



VIKEN LAGERSEKSJONER

Salgsoppgave Løenveien – byggetrinn 5



Bilde fra annet prosjekt – for å illustrere bygget. Bygget i dette prosjektet vil visuelt se likt ut, men vil ha fler seksjoner.

SKJEBERG (SARPSBORG)

Innhold

Prosjektet

Beliggenhet

Salgsoppgave

Leveransebeskrivelse

Situasjonsplan

Fasade tegning

Forslag til vedtekter

Prosjektet - Løenveien

I prosjektet Løenveien planlegges 5 bygg med lagerseksjoner i variert størrelse. I fire byggetrinn (1-4) planlegges det seksjoner i størrelsene 72 kvm, 144 kvm og muligheten for å utvide med flere seksjoner om ønskelig. Feks. dersom enn ønsker å slå sammen en seksjon på 144 kvm + en seksjon 72 kvm, er dette fullt mulig.

Byggetrinn 1-4 vil inneholde 14 seksjoner fordelt på 10 stk på 72 kvm og 4 stk på 144 kvm. Seksjonene på 144 kvm ligger i endene av hvert bygg og har sidevinduer i tillegg til glassfelt i kjøreporten.

I Byggetrinn 5 planlegges det seksjoner i størrelsene 35 kvm og 55 kvm. 11 seksjoner av hver størrelse, totalt 22 seksjoner. Utbygger foretar seg retten til å utvikle eiendommen med ytterligere ett bygg til lengst Nord på Løenveien 3F.

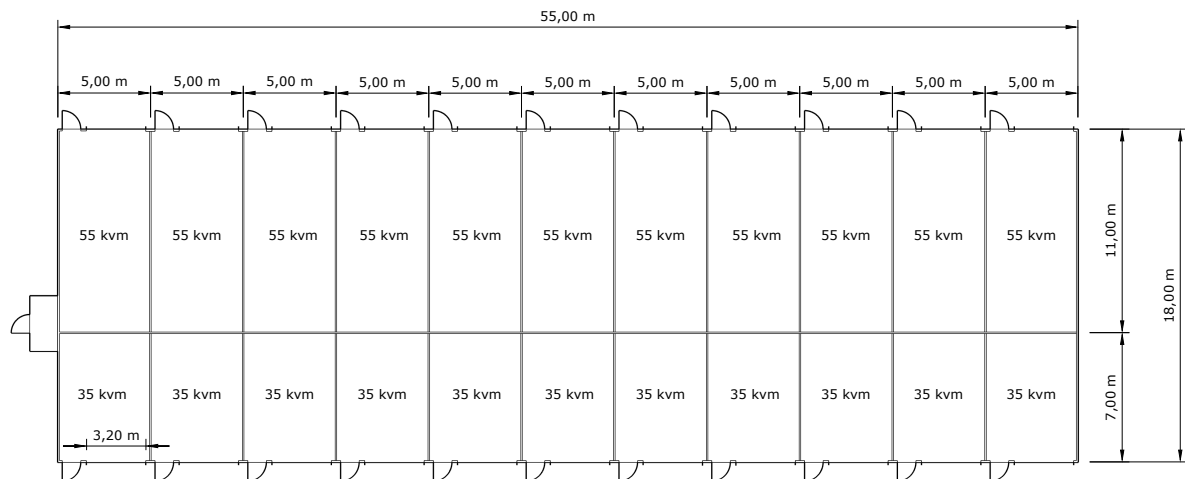
Alle seksjoner blir levert med egen elektrisk kjøreport og vanlig inngangsdør i galvanisert stål. Alle seksjonene vil få egen strømmåler og mulighet for tilkobling av egen vannmåler. Det vil være mulig å velge mellom flere tilvalg, se vedlagt tilvalgliste. Utbygger leverer også leverandørliste med tilbud på vanlige ekstra bestillinger, som: Epoxy, mesanin og varmepumpe.

Utbygger opparbeider utomhus arealer med asfalterte veier og eventuelt grøntarealer og annet som kreves etter reguleringsplanens bestemmelser.

Byggetrinn 3 og 5 vil ha en forventet ferdigstillelse i Q4 – 2026/Q1 - 2027. Med forbehold som nevnt under punktet: **Forbehold**, i denne salgsoppgaven.

Forventet ferdigstillelse for byggetrinn 4 vil bli satt ut ifra solgte enheter og vil spesifiseres i kommende annonse.

