



KILDEHAGEN

PRIVATMEGLEREN

## LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om boligens viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova. Leveransen er i henhold til «TEK 17».

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer, carporter etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Det tas forbehold om endringer/avvik fra leveransebeskrivelsen fra selger.

## BOLIGENE UTVENDIG

Grunnmur, etasjeskiller og takkonstruksjon mv.

Grunnmur oppført i elementer med støpt isolert plate på mark. Bjelkelag i tre isolert med mineralullisolasjon mellom 1. og 2. etasje

### Yttervegger

Falset kledning i standard farge. Byggemåte for yttervegger er bindingsverk i tre, isolert iht, Tek 17, vindsperre, utlektet luftet hulrom, utvendig kledning i tre, innvendig kledning i malt gips.

### Utvendig behandling

Utvendig kledning er grunnet og malt med ett mellomstrøk fra fabrikk. Farge velges av entreprenør. Endeflater og spiker er ubehandlet. Kjøper må selv utføre toppstrøk.

### Yttertak

Takkonstruksjon leveres som takstoler. Taket er tekket med betongtakstein i grå, rød eller svart takstein som velges av entreprenør.

Vindskier i farge sort.

### Isolasjon

Isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi. Veggtykkelse er ca 25 cm med isolasjon. Innvendige vegger leveres uisolerte.

### Takrenner, takhatter og beslag

Takrenner og nedløp i plastisert stål i svart..

### Ytterdører, balkongdører og vinduer

Ytterdør med vinduer og karm komplett med vridere og låskasse, leveres i standard farge hvit utvendig og innvendig. Vinduer i stue/kjøkken er faste. Vinduer på soverom kan åpnes.

Utadslående balkongdør er isolert med 3 lags energiglass og leveres hvitmalt utvendig og innvendig. Vinduer har 3 lags energiglass og leveres i standard farge utvendig og innvendig.

Alle vinduer tilfredsstiller krav til varme- og lydgjennomgang.

Det tas forbehold om justeringer i prosjektets vindusareal og vindusplassering dersom det er nødvendig for å tilfredsstille eventuelle krav til prosjekteringen.

Det blir levert vinduer, ytterdører og balkongdører ihht. tegning for den enkelte bolig.

#### Terrasse/balkong

Balkonger i 2. etasje leveres med impregnerte bjelker som er festet til yttervegg, og med opplegg på limtredager som er understøttet av tresøyler. Gulv av terrassebord med spalter mellom. Både limtredager, terrassebord og søyler leveres i impregnert treverk. Det blir levert rekkverk Impregnert leveres i med tradisjonell impregnering, klasse AB.

Det leveres platting i 1. etasje av impregnerte terrassebord med spalter i mellom, bygd på impregnerte bjelker. Det leveres ikke rekkverk på terrasse/platting.

#### Boder

Boligene leveres med en utvendig sportsbod.

### BOLIGENE INNVENDIG

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal Vidde med slette fronter. Kjøkkenet er Svanemerket.

Fås i fargene Snø, Korn, Sky og Granitt

Vidde har et tidløst og minimalistisk design. Modellens enkel og rene formspråk gjør den velegnet for takhøye skapløsninger som gir god plassutnyttelse. Takhøye skap kan leveres som tilvalg.

[https://www.sigdal.com/prosjekt/kjokken/vidde/?gad=1&gclid=CjwKCAjwI6OiBhA2EiwAuUwWZU4DOfI3-9LXf\\_wXAXAMj\\_P-Oo8prv8Z4O1PAAtIT7-eG0Akusah6BoCHYoQAvD\\_BwE&gclsrc=aw.ds](https://www.sigdal.com/prosjekt/kjokken/vidde/?gad=1&gclid=CjwKCAjwI6OiBhA2EiwAuUwWZU4DOfI3-9LXf_wXAXAMj_P-Oo8prv8Z4O1PAAtIT7-eG0Akusah6BoCHYoQAvD_BwE&gclsrc=aw.ds)

Skrog: Hvite skrog med hvit forkant.

Benkeplate: 30mm laminatplate med postform forkant. Valgfri farge standardsortiment. Matt farge er tilvalg.

Grep. Hekken Rustfritt, cc128mm

Beslag: Intra Universe 150 - 1 1/2 kum uten rillefelt. Nedfelt type.

Hvitevarer og ventilator vil leveres som tilvalgs pakker og er ikke inkludert i pris

Det vil for den enkelte bolig bli utarbeidet egne kjøkkentegninger som vil bli utlevert kjøper/interessent ved forespørsel.

#### Bad

Bad leveres med Foss Bad Prosjekt møbel med heldekkende servant hvit/grå/sort 60cm inkl. speil m/lys

[A-coll azur eco i servantbatt. krom m/pop-up ventil](#)

[A-coll azur dusibatteri termostatbatt m/utløp ned - dusjb](#)

[A-coll azur i eco kj.batteri m/avst krom u-tut - kjøkkenb](#)

## [A-coll imber dusjdør rett b90 m/kromprofil enkel - dusjve](#)

<https://www.korsbakken.no/fairjetplusedusjgarnityrkrom>

Det er avsatt plass, og levert opplegg for, vaskemaskin og tørketrommel på bad (Forutsetter kondenstørketrommel).

### Overflater gulv

Det leveres laminat i alle rom unntatt bad, våtrom, entré og i boder. Gulv Utebod leveres med subbus, grus eller annet dekke.

Fliser i farge Fk Pro Shadow Grey, Fk Pro Shadow Black, Fk Pro Shadow Brown eller Fk Pro Shadow Ivory i størrelse 30 x 30 cm legges på gulv i entre inne, samt på gulv på bad.

### Overflater vegger

Innvendige overflater i oppholdsrom leveres som sparklet og malt gips (estetisk klasse K2) med to strøk maling. Det kan velges mellom to forskjellige fargenyanser på vegger. Fargevalg på enkeltvegger kan leveres som tilvalg.

Bad leveres med hvite veggfliser i størrelse 20 x 40 cm av type Fk Pro Hvit blank, eller tilsvarende.

### Overflater himlinger

Alle innvendige himlinger leveres med sparklet og malt gips (estetisk klasse K2) med to strøk maling.

### Garderobeskap

Det leveres ikke garderobe i rom i boligen, men dette kan bestilles som tilvalg.

### Dører innvendig

Alle innerdører leveres glatte i fargen hvit. Dører leveres med flat hardvedterskel som gir spalte under dørblad av hensyn til ventilasjon (balansert ventilasjon). Leveres med standard låsekasse og dørvrider. Skyvedører kan leveres som tilvalg i entre.

### Listverk/foringer

Fotlist leveres i eik. Innvendig belistning og foringer leveres ferdigmalt i hvit. Gerikter leveres slette med avrundning. Taklist leveres med enkel profil. Gjæringer, kuttflater og spikerhoder leveres ubehandlet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Oppvarming/ventilasjon

Det leveres vannbåren varme på bad, stue og kjøkken .

Det kan leveres vannbåren som tilvalg i andre rom forutsatt at det er avklart tilstrekkelig tidlig slik at det kan innlemmes i normal produksjon / fremdrift

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Aggregat til ventilasjon er tenkt plassert i innvendig bod.

### TV/Internett

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

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

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

### El-installasjon, etc.

Sikringskap plasseres entre. Det monteres hovedbryter og tilhørende jordfeilautomater, utvendig måleskap med kortslutningsvern og overspenningsvern. Det legges ringjording rundt boligen som tilkobles i utvendig måleskap.

Inntaksrør for svakstrøm legges i sikringskap. Kabelføringer er lagt i vegger, gulv og himling som skjult installasjon. Ved brannvegger så kan det være utenpåliggende montering.

Stikkontakter i h.h.t. NEK 400: 2018

28 stk. stikkontakter fordelt etter romstørrelser og romtype.

6 stk. takpunkter styrt av hver sin AV/PÅ-bryter (armatur ikke medtatt).

1 stk. punkt for lys i speil på bad tilkoblet felles AV/PÅ-bryter som taklys (armatur ikke medtatt).

1 stk. brannvarsler.

1 stk. reserve-rør fra sikringskap til utvendig or evt. elbillader.

Kurs for platetopp (2x25A), stekeovn (2x16A), oppvaskmaskin (2x16A), ventilasjon (2x16A), varmtvannsbereder (2x16A), vaskemaskin (2x16A) og tørketrommel (2x16A).

Dersom det ønskes ytterligere lampepunkter/LED-downlights kan dette leveres som tilvalg.

Dersom det er ønskelig med ladepunkt til EL-bil på egen biloppstillingsplass kan dette leveres som tilvalg.

### Sanitærinstallasjoner

Bunnledninger fra oppstikk i byggegrube blir lagt med avløpsrør. Skjulte vannrør legges i gulv, tak og vegger av type rør-i-rør system, med tilkoblingskap og bokser som avslutning, for god tetting for membran. Det blir montert trådløs Aqua alarm i kjøkkenbenk.

### Vei/vann/avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp

### Brann

Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat umontert. Godkjent brannvarsling med 1 stk seriekoblede brannvarslere leveres til hver bolig.

## UTEOMRÅDER

### Fellesarealer

Det vil bli opparbeidet grøntområder, med stedlige masser og tilsådd plen, med avsatt plass til lek og felles opphold. Det er kjøpers ansvar å gjødsle, vanne og klippe etter overtakelse.

Det vil ikke bli levert møbler eller lekeapparater.

Alle veier og parkeringsplasser vil ha subbus, eller annet dekke..

### Plen til leiligheter

Det vil bli opparbeidet grøntområder, med stedlige masser og tilsådd plen til leilighetene som har dette. Det er kjøpers ansvar å gjødsle, vanne og klippe etter overtakelse.

### Renovasjon

Kjøper bestiller selv renovasjon i fra kommunen

### Postkasser

Det leveres post kasse i ca størrelse, bredde 28cm, høyde 39cm, ,dybde 14 cm i. Postkasser vil bli montert samlet med andre husstander.

