

Teknisk beskrivelse

UTBYGGER: Bergheim Syd AS

UTFØRENDE ENTREPRENØR: Byggmester Rolf Terje Andreassen AS

ARKITEKT: BAS Arkitekter

EIENDOMSMEGLER: ASK Meglerverket v/Heine Aas

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for prosjektet Bergheim KS 5,6,7 – som består av 12 eneboliger i rekke pluss et bygg med fire leiligheter. Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger og leveransebeskrivelse vil det være leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Det tas forbehold om trykkfeil. Prospekt, websider og annet materiell som tegninger mv. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplanting m.m. Det kan forekomme mindre endringer i plassering av vinduer, dører m.m. i det enkelte hus/leilighet som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget og for å sikre uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for leilighetens og byggets funksjoner. Prosjektet vil bli organisert som et frittstående borettslag, Bergheim 1 Borettslag.

KONSTRUKSJON

Bygningene oppføres med bærekonstruksjoner av tre. Etasjeskillene utføres med bærebjelker i tre. Leveres med lydbøyler med to lags gips i himling mot naboileilighet, gulvgips, 25mm Silencio. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger med trekledning – malt med to strøk. På mindre deler av fasaden kan andre materialer benyttes. Utvendig tak leveres som isolert lett-tak med fall mot takrenne montert på langvegg med snitt U-verdi antatt 0,13 W/m²K. Terrasse og balkonggulv er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendig rekkverk blir utført i stål og glass. Terrasser på bakkeplan får gulv utført i fast beleg, slik som sementstein eller tredekke. Disse terrassene blir ikke levert med glassrekkverk. Innervegger mellom leiligheter leveres som isolert lettvegg i 2x68mm bindingsverk med to lag gips på begge sider, sparklet og malt med to strøk. Innervegger i leilighetene leveres med 48x68mm bindingsverk og gips på begge sider. Innervegg mot bad leveres med 48x68mm bindingsverk, ett lag gips på en side og ett lag Litex på andre siden. Svalganger leveres med rekkverk.

STANDARD INNVENDIG GULV

Gulv leveres som 1-stavs eikeparkett 14mm i alle rom med unntak av bad, WC og gang hvor det leveres 30x30cm lysegrå prosjektfliser. Det leveres opplegg for vaskemaskin på bad eller bod, i slikt rom skal det være sluk og egnet belegg dersom det ikke er lagt fliser.

VEGGER

Vegger leveres med gips. Disse sparkles og males to ganger i lyse farger (hvit) i alle rom bortsett fra bad som leveres med 30x60cm fliser i hvit utførelse. HIMLINGER Gips malt to strøk i farge hvit.

NEDFORET HIMLING/INNKASSING

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger som helt eller delvis nedforede platehimlinger. Dette gjelder fortrinnsvis i entre, bad og over kjøkkenskap. Innkassinger vil ha samme overflatebehandling som overflaten på tilstøtende flater.

KJØKKEN MED INTEGRERTE HVITEVARER

Det leveres kjøkken fra produsent JKE Design i hvit eller grå glatt/finert overflate og eik heltre benkeplate, med moduler slik det kommer frem av tegninger. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag, kjøle/fryseskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og avtrekksvifte. Det er ikke anledning til å flytte elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. For hvert hus/leilighet vil det bli utarbeidet egen kjøkkentegning.

DØRER

Innvendige dører, karmen og gerikter leveres i hvit utførelse. Hull etter dykkert/spiker kan være synlig. Dørvidere leveres i blank eller børstet stål. Ytterdør leveres i hvit med dørvidere i blank eller børstet stål.

BAD

Baderomsmodul består av servantskap med ettgreps servantbatteri, speil og lyslist med stikkontakt. I tillegg monteres dusjbatteri med dusjgarnityr og dusjvegger. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. Det kan forekomme terskel/nivåforskjell mellom bad og tilleggende rom.

VASKEMASKIN/TØRKEKTROMMEL/SANITÆR

For hus/leiligheter med inntegnet plassering av vaskemaskin/tørketrommel på bad eller bod, så leveres opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i dette rommet. Vaskemaskin og/eller tørketrommel er ikke en del av leveransen.