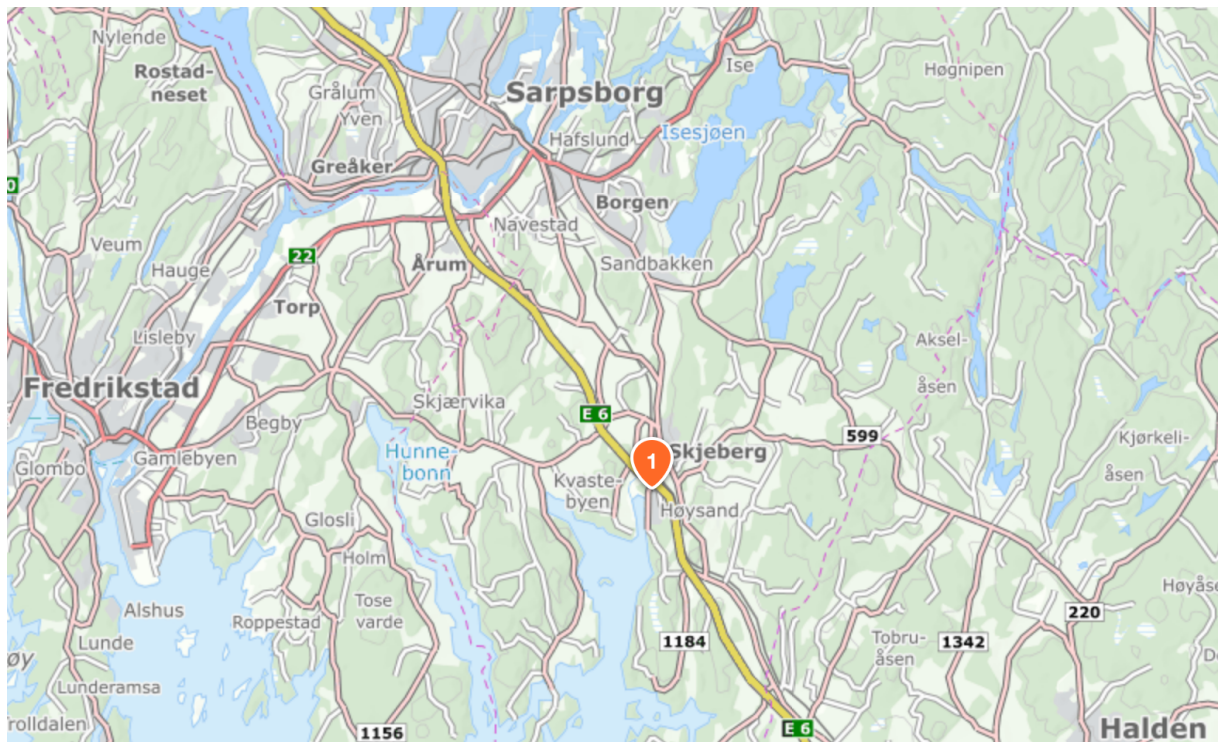
Planløsning



Kvm i illustrert planløsning = BTA (Bruttoareal), Målt fra senter skillervegger og ytterkant yttervegger.

Beliggenhet

Løenveien i Skjeberg ligger sentralt til mellom Sarpsborg, Fredrikstad og Halden. Det er kun 5 minutter kjørevei fra avkjøringen på E6 ved Solbergtårnet. Prosjektets tomt ligger i et tilnærmet flatt terreng og er godt synlig fra E6. Områdene rundt er bestående av jordbruksområder, skog, sjø og boligfelt.



Salgsoppgave

Adresse/matrikkel

Eiendommen ligger i Sarpsborg kommune, med Gnr. 1099, Bnr. 324. Byggene seksjoneres og etter seksjonering vil hver seksjon få sitt eget seksjonsnummer i tillegg til Gnr og Bnr på eiendommen. Eiendommens adresse er: Løenveien 3f, 1747 Skjeberg.

Tomt

Tomten er på ca. 2995 kvm.
Eierform: Eiet.

Utbygger/selger

Viken lagerseksjoner As
Verpetveien 48
1543 Vestby

Orgnr. 831 008 202
www.vikenlagerseksjoner.no
Eirik.husa@dkgruppen.no

Omkostninger

Dok. avgift, 2,5% av seksjonens andel av tomteverdien:	
Dok. Avg. 35 kvm (estimert)	3 535,-
Dok. Avg. 55 kvm (estimert)	5 556,-
Tinglysningsgebyr skjøte	545,-
Evt. Tinglysningsgebyr pantedokument	545,-
Etablering av strømmåler	2200,-

Byggeår

2026

Eiendomstype

Næring

Eierform

Eierseksjon

Arealer

Seksjonene leveres i 35 og 55 kvm. Det er mulig å utvide ved å sette sammen seksjoner om ønskelig.

Overtakelse

Overtakelse kan tidligst skje når bygget er tildelt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra kommunen. Estimert fra Q4 – 2026/Q1 2027 for byggetrinn 5. Kjøper kan ikke kreve mulkt eller annen form for bøteleggelse dersom ferdigstilling overgår estimert ferdigstilling.

