



**aktiv.**





Daglig leder/Eiendomsmegler

**Ine M. Bredholt**

**Mobil** 911 55 707  
**E-post** ine.meisund.bredholt@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg**  
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG  
Tlf: 69 14 15 45

### Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 3 990 000 - 7 190 000  
**Omkost. fra - til:** 26 850 - 38 350  
**Totalpris fra - til:** 4 016 850 - 7 228 350  
**Felleskost. fra - til:** 2 134 - 3 370  
**Selger:** Dronningensgate 45  
Sarpsborg AS

**Org.nummer:** 924713747  
**Eiendomstype:** - Ukjent -  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA - i:** 62 - 108 m²  
**BRA total:** 67 - 113 m²  
**Tomt:** 1447m²  
**Matrikkel:** gnr. 1, bnr. 975  
**Oppdragsnr:** 1109255016  
**Sist oppdatert:** 18.06.2025

## Moderne leiligheter i hjertet av Sarpsborg – ditt nye hjem med fantastisk beliggenhet!

Velkommen til Dronningensgate 45 – et nytt og spennende boligprosjekt med 12 moderne leiligheter fordelt på tre bygg i en av Sarpsborgs mest attraktive og etablerte gater. Her får du muligheten til å forme ditt nye hjem – akkurat slik du ønsker det!

Prosjektets høydepunkter:

- 12 nye leiligheter med gjennomtenkte planløsninger og størrelser fra 62 til 108 kvm.
- Vannbåren gulvvarme i alle leiligheter for optimal komfort og lavere energikostnader.
- Hvitvarer inkludert – ingen ekstra utgifter til kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Takterrasse som X-faktor – de største leilighetene går over to plan og får en flott privat takterrasse.
- Mulighet for personlig preg – velg mellom 4 kjøkkenfarger, 3 veggfarger og 2 ulike fliser på bad – helt uten ekstra kostnader!
- Hyggelig og populært boligområde – trygt og etablert nabolag med alt du trenger i nærheten.
- Energieffektive løsninger – lavere oppvarmingskostnader og mindre vedlikehold enn brukt bolig.

Ved å komme tidlig inn i prosjektet får du større frihet til å være med og forme leiligheten din etter dine ønsker og behov. Dette er en unik mulighet for deg som ønsker en moderne og bekymringsfri hverdag i en ny bolig – midt i byen!







# Prosjektbeskrivelse

Prosjektet består av 12 moderne leiligheter, fordelt på tre bygg med gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Hver bygning rommer to 3-roms og to 4-roms leiligheter.

3-roms leilighetene er plassert i 1. etasje med direkte adkomst fra bakkeplan og har tilhørende utomhusareal som naturlig tilfaller disse seksjonene.

4-roms leilighetene er fordelt over 2. og 3. etasje og byr på romslige løsninger og flott utsyn.

Under finner du plantegninger og illustrasjonsbilder som gir et godt inntrykk av de ulike leilighetstypene og deres kvaliteter.





Velg mellom to stilrene kjøkken – varm beige eller moderne grå



# 4-roms leilighet

Stilren 4-roms med god planløsning. Tre soverom gir fleksibilitet til hjemmekontor, gjesterom eller hobby – alt samlet i en lys og moderne bolig.

Åpen stue- og kjøkkenløsning. Et sosialt oppholdsrom med plass til både middagsselskap og avslapping – lyse flater og kvalitetsmaterialer.

Nøkkelferdig og moderne. Leiligheten leveres med vannbåren gulvvarme, flislagte bad og kjøkken med integrerte hvitevarer – alt klart for innflytting.

Uteplass for ro og hygge. Privat terrasse eller balkong gir en forlengelse av stuen – perfekt for kaffepauser eller stille kvelder ute.





Lys og luftig stue med direkte utgang til terrasse.





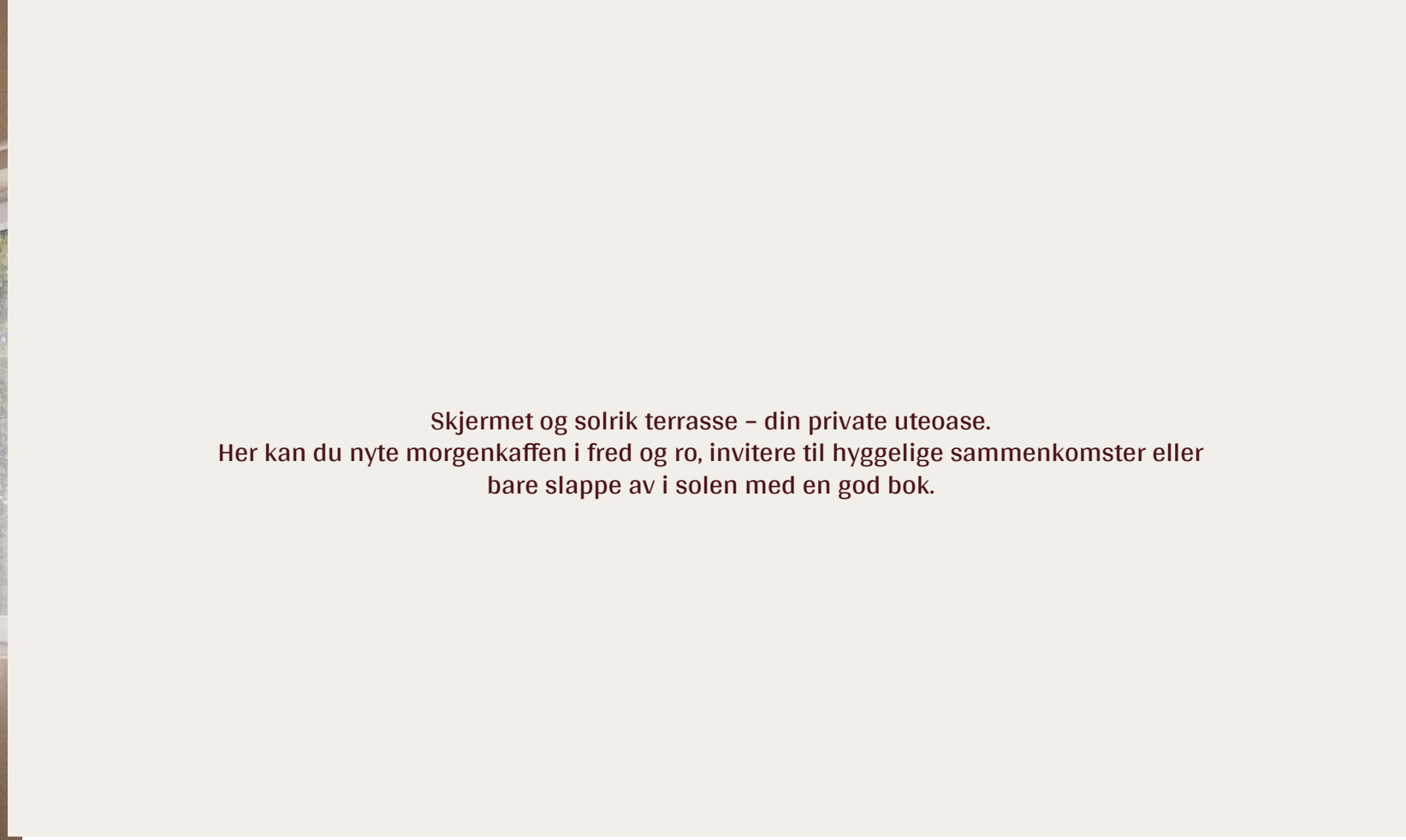


Lekker og funksjonelt badrom.





Rolig og innbydende.  
Lyst soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe – et behagelig rom for hvile og ro.



