

Tilakshaver

Boglede Tune Prestegård AS

Tegnet av: TMS

Dato: 07.07.2023

Prosj.nr.: 21021

Kontrollert av: SHL

Målestokk: 1:100

Snitt B Låven

Tegn. nr.: A30-02

Papir: A3

Rev: 01

SHL/SHL E.L.

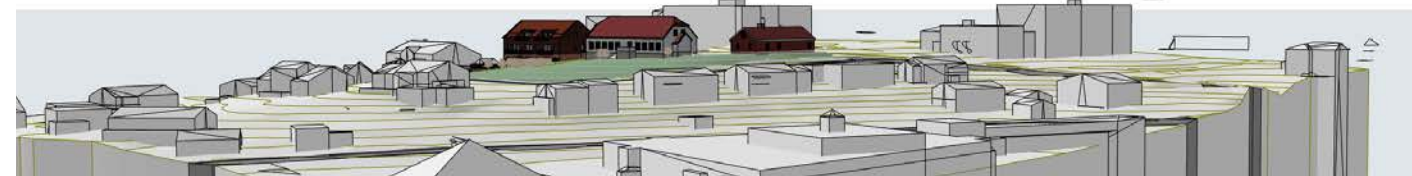
42

43

FJERNVIRKNING FRA SØRVEST



FJERNVIRKNING FRA SØRØST



FJERNVIRKNING FRA VEST (TUNEVEIEN)



FJERNVIRKNING FRA ØST (TUNEVEIEN)



Illustrasjonene er hentet ut fra 3D-modell (SOSI), og er ment å gi inntrykk av fjernvirkning. Modellen har begrenset utstrekning. Tiltaket vises fra flere ulike himmelretninger. Vegetasjon er ikke vist. Prestegården ligger på en topp, og er synlig fra flere kanter.

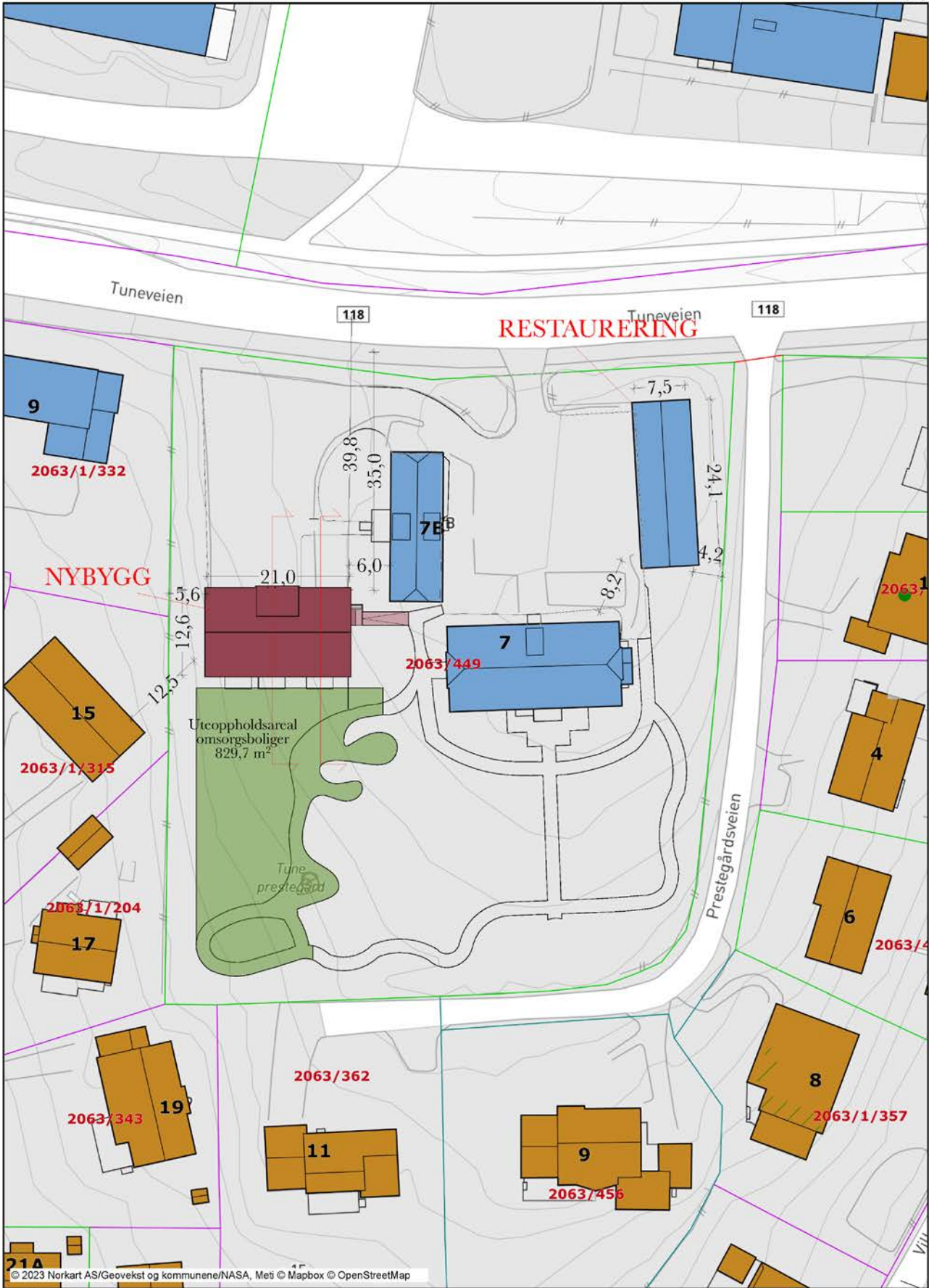
Prosjekt	Ge/Bor	Prosj.nr	Tilskutner	Tegnr	Illustrasjon fjernvirkning	Dato	Format	Mål	Rev	BAS arkitekter	St. Marielgate 107 1708 Sarpsborg +47 69 13 10 50 tone@bas-ark.no
Tune Prestegård	2063/449	21021	Boglede Tune Prestegård AS	A50-01		07.07.2023	A3	1:100	21.12.23		