### Ikke med i standard leveranse

- Løse lamper der det er angitt lampepunkt.
- Møbler
- 
- Utvendige trapper, rekkverk og terrasser. Bortsett fra der det er påkrevd å ha rekkverk i forhold til forskriftene.

### Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, salgsbeskrivelse, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

*Det tas forbehold om trykkfeil*

Rakkestad, 04 05.2023

## INFORMASJON FRA MEGLER

### HOVEDOPPDRAGSNUMMER

#### SELGER/OPPDRAGSGIVER

Navn: Boger Eiendomsutvikling AS  
Adresse: Industriveien 18, 1890 Rakkestad  
Org.nr. 986224726

#### MEGLER

Smaalenene Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 930 560 855  
PrivatMegleren Indre Østfold  
Rådhusgata 7A, 1830 Askim

#### KONTAKTPERSON

Navn: Martin Mjørud  
Tlf: 98 01 01 50  
E-post: [martin.mjorud@privatmegleren.no](mailto:martin.mjorud@privatmegleren.no)  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
PrivatMegleren Indre Østfold

#### ANSVARLIG MEGLER / KONTAKTPERSON

Navn: Martin Mjørud  
Tlf: 98 01 01 50  
E-post: [martin.mjorud@privatmegleren.no](mailto:martin.mjorud@privatmegleren.no)  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
PrivatMegleren Indre Østfold

#### ADRESSE, EIENDOMSBETEGNELSE OG ORGANISERING

Nåværende tomtebetegnelse på hele området er Gnr. 259, Bnr. 30 i Indre Østfold kommune. Byggene og leilighetene vil på sikt bli seksjonert.

#### BEBYGGELSEN

Prosjektets første salgstrinn består av totalt 14 stk. leiligheter/1/2part av tomannsbolig

#### AREALER

Boligenes arealer er oppgitt på tegninger og i prisliste. Arealene er angitt i bruksareal (BRA) som er boligenes mål innvendig. I BRA medregnes areal som opptas av innvendige vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS 3940). Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoareal, dvs. at innvendige vegger, sjakter mm. Ikke er medregnet. For informasjon om hyttenes arealer, se prislisten.

Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5%, uten at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser.

## AREALANGIVELSER PÅ PRIVATE UTEAREAL

For markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Terrasser, trapper og parkeringsplasser er heller ikke medregnet i BRA, men ca. størrelse på terrasser kan likevel være oppgitt på salgstegninger og i prisliste.

## REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen omfattes av:

Reguleringsplan for Kolshus Trømborg. Formål: boliger/konsentrert småhusbebyggelse og friområde. Godkjent: 16.02.2006.

Det følger reguleringsbestemmelser til planen.

## TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Hjemmelshaver til Gnr. 259 Bnr. 30 i Indre Østfold kommune er Boger Eiendomsutvikling AS.

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett (legalpant) til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpant har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

## ENERGIMERKING

Energimerke vil foreligge før ferdigstilling. Det er en forutsetning for utstedelse av ferdigattest at boligene energimerkes.

## LIGNINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget. Indre Østfold kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil faktureres direkte hver enkelt eier.

Det er per 2022 ikke innført eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

## ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Det er ikke lagt opp til fellesutgifter i sameiet. Utbygger vil sørge for at sameiet blir etablert, og beboerne vil selv kunne vedta å inngå avtale med forretningsfører. Eventuelle månedlige fellesutgifter vil være avhengig av hvilke tjenester sameierne ønsker utført i felles regi, og fordeles etter antall seksjoner og dels etter sameiebrøken som fastsettes etter seksjonenes størrelse (BRA).



Ved overtagelse skal det i tillegg innbetales kr. 5 000,- i oppstartskapital fra hver enkelt seksjon for å sikre sameiet nødvendig likviditet. Oppstartskapitalen skal blant annet dekke etablering av sameiet (forretningsførsel), avsetning til vedlikehold mv.

Den enkelte seksjonseier må selv betale kommunale avgifter og eiendomsskatt. I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte bolig, innboforsikring, osv.

Seksjonene selges uten fellesgjeld. Selger vil dekke eventuelle felleskostnader for usolgte boliger ved ferdigstilling.

#### ADGANG TIL UMLEIE

Bolig i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

#### ODEL OG KONSESJON

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen. Det hefter ikke odel på eiendommen.

#### PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal (BRA) i hver bolig. I tillegg viser prislisten stipulerte omkostninger. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boligene som ikke er solgt.

#### OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi

Tinglysingsgebyr for skjøte kr- 585,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr- 585,-

Panteattest kr- 172,-

I tillegg innbetales å-konto kr 5 000,- til sameiet (oppstartskapital) slik at man har en viss likviditet i oppstartsfasen. Beløpet er ment å dekke blant annet etablering av sameiet (forretningsførsel/regnskapsførsel), løpende utgifter, avsetning til vedlikehold mv.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

#### BETALINGSBETINGELSER

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Totalbeløp innbetales til klientkonto 2 virkedager før overtakelse som utgangspunkt.

#### SLUTTOPPGJØR

Sluttoppgjør (rest kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

## TILVALG

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over totalentreprenørens alternativer og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli oversendt før eventuelle tilvalg må besluttes. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens alternativer mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at entreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Adgangen til å gjøre endringer og tilvalg begrenses til 15 % av kontraktsverdi, jf. buofl. § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes av totalentreprenøren for tilvalg og endringer. Oversettes fristene har totalentreprenøren rett til å levere hyttene i samsvar med leveransebeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenører i separat avtale. Fakturagrunnlag for tilvalg og endringer oversendes meglerforetaket for viderefakturering til kjøper. Tilvalg og endringer innbetales ved avtalt forfall.

Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller bestillingsskjema for tilvalg.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse.

Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

## BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- og/eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer enten som forskuddsbetaling mot sikkerhet i form av forskuddsgaranti eller senest innen avtalt overtagelse dersom forskuddsgaranti ikke er stillet av selger. Kjøper vil av meglerforetaket få tilsendt faktura med forfall underveis i byggeprosessen. Utbygger må stille utvidet §47-garanti som samsvarer med kjøpers totale tilvalg før faktura tilsendes.

## AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom kjøpetilbud (bud) og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal

ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet hvis annet ikke avtales.

#### TRANSPORT AV KONTRAKT / OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 55 000,- inkl. mva.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 15.000,- inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

#### SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. Selger plikter å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 når selgers forbehold er bortfalt, og senest før faktisk oppstart for byggearbeidene.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Utkast til prosjektets kjøpekontrakt ligger vedlagt til salgsoppgave. Kjøper plikter å sette seg inn i kjøpekontrakt før bud inngis.

#### GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende, da stilles det ikke garanti.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

#### ØVERTAGELSE

Utbygger tar sikte på at ferdigstillelse er ca. 12 måneder etter vedtak om byggestart, med alle forbehold om at byggetiden vil avhenge av vær- og føreforhold. For avtaler inngått i høst- og vintersesong må det påregnes lenger byggetid. Eiendommen overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i henhold til buofl. § 10. Antatt ferdigstillelse gjelder ikke som en bindende frist for selger til å ha kjøpers enhet klar til overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Etter at selgers forbehold i denne avtalen er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagsmulktbelagt ferdigstillelsesintervall. Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtagelsesmåned til kjøper, innen den første måneden for tidligere varslet intervall.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen. Selger kan kreve overtagelse inntil 5 måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtagelsesdatoen.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Ved overtagelse skal Boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

#### FORBEHOLD

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger, i slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger gitt i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer/redusering av vindusareal og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå.

Ved selgers kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme eventuell plassering av utvendig bod.

Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

#### TINGLYSNINGER

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst på den enkelte seksjon, rettigheter og plikter i forhold til vann/avløpsnett, lekeplasser, realsameie osv. herunder eierforhold og drift av disse.

#### GENERELLE FORBEHOLD

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Fargevalg på boligene kan være noe avvikende i forhold til salgsoppgaven. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. På de enkelte bolig- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeplass i entréen og stiplede løsninger, bl.a. på badrom, soverom mv. Forslagene er kun av illustrativ karakter. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran.

Plantegninger i prospekt må ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredninger eller møbler. Kjøper vil kunne få utlevert plantegning i målestokk ved henvendelse til selger/megler. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for byggenes detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. 3D-tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er av illustrativ karakter, som for eksempel møblering, fargevalg, dør- og vindusform, detaljer på fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen.

Prosjektet er pr i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, plassering av vinduer/reduisering av vindusareal og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå, mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg, mindre endring av boligens areal (inntil 5 % arealavvik) eller lignende.

Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger. Det kan forekomme avvikende takhøyde på blant annet bad og vaskerom som følge av rørføringer. Strømforsyningsskap kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder, herunder endre priser. Selger forbeholder seg også rett til å bestemme endelig utforming og materialvalg i og på bygningene.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med utbygging av området.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinn er ferdigstilt/i forbindelse med utbedringsarbeider, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, eller bytte av bolig, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,- til megler. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Det vises til godkjente reguleringsbestemmelser for området og kjøper kan ikke på noen måte klage på bygging/utforming på tomten.

Stiplet innredning samt møbleringsforslag etc., er ikke inkludert i leveransen.

Det vil bli foretatt en generell byggevask før overtagelse.

#### FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring for den enkelte seksjon individuelt.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest/midlertidig før overtagelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Dersom ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ved overtagelse anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar eiendommen. Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Selger vil i så fall besørge seksjonering så snart som mulig etter overtakelsen.

#### FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

- Salgsoppgave
- Leveransebeskrivelse
- Informasjon fra megler
- Salgstegninger
- Utomhusplan / situasjonsplan

Reguleringskart med bestemmelser, samt pantattest med servitutter er tilgjengelig hos megler.

#### MEGLERS VEDERLAG

Honorar pr. seksjon kr 43 750,-  
Salgstilrettelegging pr. seksjon kr 3 125,-

Alle beløp er inkl. mva.

I tillegg kommer tillegg/utlegg/markedsføring.

#### MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING, M.M.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette vil kunne medføre.

#### SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### SAMEIET

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger de vedtekter som gjelder for sameiet. Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.

Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtagelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtagelsesforretning for de enkelte seksjoner.

Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hvv. sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hvv.

fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen.

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier m.m.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameie(ene). Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse.

#### KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp av boenhet forutsettes inngått iht. kjøpetilbud og kjøpekontraktsformular som følger vedlagt eller kan fås ved henvendelse PrivatMegleren Indre Østfold.

#### BUDREGLER

Boligene selges til fastpris.

Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Kjøpetilbud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudsskjemaet og legitimere seg.

Kjøpetilbudet kan eventuelt inngis på PrivatMegleren sitt kjøpetilbudsskjema påført din signatur. Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg.

Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Ved kjøp av ny bolig kan det være ønskelig å få vite verdien på nåværende bolig. Vi kan i den forbindelse tilby kostnadsfri og uforpliktende verddivurdering av din eiendom.

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVNING

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

#### FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for



kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter.

*Det tas forbehold om trykkfeil*  
Askim, 02.05.2023

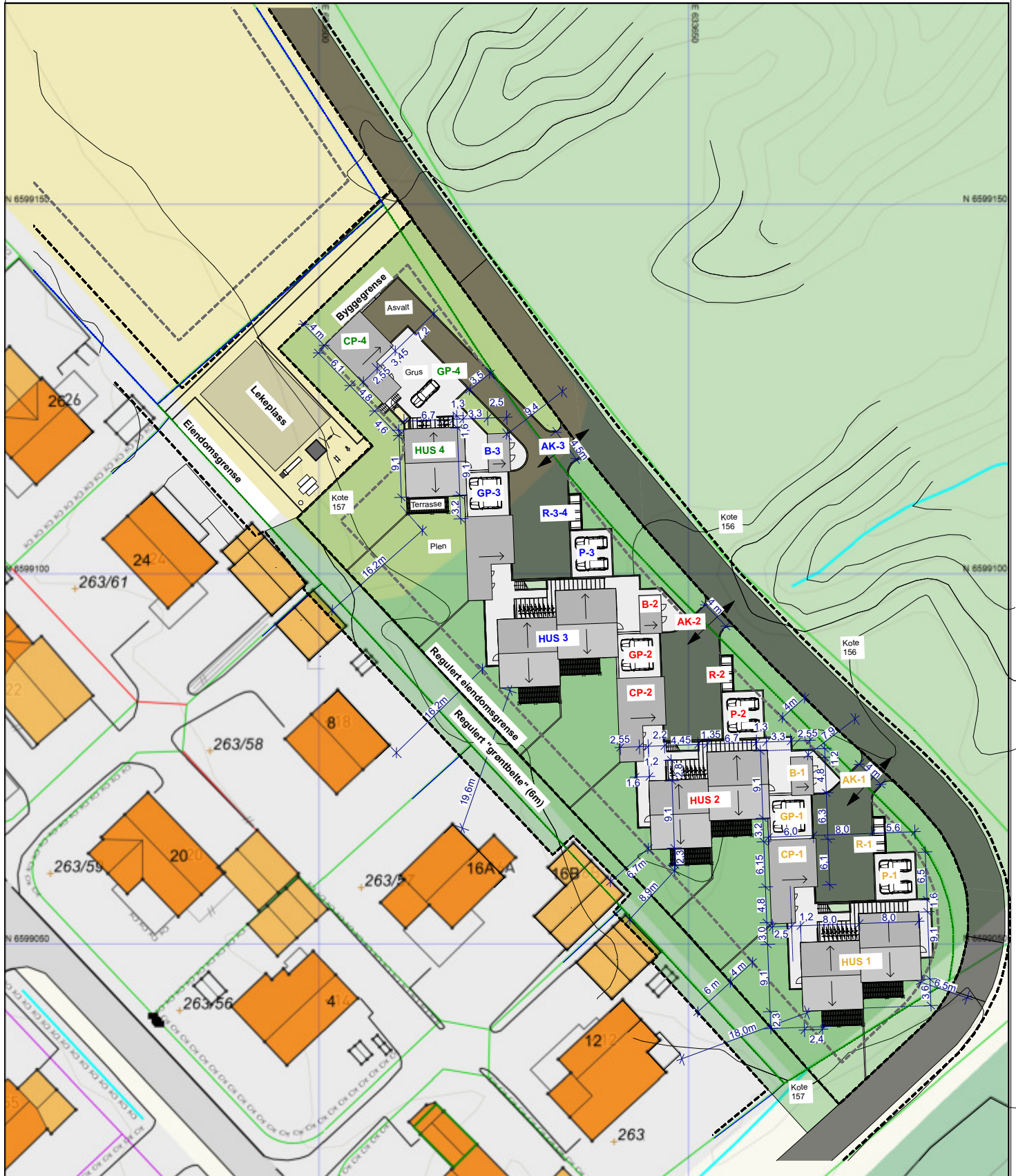