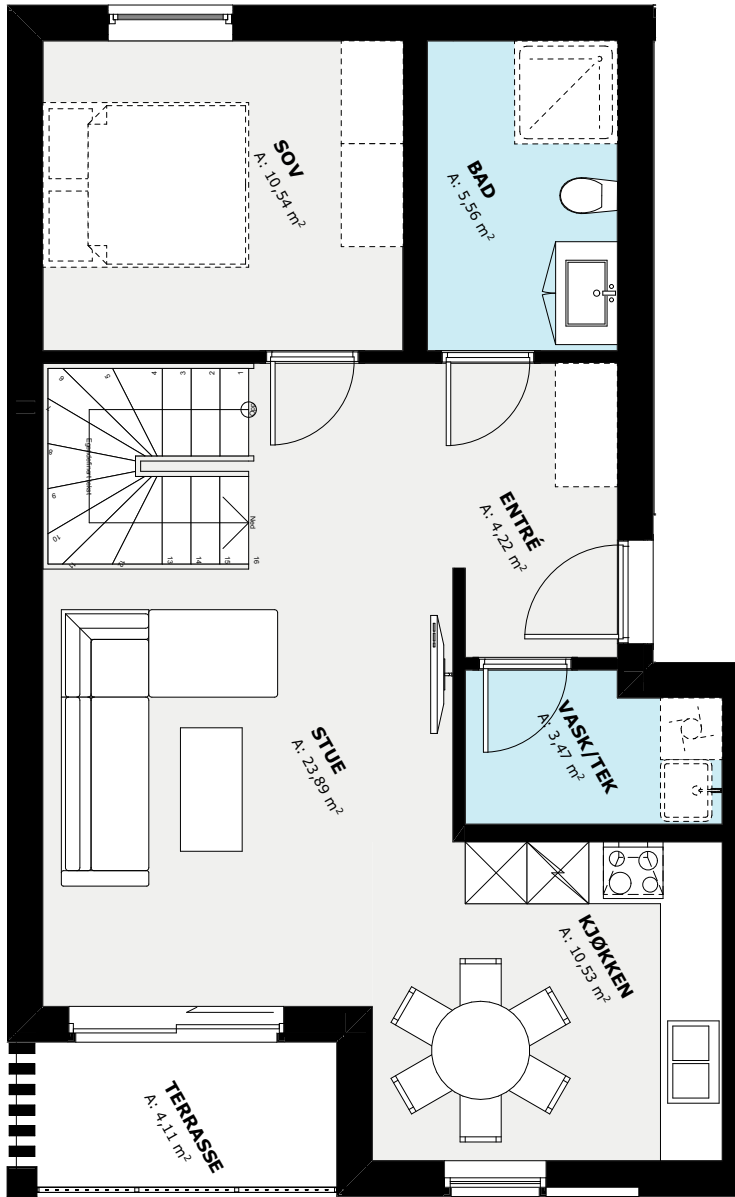
Skjernet og solrik terrasse – din private uteoase.  
Her kan du nyte morgenkaffen i fred og ro, invitere til hyggelige sammenkomster eller bare slappe av i solen med en god bok.





# Plantegning 45 C - hovedplan

45 C

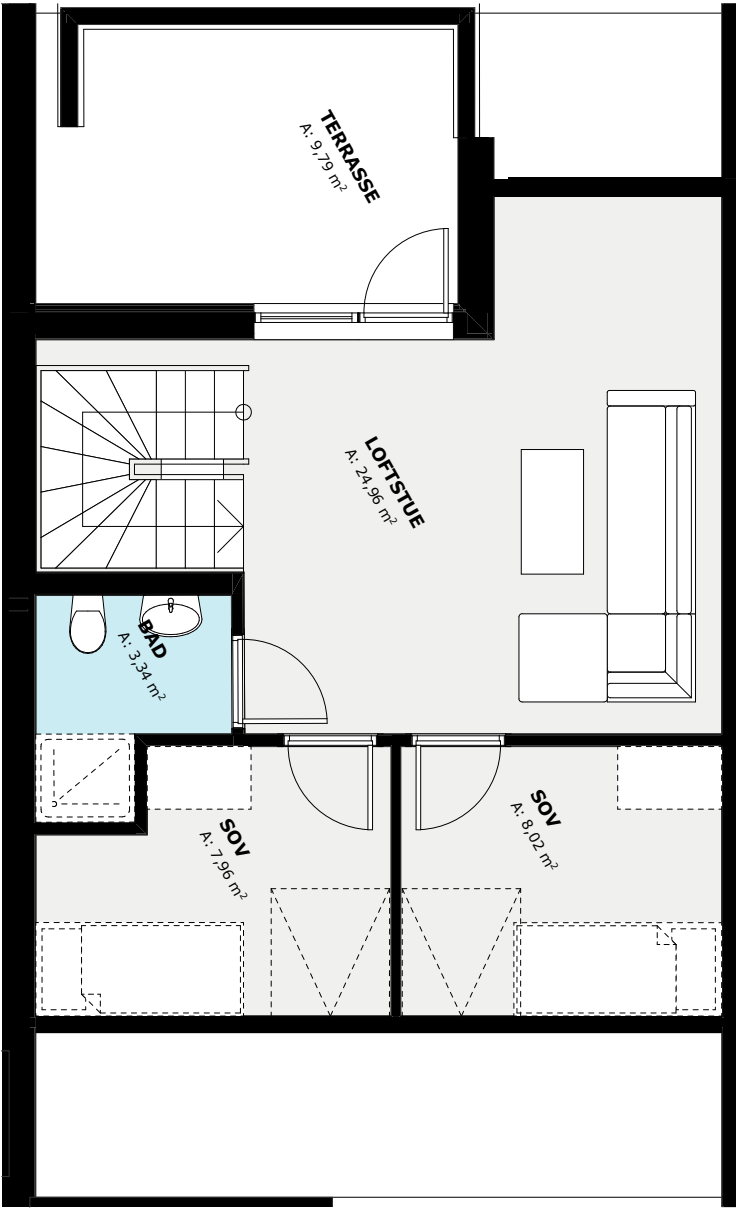


Leilighet C  
Hovedplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 C - loftplan

45 C



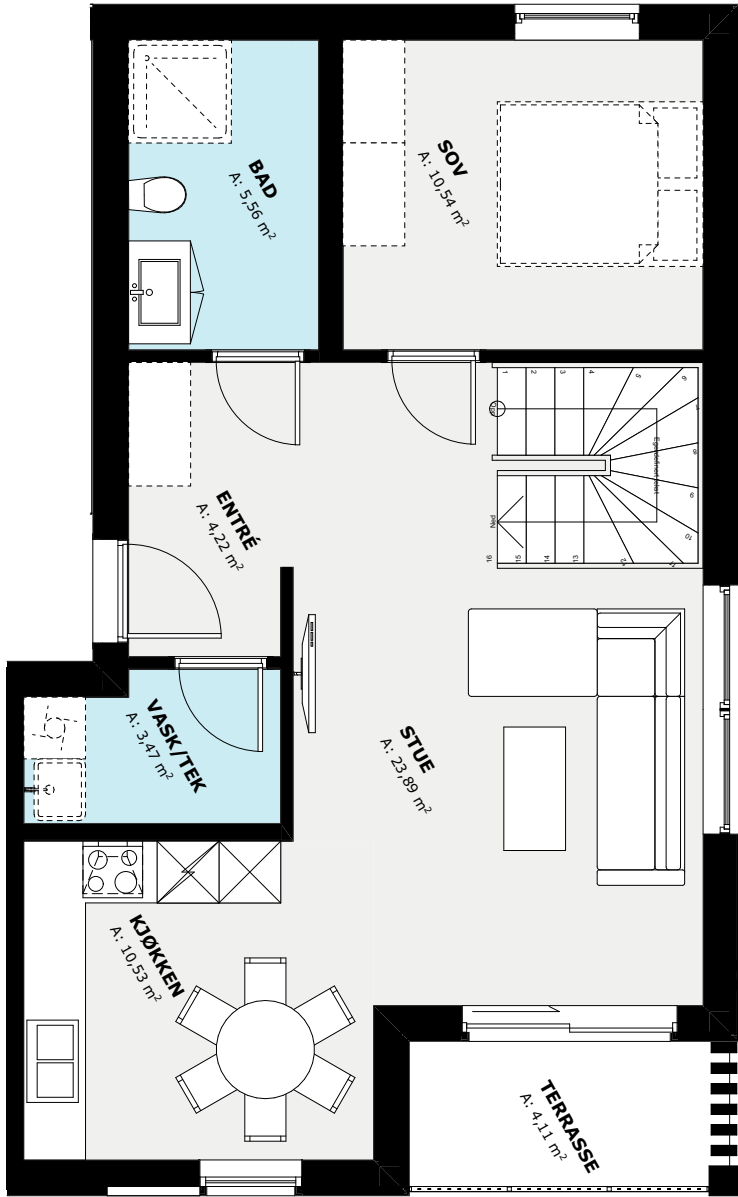
Leilighet C  
Loftplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning 45 D - hovedplan