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Tune prestegård
2063/449 // Boglede Tune prestegård AS
Dato: 23.06.2023

Målestokk: 1:500

Vedlegg D1 Situasjonsskurt
BAS arkitekter AS
Format: A3
REVIDERT: 10.01.24
Koordinatsystem: UTM 32N



Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

I Tuneveien 7 D handler det ikke bare om å skape boliger, men også om å skape fellesskap og livskvalitet. Dette er et unikt boligprosjekt plassert på Tune Prestegård med en rekke fasiliteter rett utenfor døren.

På Tune Prestegård vil det bli bygget åtte seniorboliger med formål om å skape et sosialt bomiljø hvor alt ligger til rette for en trivelig hverdag. Er du over 60 år, så er dette en mulighet du ikke vil gå glipp av!

Her vil det medfølge en del goder for deg som seksjonseier. Det vil være to Tesla Y biler til fri disposisjon som eierne deler på. Slik vil du enkelt kunne komme deg fra A til Å på en praktisk og miljøvennelig måte.

Hovedhuset på Tune Prestegård er et av Sarpsborgs mest populære og hyggelige samlingssteder hvor det oses av kulturhistorie og en fin harmoni. Her vil man få fri tilgang når det ikke er arrangementer i bygningen. Dette skaper et herlig samlingspunkt i flotte omgivelser på en eiendom proppfull av historie. Med kort vei til egen leilighet er det lett å kunne trekke seg tilbake når man selv ønsker det.

Det vil også være fri tilgang til parken for seksjonseierne. Her kan du gå rusleturer i nydelige omgivelser når enn du måtte ønske. En staselig begivenhet er festivalen som arrangeres i parken på sommerstid. Den sørges det godt for at du ikke går glipp av, for du vil nemmelig få gratis festivalbillett.

Tune Helsehus er et nytt tilbud under utvikling. Når helsehuset blir ferdigstilt vil du kunne få tilgang til å benytte deg av diverse helsetjenester.

Leilighetsbygget er ment til å gi rom for et sosialt fellesskap for beboerne. Dermed vil det være felles stuer og kjøkken som eierne kan benytte seg av. Eller kanskje du er vinentusiast? Det vil være en egen oppfylt vinkjeller i leilighetskomplekset. Dette er rett og slett prikken over i'en!

Med andre ord; Tune Prestegård er et boligprosjekt som burde falle i smak for alle og en hver.

Boligkontoret i Sarpsborg kommune jobber med å fremskaffe boliger egnet for den eldre befolkningen. Prosjektet på prestegården kan være veldig aktuell for de som henvender seg til oss med tanke på bolig. Kommunen låner ut penger via Husbanken til ca. 1% lavere enn banklån for kjøp av boliger - kundegruppen er helt vanlige beboere med adresse i Sarpsborg.

Pris fra - til
Kr 5 200 000 - 8 900 000

Omkostninger fra - til
Kr 23 060 - 34 120

Prisinformasjon
Fra 5 200 000,- til 8 900 000,-.

Generell orientering
Tuneveien 7 D er et spennende og godt gjennomtenkt prosjekt med boliger beliggende ved siden av tunet på Tune Prestegård. Prestegården ligger i et veletablert boligområde. Boligene er

prosjektert med høy standard og gjennomtenkte planløsninger. Her får man en moderne leilighet, med eksklusive rettigheter til å benytte de andre bygningene når det ikke er arrangementer der, se bilder. Og med friheten til å gå på egen balkong og frihet til å bruke parken. Store fellesarealer i eget bygg, rett utenfor leiligheten. Det er arrangementer i hovedbygget jevnlig gjennom året. Det er bl.a. intimkonserter - klassisk musikk, opera, visesang, jazz, og festival i parken med popp og rock.

Kjøkken leveres med meget høy kvalitet med innredning fra Sigdal el. Kjøkkeninnredningen får rikt omfang og integrerte hvitevarer fra Miele og Gaggenau, stuen og kjøkkenet har åpen løsning med god romfølelse. Utenfor stuen er det tilgang til solrik balkong med utsikt over parken.

Badet holder en høy standard med baderomsinnredning fra Foss Bad el. Det leveres dusjhjørne med glassdører, servant med berøringsfrie blandebatterier og vegghengt toalett med softclose sete. Badenes gulv og vegger utføres med tidsaktuelle fliser av 60x90 cm. format som fremmer helhet. På gulvet i dusjonen leveres det mosaikkfliser av samme type. Leiligheten har universell utforming og er terskelfri - bortsett fra på badet der det er en lav terskel men med skråkiler på hver side som gjør det lett å ferdes med rullestol.

Gode grunner til å kjøpe nytt:
Boligen er i forskriftmessig stand med fem års reklamasjonsfrist.
Lave kjøpsomkostninger (dokumentavgift beregnet ut fra tomteverdi).
Energiokonomiske (Energimerke A eller bedre) og

klimavennlige løsninger med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.