# SITUASJONSPLAN FELT B3 KOLSHUS

Dato: 03.04.2023

Målestokk: 1:500

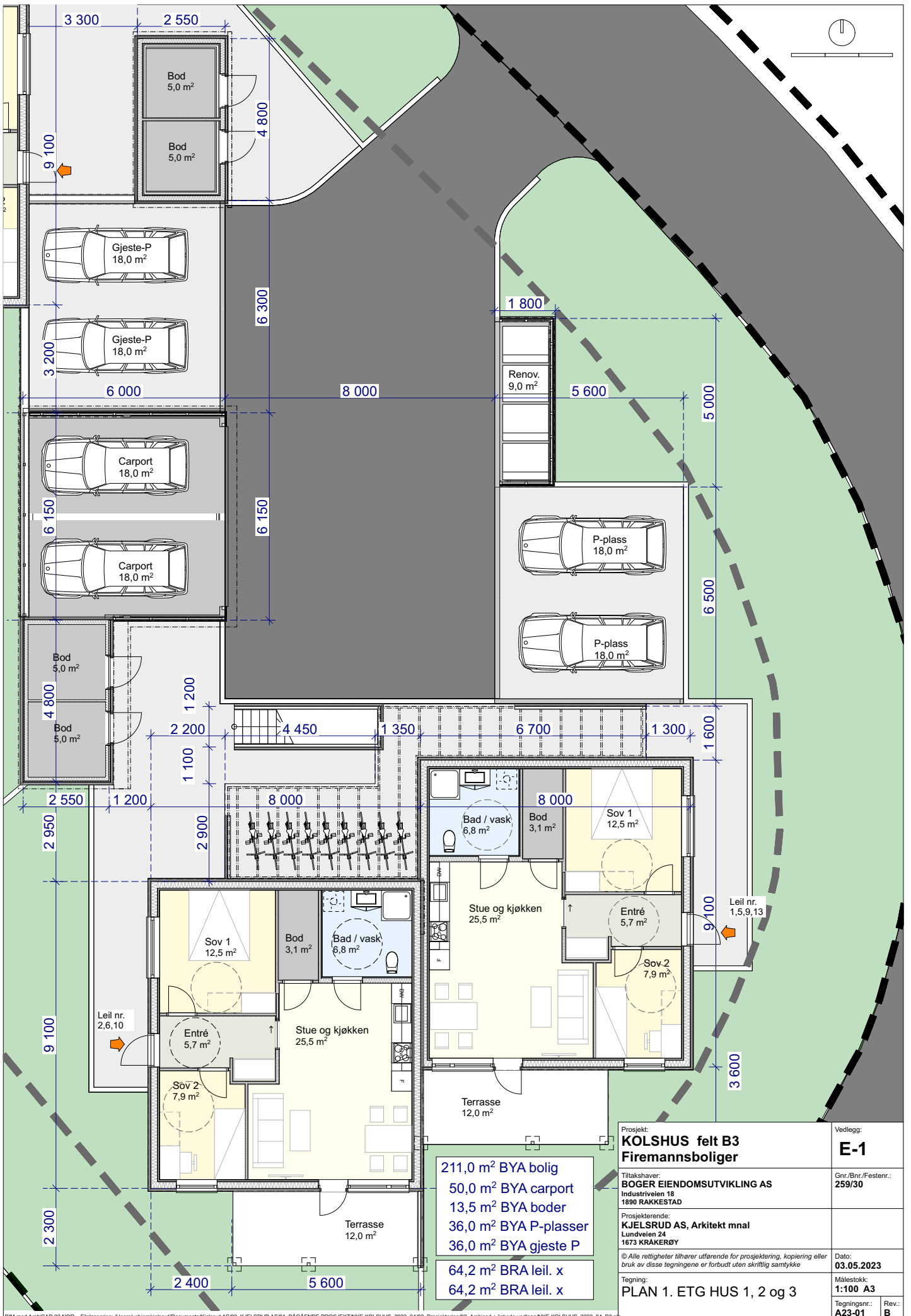
Koordinatsystem: UTM 32N

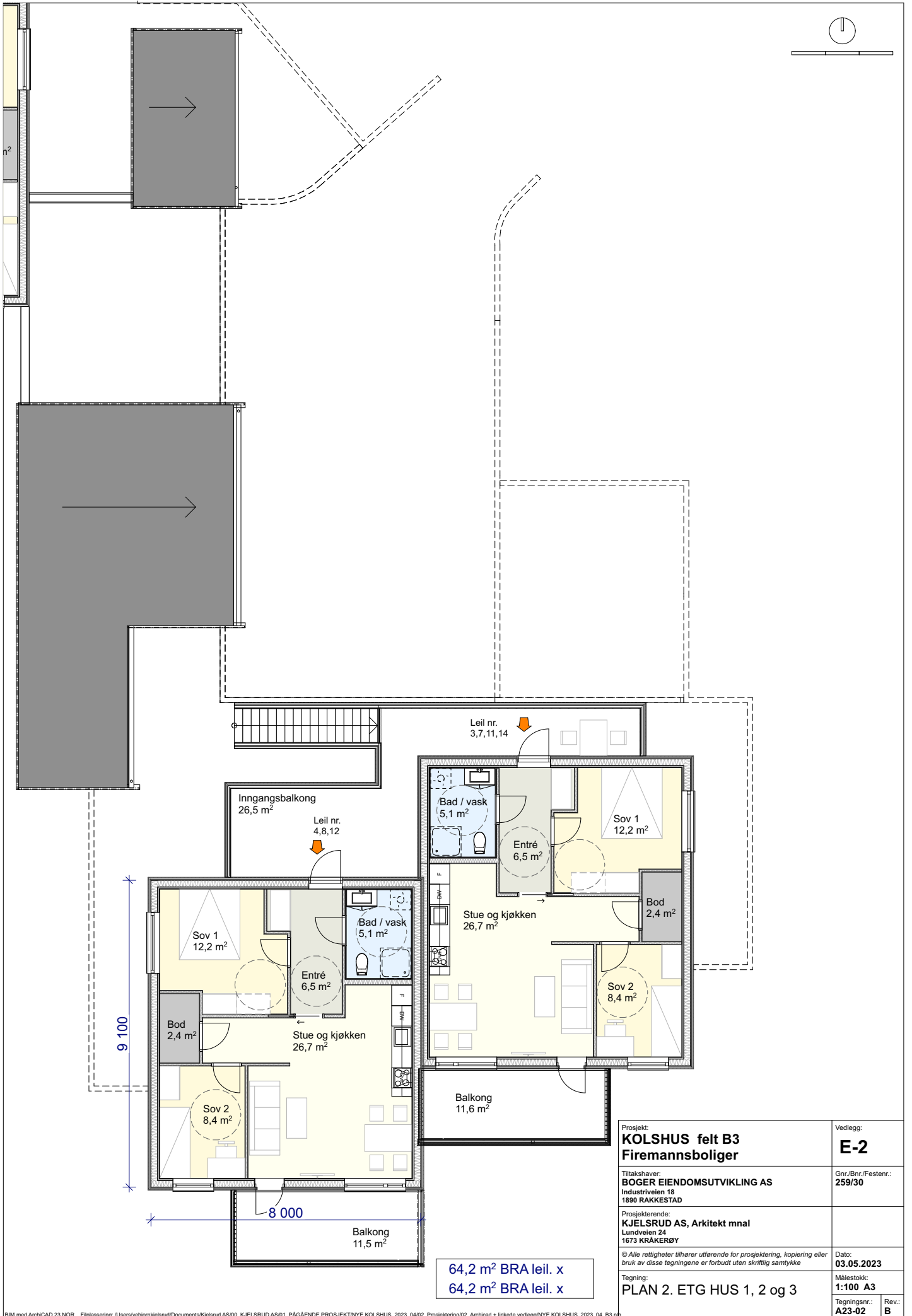
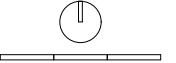


Bebyggelsesplaner for tomt 259/30, felt "B3" i reguleringsbestemmelser for Kolhus Trømborg. Tomten er ca 4100m<sup>2</sup> med tillatt bebygd areal på 40% BYA. Situasjonsplanen viser 3 stk firemannsboliger + 1 stk tomannsbolig + tilhørende carporter, p-plasser, frittstående uteboder samt plassering av renovasjonsbeholdere. Samlet bebygd areal (BYA) blir 1223m<sup>2</sup> som gir en utnyttelsesgrad på ca 30% BYA. Planen viser 14 boliger som gir krav til 21 p-plasser hvorav 7 er gjeste-p-plasser. Mål til nabobygg er ca mål. Tomten er tilnærmet flat / heller mot øst på kote 157-156. Ferdig gulv 1.etg settes til kote 157,05. Denne koten kan endres i detaljprosjektet.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>HUS 1 = FIREMANNSBOLIG 1</b><br>AK-1 = AVKJØRSEL 1 (4m)<br>B-1 = BOD 1<br>GP-1 = GJESTE PARKERING 1<br>CP-1 = CARPORT 1<br>R-1 = RENOVASJON 1<br>P-1 = ORDINÆR PARKERING 1 | <b>HUS 2 = FIREMANNSBOLIG 2</b><br>AK-2 = AVKJØRSEL 2 (4m)<br>B-2 = BOD 2<br>GP-2 = GJESTE PARKERING 2<br>CP-2 = CARPORT 2<br>R-2 = RENOVASJON 2<br>P-2 = ORDINÆR PARKERING 2 | <b>HUS 3 = FIREMANNSBOLIG 3</b><br>AK-3 = AVKJØRSEL 3 (4,5m)<br>B-3 = BOD 3<br>GP-3 = GJESTE PARKERING 3<br>CP-3 = CARPORT 3<br>R-3-4 = RENOVASJON 3-4<br>P-3 = ORDINÆR PARKERING 3 | <b>HUS 4 = TOMANNSBOLIG</b><br>AK-4 = AVKJØRSEL 4 (4,5m)<br>GP-4 = GJESTE PARKERING 4<br>CP-4 = CARPORT 4 |
|---|---|---|---|

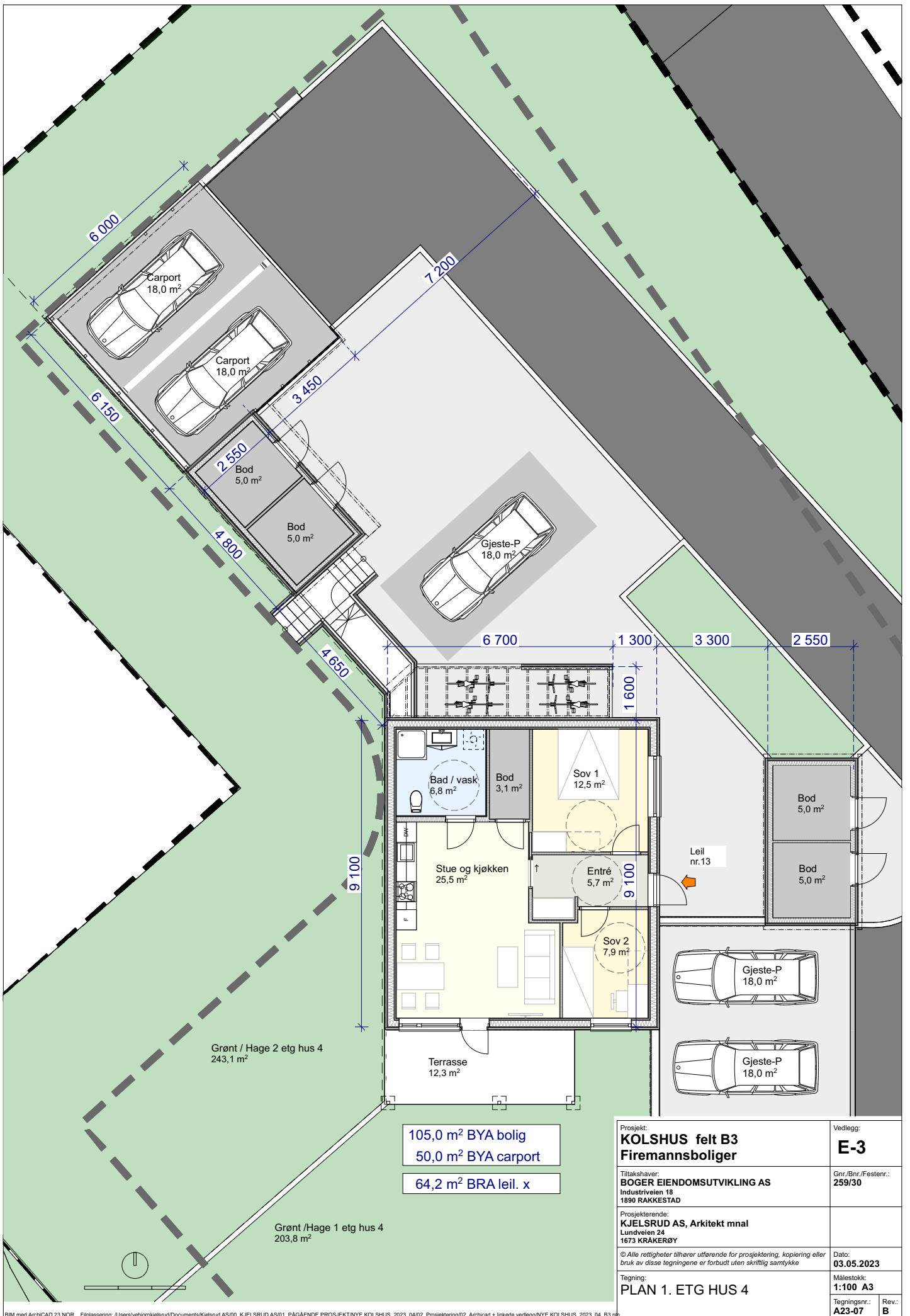
Prosjekt: <b>KOLSHUS felt B3 Firemannsboliger</b>	Vedlegg: <b>D-1</b>
Tiltakshaver: BOGER EIENDOMSUTVIKLING AS Industriveien 18 1890 RAKKESTAD	Gnr./Bnr./Festnr.: 259/30
Prosjekterende: KJELSRUD AS, Arkitekt mnal Lundveien 24 1673 KRÅKERØY	Dato: 03.05.2023
Tegning: SITUASJONSPLAN_felt B3	Målestokk: 1:500 A3
	Tegningsnr.: A11-13
	Rev.: B



