
Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

MEGLER

Oppdragsnummer

912235019

Kontaktperson

Navn: Michael Almvik Meyer, telefon 480 62 870

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Nygaardsgata 55, 1607 Fredrikstad

Ansvarlig megler

Navn: Mats Tveter Våge, telefon 958 23 558

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo

Org.nr.: 910 968 955

SELGER

Selger/Utbygger

Navn: Arildsborg AS

Adresse: Borgarveien 15

Org.nr.: 997 743 946

PROSJEKTET

Om prosjektet

Velkommen til Sorgenfri Allé – et flott boligprosjekt midt i en sjarmerende bydel under utvikling, kort vei fra Fredrikstad sentrum. I hjertet av bydelen skal det bygges 73 moderne leiligheter. Perfekt for deg som liker småbyfølelsen, men samtidig ønsker nærheten til sentrumskjernen. I tillegg til nye boliger legges det også til rette for bl.a. helsesenter og spisested samt ca. 500 kvm som ennå er uklart hva skal bestå av. Selve bygget går over 5 etasjer der 1. etasje består av parkering, boder og næringsseksjoner.

Sorgenfri Allé er et sted du kan føle deg trygg og ivaretatt. Vi legger stor vekt på å skape boliger hvor du kan leve et godt og enklere liv, med gode fellesarealer og fasiliteter innen helse og velvære. Leilighetene har livsløpsstandard og det vil bli tilrettelagt for fellestjenester.

Prosjektet består av nye andelsleiligheter fordelt på 2-roms på ca. 52 kvm bra-i, 3-roms på ca. 83 kvm bra-i samt en 4-roms på 97 kvm bra-i med en kombinasjon av god standard, moderne komfort og tilrettelagte fasiliteter.

Leilighetene har en åpen planløsning og store vindusflater som binder sammen ute- og innearealet på en tiltalende måte og gir mye lys inn i leiligheten. Terrassene får glassrekkverk som gir et luftig og fint preg på hele fasaden. I prosjektet benyttes tidløse kvalitetsmaterialer.

Prosjektet inkluderer også fasiliteter som heis, fellesrom, rom for overnattingsbesøk, fellesstue, lekeplass samt hyggelig utendørsområder. Det vil være heis til alle etasjer.

Selger tar følgende forbehold vedr fellesstue og gjesterom.

1. Endring av plassering av fellesstue (seksjon x) og gjesterom kan forekomme
2. Drift og forvaltning av fellesstue og gjesterom betales av borettslaget gjennom felleskostnader.

Beliggenheten er svært sentral på Østsiden av Fredrikstad. Hvor det er rask tilgang til Glommastien og kort vei til Gamlebyen, Sellebakk torg eller Fredrikstad sentrum. Gamlebyen er et av landets best besøkte turistattraksjoner og et koselig område og tilbringe tid. Like nedi gaten er det gratis fergeforbindelse til vestsiden. Fra Gamlebyen er det gratis fergeforbindelse til Fredrikstad sentrum.

I samme område finner du Østsiden Storsenter; et koselig torg med matbutikker, frisør, fotpleier, apotek, spa og restauranter. Det er god bussforbindelse til både Fredrikstad og Sarpsborg som har avgang hvert 15 min. rett utenfor leilighetene.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal til 4. kvartal år 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 20.12.2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller forse majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes.

Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er ellers at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 65% av verdien av boligene i prosjektet iht. prislister ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 20.12.2025 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Innhold og standard

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

Tilvalg og endringer

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 bli invitert av Selger/Selgers entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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 avtale 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

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 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 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.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig kommer frem i prislisen. Arealet er angitt som bruksareal (BRA), som er samlet areal innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Eierforhold

Andel i frittstående borettslag

Boligtype

Leilighet

TOMTEN

Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 303, bnr. 1787 i Fredrikstad kommune.

Det samlede tomteareal for eiendommen er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 10 016,9 m². Selger tar forbehold om det endelige tomteareal.