SPESIELLE FORHOLD FOR PLEIE OG SERVICE
Hver enkelt beboer kan selv velge om de benytter seg av kommunens helsetilbud (avtale om alarmknapp ol. - avtales med hjemmetjenesten i Sarpsborg kommune), eller Boglede Tune Prestegård's egne tilbud.

Boglede Tune Prestegård kan tilby følgende tjenester som det betales for:
- Vask av leiligheten – en gang pr. mnd. en gang i uken eller hver dag – eller et annet intervall
- Skifte på seng – hyppighet er opp til beboer
- Matservering: frokost, lunsj, middag – etter beboers ønske på antall og hyppighet. Det kan leveres måltider til leiligheten eller til fellesdel for en eller flere beboere.
- Pleie ved sykdom
- Legebesøk m.m.
- Avtale om alarmknapp ol.

Disse tjenestene vil det være frivillig å bestille, men det anbefales å tegne en avtale med faste dager for de enkelte tjenestene, bortsett fra akutte tjenester.

Areal fra - til
BRA - i: 42 - 69 m²
BRA - b: 7 - 13 m²

Fellesareal i bygg
Bygget har store fellesarealer som er på til sammen 230 kvm. Her finner du kjøkken, spisestue, stue, toaletter, boder, tekniske rom.

Garasje/Parkering

Det medfølger totalt åtte parkeringsplasser, hvorav to er avholdt til Tesla.

De som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig en fast sum per plass til sameiet for dekning av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Den månedlige summen fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Biler

To stykk Tesla Model Y stilles til disposisjon for eierne av for snr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11. Bilene kan benyttes etter kostnadsfri skriftlig påmelding og etter eget ønske. Kostnader til service, forsikring og strømavgifter for bilene dekkes likt mellom de påmeldte brukerne. De påmeldte brukerne kan eventuelt i samråd med styret få installert løsninger som gjøre det mulig å fordele strømavgiftene på de forskjellige brukerne etter reelt forbruk. Kostnader til installasjon og drift av slike løsninger, må dekkes av de påmeldte brukerne.

Boder

Med hver leilighet medfølger en bod på ca. 5 kvm.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 3. kvartal 2025. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet

av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under overtakelsen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Forsikringsselskap

Gjensidige.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

7500 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiendommen opparbeides med gressplen der det er naturlig samt prydbusker. Gårdsplass leveres med singel.

Sameiet deler tomt med eksisterende bebyggelse. I dag består bebyggelsen av museum og konferanse-selskapslokale.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres med meget høy kvalitet med innredning fra Sigdal el. Kjøkkeninnredningen får rikt omfang og integrerte hvitevarer fra Miele og Gaggenau, stuen og kjøkkenet har åpen løsning med god romfølelse. Utenfor stuen er det tilgang til solrik balkong med utsikt over parken.

Bad

Badet holder en høy standard med baderomsinnredning fra Foss Bad el. Det leveres dusjhjørne med glassdører, servant med berøringsfrie blandebatterier og vegghengt toalett med softclose sete. Badenes gulv og vegger utføres med tidsaktuelle fliser av 60x90 cm. format som fremmer helhet. På gulvet i dusjsonen leveres det mosaikkfliser av samme type. Leiligheten har universell utforming og er terskelfri - bortsett fra på badet der det er en lav terskel men med skråkiler på hver side som gjør det lett å ferdes med rullestol.

Garderobe-fasiliteter

Det leveres lekre garderobeløsninger i høy standard.

Diverse

Teknisk rom
- 200 liter varmtvannsbereder type Oso s 200 2kw.
- Aggregat for ventilasjon
- Diverse nødvendige installasjoner for vann og varme

Det tas forbehold om mulighet/rett til å plassere tekniske installasjoner i bod dersom dette er hensiktsmessig og/eller plassbesparende i teknisk rom.

Konstruksjon

Grunnmur, etasjeskiller og takkonstruksjon mv. Stopt armert ringmur. Armert isolert betongplate på mark, med radonsperre. Prefabrikkerte etasjeskillere, vegg- og takelementer fra Løvenskiold.

Yttertak

Leveres tekket med rød teglstein.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat til ventilasjon er tenkt plassert i teknisk rom.

Det tas forbehold om mulighet/ rett til å plassere tekniske installasjoner i bod dersom dette er hensiktsmessig og/ eller plassbesparende i teknisk rom. Ventilasjonsanlegg kan bli montert separat i hver enkelt leilighet dersom utbygger finner det som en bedre løsning.

Sanitær

Skjulte vannrør legges i gulv, tak og vegger av type rør-i-rør system, med tilkoblingsskap og bokser som avslutning, for god tetting for membran. Det blir montert Waterguard i kjøkkenbenk.

Synlige sanitærinstallasjoner og innredninger leveres av meget god kvalitet i bad og kjøkken. Det er lagt vekt på detaljer, dette kommer frem av romskjema og i leveransebeskrivelsen fra leverandør.

Overflater og kledning

Overflater gulv
Det leveres en-stavs eikeparkett på alle rom unntatt bad/vaskerom, entré og i boder.
Badet leveres med fliser i størrelse 60 x 90 cm. Gulv i dusjhjørne/nisje har mosaikkflis av samme type.
Inngangsparti leveres med fliser i størrelse 60x60cm.