Bygning

Byggene vil være på ca. 996 kvm, fordelt på 22 seksjoner. 11 stk. à 35 kvm og 11 stk. à 55 kvm og et felles teknisk rom på ca. 6 kvm. Alle seksjonene får egen kjøreport med vindusfelt, samt inngangsdør ved siden av kjøreport. Kjøreporten har mål på (BxH) = 320 x 430 cm. Endeseksjonene vil få sidevinduer. Teknisk rom blir etablert på den ene kortsiden av bygget. Alle seksjonene vil få egen strømmåler og mulighet for tilkobling av vannmåler som tilvalg (kommunale avgifter på vann og avløp tilkommer ved montering av vannmåler). Seksjonene vil ha en innvendig takhøyde på ca. 6 meter. Utbygger kan endre størrelse på bygg og antall seksjoner hvor dette er nødvendig for offentlig godkjenninger eller annet saklig grunnlag.

Bygget er prosjektert etter gjeldene forskrift (TEK17) og har således godkjent bruksområde som garasje og lager. Seksjonene er ikke beregnet for varig opphold.

Tekniske installasjoner – standard leveranse

Seksjonene leveres med automatisk kjøreport, 3 kW fastmontert vifteovn, brannvarsling, 2 lysarmaturer, avløp til toalett, fordelingskap med lastbryter, enkelt stikk schucko i rundskift, nødlys over dør, røykdetektor i tak, hovedsikring til hver seksjon er 32AMP ved 400V, med en effekt på ca. 22 Kw. Se ytterligere informasjon i leveransebeskrivelse i denne salgsoppgaven.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i regulert område med formål: Industri/lager. Plannavn: Plan id: 35019. Eiendommen ligger i planområdet merket: Industri/lager (I/L 1-2)

Utdrag fra reguleringsplan:

Felt I/L1-2 tillates benyttet til industri/lager. Arealene tillates ikke benyttet til transport- intensive eller kundeintensive bedrifter. Dette gjelder i særlig grad trafikk med tunge kjøretøyer, som terminalvirksomhet el.l. Det tillates ikke etablert bedrifter som kan medføre skade på eller forurensning av nærliggende våtmarksområde eller som i form av støy, lukt, støv el.l. er til vesentlig sjenanse for naboer.

Sameie

Byggetrinn 5 vil bli organisert som ett seksjonssameie med 22 seksjoner. Dersom utbygger benytter seg av retten til å utvikle den nordre delen av eiendommen med ytterligere ett bygg, skal seksjonene i dette bygge bli en del av sameiet, om ikke det er enstemmighet for å organisere disse to byggene i hvert sitt sameie. Veiareal og annet utomhus areal som ikke overtas av kommunen vil bli tillagt fellesarealet, med dette følger felles rett til bruk og felles plikt til drift og vedlikehold. Eiendommen blir seksjonert og hver seksjon får bruksrett til parkeringsplass mm. Obs - Dette vil bli nærmere fastsatt i vedtektene. Utbygger forbeholder seg retten til å etablere flere seksjonssameier, felles vel, veilag eller annet fellesanlegg på fellesområder. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsfører

Utbygger har felles møte med seksjonseiere i forbindelse med opprettelse av sameiet. Her velges styret og det vil være opp til styret hvilken forretningsfører de ønsker. Det er krav til regnskap/revisjon i og med at sameiet er over 20 seksjoner.

Vedtekter

Utbygger har utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet. Forslaget legges frem ved etablering av sameiet og vil kunne endres av sameiet på et senere tidspunkt. Forslaget ligger som en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking

Det vil ikke bli foretatt energimerking av bygningen.

Ligningsverdi

Ikke kjent og derfor ikke oppgitt.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vei frem til interne stikkveier inne på området. Bygget blir tilkoblet offentlig vann og avløp.

Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger sørger for tilkobling til hovedvann og avløp til bygget. Tilkobling av

vann og installasjon av vannmåler kan gjøres som tilvalg i dette prosjektet.

Vann og avløp til den enkelte seksjon leveres avstengt og klargjort for senere installasjon. Kjøper må selv foreta nødvendige tiltak ved tilkobling av vann- og avløp inne i seksjonen.

For de som ønsker tilkobling til vann- og avløp tilkommer det kommunale avgifter som faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen, eller samlet til sameiet. Dersom kommunen fakturerer sameiet samlet må sameiet foreta en avlesning av seksjonenes målere og deretter fakturere den enkelte seksjonseier. Se kommunens satser på deres hjemmeside.

Renovasjon

Det er ikke renovasjonsplikt på eiendommen. Sameiet vil kunne etablere felles avfallsløsning med containere eller annen løsning. Derom det blir etablert felles løsning skal kostnaden for dette dekkes i felleskostnadene. Ønsker en enkelt seksjonseier egen godkjent løsning for renovasjon, vil han belastes kostnaden selv. Det vil være opp til sameiets styre om enn ønsker en felles ordning. Den eventuelle kostnaden er ikke medregnet i de stipulerte felleskostnadene.

Servitutter/rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. Utbygger har tinglyst felles erklæringer for vei, VA og kabler på området. Ta kontakt med selger for ytterligere informasjon.