45 D

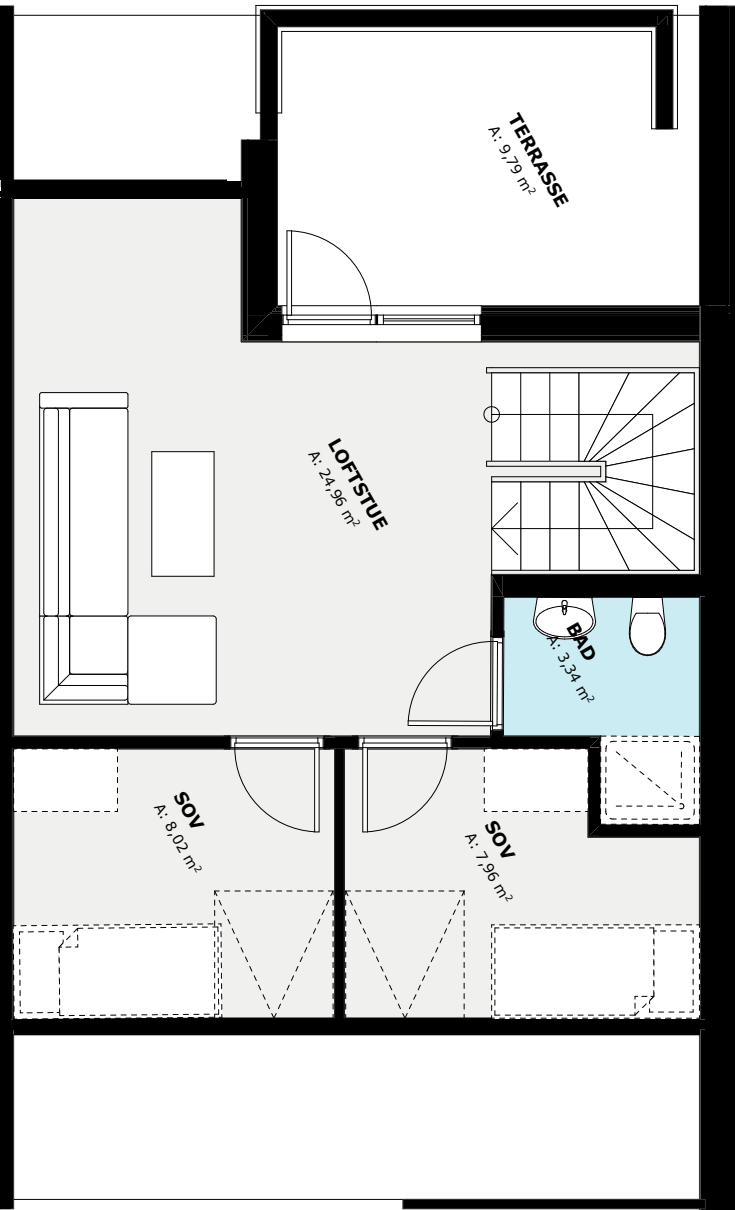


Leilighet D  
Hovedplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 D - loftplan

45 D



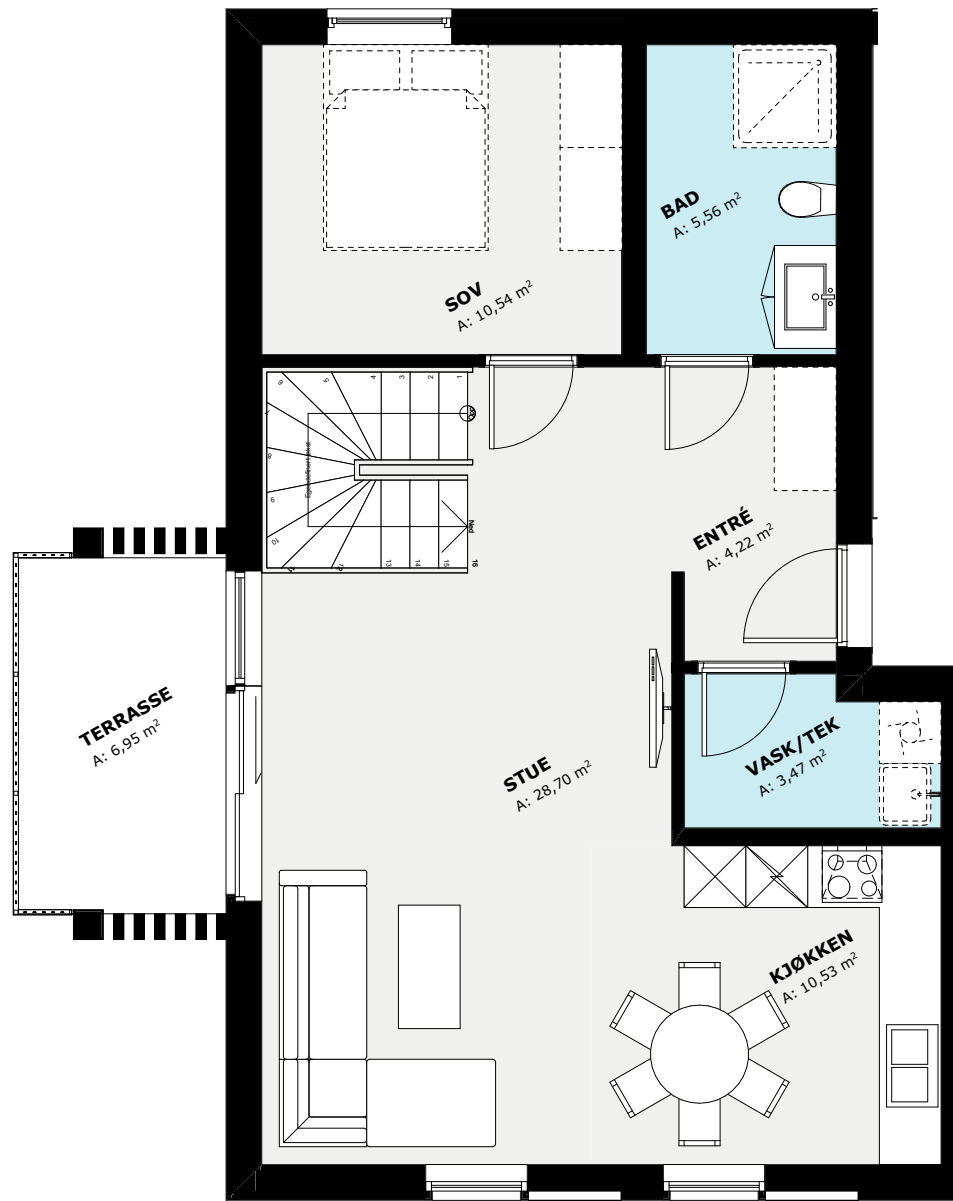
Leilighet D  
Loftplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning 45 G - hovedplan