Overflater vegger
Veggene i alle boligrom leveres med overflate sparklet og malt gips og malt panel. Det er lagt opp til en fargeskala innenfor ulike lyse varme gråtoner fordelt på rommene. Om man kommer inn på et tidlig tidspunkt i produksjonen kan kjøper være med å sette sitt personlige preg.
Innvendige delevegger av bindingsverk isolert med 70 mm mineralull/Glava, kledd med 1 lag gips eller panel på hver side.
Baderomsvegger kles med rupanel og 12 mm plater som underlag for membran og flis.

Overflater himlinger
Innvendige himlinger i alle oppholdsrom sparkles og males i fargen hvit. Listefri løsning i overgang tak/vegg.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det leveres 1 stk. punkt for tele/data og dette plasseres i svakstrømsdelen av sikringsskapet slik at trådløst nettverk/router kan plasseres her.

Det er klargjort for tilkobling til internett/TV. Installeringsavgifter og årlige / mnd. omkostninger kommer i tillegg og må bestilles av den enkelte boligkjøper direkte fra leverandør.

Det leveres 1 stk. punkt for antenne og dette leveres som tomrørsanlegg og avsluttes i veggboks.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Oppvarming

Boligene leveres med vannbåren gulvvarme i alle innredede rom.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget. Sarpsborg kommune fastsetter endelige kommunale avgifter ved utstedelse av ferdigattest og det tas derfor forbehold om dette.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi
Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av

bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2022 skal ikke overstige 25 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2022 ikke overstige 90% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp i rundkjøringen i enden av Grimsvei. Eier/ sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen og har solidarisk vedlikeholdsplikt for privat ledningsnett frem til nevnte plassering. Avløp er koblet på kommunal ledning. Eier er ansvarlig for private stikkledninger inn til eiendommen.

Forretningsfører

Solibo AS;

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg,

fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader fra - til

Kr 2 897 - kr. 4 425

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 2 848,- til kr 4 345,- per måned.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet vannbåren gulvvarme, forretningsfører, internett, kabel-TV, løpende vedlikehold, avgift for administrasjon. I tillegg kommer strømutgiftene av fellesarealer og egen strømrregning for hver leilighet.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Det vil bli arrangert sameiemøte kort tid etter innflytting. Det anbefales å delta på sameiermøtene.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

3105/2063/449:
02.02.2018 - Dokumentnr: 393631 - Begrensning i råderett
Bestemmelse om museumsdrift

02.02.2018 - Dokumentnr: 393631 - Bruksrett
Rettighetshaver: Moss Ættehistorielag
Org.nr: 955 358 104

16.12.2008 - Dokumentnr: 1011027 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:2063 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1784963 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2063 Bnr:449

01.01.2024 - Dokumentnr: 660924 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2063 Bnr:449

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom

kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Prosjektet bygges slik at nødvendige radontiltak gjennomføres iht. den byggetekniske forskrift som gjelder for prosjektet.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp i rundkjøringen i enden av Grimsvei. Eier/ sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen og har solidarisk vedlikeholdsplikt for privat ledningsnett frem til nevnte plassering. Avløp er koblet på kommunal ledning. Eier er ansvarlig for private stikkledninger inn til eiendommen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg (nåværende).

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å

erhverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :
Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.
I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Dette gjelder uavhengig av om byggestart er besluttet eller ikke.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 10 % prosent av kjøpesum. Ved avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan

illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som ”god standard” etc. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto

inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Kjøper må innbetale forskudd på kr 250 000,-. Dette forfaller til betaling etter frafall av forbehold.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvare bruktsareal fratrasket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger

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 eller at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke 80% av seksjonene 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.

Øvrige forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter 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.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påforing/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.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

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.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller

tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25 000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Viktig informasjon

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved

avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen

har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle

forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TUNE PRESTEGÅRD

i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Tune Prestegård.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av fire frittliggende bygninger med totalt 14 seksjoner på eiendommen gnr. 2063, bnr. 449 i Sarpsborg kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Evigvarende enerett til bruk av arealer

Seksjonene i sameiet har vederlagsfri og evigvarende enerett til bruk av arealer slik som er inntegnet på situasjonskartet som følger disse vedtekter (vedlegg 1). I tillegg er det avmerket hvilket areal som er fellesområde for snr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11. Seksjon 1, 2 og 3 forvalter vedlikehold av bygning og utearealer uavhengig av de øvrige seksjonene. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som blir direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING OG BILDELING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer totalt 34 utendørs parkeringsplasser, hvorav fordelingen er som følger:

- Antall p-plasser til Tuneveien 7A: 8
- Antall p-plasser til Tuneveien 7B: 10
- Antall p-plasser til Tuneveien 7C: 8
- Antall p-plasser til Tuneveien 7D: 8

(2) De seksjonseierne som disponerer parkeringsplass, kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre uten styrets godkjenning.

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

De seksjonseierne som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig en fast sum per plass til sameiet for dekning av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Den månedlige summen fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading dekkes av sameiet. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt og strømforbruk dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-6 Bildelingstjeneste

To stykk Tesla Model Y stilles til disposisjon for eierne av for snr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11. Bilene kan benyttes etter kostnadsfri skriftlig påmelding og etter eget ønske. Kostnader til service, forsikring og strømutgifter for bilene dekkes likt mellom de påmeldte brukerne. De påmeldte brukerne kan eventuelt i samråd med styret få installert løsninger som gjøre det mulig å fordele strømutfiftene på de forskjellige brukerne etter reelt forbruk. Kostnader til installasjon og drift av slike løsninger, må dekkes av de påmeldte brukerne.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Prinsipp om fordeling av ansvar for den enkelte bygning

(1) Seksjonseierne i de ulike bygningene er alene ansvarlig for vedlikehold og eventuelle påkostninger som gjelder den bygningen eller de arealer som seksjonen er en del av eller etter vedtektene har enerett til bruk av sammen med øvrige seksjoner i samme bygning.