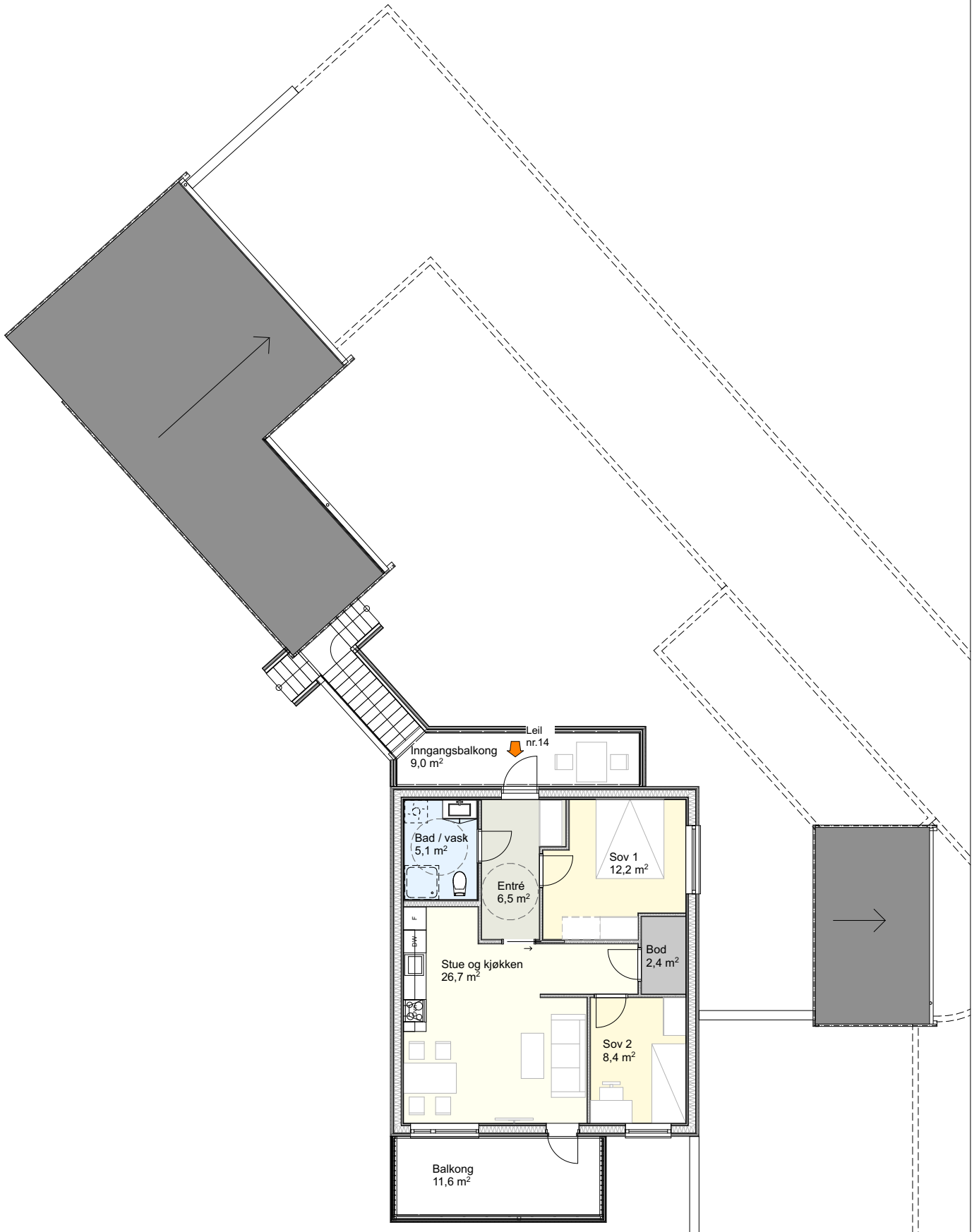


64,2 m<sup>2</sup> BRA leil. x  
64,2 m<sup>2</sup> BRA leil. x

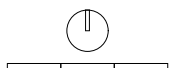
Prosjekt: <b>KOLSHUS felt B3          Firemannsboliger</b>	Vedlegg: <b>E-2</b>
Tiltakshaver: <b>BOGER EIENDOMSUTVIKLING AS</b> Industriveien 18 1890 RAKKESTAD	Gnr./Bnr./Festnr.: <b>259/30</b>
Prosjekterende: <b>KJELSRUD AS, Arkitekt mnal</b> Lundveien 24 1673 KRAKERØY	Date: <b>03.05.2023</b>
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Målestokk: <b>1:100 A3</b>
Tegning: <b>PLAN 2. ETG HUS 1, 2 og 3</b>	Tegningsnr.: <b>A23-02</b>
	Rev.: <b>B</b>







64,2 m<sup>2</sup> BRA leil. x



Prosjekt: <b>KOLSHUS felt B3          Firemannsboliger</b>	Vedlegg: <b>E-4</b>
Tiltakshaver: <b>BOGER EIENDOMSUTVIKLING AS</b> Industriveien 18 1890 RAKKESTAD	Gnr./Bnr./Festnr.: <b>259/30</b>
Prosjekterende: <b>KJELSRUD AS, Arkitekt mnal</b> Lundveien 24 1673 KRAKERØY	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: <b>03.05.2023</b>
Tegning: <b>PLAN 2. ETG HUS 4</b>	Målestokk: <b>1:100 A3</b>
	Tegningsnr.: <b>A23-08</b>
	Rev.: <b>B</b>

# REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR KOLSHUS TRØMBORG – EIDSBERG KOMMUNE

## BESKRIVELSE

### Bakgrunn

Planområdet ligger syd/øst for Mysen og øst for "Trømborg kirke" ved RV-22. Området omfatter G.nr/B.nr 170/5 ved Kildeveien i Trømborg, og er en planlagt utvidelse av eksisterende boligfelt Kolshus. Parsellen omfatter ca. 15 daa. den skal reguleres til boliger og friområde. Området benyttes i dag til jordbruk. Det går en tømmervei nord for området, og denne skal opprettholdes.

Planområdet er vedtatt som en utvidelse av kommuneplanens arealdel i, "Det faste utvalg for plansaker", den 31.03.05.

Avstanden til Mysen sentrum er ca. 6 km og via RV-22.

### Støy

Det er foretatt "støylvurdering" av området. Konsulentfirmaet COWI AS blev kontaktet for å utarbeide en støyrapport for området. Etter drøfting av stedlige forhold konkluderer kommunen sammen med konsulent med at en slik rapport ikke er nødvendig. (Se brev til Eidsberg Kommune av dato 06.06.05.)

### Bebyggelse

Planen er utarbeidet for å legge til rette for utbygging av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse / gruppebebyggelse.

Det ligger godt til rette for husbankfinansierte prosjekter på området.

Felt B1 er planlagt som område for boliger med tilhørende anlegg.

Felt B2 og B3 er planlagt som område med konsentrert småhusbebyggelse.

Se vedlagt illustrasjonsplan for prinsipp på utbygging.

### Friområder, lekeområder og friluftsområder

Området ligger øst for boligfelt Trømborg Øst og strekker seg langs hele ytre rekke av eiendomsgrenser til eks. boliger. For å ikke komme i konflikt med div. eiendomsmessige forhold langs denne grense legges et "grøntbelte" i form av et friområde som en buffer mellom eksisterende boliger og planlagt ny bebyggelse. Dette "grøntbelte" trekkes også ut til matevei i nord på eiendommen, slik at rekken av bebyggelse brytes. Det etableres også en lekeplass i tilknytting til denne akse som deler området. Område for lek omfatter cirka 500 m<sup>2</sup>. For øvrig er det kort avstand, cirka 200m til, Idrettsanlegg, balløkke og lekeplasser direkte syd for området.

### **Trafikkområder**

Boligområdene får kjøreadkomst og gangadkomst fra Kildeveien. Ny veitrase blir liggende langs eiendomsgrense mot nord/øst, med stikkveier til gruppebebyggelser. Kryss mellom Kildeveien og ny boligvei inn i området utformes som et T-kryss.

Vei skal godkjennes av Eidsberg kommune v/ teknisk etat, etter godkjenning overtar kommunen drift og vedlikehold av veitrase.

### **Tekniske anlegg**

Vann og avløp tilkobles eks. ledningsnett i Trømborg Øst. El tilkobles eks. trafo syd for eiendom G.nr./B.nr. 163/54.

Grøft for VA og el legges sammen med opparbeidelse av ny veitrase langs eiendomsgrense i nord/øst. Det legges tilkoblingspunkter i tomtegrense tilpasset bebyggelsen. Anlegg skal godkjennes av Eidsberg kommune v/ teknisk etat.

Utbygger sørger for at, det etableres tilstrekkelig plass til renovasjon tilpasset ny bebyggelse. Ved søknad skal plassering og areal for renovasjon fremgå på situasjonsplan. For godkjenning av Eidsberg kommune v/ teknisk etat.



# BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR KOLSHUS TRØMBORG - EIDSBERG KOMMUNE

Planens dato: 18.08.2005

Revisjon dato: 23.11.2005

Kommunestyrets vedtak: 16.02.06

## § 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

Området omfatter eiendommene G.nr / B.nr 170/5.

## § 2. Området reguleres til følgende formål:

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| • Byggeområde             | Boliger med tilhørende anlegg |
| • Byggeområde             | Konsentrert småhusbebyggelse  |
| • Offentlig trafikkområde | Kjøreveg                      |
| • Friområde               | Friområde                     |
| • Spesialområde           | Frisiktsone ved veg           |
| • Fellesområde            | Felles anlegg for lek         |

## § 3. Generelle bestemmelser

- Veiene i planområdet skal asfalteres fram til Kildeveien.
- Det gis ikke brukstillatelse for boliger før veier i området er opparbeidet, i henhold til kommunens retningslinjer.
- Eventuelle krav om trykkforsterkning av vanntilførsel blir utbyggers ansvar. Teknisk løsning skal godkjennes av kommunen v/teknisk etat.
- Før søknad om rammetillatelse (for oppføring av boliger i området), skal det som et minimum utføres prøvegravinger for kontroll og verifikasjon av eksisterende grunnforhold.