45 G

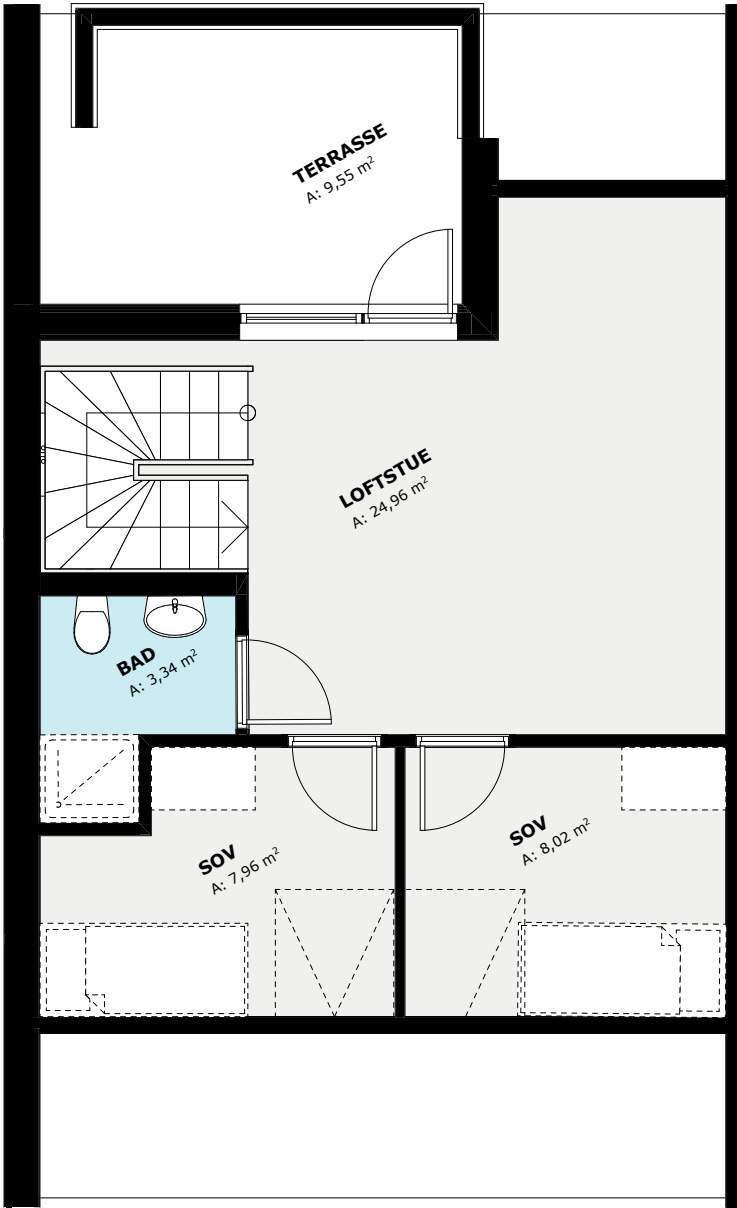


Leilighet G  
Hovedplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 G - loftplan

45 G



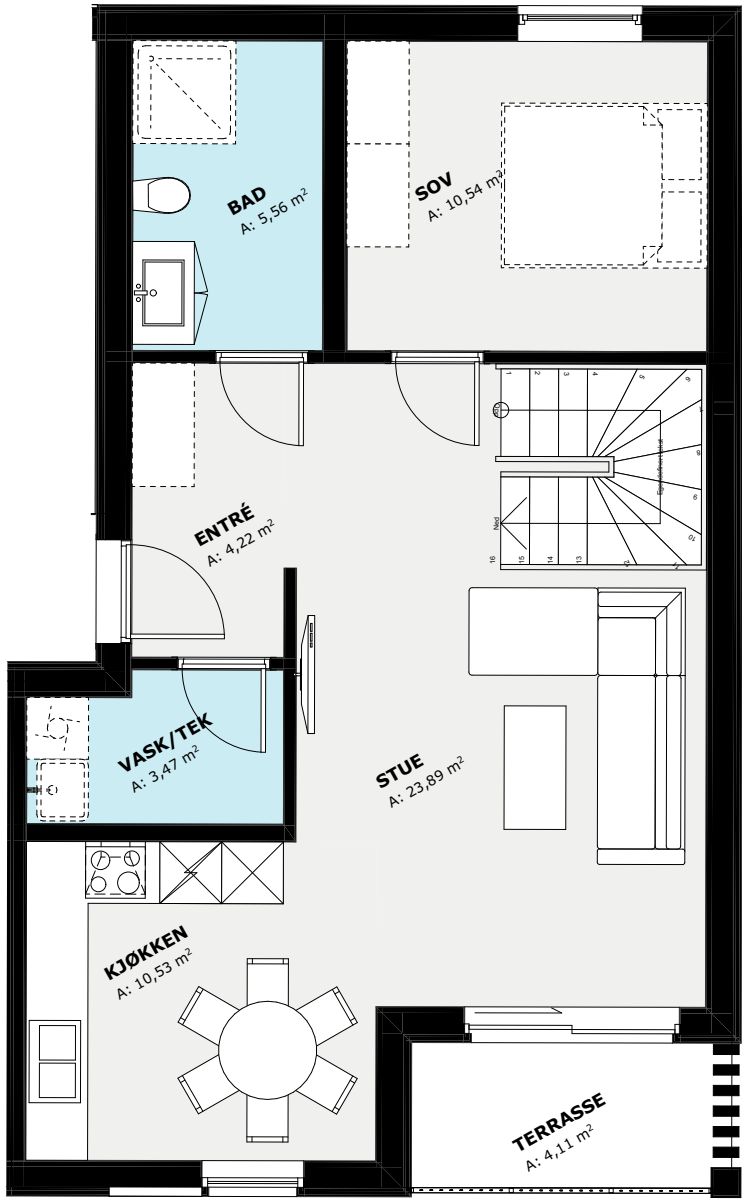
Leilighet G  
Loftplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning 45 H - hovedplan

45 H

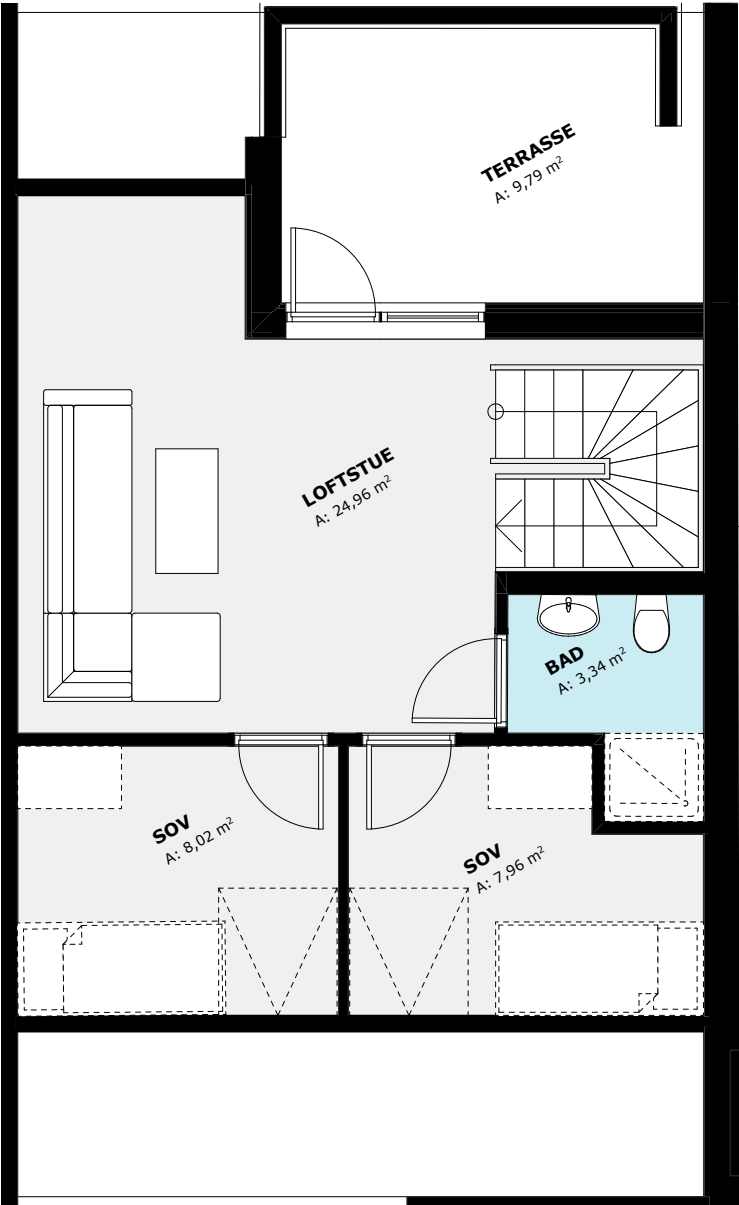


Leilighet H  
Hovedplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 H - loftplan