"Borettslagsmodellen" (skattemodellen)

Borettslaget vil få eiendomsretten til grunn (evt. ideell andel av grunn dersom borettslaget kun eier en seksjon) og bebyggelse overført fra utbygger. Utbygger kan velge å gjøre dette enten ved gjennomføring av den såkalte "borettslagsmodellen" eller som ren overføring av eiendom fra utbygger til borettslaget.

«Borettslagsmodellen» innebærer at eiendomsretten til tomt for det enkelte byggetrinn, senest under byggetiden blir overført til det aktuelle borettslaget ved overdragelse av et aksjeselskap med latent skatt knyttet til tomten. Aksjeselskapet vil bli fusjonert med borettslaget. Selger disponerer, inntil ferdigstillelse av bygget, tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen på tomten bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avviklet. Gjennomføring av borettslagsmodellen vil ikke i seg selv medføre at latent skatt utløses, verken for borettslaget eller andelseierne. Ansvar for latent skatt som borettslaget overtar ved fusjonen, innebærer imidlertid at en eventuell senere oppløsning av borettslaget og omdannelse til eierseksjonssameie med eierseksjoner (meget sjelden at dette forekommer), vil kunne medføre plikt til å betale skatt på tomtegevinst. Nærmere informasjon om latent skatt kan gis av utbyggeren på forespørsel.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Adresse

Sorgenfri Alle, 1654 Sellebakk i Fredrikstad kommune. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse. Adkomst til eiendommen er fra Mursteingata.

Tomtetype

Eiet tomt

BORETTSLAGET

Borettslaget

Boligene i prosjektet er planlagt organisert i et borettslag i henhold til lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven. Sorgenfri Allé borettslag (under stiftelse) er planlagt å bestå av totalt 73 andeler. Antall andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Borettslaget vil bli stiftet av Selger som et frittstående borettslag.

Sameiet

Eiendommen skal seksjoneres og er planlagt å bestå av 6 næringsseksjon(er) og 1 boligseksjon. Sorgenfri Allé borettslag vil bli hjemmelshaver til boligseksjonen. Næringsseksjonene i sameiet er planlagt å omfatte helsetjenester, spisested og aktiviteter tilhørende dette. Selger tar forbehold om hva slags virksomhet som blir etablert i næringsseksjonen(e). Antall seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Det kan også være aktuelt at boligene og parkeringsplasser blir fordelt på flere seksjoner. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen, med tilknyttet enerett til bruk av sine respektive bruksenheter og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det kan bli vedtatt regler om eksklusiv bruksrett til enkelte deler av fellesarealene, for eksempel at enkelte fellesarealer er forbeholdt beboere eller næringsseksjoner. Det kan bli tatt forbehold om etablering av solcelleanlegg på bygningstaket.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Utkast til vedtekter og budsjett for sameiet følger som vedlegg.

Generelt om borettslag

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borettsrett til en bolig og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Borettslaget plikter å avholde minst en generalforsamling hvert år. På generalforsamlingen velges det et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften og for å ivareta beboernes felles interesser. I tillegg behandles regnskap og budsjett og andre saker som styret finner nødvendig eller som andelseierne har sendt inn. Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med framleggs-, tale- og stemmerett.

Når et borettslag kjøper boliger, blir det delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som boligkjøperen må skaffe selv, enten via egenkapital eller lån i banken. Når man kjøper en bolig i et borettslag betales derfor et innskudd, mens boligens andel av fellesgjelden nedbetales gjennom de månedlige felleskostnadene. Kjøpesummen for boligen består av innskudd pluss boligens andel av fellesgjeld.

Fellesareal/Utomhus/Infrastruktur

Hver Kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over borettslagets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet kan i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler.

Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Utomhusarealene tilhørende borettslaget ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

PARKERING

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en utvendig sportsbod til hver bolig i tillegg til felles sykkelparkering. Kjøp av bruksrett til parkeringsplass i felles garasjeanlegg, så lenge ledige koster kr 450.000, - (innskudd kr 225.000, - og andel fellesgjeld kr 225.000, -). Selges etter prinsippet førstemann til mølla. Se prisliste.

Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg er i henhold til gjeldende byggeforsk detaljblad. ved søknadstidspunktet for rammesøknad. Byggforsk detaljblad 312.130 versjon 3.0 datert mars 2015 ligger til grunn for utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg. Det tas forbehold om at dette ikke nødvendigvis oppfyller strengere krav til funksjonskrav for parkeringsplasser som måtte gjelde i henhold til seneste regelverk ved salg av andeler i borettslaget. Parkeringsplassene selges til borettslaget "som de er", i henhold til tegninger.

Garasjeanlegget er planlagt organisert slik at borettslagets boder og parkeringsplasser inngår i borettslagets seksjon i sameiet, mens øvrige parkeringsplasser kan bli selvstendige seksjoner. Alternativ organisering kan imidlertid også være aktuelt (f.eks. tilleggsdel/egne næringsseksjoner/lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett). Selger forbeholder

seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn andelshaverne.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte andelshaver. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Gjesteparkering: plassene mot Mursteinsgata vel bli seksjonert som fellesareal for hele sameiet, Disse benyttes sammen med næringsseksjoner som gjesteparkering. Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt. Det tas forbehold om endelig organisering av gjesteparkering.

ØKONOMI

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet i henhold til vedlagte prisliste. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger. Se prisliste for prosjektet som har kolonner for hver av disse elementene.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Refusjon av andel dokumentavgift som utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi ved tinglysningstidspunktet for Selgers overskjøting av tomt til borettslaget. Avgiften fordeles på andelene i borettslaget etter størrelse på den enkelte boenhet. P.t. er tomteverdien antatt å utgjøre kr 5.373,- per kvm BRA-i, som utgjør ca. kr 134,- per kvm BRA-i i dokumentavgift for hver bolig.

Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-
Tinglysningsgebyr pr. Pantedokument kr 545,-
Andelskapital kr 5 000,-
Oppstartskapital til Borettslaget kr 5.000, -.

Eventuelle kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Kr 100.000, - av kjøpesummen (innskudd og andel fellesgjeld) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller hjemmelsdokument er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Innskudd

Innskuddet er den del av kjøpesummen som Kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av

borettslagets finansieringsplan sammen med felleislån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Fellesgjeld/Kapitalkostnader

Borettslaget finansieres med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, som betales gjennom de månedlige felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig kommer frem av prislisten. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 40 års løpetid hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører, se prislisten for informasjon om stipulerte felleskostnader etter endt avdragsfri periode. Se prislisten for informasjon om nominell rente som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres for overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Rentene har vært historisk lave og det må regnes med at disse fortsatt vil øke i løpet av lånets løpetid. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2024, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleislånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av felleskostnader fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader (husleiegarantiforsikring).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, en såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres ca.2 ganger i året; 30.03 og/eller 30.09, med minimum 25, 50, 75 eller 100 % av restgjelden pr ovennevnte datoer. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling etter IN-ordningen. IN-ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det er inngått en forsikring mot tap av felleskostnader (husleiegarantiforsikring). Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før alle boliger i borettslaget er innflyttet/solgt og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Dersom Kjøper får tinglyst en borettslag og ikke hjemmel til andelen ved overtagelse, vil det ikke være mulig å nedbetale andel fellesgjeld før andelen er overført. Har du spørsmål som gjelder IN-ordningen, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Eiendommens faste, løpende kostnader:

1) Felleskostnader

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Månedlige felleskostnader inkl. renter og ev. avdrag er stipulert for første driftsår og kommer frem av prislisen. Det er lagt til grunn kommunale avgifter, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, premie for husleiegarantiforsikring, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, fyring og varmt vann, vedlikehold, TV/Internett og andre driftskostnader er inkludert.

Tilkommer

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 200,- pr. måned pr. parkeringsplass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

Selger har/vil engasjere forretningsfører for borettslaget med bindingstid på 0,5 år. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader.