Tomten er fradelt og det kan ikke utelukkes at det kan ligge heftelser på den eiendommen tomten ble skilt ut fra, som ikke vises på grunnboken for tomten som blir fradelt.

Forbehold

Utbygger tar forbehold om 60 % forhåndssalg av totalverdien i byggetrinnet før byggingen starter.

Dersom utbygger ikke får solgt tilsvarende overnevnt og han beslutter å ikke bygge, vil avtaler/kontrakter som er inngått på grunnlag av denne salgsoppgave eller på annen måte anses som ugyldig. Kjøper kan da ikke kreve at utbygger skal gjennomføre sine plikter etter kontrakten, denne salgsoppgaven eller annet grunnlag for avtaleinngåelse.

Utbygger står fritt til å endre antall byggetrinn (bygninger) i prosjektet og forbeholder seg retten til å videreutvikle den aktuelle eiendommen (Løenveien 3f) med ytterligere ett bygg i mindre størrelse Nord på eiendommen.

Utbygger står fritt til å endre plassering av bygninger ihht. til situasjonskart. Dog kun der dette er nødvendig i forhold til offentlige søknader og annet som krever at bygningene må flyttes på. Kjøper vil i så tilfelle få skriftlig beskjed om endringen.

Det tas forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger for å kunne gjennomføre prosjektet. Godkjennelse av byggetrinn 5, krever godkjent endring av gitt tillatelse hos Kommunen. Utbygger søker dette først ved tilstrekkelig forhåndssalg. Dersom utbygger ikke får endringen godkjent vil avtaler/kontrakter som er inngått på grunnlag av denne salgsoppgave eller på annen måte anses som ugyldig. Kjøper kan da ikke kreve at utbygger skal gjennomføre sine plikter etter kontrakten, denne salgsoppgaven eller annet grunnlag for avtaleinngåelse.

Utbygger kan ikke holdes ansvarlig for uforutsette hendelser som bidrar til forsinket overlevering, som er utenfor hans kontroll.

Utbygger står fritt til å når som helst endre priser på usolgte seksjoner.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i materialvalg eller liknende under byggeprosessen, så sant endringen ikke forringer standarden for planlagt utførelse.

Parkering

Hver seksjon disponerer parkering (maks 5 meter), foran egen seksjon til parkering **ved opphold/arbeid i seksjonen**. Det vil ikke være mulig å parkere foran egen seksjon eller på eiendommen når man ikke er til stede.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Sarpsborg kommune er pr. 2026, 5,2 promille av takstgrunnlaget for denne type næringseiendom. Kommunen fastsetter satsene for eiendomsskatt hvert år og den maksimale skattesatsen for denne type bygg er 7 promille. Eiendomsskatten faktureres i 4 terminer pr. år og blir fakturert hver enkelt seksjon. Kjøper oppfordres til å sjekke nærmere med kommunen. Selger oppfordrer til å ta kontakt med kommunen for mer detaljert informasjon rundt eiendomsskatt.

Kommunale avgifter

Kommunen fakturerer den enkelte seksjonseier eller sameiet samlet, for avgifter knyttet til vann og avløp. Avgiften avregnes etter forbruk og har en fastavgift på vann og avløp. Utbygger oppfordrer kjøper til å kontakte kommunen for detaljer rundt avgiftene.

Felleskostnader

Stipulerte felleskostnader er ca. Kr 4 000,- pr år for seksjon på 35 kvm. Og ca. kr 6 300,- pr. år for seksjon på 55 kvm.

Pr. mnd seksjon 35 kvm: kr 335,-

Pr. mnd seksjon 55 kvm: kr 525,-

De stipulerte kostnadene er satt på bakgrunn av liknende prosjekter og det gjøres oppmerksom på at endringer i felleskostnaden kan forekomme.

Felleskostnadene vil dekke blant annet: Felles byggforsikring, felles strøm, snømåking, regnskap/revisjon (25 000 pr år – budsjettert), avsetning til vedlikehold av fellesarealene, serviceavtale for avløpspumpe og meldeavtale for branntavle. Dersom sameiet beslutter å inngå andre avtaler som er utover normal drift, vil dette kunne bidra til økte felleskostnader. Slike avtaler krever styrets flertall.

Utbygger betaler felleskostnadene for usolgte enheter frem til de er overført ny eier (gjelder fra sameiet er opprettet).

Utbygger kan på vegne av sameiet inngå avtale som omfatter sending av alarmsignal direkte til nødetater, men har som standard å tegne avtale opp mot vaktsselskap. Sameiet kan overta denne avtalen om ønskelig.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Vil foreligge før overtakelse.

Midlertidig brukstillatelse blir gitt før overtakelse.

Utbygger er pålagt å bygge gangvei langs høysandveien før kommunen gir ferdigattest. Denne gangveien er planlagt ferdig i Q2/Q3 2026.