45 H



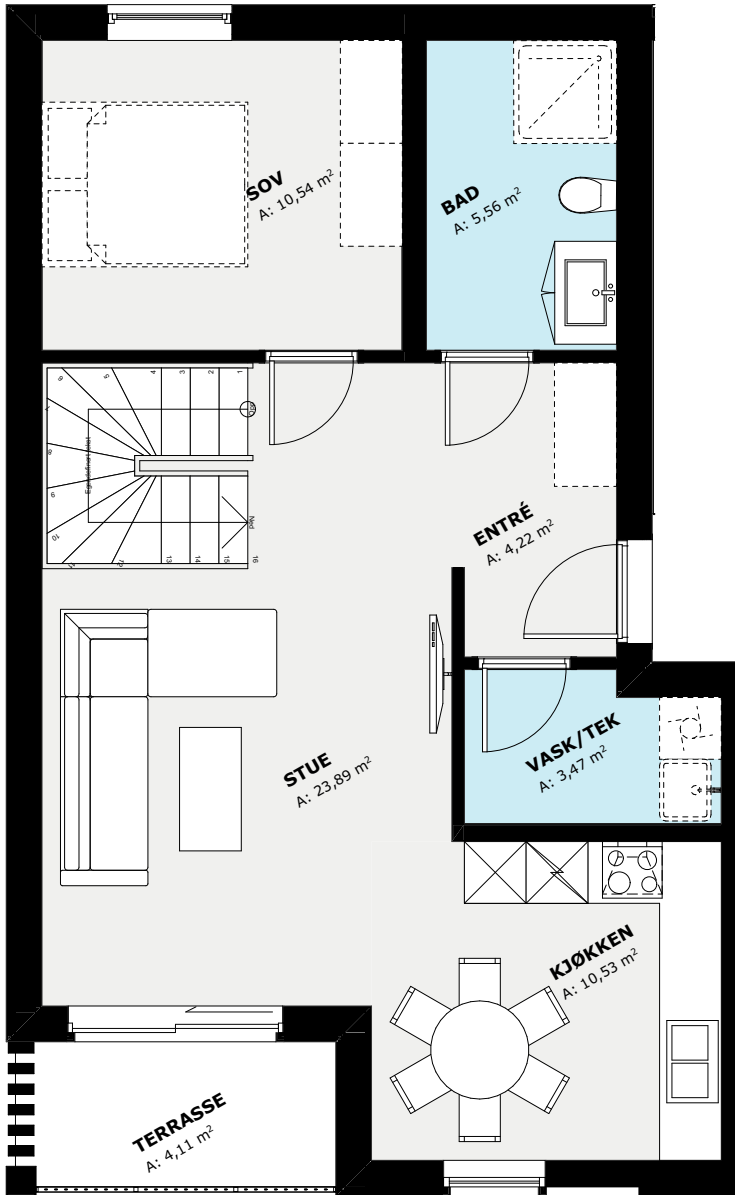
Leilighet H  
Loftplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning 45 L - hovedplan

45 L

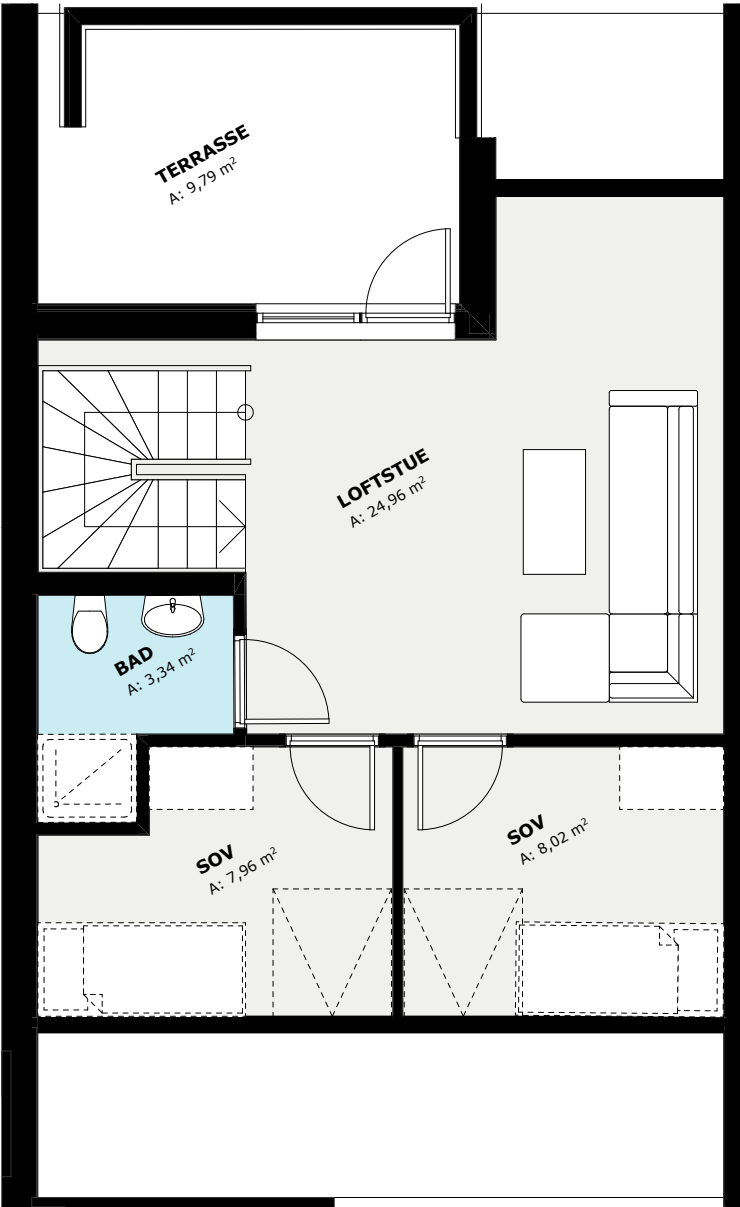


Leilighet L  
Hovedplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 L - loftplan

45 L



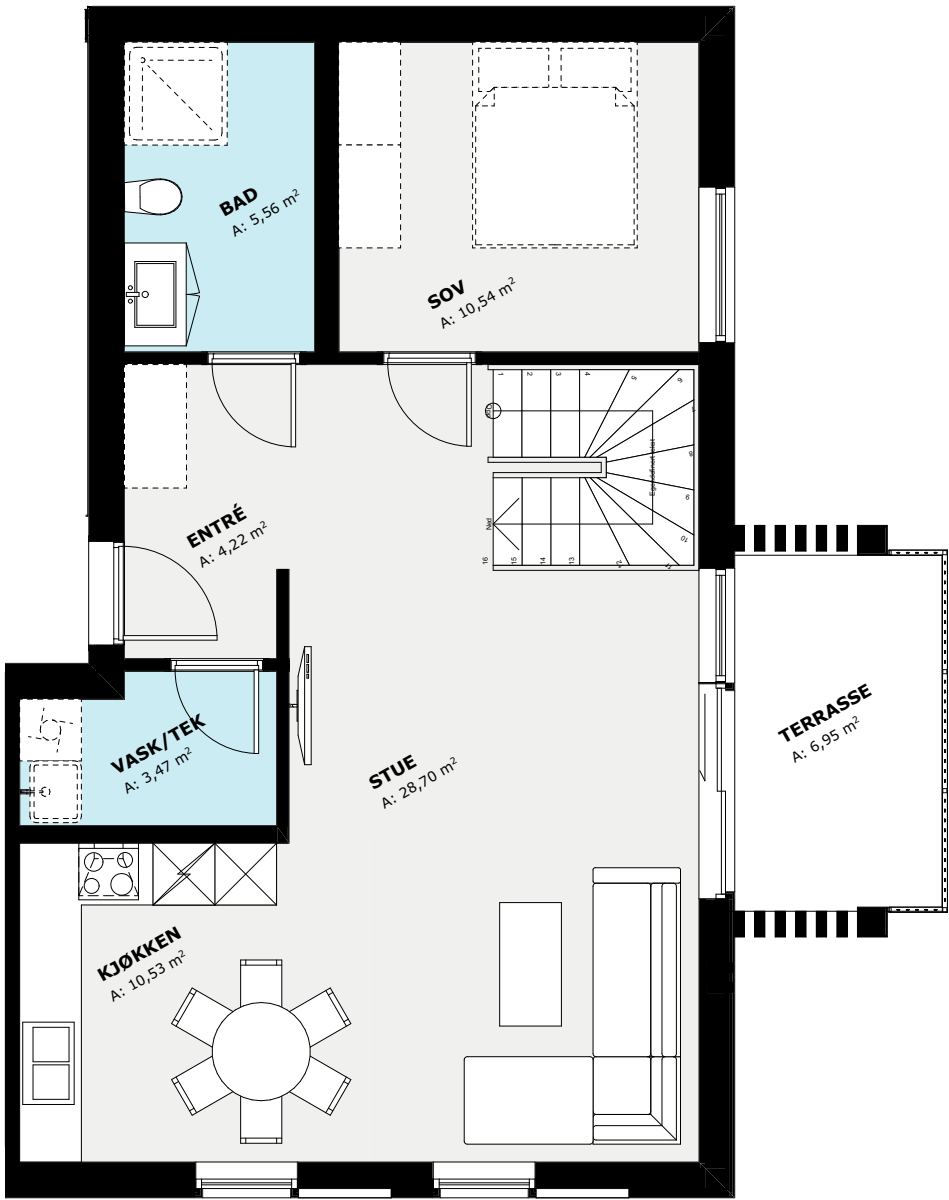
Leilighet L  
Loftplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning 45 M - hovedplan