VINDUER/BALKONGDØRER

Det leveres trevinduer/dør med aluminium utvendig kledning og 3-lags energiglass.

LISTVERK

Overgang mellom tak og vegg leveres uten belistning. I rom med parkett legges gulvlist av eik eller tilsvarende. Innvendige dører og vinduskarmer belistes med gerikter i malt utførelse. Hull etter dykkert/ spiker kan være synlig.

DIVERSE UTSTYR

Det leveres brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter, dvs. ett brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet. Det leveres røykvarslere iht. forskriftsmessige brannkrav, avhengig av planløsning og størrelse på hus/leilighet.

VENTILASJON

I hver leilighet leveres det separat balansert ventilasjonsanlegg av type Flexit eller tilsvarende. Aggregatet plasseres i bod eller over ventilator på kjøkken eller annet egnet sted. Kombihatt i vegg.

ELEKTRISK/OPPVARMING/TV/RADIO/NETT

- Husene/leilighetene leveres i hovedsak med skjult elektrisk anlegg med unntak av anlegg på betongvegger som evt. får stedvis åpent anlegg.

- Standard installasjon i leiligheter iht. NEK-400.
- Svakstrømsanlegg i hver leilighet.
- Utvendig tilknytningsskap til hver enhet.
- Føringsvei/tomrørsanlegg for tv/tele med ett punkt i hvert hus/leilighet.
- Belysning og kontakt i garasje/carport.
- Lampe i tak i boder.
- Downlights med forankoblet dimmer på badrom.
- Komfyrvakt.
- Ringeklokke.
- Enkel utelampe ved hver inngang og terrasse ved stue.
- Utebelysning ved felles parkering.
- Benkaramtur på kjøkken.
- Panelovner på soverom, stue, WC og kjøkken.
- Det tilrettelegges med opplegg for pipe til vedfyring.
- Varmekabler med forankoblet termostatt på badrom/vaskerom.
- Varmtvannsbereder i hver leilighet – plassert i bod eller annet egnet sted.

PARKERING/BOD

Det vil bli parkering på gateplan i egen garasje/ carport for enebolig i rekke, og i felles carport for leilighetene. Bod i hver garasje/carport.

TEGNINGER OG TEKNISK ANLEGG

Teknisk anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i kontrakttegningene. Utbygger sørger for endelig plassering hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer og ventilasjonsanlegg kan bli endret i forhold til kontrakttegningenes plassering, etter utbyggers valg.

FELLES INNGANG/SVALGANG OG TRAPPEROM

Gulv i svalganger blir levert i tre og med rekkverk.

AVFALL/ POSTKASSER/SYKKELBOD

Det vil bli bygd felles avfallsstasjoner for boligene. Postkasser plasseres etter anvisning på fellesstativ i forbindelse med renovasjonsstasjoner.

TRAPPER/TRAPPEROM

Eventuelle felles trapper og trapp til svalgang leveres i trykkimpregnert treverk.

UTOMHUSARBEIDER

Området blir utbygget etappevis og ferdigstilling av boliger og fellesarealer blir gjort i takt med salget og det som er hensiktsmessig. Selger forbeholder seg retten til å velge utbyggingsrekkefølge for feltet. Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Det tas forbehold om endrede terrenghøyder, nivå og skråningsforhold på tomten. Plassering av offentlige og private avløpskummer, el- og teleskap er ikke avklart på salgstidspunktet og må derfor påregnes etablert på kjøpers tomt og anlagt tett inntil bebyggelse dersom planlegger finner dette hensiktsmessig. Det samme gjelder for vann og avløpstekniske installasjoner, samt plassering av kummer. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn på utforming og materialvalg. Grøntområder på fellesarealer vil bli beplantet og tilsådd. Det leveres tilsådd med gress eller ferdiggress på hagesiden av husene. Det levers skillevegger på hagesiden mellom boenhetene på bakkenivå. Grus eller asfalt leveres på gårds plass og i carport. Adkomst til internveier på eiendommen vil bli levert med grus eller asfalt. Videre leveres utebelysning, og felles avfallsanlegg i henhold til utomhusplanen. På utomhusplanen fremkommer opparbeidet område som felles lekeplass og stier etc. Det vil bli tinglyst rett for allmenhetens bruk av fellesarealene.