Forsikring

Utbygger skal fullverdiforsikre bygget frem til sameie er opprettet. Deretter må sameie inngå avtale om slik forsikring med ønsket forsikringssselskap. Utbygger må ikke avvikle sin forsikring før han har påsett av sameiets nye forsikringsavtale er aktiv. Kostnad for slik forsikring er del av felleskostnaden. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre forsikring.

Justeringsavtale for MVA

MVA registrerte aksjeselskap kan etter overtakelse motta avtale om justeringsrett av MVA, som gir mulighet for eventuell refusjon av merverdiavgift. Det forutsettes at selskapet driver mva-pliktig virksomhet i seksjonen. Utbygger/selger tar ikke ansvar for om refusjon blir innvilget eller ikke. Det er bestemmelser som til enhver tid gjelder som ligger til grunn for om refusjon kan oppnås eller ikke. Utbygger sender ut infoskriv med flere detaljer utarbeidet av BDO til alle kjøpere med Org.nr i etterkant av overtakelse. Utbygger sender tall-grunnlag for søknaden til alle kjøpere med Org.nr. Forutsetter at utbyggers prosjektrengskap er ferdig før utsendelse.

Lovbestemmelser

Seksjonene selges under avhendingslovens bestemmelser, lov om avhending av fast eiendom.

Kjøpsaksept

kjøpsaksept må inngis skriftlig og minst inneholde kjøpers navn og kontaktinformasjon, kjøpesum og eventuelle forbehold. I tilfelle der firma er budgiver, må det oppgis organisasjonsnummer, firmaets adresse og kontaktperson, kjøpsbekreftelse må signeres av person med signaturrett, eller med vedlagt fullmakt. Kopi av legitimasjon og må fremlegges kjøpsbekreftelsen dersom selger ber om dette. Alle kjøpsbekreftelser er bindene og kan ikke trekkes tilbake, verken før eller etter aksept fra selger. Kjøpsbekreftelsen regnes som bindene straks selger har mottatt denne.

Oppgjør

Oppgjør foretas av megler, Privatmegleren Moss.

Firmanavn: Eiendomsmegler Moss As

Org. nr. 995 730 359

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med innholdet i denne salgsoppgaven, samt annen fremlagt informasjon i forbindelse med kjøpet, før bindende bud gis.

Seksjonenes standardleveranse

Seksjonene leveres med følgende standard

- Fordeling med lastbryter
- 2 stk ledarmaturer i tak
- Enkel stikk schucko i rundstift
- Nødllys over dør
- Røykdetektor i tak
- Manuell brannmelder
- 3 kwh varmevifte med termostatstyring
- Trekkerør mellom seksjon og teknisk rom
- Egen strømmåler plassert i teknisk rom
- Underfordelingsskap med 32 amp hovedkurs på 400V og 16 amp kurs til lys og port.
- Røropplegg til toalett og vann (tilkobling av vann og egen vannmåler er tilvalg)
- Uttrekksvifte med elektronisk bryter

Endeseksjonene vil få vinduer på byggets kortsider.

Tilvalgs-muligheter

Tilvalg 1: Ekstra belysning



Standard belysning: 2 lysarmaturer. Kan utvides til 4 lysarmaturer.

Tilvalg 2: Nedsenket sluk og avløp til vask – for fremtidig montering av dusj og vask



Som standard leveres seksjonene med avløp til toalett.

Tilvalg 3: Trekkerør til hjørner – trekkes til 3 hjørner



Tilvalg 4: Kran ved inngang/kjøreport



Som standard leveres seksjonene uten kran.

Tilvalg 5: Mulig å deaktivere brannvarsel ved røykarbeider



Se vedlagt tilvalgliste eller www.vikenlagerseksjoner.no/tilvalg for priser.

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen omfatter bygningen generelt og utomhus området på tomten.

Det presiseres at utbygger kan gjøre endringer som ikke går ut over standard kvalitetsleveranse uten varsel om dette er hensiktsmessig for å unngå eventuelle forsinkelser.

Tegninger og bilder i salgsoppgaven, på nettside, på finn annonse og i annen markedsføring er kun illustrasjoner. Tegningene illustrerer mulig bruk, mulig innredning, mulige fargevalg osv. Det gjøres oppmerksom på at farger på dører, porter, vinduskarmer og bygningselementer kan avvike fra illustrasjonstegningene.

Byggene prosjekteres og leveres etter gjeldene forskrift, TEK 17. Byggene dimensjoneres for å tåle normal brannbelastning (50 – 400 MJ/Kvm). Byggene bygges som isolerte lager og er beregnet på en temperatursone på 5 – 15 grader Celsius. Bygget er godkjent som lager og garasje og er ikke beregnet for varig opphold eller permanent arbeidsplass.

Grunn

Det blir lagt isoporelementer før armering og støp. Overflaten på dekket blir stålpusset. Tykkelse på betongplate: 15 cm.

Konstruksjon

Stålkonstruksjon hvor underliggende dragere ligger i aksene.

Ventilasjon

Byggene leveres uten ventilasjon, dog med uttrekksvifte med elektronisk bryter.