(2) Utvendig og annet felles vedlikehold av den enkelte bygning med eventuelle eksklusive utearealer som ikke påhviler den enkelte seksjonseier, er seksjonseierne i den enkelte bygning ansvar i fellesskap. Dette omfatter slikt som tak, bærende konstruksjon, fasader, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene i den enkelte bygning. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at styret i sameiet i praksis skal håndtere oppfølgingen av vedlikeholdet av den enkelte bygning med eksklusive arealer, med unntak av bygningen med eksklusive arealer som snr. 1, 2 og 3 er en del av.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(3) Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og påkostninger som gjelder de deler av eiendommen som ligger felles mellom samtlige seksjoner, herunder felles innkjøring, gårdsplass og parkeringsplass. Kostnader i denne forbindelse er å anse som felleskostnader i sameiet som fordeles mellom samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

(4) Sameiet eller fellesskapet i den enkelte bygning har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom bruksenhetene ved behov og dersom dette ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet og fellesskapet i den enkelte bygning adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet eller fellesskapet i den enkelte bygning.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-3 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggenes bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn. Styret kan fastsette saklige vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller den enkelte bygning fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Utgifter til felles bygningsforsikring for sameiets bygningsmasse og eiendom, samt vedlikehold av felles innkjøring, gårdsplass og parkeringsplass fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken.

(3) Utgifter til forretningsførsel fordeles likt mellom samtlige seksjonene. Tilsvarende fordeles kostnader til eventuell felles avtale om TV og data i tråd med pris per enhet fra leverandør. Eventuelle tillegg utover felles avtale om TV og data og fastpris per enhet, dekkes direkte av den enkelte seksjonseier.

(4) Utgifter til utvendig og annet felles vedlikehold og påkostninger av den enkelte bygning med fellesanlegg og eventuelle eksklusive arealer, fordeles mellom seksjonene i den enkelte bygning i henhold til innbyrdes sameiebrøk, jf. vedtektenes punkt 5-1 ovenfor.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp, som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Ved behov kan styret også vedta ekstraordinær kapitalinnkreving for å dekke felleskostnader eller kostnader som tilfaller den enkelte bygning.

(2) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slik avsetning skal skje for det enkelte bygg og kan innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre andre styremedlemmer. Styret skal til enhver tid bestå av én seksjonseier eller representant fra hvert av byggene i sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om tidspunkt for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, herunder som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 982253896

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Boglede Tune Prestegård AS v/Sven Peter Meyer

Org.nummer: 926 923 684

Tlf:

E-post:

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Boglede Tune Prestegård AS

Org.nummer 926 923 684

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Tuneveien 7, gnr. 2063, bnr. 449 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvorunder den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr X kroner kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	0
Totalt kr.	0,00

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingtidspunktet 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 er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **1020 34 10226**, Fremtiden Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 100224500825.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 1020 34 10226, Fremtiden Eiendomsmegling AS, merkes med KID: 100224500825, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert

for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak 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.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Fremtiden Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Fremtiden Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Fremtiden Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 3. kvartal 2025. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaringsreise på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringsreisen.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige, skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at **3 % av kjøpesummen** holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige. med polisenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseforsikring.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr X for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52-54.

Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 25.000,- (inkl. mva.).

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift
- Utkast til vedtekter for sameiet

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Boglede Tune Prestegård AS v/Sven Peter Meyer

Selger

Kjøper

Nabolagsprofil

Tuneveien 7D - Nabolaget Tune/Nedre Lande - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Valaskjold omsorgsenter	2 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.2 km	
Sarpsborg stasjon	24 min
Linje RE20	
1.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 31 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 47 min

Skoler

Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ...)	7 min
267 elever, 14 klasser	
0.5 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	9 min
427 elever, 22 klasser	
0.7 km	
Kurland barneskole (1-7 kl.)	20 min
452 elever, 22 klasser	
1.4 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
592 elever, 36 klasser	
1.2 km	
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
371 elever, 18 klasser	
2.7 km	
St. Olav videregående skole	25 min
860 elever, 42 klasser	
1.8 km	
Kalnes videregående skole	8 min
380 elever, 30 klasser	
5.4 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

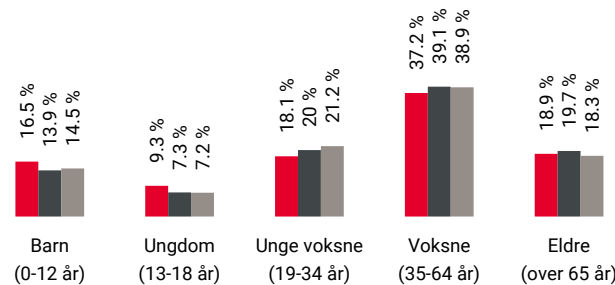
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tune/Nedre Lande	1 071	452
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sarpsborg Doremi barnehage (1-5 år)	7 min
64 barn	
0.5 km	
Lande Gård barnehage (1-5 år)	11 min
66 barn	
0.8 km	
Valaskjold barnehage (1-5 år)	10 min
68 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Lande Senter	6 min
PostNord	
0.5 km	
Spar Tune	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 Gateparkering