INNFLYTTING

Det beregnes 18 måneders byggetid fra byggestart for boligene/leilighetene. Innflytting i KS6-1 er omgående. Kjøper vil motta orientering fra utbygger senest 3 måneder før antatt overtakelsesdag. Alle kjøpere vil ved overtakelse få tildelt FDV-dokumentasjon.

ANDRE OPPLYSNINGER

Arbeidene utføres med basis i følgende toleranseklasser i NS 3420:

Retningsavvik – toleransekrav 4

Planhetsavvik – toleransekrav 3

Det må påregnes svinnsprekker/riss mellom ulike materialer og elementer, i de ulike konstruksjonene. Konstruksjonene oppfyller kravene i teknisk forskrift. Utvasking av leilighetene før overlevering skjer som «byggvask».

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA), som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten. Dette er leilighetens BRA fratrasket innvendige boder og veggene til disse.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Sarpsborg Ligningskontor.

BORETTSLAG

Hus og leiligheter vil bli organisert som et frittstående borettslag, Bergheim 1 Borettslag. Borettslaget finansieres ved opptak av lån, som blir borettslagets fellesgjeld, og ved innbetaling av innskudd fra andelseierne (kjøperne). Se for øvrig prosjektets prisliste. Det vil bli inngått IN-ordning i prosjektet med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette sikrer deg frihet til å velge finansiering tilpasset dine ønsker. Avtale om forretningsførsel vil bli inngått med OBOS Fredrikstad, som sikrer beboerne profesjonell håndtering av løpende fellesdrift. Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Det foreligger vedtekter for: «Bergheim Syd 1 borettslag». Utbygger har rett til å gjøre endringer i disse.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er OBOS Fredrikstad.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

MATRIKKEL

Eiendommene vil bli utskilt fra gnr. 1051, bnr. 2 i Sarpsborg kommune. Gårds og bruksnummer for eiendommene blir som følger: KS5=1051/832, KS6=1051/833 og KS7=1051/834.

HEFTELSE

Private rådgighetsinnskrenkninger og andre heftelser. Det vil bli etablert et borettslag med vedtekter og husordensregler som eierne må rette seg etter. Det vil bli etablert pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lån i banken. Utover dette vil det bli etablert nødvendige tinglyste erklæringer som sikrer innbyrdes adkomst, anlegg av ledningsnett m.m. Borettslagets tomt er skilt ut fra gnr. 1051, bnr. 2, som er en bondegård. I den anledning kan det fortsatt være servitutter som er registret på borettslagets tomt, som ikke vedrører borettslagets tomt. Dette vil da ikke ha noen praktisk betydning for borettslagets bygging eller annen bruk av tomta.

REGULERING

Tomten er del av reguleringsplanen «Bergheim SYD» vedtatt av kommunestyret i Sarpsborg kommune 12.04.2019. Nasjonal arealplan ID: 3003_27039.

ORGANISERING AV UTBYGGINGEN

Utbygger vil disponere evt. usolgte enheter, boder og garasjeplasser. Selgers bruksretter vil være omsettelige, og selger vil kun leie ut bruksrettene. På et tidspunkt vil usolgte bruksretter bli tinglyst på utbygger eller den utbygger utpeker.

VIDERESALG FØR LEVERING

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår ellers kun forholde seg til kjøper. Ved salg av kontraktsposisjoner tilkommer det salgs/ administrasjonsgebyr. Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard budskjema, som er utarbeidet for prosjektet. Ved inngivelse av kjøpstilbud gjelder best i tid (prisen er fastsatt). Det forutsettes at budgiver har satt seg inn i prosjektets standard kontrakts - formular før inngivelse av bud. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende, eller kreve endringer i standard

kjøpe - kontrakt. Selger forplikter seg retten til å foreta kreditt - vurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. transaksjoner som kan vekke mistanke om brudd på Lov om hvitvasking.