Oppvarming

Alle seksjonene blir levert med 3 kWh vifteovn montert på vegg. Termostatstyrt. Varmepumpe kan installeres, derom ikke styre bestemmer noe annet.

Yttervegger

Yttervegger av sandwich elementer av typer PIR 100.

Skillevegger

80 mm skillevegger med mineralull. Det er ikke vanntett mellom seksjonene. Anbefaler kjøper å legge hulkil langs innvendige vegger eller liknende dersom dette er ønskelig.

Tak

Isolert tak teknet med takpapp/sarnafilduk. Nedløp i konstruksjon. Selvbærende stålplater i tak (TRP). Beregnet belastning 250 kg pr. Kvm.

Takhøyde

Innvendig takhøyde ca. 6 meter. Noe skrående tak hvor laveste punkt er ca. 6 meter.

Vinduer

Vinduer i endeseksjonene. Det er to vinduer i disse seksjonene. Et fastkarmfelt + ett felt som kan åpnes. I Seksjonene på samme side som teknisk rom vil det kun bli et glassfelt nede, dette kan åpnes.

Kjøreport

Kjøreport på (bxh)= 320 cm x 430 cm med elektrisk åpner. Fjernkontroll kan bestilles som tilvalg. Port legges så langt opp mot tak som mulig for å ikke komme i konflikt med eventuell mesanin.

Ytterdør

Ytterdør av galvanisert stål med vanlig låsesylinder.a

Utvendig belysning

Det blir montert utvendig belysning.

Vann/avløp

Alle seksjonene leveres med røropplegg til toalett og vann. Tilkobling av vann og egen vannmåler er tilvalg. Seksjonene kan leveres med nedsenket sluk og ekstra avløp til vask som tilvalg.

Strømmåler/kapasitet

Alle seksjonene blir levert med egen strømmåler, plassert i teknisk rom. Alle seksjoner har underfordelingsskap, plassert i seksjonene. Seksjonene blir levert med 32 amp hovedkurs på 400V. Seksjone blir levert med en kurs på 16 amp til port og lys.

Lys/stikk

Seksjonene leveres med standard belysning. 2 lysarmaturer.

Standard:

Ett stikk ved port.

Det er mulig å gjøre tilvalg med ekstra belysning i seksjonene.
Det er mulig å legge trekkerør til tre hjørner i seksjonen som tilvalg.

Se tilvalgsliste for priser.

Internett/fiber

Det blir lagt klart trekkerør for fiber inn til teknisk rom og fra teknisk rom til hver av seksjon. Utbygger legger ikke enn trekkerør inn til bygget. Sameiet velger selv om de ønsker å trekke inn fiberkabel.

Utomhus areal

Utomhus areal blir opparbeidet iht. situasjonsplan. Fellesareal (veier frem til byggene og omkringliggende område blir asfaltert.
Grøntareal iht. Situasjonsplan.

Tilvalg

Se utbyggers tilvalgliste. Eventuelt se tilvalgfanen på utbyggers hjemmeside. www.vikenlagerseksjoner.no/tilvalg

Overlevering/Overtakelse

Byggene leveres feiet og ikke vasket. Overtakelse så snart byggingen er tildelt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen. Estimert ferdigstillelse er Q3 – 2026/Q1 - 2027. Dersom byggetiden blir kortere enn estimert, plikter kjøper å overta seksjonen(e) når det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen. Selger vil varsle kjøper i god tid om når overtakelsen vil finne sted.

Planlagt ferdigstillelse er kun estimert. Kjøper kan ikke kreve mulkt eller annen form for bøteleggelse dersom ferdigstillelse overgår estimert tid.

Estimert ferdigstillelse av byggetrinn 5 avhenger av forhåndsolgte enheter. Se beskrivelse under punktet "Forbehold" i denne salgsoppgaven.

Reservasjon av seksjon

Reservasjon av seksjon vil ha en begrensning oppad til 72 timer fra reservasjons tidspunkt. Dersom selger ikke blir gjort kjent med bekreftelse/avkreftelse innen fristens utløp, står selger fritt til å reservere eller selge seksjonen til andre. Selger står fritt til å utvide reservasjonstiden utover de 72 timene.