Felleskostnader avhenger av rente- og avdragsvilkår på felleslånet, samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

2) Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Eiendomsskatten faktureres til borettslaget, som så fakturerer eiendomsskatten til andelseierne. For mer informasjon om utregning av skatten, se kommunens hjemmeside eller ta kontakt med eiendomsskattekontoret i kommunen.

Sikring av felleskostnader - Husleiegarantiforsikring

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret i en avtale mellom Borettslaget og Gjensidige. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at øvrige andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader. Premien for forsikringen er hensyntatt i felleskostnadene. Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. En eventuell oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsgiver kan til enhver tid si opp avtalen med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved førstegangsforsegling.

Forsikring

Borettslaget tegner boligforsikring fra overtagelse. Kjøper besørger selv å tegne egen innboforsikring. Selger er ansvarlig for å forsikre bygget frem til nye Kjøpere overtar.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien 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.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen (innskudd og andel fellesgjeld).

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

I kommunens arealdel, planID 3004 913, er området avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, mens detaljreguleringsplan for området, Arildsborg, med planID 3004 1166, viser kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 28.09.2023. Videre så er det gitt dispensasjon og endringstillatelse datert 24.12.2024. Kopi av rammetillatelsen med endringsmelding kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for eier/ sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/ erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei (eventuelt privat vei så må dette beskrives som for ledningsnett).

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

Eiendommen Gnr. 303, Bnr. 1787 i Fredrikstad kommune.

05.11.2013 - dokumentnummer 953695 - Forbud mot Næringsvirksomhet

Rettighetshaver: Rema 1000 Norge AS
Org. nr 982 254 604

Opphører 30.10.2033

Med flere bestemmelser

Heftelsen omhandler en forpliktelse til ikke å etablere eller drive handel med dagligvarer uten etter forutgående skriftlig samtykke fra Rema 1000 Norge AS eller dennes rettsetterfølger.

19.04.2023 - dokumentnummer 397857 - kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Arildsborg Curlingsenter AS
Org. nr. 821 689 252

Heftelsen omhandler en avtale mellom utbygger; Arildsborg AS og Arildsborg Curlingsenter AS om bygging av ett curlinganlegg i byggets 1. etg. Dette er ikke lengre aktuelt iflg utbygger. Heftelsen vil derfor bli slettet.

Selger kan tinglyse erklæringer/heftelser/rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

ØVRIGE VILKÅR

Forkjøpsrett

Frittstående borettslag

Det er ikke forkjøpsrett på boliger solgt av Selger.

Ved senere salg av boligene har medlemmer av borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses av borettslaget.

Videresalg før overtagelse

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Selger tar forbehold om at alle illustrasjoner kun er retningsgivende og at avvik kan forekomme.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

Utleie

Utleie av boligen reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Andelseier kan leie ut boligen i opptil 30 døgn i året uten å søke om godkjenning fra styret.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med godkjenning fra styret. Styret kan bare nekte godkjenning dersom forhold ved personen som bruken skal overlates til gir saklig grunn til det. Det tas forbehold om at utbygger gjennom styret kan vedta fri rett til utleie i inntil [3] år.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Loverket

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. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter

bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglernes vederlag (betales av Selger)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 51.250, - per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250, - i oppgjørstjenester og kr 5.000, - for rådgivning, fag og analyse per enhet. Oppgitte priser er inkl. mva.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

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 DNB lånekonsulenter.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Romskjema (vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 4) Plantegning (vedlagt prospekt)
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (vedlagt prospekt)
- 6) Situasjonsplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 8) Utkast vedtekter for Borettslaget (fås ved henvendelse til megler)
- 9) Utkast budsjett for Borettslaget (fås ved henvendelse til megler)
- 10) Salgsprospekt datert februar 2025
- 11) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
- 12) Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
- 13) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
- 14) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 17.02.2025

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert 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.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Eiendommen A til Å - Bolig under oppføring

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