Viktige opplysninger

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER

Bergheim Syd, 1739 Borgenhaugen. Endelig adresse tildeles senere av kommunen. Borettslagets tomt er skilt ut fra hovedeiendommen med eget gårds- og bruksnummer. Gårds og bruksnummer for de enkelte eiendommene er som følger: KS5=1051/832, KS6=1051/833 og KS7=1051/834.

SELGER

Marcus Kilebu iht. fullmakt

HJEMMELSHAVER

Ole Christopher Aronsen

TOMT OG GRUNNAREAL

Felles tomteareal for områdene KS5, KS6 og KS7 i reguleringen er på overkant av 5,8 mål. Det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter eventuelle justeringer er ennå ikke fastsatt.

BEBYGGELSE

Totalt består prosjektet av 16 boliger, fordelt på 12 eneboliger i rekke og 4 leiligheter.

OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Innflytting for KS6-1 er omgående. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtakelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtakelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, tilstrekkelig forhåndssalg, godkjent finansiering av prosjektet, samt fremdrift i prosjekt og byggearbeid. Kjøper må

være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtakelse, og kan ikke vise til overskridelser av det her angitte estimerte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtakelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil derfor ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig senest 3 måneder før antatt overtakelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova §10, 2. og 3. ledd. Selger kan kreve at overtakelse skje tidligere enn det som ved kontraktsinngåelse er forventet ferdigstillingstidspunkt. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse, jf. bustadoppføringslova §11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtakelse. Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt FDV dokumentasjon for fremtidig forvaltning, drift og vedlikehold av boligen.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «4 boenheter, Bergheimsvingen 78, 80 82 og 84 - felt KS6». Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtakelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk, og Kjøper kan ikke utsette overtagelse dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen. Kjøper plikter å ikke gjennomføre tiltak på eiendommen som kan forhindre/vanskeliggjøre søknaden om ferdigattest. Ferdigattest på fellesområder oversendes styret i borettslaget.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Bergheim 1 Borettslag vil bli stiftet før ferdigstilling/overlevering av prosjektet og vil ivareta drift og forvaltning av eiendommen, samt fellesarealer innenfor eiendomsgrensene og borettslagets andel av drift og forvaltning av fellesareal for området. Borettslaget kontorstiftes av utbygger iht. borettslagslovens kapittel 2, og med det antall andeler og den andel fellesgjeld som er beskrevet i salgsoppgaven. Borettslagets vedtekter er en del av stiftelsesdokumentet, og er godkjent ved stiftelsestidspunktet. Vedtektene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Fra og med stiftingen av borettslaget og frem til første generalforsamling etter innflytting, vil styret i borettslaget bestå av personer fra utbygger. Dette styret vil inngå avtale med forretnings og regnskapsførsel samt inngå avtale med revisor. Det første styret vil også inngå andre

avtaler på vegne av borettslaget, så som strømavtale, leverandør av TV og internett mv. Det tas forbehold om endringer i vedtektene, budsjettpostene og felleskostnadene. Ved første generalforsamling etter innflytting velges det et nytt styre bestående av personer fra andelseierne. Borettslagets medlemmer vil ha forkjøpsrett ved salg i borettslaget. Det vil bli etablert en felles velforening med pliktig medlemskap for hele utbyggingsområdet på Bergheim. Velforeningens formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, utearealer, gangstier, veier, gatebelysning, brøyting, lekeplasser etc. Kostnader knyttet til velforeningen vil fordeles på alle beboerne på området.