Lett 86/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

 Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

-  Prost krogsv ei balløkke

8 min 

Ballspill0.6 km
-  Lande skole

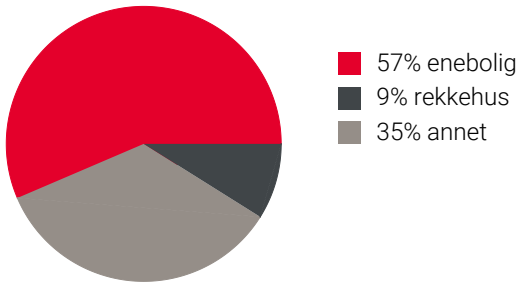
10 min 

Aktivitetshall, ballspill0.7 km
-  SATS Tunejordet

12 min 
-  Actic Sarpsborg

15 min 

Boligmasse



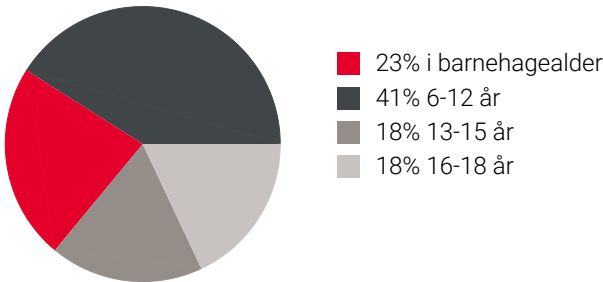
Varer/Tjenester

-  Lande Senter

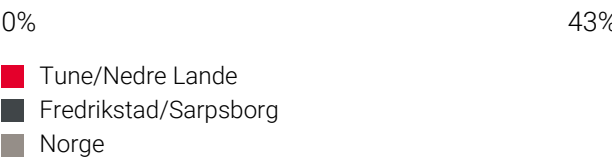
6 min 
-  Boots apotek Lande

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

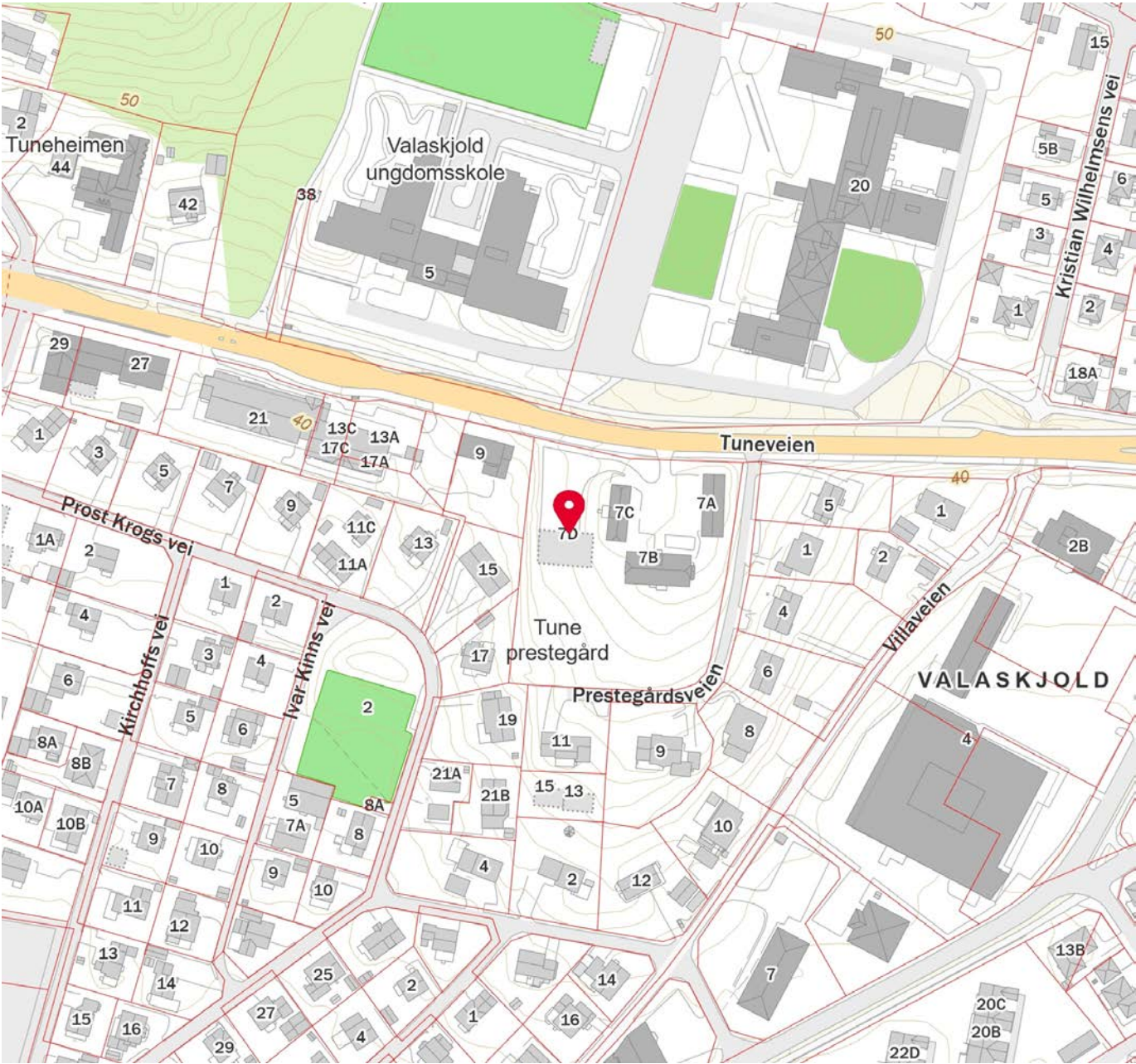
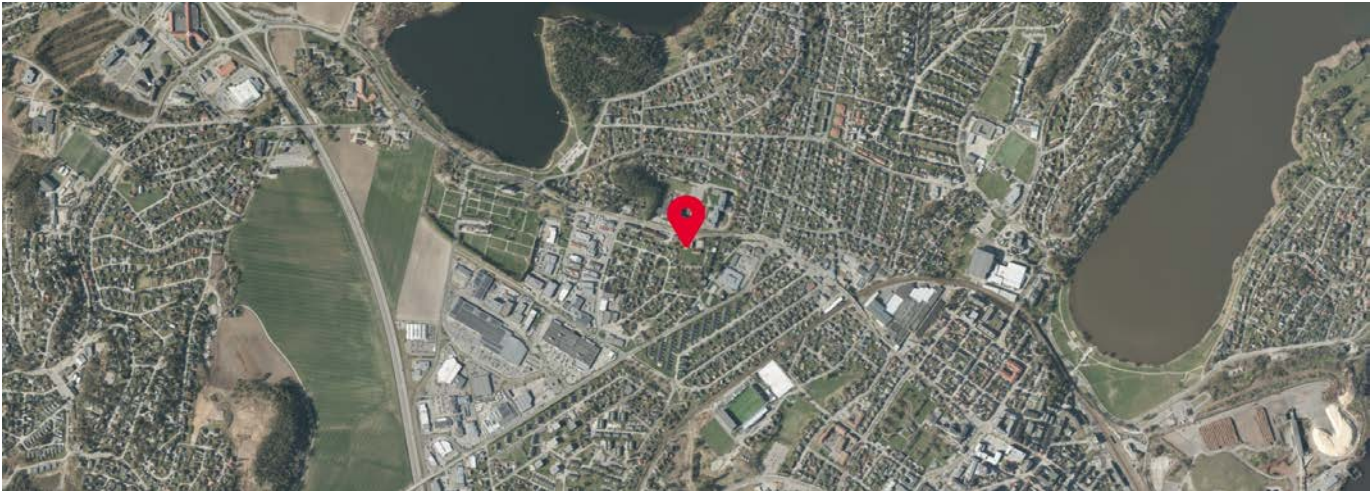