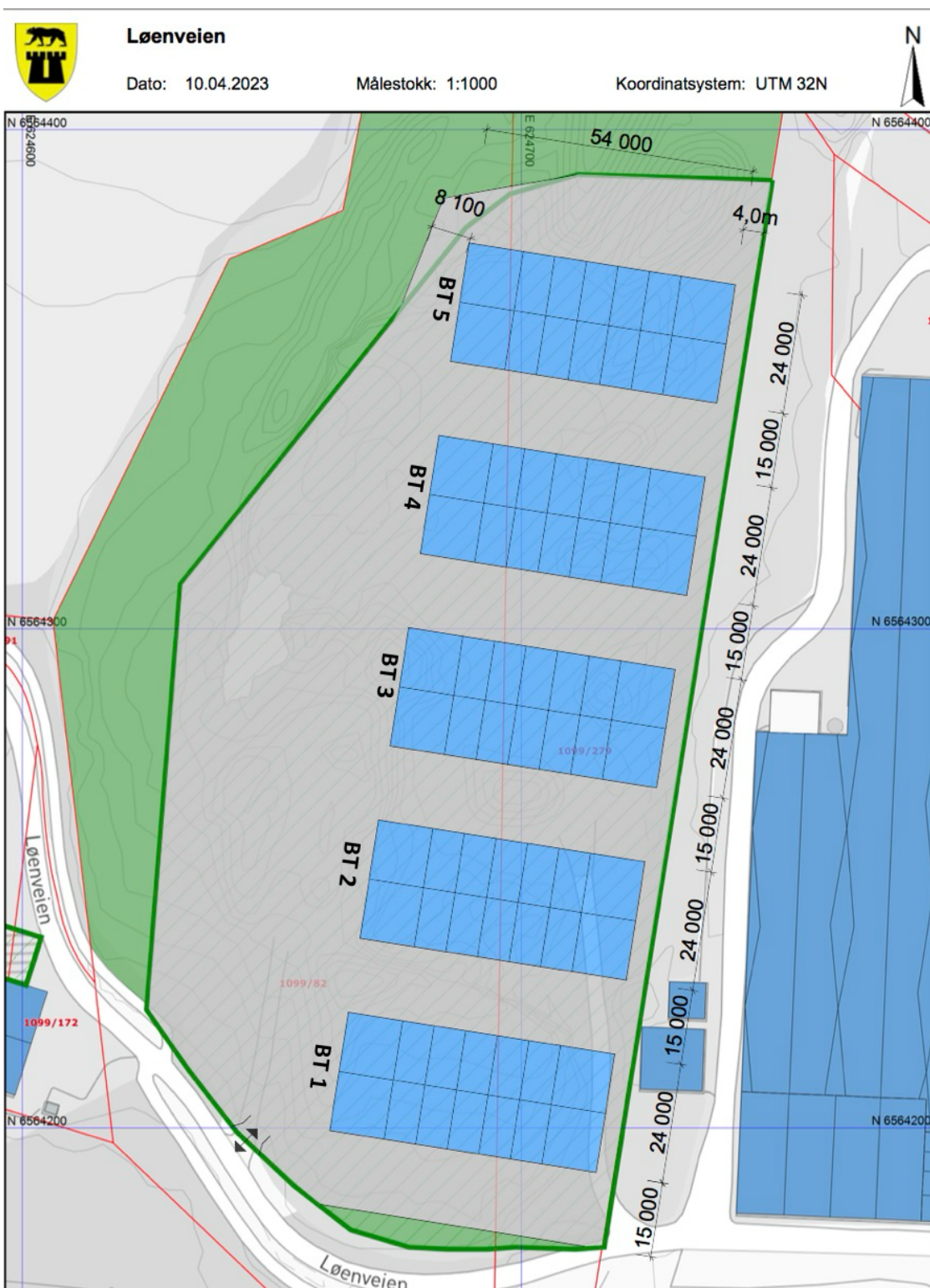
Finansiering/avtaleinngåelse

Kjøper er selv ansvarlig for å oppfylle sine forpliktelser etter kontrakt/kjøpsbekreftelse. Dersom kjøper ved innbetalingstidspunktet ikke er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser etter kontrakten/kjøpsbekreftelsen, har han det fulle ansvar for å dekke opp tap selger måtte lide av avtalebruddet. Dette gjelder også dekning av megler/selger kostnader for videre salg av seksjonen, samt dekning av prisdifferanse, om salgssum i det åpne og frie markedet skulle vise seg å være lavere enn det som er nevnt i opprinnelig kontrakt.

Bindende avtale

Ved aksept av skriftlig bud og/eller signatur av kjøpsbekreftelse/kontrakt er det inngått en bindende avtale. Det er ikke mulig å fravike fra avtalen.

Opprinnelig Situasjonsplan



Utbygger søker endring av byggetrinn 5 (BT5) ved tilstrekkelig forhåndssalg. Se punkt «forbehold» i denne salgsoppgaven.

Fasade



Illustret bilde fra annet prosjekt

Vedtekter

Vedtekter

Sameiets navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Løenveien Lagersameie 3F.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 1099, bnr. 324 i Sarpsborg kommune. Herunder adkomst til eiendommen, parkering og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av totalt 22 seksjoner som til sammen eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. 1099, bnr. 324 i Sarpsborg kommune.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken fordeles på seksjonens størrelse som er 35 kvm BTA og 55 kvm BTA.

Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

Frist for innkalling til sameiermøtet

Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år. Når møtet skal holdes velger styret. Det er styret som kaller inn til sameiermøtet, innkallingen skal være skriftlig med varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan og bør skje elektronisk. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, men som likevel skal være minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

1. Behandle styrets årsberetning,
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
2. Velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameierne. Dokumentene skal dessuten også være tilgjengelige på selve sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder og t styremedlem signerer i fellesskap.