## § 4. Byggeområde ( B1 ) – Boliger med tilhørende anlegg

- Innenfor det regulerte området skal det oppføres eneboliger.
- Maksimal gesimshøyde 4,5 meter. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal høyde fra overkant ferdig gulv i nedre etasje til terrengets høyeste punkt inntil sokkel/grunnmur, skal ikke overstige 0,5 meter.
- Tillatt bebyggd areal BYA må ikke overstige 30 % av eiendommens nettoareal. Inkludert i beregning av grad av utnyttelse, skal det inngå 2 biloppstillingsplass per boenhet. Hver plass er definert til 18 m<sup>2</sup>.
- Takvinkel på hovedbygg skal ikke overstige 36 grader.
- Ved søknad om tiltak skal det på situasjonsplan være vist plassering av garasje og 1 stk biloppstillingsplass per boenhet, og med nødvendig manøvreringsareal på egen eiendom. Dette gjelder selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- Garasje kan ha et bruttoareal maksimum 50 m<sup>2</sup>, takvinkel tilstrebes likt som hovedbygg, dog med mønehøyde maksimum 5 meter.
- Det skal sørges for at bebyggelsen får en god estetisk utforming og materialbehandling, slik at bebyggelsen ikke virker fremmed i omgivelsen.

- i) Det tilstrebes at bygninger i samme gruppe eller område får en mest mulig harmonisk og enhetlig utforming.

#### **§ 5. Byggeområde ( B2 – B3 ) – Konsentrert småhusbebyggelse**

- a) Innenfor det regulerte området skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Maksimal gesimshøyde 6,0 meter. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Maksimal høyde fra overkant ferdig gulv i nedre etasje til terrengets høyeste punkt inntil sokkel/grunnmur, skal ikke overstige 0,5 meter.
- d) Tillatt bebygd areal BYA må ikke overstige 40 % av området nettoareal. Inkludert i beregning av grad av utnyttelse, skal det inngå 1,5 biloppstillingsplass per boenhet. Hver plass er definert til 18 m<sup>2</sup>.
- e) Takvinkel på hovedbygg skal ikke overstige 36 grader.
- f) Ved søknad om tiltak skal det på situasjonsplan være vist plassering av garasje og ½ stk biloppstillingsplass per boenhet, og med nødvendig manøvreringsareal på egen eiendom. Dette gjelder selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- g) Det skal sørges for at bebyggelsen får en god estetisk utforming og materialbehandling, slik at bebyggelsen ikke virker fremmed i omgivelsen.
- h) Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 5 meter.
- i) Det tilstrebes at bygninger i samme gruppe eller område får en mest mulig harmonisk og enhetlig utforming.

#### **§ 6. Offentlig trafikkområde (T1) - Kjøreveg**

- a) Vei som, "Adkomstveg i middels tett bebyggelse - A2" – i henhold til Statens vegvesen, "Veg- og gateutforming – håndbok 017".
- b) Vei skal ha fartsgrense 30 km/t.
- c) Det gis veirett for skog og jordbrukstrafikk frem til avkjørsel mot jorde, nord for område F1.

#### **§ 7. Spesialområde – Frisiktsone.**

- a) Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jmfør "Veg- og gateutforming – håndbok 017".
- b) Terrenget i frisiktsoner må planeres/renskes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over denne fluktlinjen.

#### **§ 8. Friområde (Fr1)**

- a) Innenfor området er det tillatt med terrengmessige tiltak som fremmer fremkommelighet. Vesentlige tiltak må meldes til kommunen forut for eventuell godkjenning.
- b) Eksisterende vegetasjon i form av trær skal i størst mulig grad bevares, og det skal legges til rette for fremkommelighet i området. Det er ikke tillat med tiltak, i form av terrenginngrep eller tilplanting, som hindrer gangtrafikk.

**§ 9. Fellesområde (F1) – Anlegg for lek.**

- a) Innenfor området er det tillatt å oppføre lekeapparater og terrengmessige tiltak for lek.

**§ 10. Rekkefølgebestemmelser**

- a) Eidsberg kommunes retningslinjer for standard på de kommunaltekniske anlegg for vei, vann og avløp må følges og anleggene ferdigstilles innen brukstillatelse for boliger kan gis.
- b) Nærlekeplasser må etableres og utstyr plasseres innen brukstillatelse for boliger kan gis.





**PRIVATMEGLEREN**

**Kjøpekontrakt**  
**Bolig under oppføring**  
(selveier/eierseksjon)

**Kildeveien/Kildehagen**

**Megler:** Smaalenene Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 930560855MVA  
**Type oppdrag:** 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)  
**Eierform:** Eierseksjon / Fellestomt  
**Oppdragsnr:** --  
**Omsetningsnr:**

## **KJØPEKONTRAKT**

### **Om rett til selveiet bolig under oppføring**

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

**Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.**

#### *Mellom*

Boger Eiendomsutvikling AS 11.04.1978

Industriveien 18  
1890 Rakkestad  
Mob: 99 29 60 61 E-post: erik@bogerbygg.no

*heretter kalt selgeren, og*

*heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale*

## § 1

### SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

**Type eiendom** Selveierleilighet i eierseksjonssameie  
**Matrikkel** Gnr. 259 Bnr. 30 i Indre Østfold kommune  
**Eierform tomt** Fellestomt

Hjemmelshaver til eiendommen er Boger Eiendomsutvikling AS fnr. 110478-40742

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

## § 2

### KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Totalt kr.	<b>0,-</b>

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

### § 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Kursiv Eiendomsmegling AS  
Kalnesveien 5  
1712 Grålum.  
Orgnr: 914730112  
Tlf 69 15 70 00 / E-post: sarpsborg@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60820638959**, og merkes med **KID-kode 026385**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom deknings salg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til



klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

#### **§ 4 GARANTIER OG FORBEHOLD**

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

Før igangsetting av hvert enkelt bygg i prosjektet har selger tatt følgende forbehold:

- Byggestart er avhengig av at det er solgt min 3 enheter pr bygg som er forhåndssolgt
- At tilfredsstillende finansiering(byggelån) er godkjent
- Offentlige godkjenninger er i orden
- Styrevedtak i Bøger Eiendomsutvikling AS ifm igangsetting.

Det presiseres at dette er selgers forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper. Forbeholdene skal være avklart innen 30.06.2024

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 30.06.2024. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene for det enkelte bygget som igangsettes. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

## **§ 5 HEFTELSE**

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

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

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

## **§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Sarpsborg som har foretatt tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysning av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

## § 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

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

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

## § 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinn er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

## § 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den \_\_\_\_\_ med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette basert på byggestart \_\_\_\_\_. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av byggearbeidene i 1. kvartal av 2024 på tomannsboligen. Selger tar sikte på å overlevere boligene fra tredje kvartal 2024. Dette basert på 3 enheter solgt i hvert bygg hvor man starter byggeprosessen i hvert enkelt bygg ettersom dette kriteriet er oppfylt. Byggetid for hvert bygg er estimert til 10 mnd. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Etter at selges forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillingsintervall. Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtagelsesmåneden til kjøper. Overtagelsesmåneden skal ligge innenfor tidligere varslet ferdigstillingsintervall. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel. Selger kan kreve overtakelse inntil 2 måneder før det opprinnelige ferdigstillingsintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

Kjøper plikter til å overta boligen ved ferdigstillelse selv om seksjoneringen ikke er tinglyst og resterende uteareal og bygninger ikke er ferdigstilt.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet 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.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

## **§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

## **§ 11 FORSIKRING**

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## **§ 12 AVBESTILLING**

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

## **§ 13 BILAG**

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Selgers beskrivelse av eiendommen
- Meglers salgsoppgave
- Grunnbokutskrift for eiendommen

- ❑ Bygningstegninger
- ❑ Tilvalgliste
- ❑ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ❑ Opplysninger fra kommunen
- ❑ Budjournal