45 M

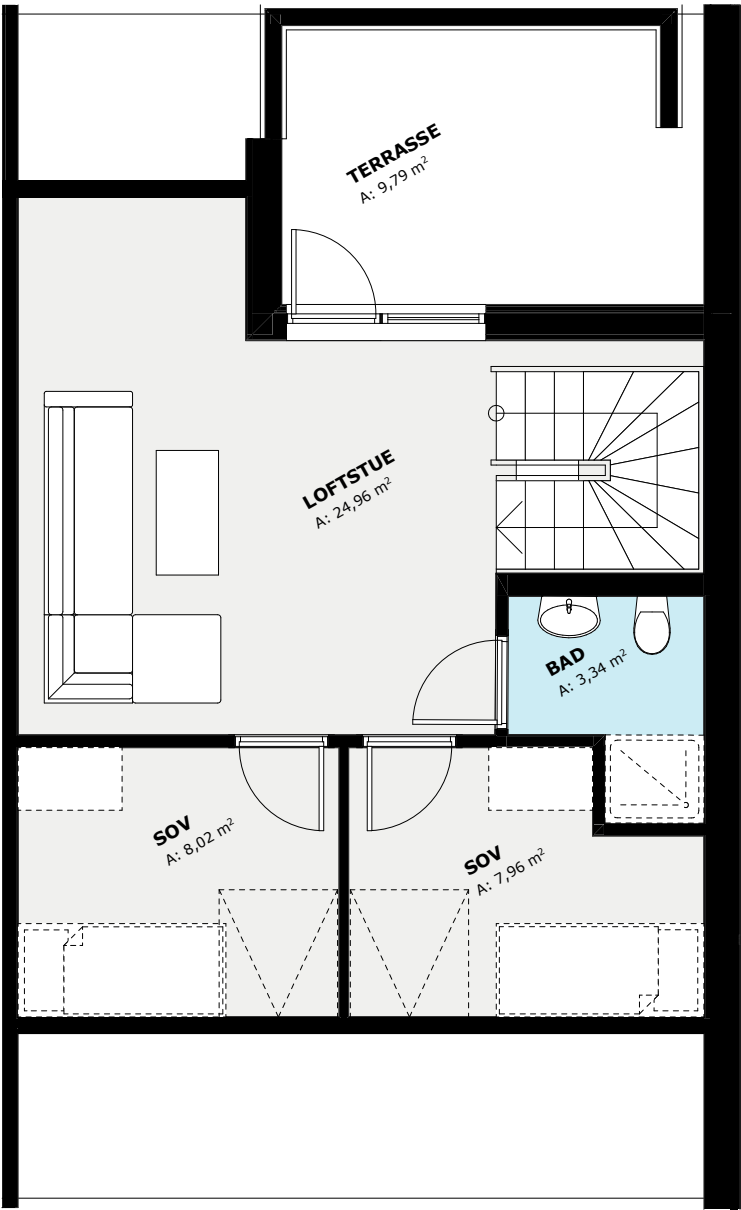


Leilighet M  
Hovedplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 M - loftplan

45 M



Leilighet M  
Loftplan

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Lys og hyggelig stue – et naturlig samlingspunkt.

# 3-roms leilighet

Effektiv og gjennomtenkt.

Smart planløsning med to soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning – perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig med moderne uttrykk.

Stilrent kjøkken.

Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer, god skaplass og en tidløs, matt finish – både praktisk og elegant.

Luftig stue med uteplass.

Stuen har store vinduer og direkte utgang til balkong eller terrasse – her kan du nyte lyset og forlenge dagen ute.

To soverom – flere muligheter.

Et ekstra rom gir fleksibilitet – bruk det som gjesterom, kontor eller hobbyrom, tilpasset dine behov.





Moderne og funksjonelt bad med gjennomtenkte detaljer.

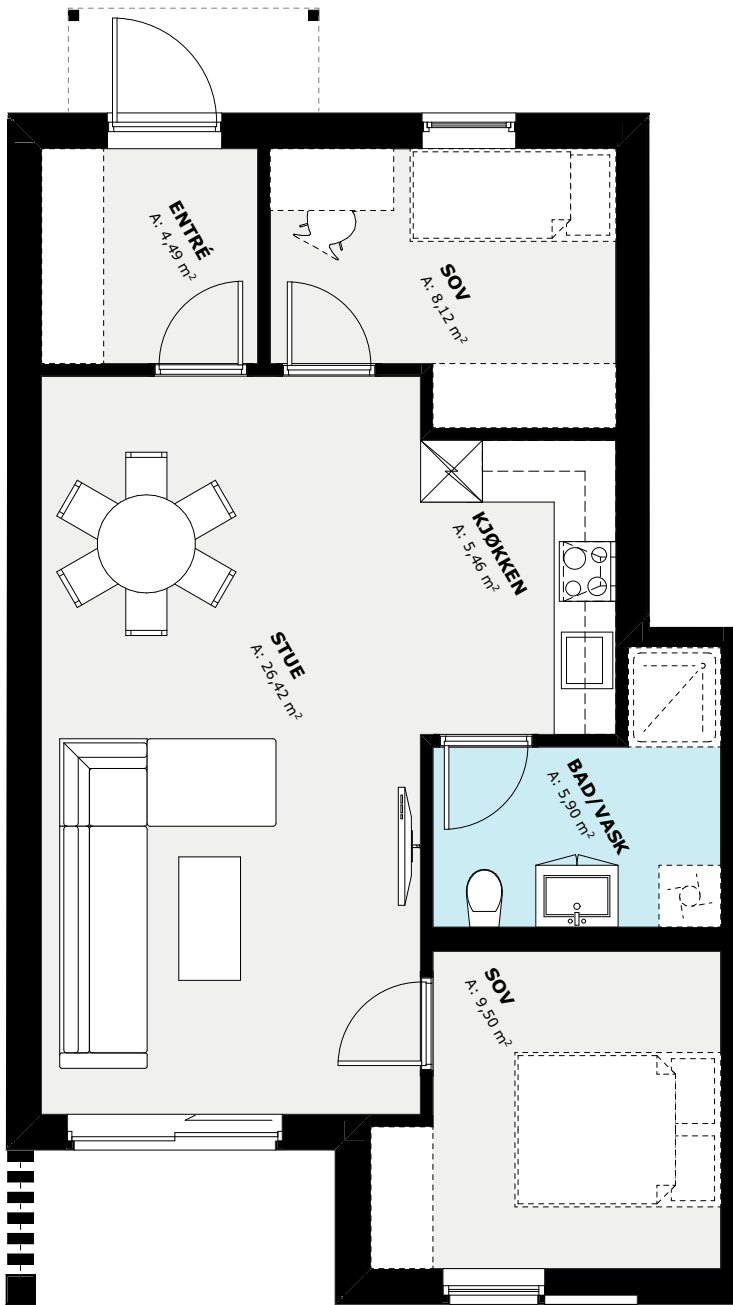


Trivelig soverom med god plass  
Lyst og rolig rom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning – ditt private fristed.