PRISER

Enhetsprisene fremgår av vedlagte prisliste. Boligene selges til fastpris. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boenheter som ikke er solgt, uten forutgående varslings. Alle bud/kjøpstilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket eller prosjektselger pr. e-post eller SMS, eventuelt leveres direkte til Megler/ASK Meglerverket Sarpsborg sammen med legitimasjon. Nærmere informasjon om budgivning finner du på egen side sammen med kjøpstilbud/budskjema. Som budgiver kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere ved inngivelse av bud aksepterer at opplysninger om budet kan bli frem lagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny andel betales i tillegg til kjøpesum følgende omkostninger:

Gebyr for pantattest: 260,-

Gebyr for tinglysning av pantedokument: 545,-

Gebyr for tinglysning av hjemmelsoverføring: 545,-

Andelskapital for borettslaget: 5 000,-

HELP Boligkjøperforsikring (valgfri kostnad): 7200,-

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til tinglysing.

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene bestemmes av de tjenester borettslaget ønsker å kjøpe. Det som betegnes som fellesutgifter skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter.

Fellesutgiftene skal dekke utgifter til bl.a. forretningsførsel, forsikring av bygningsmassen, felles strøm og kommunale avgifter. Budsjett er utarbeidet av forretningsfører. Dette inngår som vedlegg til kontrakten og blir utlevert i forkant av kontraktsmøte. Fellesutgifter kan avvike fra beregnet beløp. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på borettslagets generalforsamling. Kontakt megler for informasjon om stipulert budsjett for borettslaget. Selger forbeholder seg retten til på vegne av borettslaget å inngå bindende avtaler på 3 til 5 år for service som er nødvendig for drift av bygget samt inngå bindende avtale med forretningsfører og signalleverandør for TV/data.

FELLESgjELD

Fellesgjelden utgjør 60% av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et felleslån opptatt av borettslaget. Lånet løper i 40 år som et annuitetslån med flytende rente. Avdrag påløper fra år 11. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnader består av kapitalkostnader og driftskostnader. Vedlagte utkast til budsjett viser kapitalkostnader hvor kun renter betjenes de første 10 år. Fra og med år 11 vil avdrag på felleslån tilkomme i kapitalkostnader.

KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån (fellesgjeld). Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I en slik anledning fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden. Dette gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp.

IN-ORDNING (individuell nedbetaling)

Kjøper kan selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette gjennomføres ved en individuell nedbetaling på fellesgjeld på lånets hovedforfall en gang per år. Første mulige nedbetaling er ved første hovedforfall. Dette får umiddelbar virkning på de

månedlige felleskostnader som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige utgifter kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

BETALINGSBETINGELSER

Skriftlig bekreftelse på finansiering legges ved kjøpstilbud. 1) Det forutsettes at et forskudd på 10% av total kjøpesum (andel fellesgjeld + innskudd) innbetales til meglers klientkonto senest 10 dager etter at selger har besluttet bygging og selgers forbehold er frafalt. Innbetaling fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Kontantinnbetalingen må være fri egenkapital. 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger. 3) Den resterende del av kjøpesummen innbetales til megler senest innen 5 arbeidsdager før overtagelse av andelsleiligheten. Forsinkes betaling med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap og kostnader som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

FINANSIERING

Alle budgivere forplikter seg til å gjennomføre handelen ved signering av budskjema. ASK Meglerverket kan sette deg i forbindelse med en finansiell rådgiver. Kontakt din megler om dette.

GARANTIER

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997, nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3% av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova §12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova). Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til

bustadoppføringslova §47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

TINGLYSTE SERVITUTTER (rettigheter og forpliktelser)

Det er flere servitutter som er knyttet til hovedbølet. Ved fradeling av parsellen, vil disse servituttene bli ført over til det nye gårds og bruksnummeret. I tillegg vil det bli tinglyst enkelte rettigheter i forbindelse med etablering av borettslaget. De gamle servituttene vil ikke bli slettet i det ny gårds og bruksnummeret. Kontakt megler for mer informasjon om tinglyste rettigheter.

UTINGLYSTE FORPLIKTELSER

Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og på eiendommens grunnbokblad. Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Bergheim 1 og eventuelt øvrige eiendommer i området. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

BYGGEMÅTE

Nye boliger bygges etter byggeteknisk forskrift (TEK 17). Se vedlagt beskrivelse for detaljer.