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

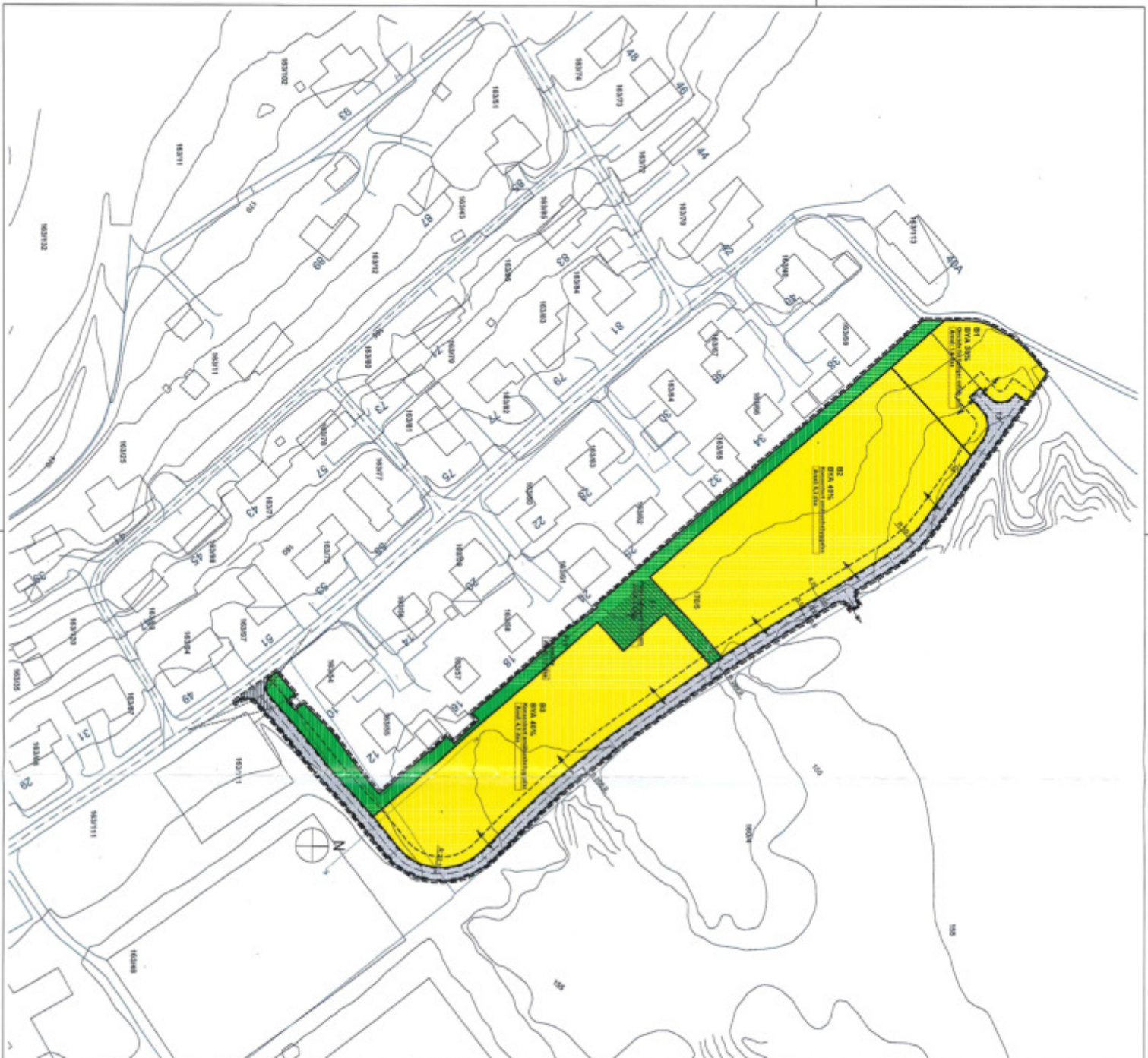
Sted/dato: ,

Kjøper:

Selger:

.....

.....  
Boger Eiendomsutvikling AS v. Erik Boger



**TEGNFORKLARING**

**PAR. § 25 REGULINGSFORMÅL**

- BYGGEOMRÅDER (PR. §25, 1. ledd nr. 1)
- OMRÅDER FOR INNSATE AV TILBUDSRETT ADELING
- OMRÅDER FOR EKSISTERENDE SAGHÅNDSRETT

FELLESOMRÅDER (PR. §25, 1. ledd nr. 2)

OMRÅDER FOR INNSATE AV TILBUDSRETT

ØRENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PR. §25, 1. ledd nr. 3)

KOMMUNO

PROSOMRÅDER (PR. §25, 1. ledd nr. 4)

PROSOMRÅDER

SPESSOMRÅDER (PR. §25, 1. ledd nr. 4)

FRISOMRÅDE VED VEG

**LINJESTYRKELSER**

- PLANNET BROTTEGNIS
- PROSOMRÅDE
- PROSOMRÅDE
- PROSOMRÅDE
- PROSOMRÅDE
- FRISOMRÅDE
- PROSOMRÅDE
- PROSOMRÅDE
- PROSOMRÅDE
- PROSOMRÅDE

ENDRINGSKALE 1:1000

KARTALLSTORLEK 1:1000

**REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR KOLSJUS - EIDSBERG KOMMUNE**

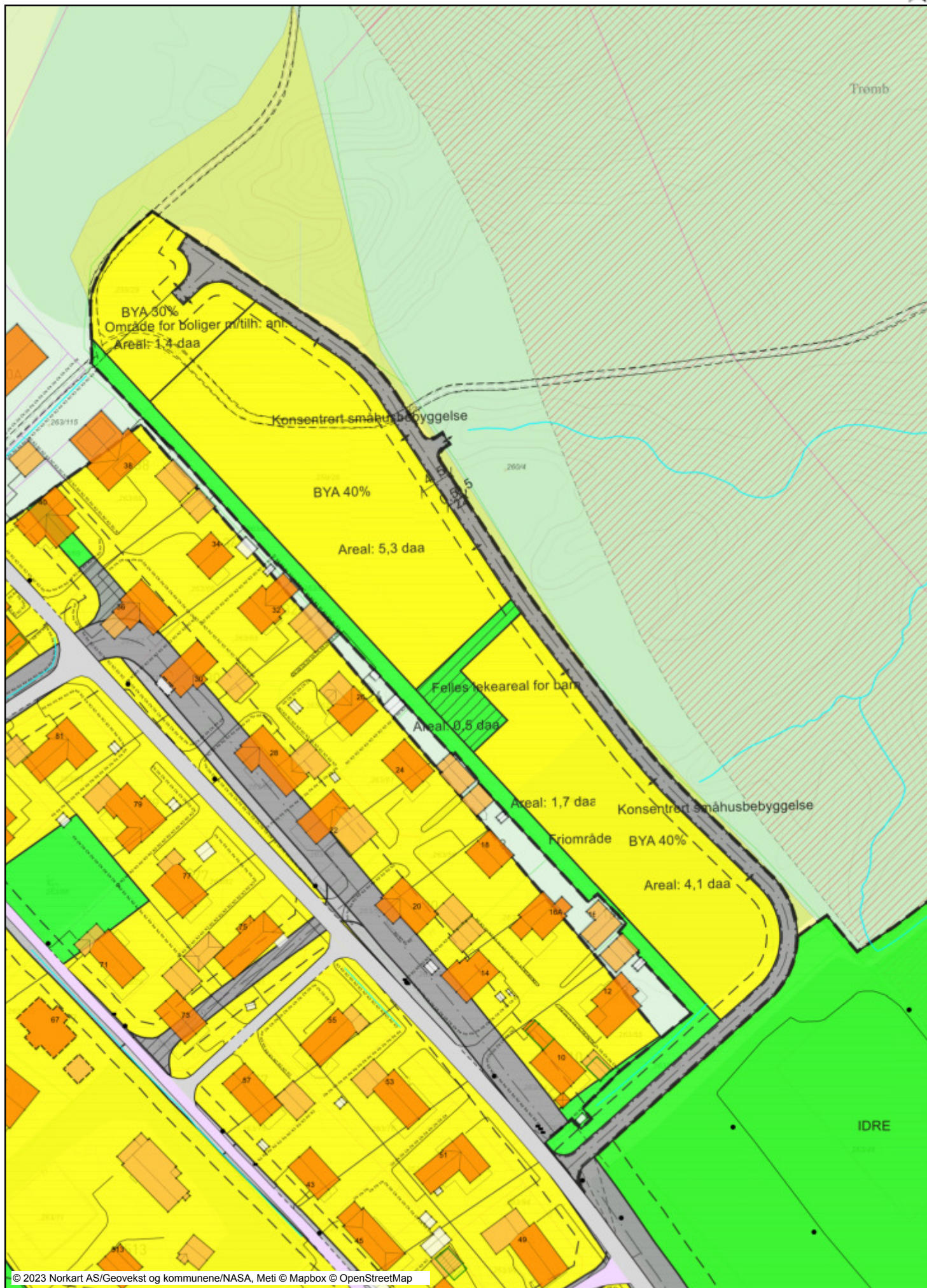
1. GARDIENSOMRÅDE	2. GARDIENSOMRÅDE	3. GARDIENSOMRÅDE	4. GARDIENSOMRÅDE
5. GARDIENSOMRÅDE	6. GARDIENSOMRÅDE	7. GARDIENSOMRÅDE	8. GARDIENSOMRÅDE
9. GARDIENSOMRÅDE	10. GARDIENSOMRÅDE	11. GARDIENSOMRÅDE	12. GARDIENSOMRÅDE
13. GARDIENSOMRÅDE	14. GARDIENSOMRÅDE	15. GARDIENSOMRÅDE	16. GARDIENSOMRÅDE
17. GARDIENSOMRÅDE	18. GARDIENSOMRÅDE	19. GARDIENSOMRÅDE	20. GARDIENSOMRÅDE
21. GARDIENSOMRÅDE	22. GARDIENSOMRÅDE	23. GARDIENSOMRÅDE	24. GARDIENSOMRÅDE
25. GARDIENSOMRÅDE	26. GARDIENSOMRÅDE	27. GARDIENSOMRÅDE	28. GARDIENSOMRÅDE
29. GARDIENSOMRÅDE	30. GARDIENSOMRÅDE	31. GARDIENSOMRÅDE	32. GARDIENSOMRÅDE
33. GARDIENSOMRÅDE	34. GARDIENSOMRÅDE	35. GARDIENSOMRÅDE	36. GARDIENSOMRÅDE
37. GARDIENSOMRÅDE	38. GARDIENSOMRÅDE	39. GARDIENSOMRÅDE	40. GARDIENSOMRÅDE
41. GARDIENSOMRÅDE	42. GARDIENSOMRÅDE	43. GARDIENSOMRÅDE	44. GARDIENSOMRÅDE
45. GARDIENSOMRÅDE	46. GARDIENSOMRÅDE	47. GARDIENSOMRÅDE	48. GARDIENSOMRÅDE
49. GARDIENSOMRÅDE	50. GARDIENSOMRÅDE	51. GARDIENSOMRÅDE	52. GARDIENSOMRÅDE
53. GARDIENSOMRÅDE	54. GARDIENSOMRÅDE	55. GARDIENSOMRÅDE	56. GARDIENSOMRÅDE
57. GARDIENSOMRÅDE	58. GARDIENSOMRÅDE	59. GARDIENSOMRÅDE	60. GARDIENSOMRÅDE
61. GARDIENSOMRÅDE	62. GARDIENSOMRÅDE	63. GARDIENSOMRÅDE	64. GARDIENSOMRÅDE
65. GARDIENSOMRÅDE	66. GARDIENSOMRÅDE	67. GARDIENSOMRÅDE	68. GARDIENSOMRÅDE
69. GARDIENSOMRÅDE	70. GARDIENSOMRÅDE	71. GARDIENSOMRÅDE	72. GARDIENSOMRÅDE
73. GARDIENSOMRÅDE	74. GARDIENSOMRÅDE	75. GARDIENSOMRÅDE	76. GARDIENSOMRÅDE
77. GARDIENSOMRÅDE	78. GARDIENSOMRÅDE	79. GARDIENSOMRÅDE	80. GARDIENSOMRÅDE
81. GARDIENSOMRÅDE	82. GARDIENSOMRÅDE	83. GARDIENSOMRÅDE	84. GARDIENSOMRÅDE
85. GARDIENSOMRÅDE	86. GARDIENSOMRÅDE	87. GARDIENSOMRÅDE	88. GARDIENSOMRÅDE
89. GARDIENSOMRÅDE	90. GARDIENSOMRÅDE	91. GARDIENSOMRÅDE	92. GARDIENSOMRÅDE
93. GARDIENSOMRÅDE	94. GARDIENSOMRÅDE	95. GARDIENSOMRÅDE	96. GARDIENSOMRÅDE
97. GARDIENSOMRÅDE	98. GARDIENSOMRÅDE	99. GARDIENSOMRÅDE	100. GARDIENSOMRÅDE