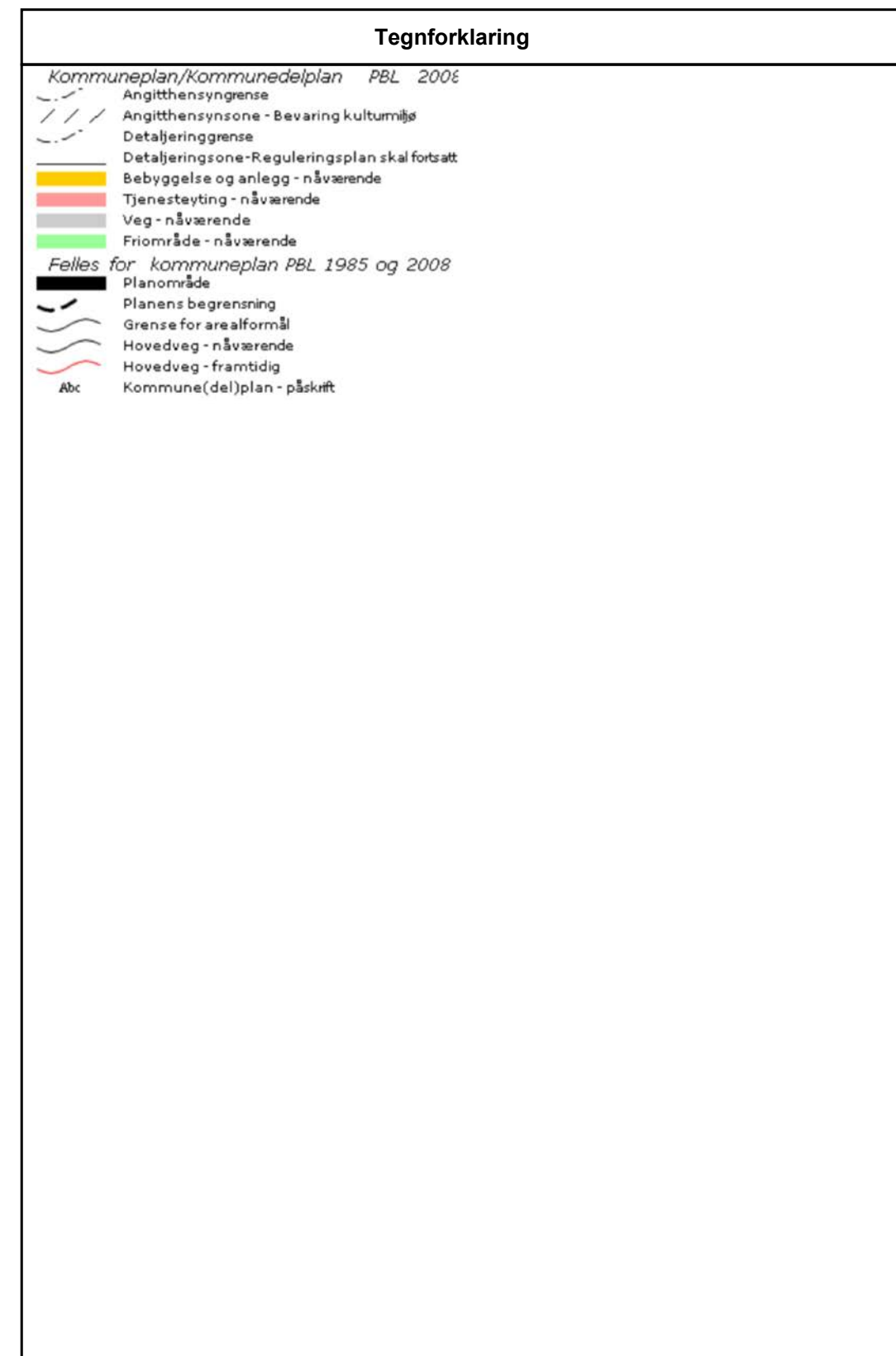
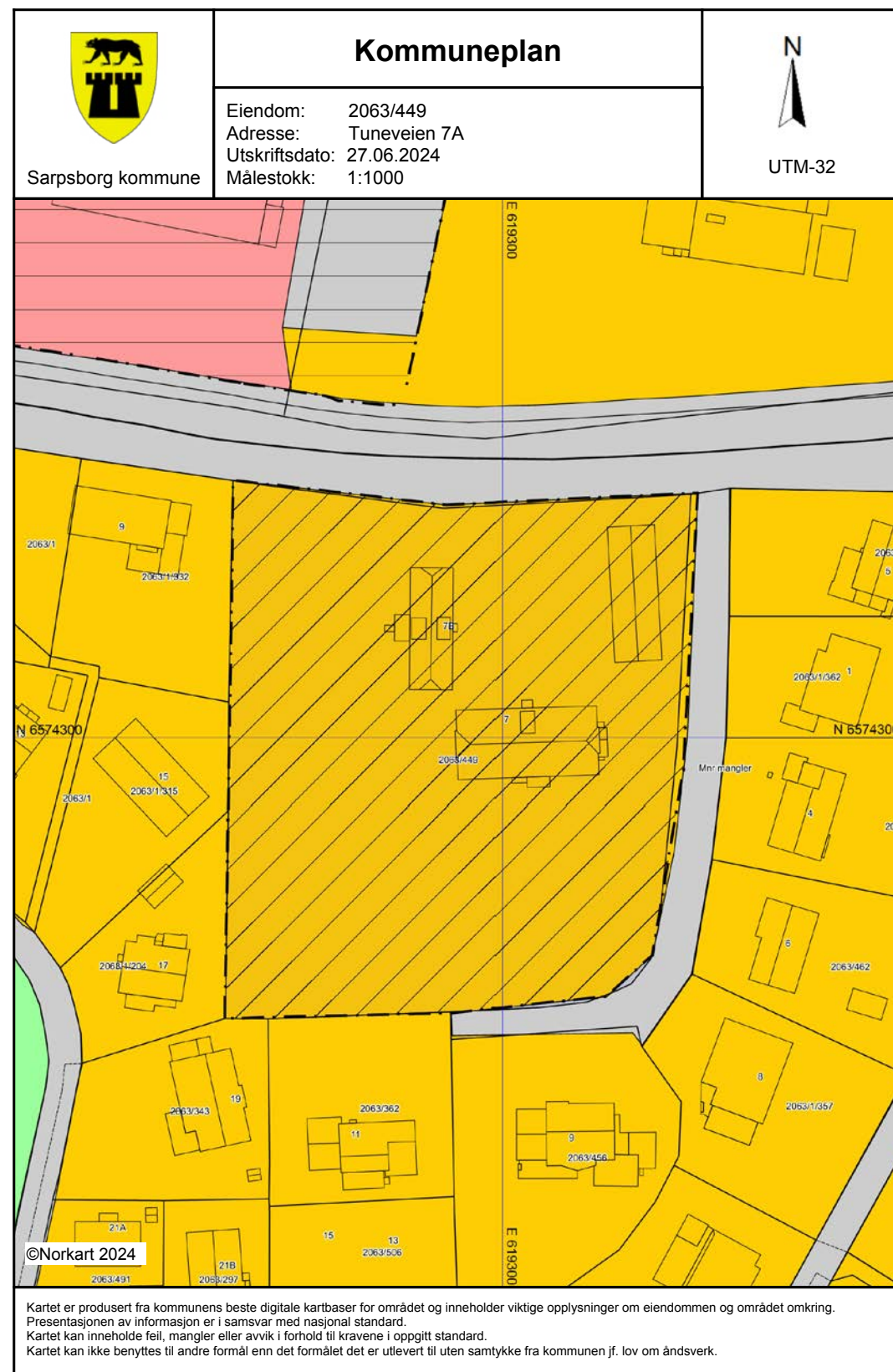
Familiesammensetning

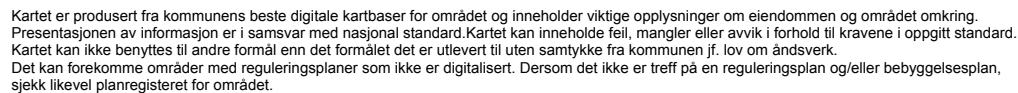


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL

 Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kollektivholdeplass

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

 Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Frisiktslinje

 Stenging av avkjørsel

 Avkjørsel

 PÅskrift feltnavn

 PÅskrift areal

 PÅskrift radius