REGULERINGSPLAN OG -BESTEMMELSER

Området omfattes av kommuneplanens arealdel B.5- 4 (I rullert areal er området benevnt B5-5.), vedtatt 17.02.2011. Detaljreguleringsplan: Bergheim, vedtatt 11.04.2019. Området er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

ANDRE OFFENTLIGE PLANER

Området omfattes av reguleringen på ca. 50 mål, og arealet vil bli utviklet til boligområde. Dette vil medføre noe trafikk og byggestøy.

SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på leilighetens andel av fellesgjeld er fradragsberettiget på skatten. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

KONSESJON

Kjøp av bolig er ikke konsesjonspliktig.

VEDTEKTER

Vedtekter ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

OBOS er valgt som forretningsfører.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo og løsøreforsikring ved overtagelse.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av Skatteetaten og kommunen etter ferdigstilling og blir inkludert i felleskostnadene. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen. Det er eiendomsskatt i Sarpsborg kommune.

ADGANG TIL Utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§55 og 56.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i salgsoppgaven er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses p-rom i prislisten. Dette er leilighetens BRA areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelser på tegninger samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng. Arealer og mål kan også avvike noe grunnet byggeplassavvik og toleranser. Mål som kjøper ønsker å planlegge med i forbindelse med plassering av møbler, gardiner eller annet inventar må derfor gjøres når boligens konstruksjoner og øvrige leveranser er ferdig montert.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging hos megler.

HEFTELSE

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift for eiendommen følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Andelene vil være fri for pengeheftelser med unntak av lovbestemt pant for ubetalte felleskostnader fra andelseierne med inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp) iht. borettslagsloven. I tillegg kan utbygger tinglyse bestemmelser vedrørende borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR

Det forutsettes at andelen tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning, må det tas forbehold om dette i midlertidig bud/kjøpsavtale. Ved videresalg før ferdigstilling og eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/ aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger pålydende kr 50 000, inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Videresalg og eventuelle endring krever utbyggers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om at det gis nødvendig rammetillatelse(r). Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/nettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette. Endringer vil skje. Det tas forbehold om arealmessige endringer som følge av prosjektering og faktisk utførelse på byggeplass, uten justering av vederlag. Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. møbler, hvitevarer, gardiner etc. og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVSinstallasjoner kan bli endret. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet med hensyn til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende. Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på panelovner er ikke bestemt. Også omfanget av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte bolig. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Selger skal ikke levere; innredninger, garderobeskap, lamper, øvrig belysningsutstyr, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpe kontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger samt type bolig i prosjektet som sådan. Kjøper er kjent med at det vil være et område under utvikling og bygging over flere år i ulike etapper. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/ kjøpstilbud. Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontraktsdokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring/kontraktsposisjon fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjons gebyr på 50.000, inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes og at selgers prosjektmegler for kjøpers regning forestår et eventuelt videresalg (i henhold til prosjektmeglers gjeldende standardsatser). Transportkontrakt må være selger i hende innen en måned før varslet overtakelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave. Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern. Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen/ plasseringen av sportsboder og eventuelle parkeringsplasser. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Følgende dokument utgjør salgsoppgaven med vedlegg:

- Leveransebeskrivelse
- Viktige opplysninger
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade og snitt tegninger
- Foreløpig utomhusplan
- Prisliste
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan og bestemmelser

- Utkast til vedtekter for borettslaget
- Grunnbokutskrift
- Kjøpsavtale/budskjema

Bekreftelse på kjøp, alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.bopåbergheim.no, eller fås tilsendt fra megler. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og tilstrekkelig salg. Frist for å heve forbeholdene er 31. januar 2023.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligenes energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil i 2022 utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

EIENDOMSMEGLER

ASK Meglerverket v/Heine Aas

E-post: heine@askeiendomsmegling.no

Tlf: +47 951 29 058

Oppdragsnr. 1-25-0133

EIENDOMSMEGLERS VEDERLAG:

Vederlaget betales av Selger.

Vederlaget er avtalt til kr. 42 500,- + mva.