**Gåtre Linje Arkitekt**

**Myssen AS**

Arkitektfirmaet Myssen AS, 1800 Rjukan  
 Tlf: 91 80 11 11  
 E-post: bygg@myssen.no  
 www.myssen.no







# Tegnforklaring

<b>Matrikkelkart</b>		<b>Fiziktslinje</b>	
Grunneiendom		Regulert kant kjørebane	
Hjelpelinje veg		Regulert parkeringsfelt	
Hjelpelinje fiktiv		Regulert støyskjerm	
Skissenyaktighet		Regulert støttemur	
Grensenyaktighet: 10 cm		Målelinje/Avstandslinje	
Grensenyaktighet: 11-30 cm		Avkjørsel	
Grensenyaktighet: 31-199 cm		PÅskrift feltnavn	
Grensenyaktighet: 2-5 m		PÅskrift areal	
Grensenyaktighet: 5m eller dÅrlig		Regulerings- og bebyggelsesplan - i	
<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltst.)</b>		<b>TraktorvegSti</b>	
Godkj. Nybygg		Traktor/Kjerveveg midt	
Godkj. Tilbygg		Merket sti	
Godkj. Tiltak		Sti	
Omriss Tiltak		<b>VEG</b>	
Godkj. Nyb./Tilb./PÅb.		Veg	
<b>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL</b>		Fortauskant	
Faresone grense		Annet vegareal	
Faresone - Ras- og skredfare		Midtdeler/Trafikkøy	
Faresone - Høyspenningsanlegg (in Sikringsone)grense		Avgrensning mot annet vegareal	
Sikringsone - Nedslagsfelt dråkekanal		Avgrensning mot avkjørsel	
Angitthensyngrense		Gang/Sykkkelveg	
Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv		Autovern	
Detaljeringgrense		Vegdekkkant	
Detaljeringgrense - Reguleringsplan si		Gang/Sykkkelveg kant i undergang	
Boligbebyggelse - nåværende		Gang/Sykkkelveg kant	
Boligbebyggelse - fremtidig		Traktor/Kjerveveg kant	
Tjenesteyting - nåværende		Vegskuldekant	
Idrettsanlegg - nåværende		Vegggrøft Åpen	
Uteoppholdsareal - nåværende		Vegbom	
Kombinert bebyggelse og anleggsfc		<b>Innsjøer og vassdrag</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infra		Innsjø	
Veg - nåværende		Innsjøkant	
Hovednett for sykkel - nåværende		Elv/Bekk usikker	
Kollektivnett - nåværende		Elv/Bekk	
Parkering - nåværende		Kanal/Grøft	
Friområde - nåværende		<b>Bygninger</b>	
Park - nåværende		Bygningsdelelinje	
LNFR - areal - nåværende		Grunnmur	
LNFR - areal, Spredt bolig-, fritids- og		Taksprang Bunn	
LNFR - areal, Spredt boligbebyggelse		Bygning - Boligbygg	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med		Bygning - Andre bygg	
Kraftledning - nåværende		Annen bygning	
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og</b>		Bygning punkt	
Planområde		Takriss	
Planens begrensning		Takoverbygg	
Grense for arealformål		Takoverbygg kant	
Kommune(del)plan - påskrift		Trapp inntil bygg, kant	
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL</b>		Veranda	
Område for boliger med tilhørende s		Bygningslinje	
Konsentrert småhusbebyggelse		Taksprang	
Område for offentlige bygninger (st		Mønelinje	
Offentlig undervisning (skole, unive		LÅvebru	
Offentlig kÅke		Bygningsavgrensning på tiltak	
Offentlig forsamlingslokale (kino, te		<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelt</b>	
Landbruksområder		Godkj. Nybygg	
Kjøreveg		Godkj. Tilbygg	
Annen veggrunn		Godkj. Tiltak	
Gang-/sykkkelveg		Omriss Tiltak	
Gangveg		Godkj. Nyb./Tilb./PÅb.	
Parkeringsplass		<b>Ledningsnett EL</b>	
Friområder		FordelingskÅp	
Park		Høyspentledning	
Anlegg for lek		Mast Liten stolpe	
Anlegg for idrett og sport		Mast Stor stolpe	
Andre områder for vesentlige terren		Mastemønst	
Felles avkjørsel		Nettstasjon Mastearrangement	
Felles lekÅreale for bam		Belysningspunkt	
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>		<b>Annen naturinformasjon</b>	
Sikringsonegrense		Hekk	
Angitthensyngrense		<b>Adresser</b>	
BÅndlegginggrense nåværende		Åbc Gateadresse	
Detaljeringgrense		Åbc Adressepunkt tÅket	
Bestemmelsegrense			
Grav- og urnelund			
Kjøreveg			
Gang/sykkkelveg			
Annen veggrunn - tekniske anlegg			
Annen veggrunn - grÅntareal			
Kollektivholdeplass			
Parkering			
Vegetasjonskjern			
Jordbruk			
Sikringsone - Frisikt			
Angitthensyngrense - Bevaring kultur			
BÅndlegging etter lov om kulturminn			
ViderefÅring av reguleringsplan			
Bestemmelseområde - Anlegg- og sig			
Bestemmelseområde			
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 (</b>			
Regulerings- og bebyggelsesplanom			
Planens begrensning			
FormÅlsgrense			
Regulert tomtegrense			
Bygg, kulturminner mm. som skal b			
Byggegrense			
Planlagt bebyggelse			
Bebyggelse som inngÅr i planen			
Bebyggelse som forutsettes fjernet			
Regulert senterlinje			





# 3014-259/30/0/0

Nabolaget Trømborg - vurdert av 25 lokalkjente







## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




## SKOLER

Trømborg skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	5 min  0.4 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	10 min  6.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	12 min  8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	23 min  23.2 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Trømborg skole Linje 413, 417, 463, 464	5 min  0.3 km
 Eidsberg stasjon Linje R22	8 min  4.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 32 min 

## BARNEHAGER

Skogstjerna Natur og menighetsbhg ... 55 barn	8 min  0.6 km
Symra barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min  6.6 km
Susebakke barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min  6.7 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Mysen	9 min 
Kiwi Mysen	9 min 

## VARER/TJENESTER

📺 Mysen Bysenter	9 min 🚗
📺 Vitusapotek Opsahljordet	10 min 🚗
🍷 Mysen Vinmonopol	10 min 🚗

## SPORT

⚽ Trømborg banene	3 min 🚶
⚽ Trømborg skole	10 min 🚶
🏊 Family Sports Club Mysen	10 min 🚗
🏊 Mudo Mysen	11 min 🚗

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

### Støynivået

Lite støynivå 82/100

### Trafikk

Lite trafikk 81/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

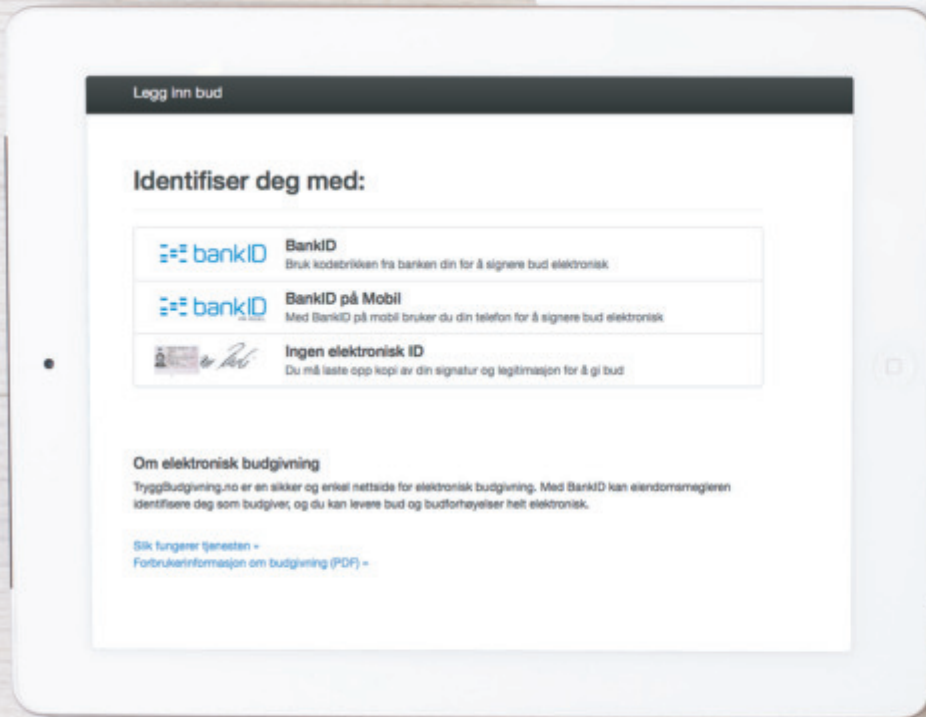
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Kildehagen  
Gnr. 259 Bnr. 30 i Indre østfold kommune  
**Oppdragsnummer:**  
292-23-9001

**Meglerforetak:** Smaalenene Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Martin Mjørud  
**Telefon / Mobil:** 69 88 50 00 / 98 01 01 50  
**E-post:** martin.mjorud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

## Forbrukerinformasjon om budgivning

### Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



# Notater







# Notater