Styreleder velges for et år av gangen, mens andre styremedlemmer velges for to år av gangen, dersom ikke annet bestemmes av styremøtet.

Styret er beslutningsdyktige når minst 2 av 3 medlemmer er tilstede. Styreleder har dobbeltstemme ved uenighet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Alle fellesinstallasjoner på fellesområder krever styrets samtykke.

Styret har fullmakt til å iverksette tiltak for eventuell sammenslåing med andre sameier på Adressen Løenveien 3A-F. Avgjørelse om sammenslåing krever flertall.

Forretningsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og rettmessig regnskapsførsel. Sameiet har revisjonsplikt. Styret velger revisor.

Faktisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det må ikke utføres bygging eller tiltak i seksjonen som kan medføre ulempe for andre seksjoner og/eller tiltak som kan medføre skade på bygget. Det er den til enhver tid respektive seksjonseiers ansvar å påse at bruk i seksjonen, bygging og tiltak innehar alle nødvendige tillatelser fra sameiet og offentlige etater. Dette gjelder også bygging av mesanin i forbindelse med utnyttelsesgraden til eiendommen. Det må ikke bygges mesanin som overstiger tillatt utnyttelse uten at dette er godkjent av styret og kommune.

Fellesareal

Eiendommens fellesareal skal kun benyttes i samsvar med formålet. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres eller plasseres noe permanent på fellesarealene uten samtykke fra styret. Hele fellesarealet skal være skal holdes åpent for manøvrering og brøyting.

Det tillates plassert gjenstander utenfor egen seksjon i kortere tidsperioder ved eksempelvis ryddig eller liknende. Slik plassering krever opphold i seksjonen til enhver tid og må ikke være til hinder for normal adkomst til andre seksjoner.

Opprydding/container

Det er tillatt å ha gjenstander utenfor egen seksjon ved opprydding i seksjonen, dog begrenset til 5 meter ut fra yttervegg. Ved slik rydding skal det alltid være opphold i seksjonen. Man skal ikke under noen omstendigheter forlate seksjonen eller ikke ha oppsyn over denne om man har gjenstander stående utenfor. Container tillates kun plassert der styret mener det er mest hensiktsmessig. Plassering av container skal alltid godkjennes av styret.

Utleie

Seksjonseier plikter å underrette styret om utleie. Utleie skal godkjennes av styret og leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter. Utleie kan ikke nektes uten at saklig grunn taler for avslaget.

Oppbevaring

Seksjonseiere skal til enhver tid sørge for at gjeldene regelverk rundt oppbevaring av gjenstander med brannfare og/eller annet som krever spesielle former for oppbevaring følges. Seksjonseier ser selv ansvarlig for å innhente nødvendig informasjon rundt oppbevaring av slike gjenstander. Gjenstander som avgir lukt eller på annen måte er til sjenanse eller fare for andre seksjonseiere, er ikke tillatt å oppbevare uten at det gjøres tiltak som sikrer det overnevnte.

Forsikring

Bygningene skal til enhver tid være fullverdiforsikret av sameiet. Den enkelte seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

Merking/profilering

Hver seksjon blir nummerert over port. Egne reklameskilt på fasaden tillates ikke. Utbygger kan i noen tilfeller avtale særskilte avtaler vedrørende profilering. Utbygger plasserer egne skilt på fasade iht. prospekt. Byggets fasader er fellesareal og skal være rene og enhetlige. Tekniske installasjoner som varmpumper o.l. skal plasseres iht. bestemmelser gjort av sameiet.

Varmepumpe

Det tillates montering av varmpumpe for den enkelte seksjonseier. Varmepumpe skal monteres etter anvisning gitt fra styret. Den skal være takmontert på stativ. Legging av kanal fra utedel til innedel skal legges over mønekant og inn i seksjonen, ca. 1 meter ned fra mønekant. Utvendig kanal skal være sort farge. Inndel kan plasseres der det er ønskelig. Kontakt styret for detaljert monteringsanvisning.

Parkering

Hver seksjon disponerer en parkeringsplass foran egen seksjonen iht. Seksjonsbegjæringen. Parkering krever opphold i seksjonen. Det skal ikke under noen omstendigheter parkeres på eiendommen uten at enn er tilstede.

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres vedlikehold som er nødvendig for å unngå skade på bygget og/eller andre seksjoner.

Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes seksjon eller eventuelt arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Dersom en eller flere seksjonseiere, eller seksjonseierens leietaker utfører tiltak eller driver virksomhet som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan styre pålegge seksjonseier til å bære en større del av felleskostnaden. Dette krever uansett 2/3 flertall i styret.

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin eierbrøk.

Eierseksjonsloven

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

Signatur:

Dato:....., Sted:.....

(Styreleder)

(Styremedlem)

(Styremedlem)