# Plantegning 45 A

45 A

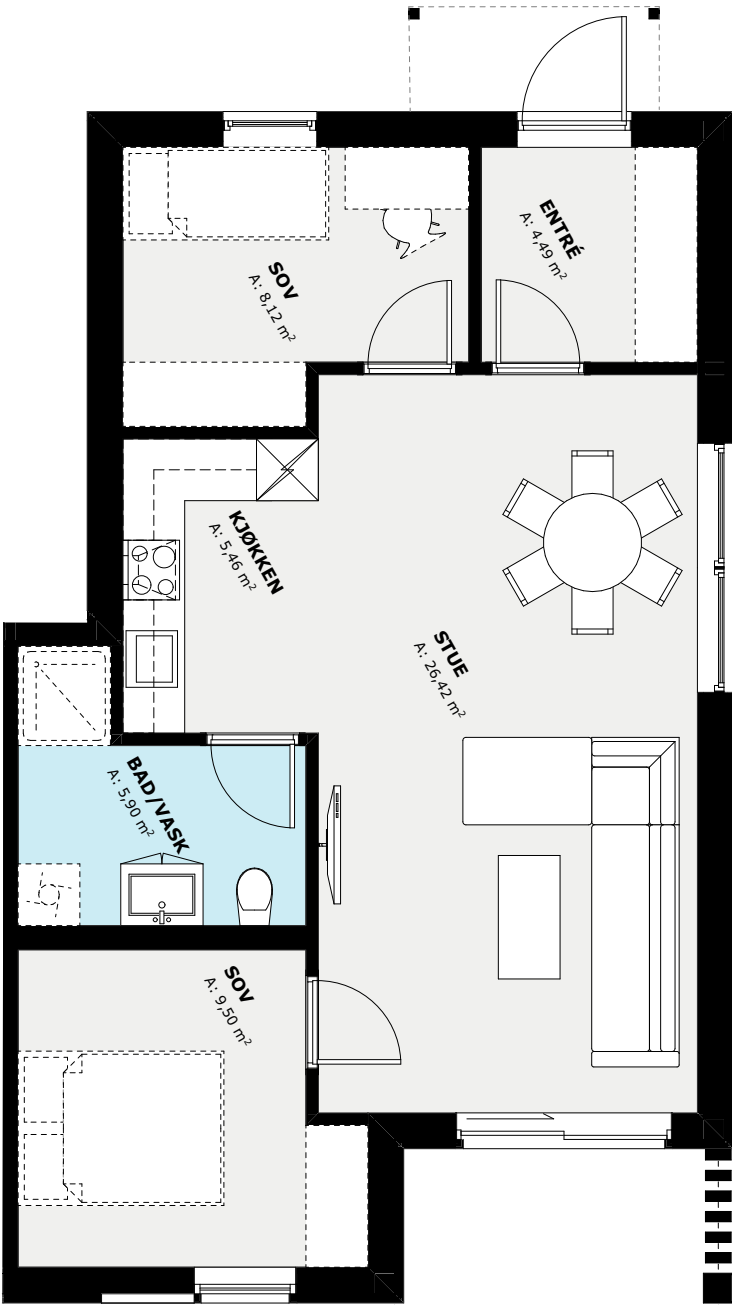


Leilighet A

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 B

45 B



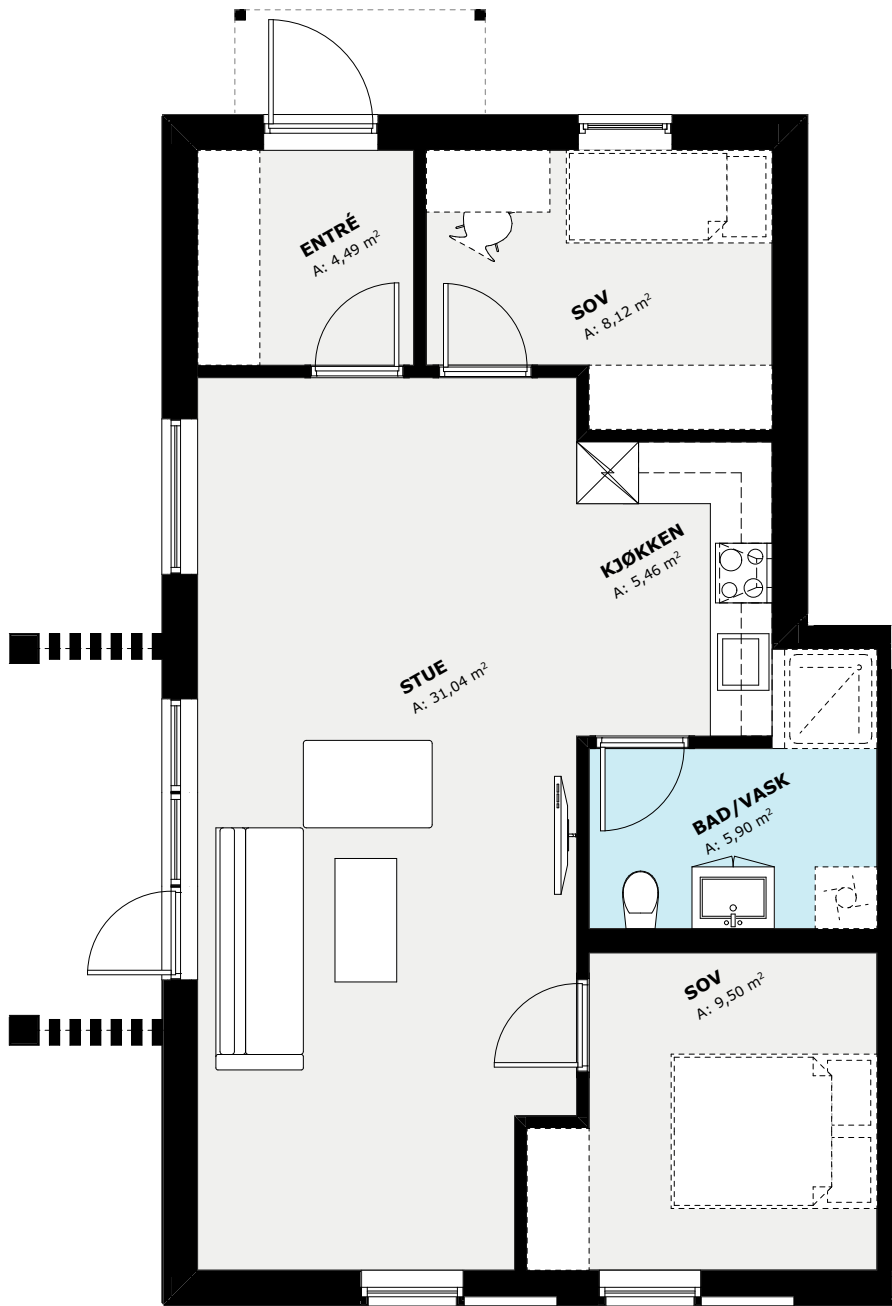
Leilighet B

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning 45 E

45 E

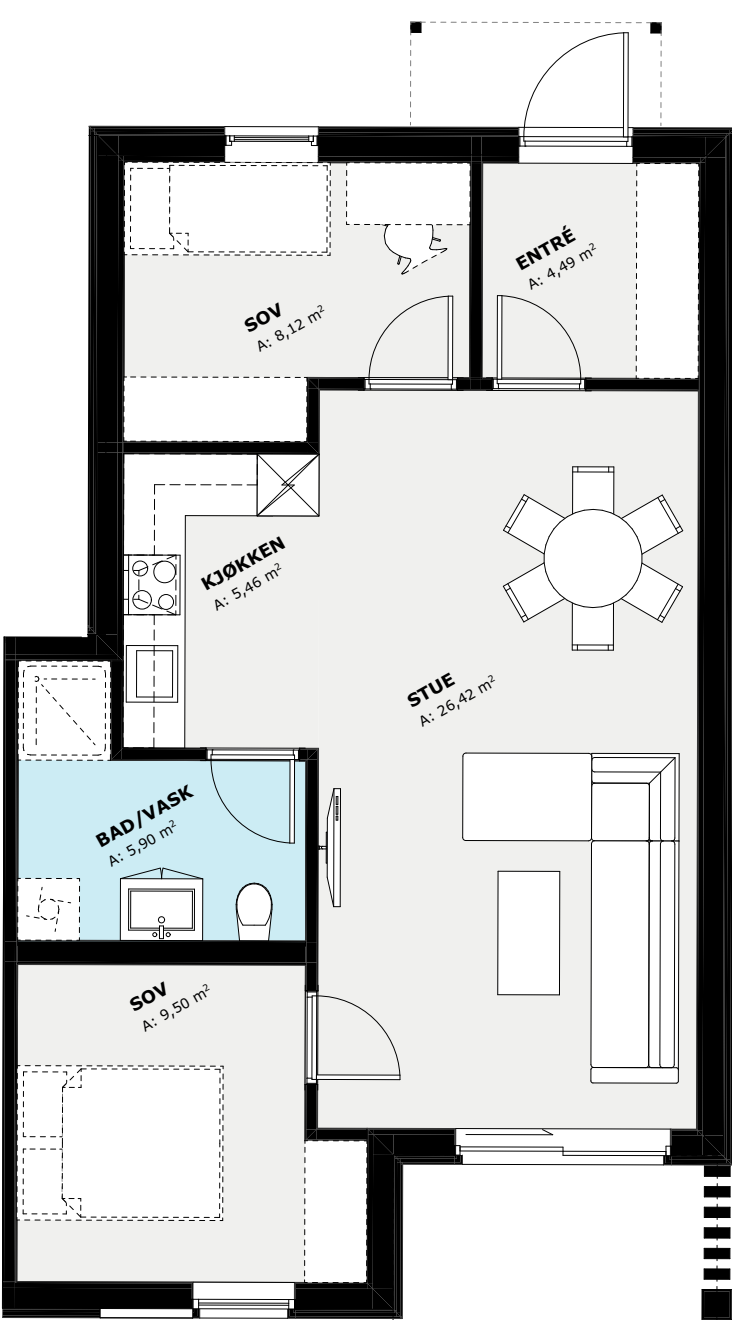


Leilighet E

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 F

45 F



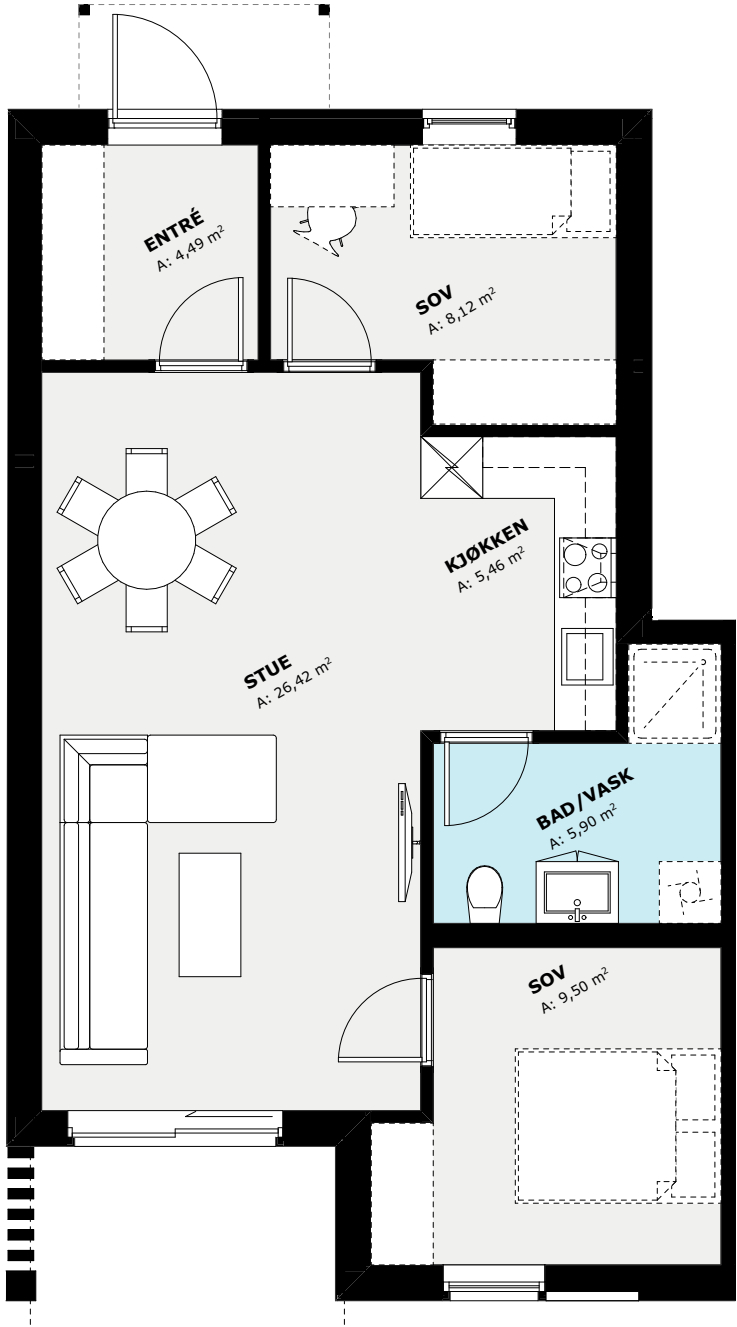
Leilighet F

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning 45 J

45 J

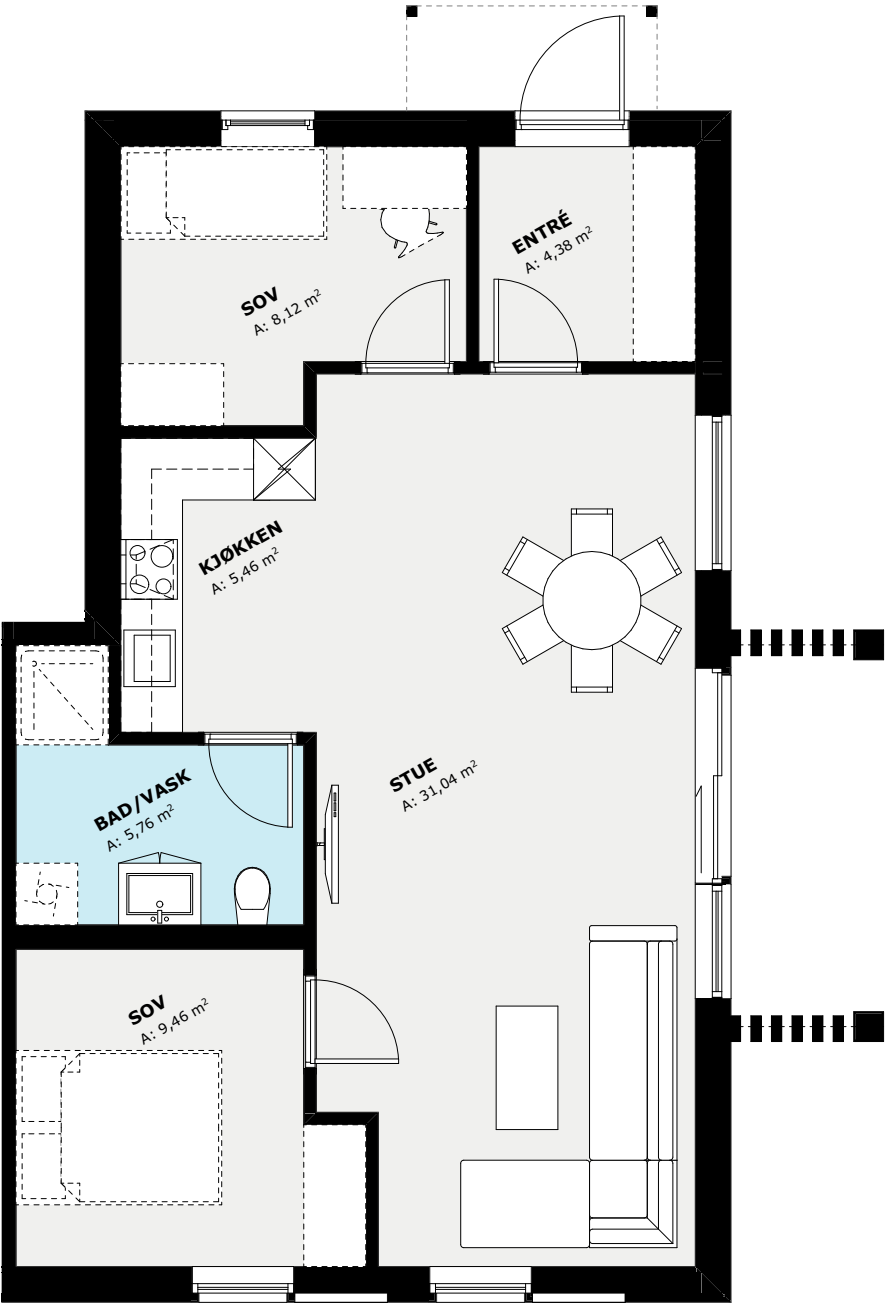


Leilighet J

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning 45 K

45 K



Leilighet K

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet  
Dronningensgate 45 – Nye, moderne leiligheter midt i hjertet av Sarpsborg!

Velkommen til Dronningensgate 45 – et nytt og spennende boligprosjekt med 12 moderne leiligheter fordelt på tre bygg i en av Sarpsborgs mest attraktive og etablerte gater. Her får du muligheten til å forme ditt nye hjem – akkurat slik du ønsker det!

Prosjektets høydepunkter:

- 12 nye leiligheter med gjennomtenkte planløsninger og størrelser fra 62 til 108 kvm.
- Vannbåren gulvvarme i alle leiligheter for optimal komfort og lavere energikostnader.
- Hvitvarer inkludert – ingen ekstra utgifter til kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Takterasse som X-faktor – de største leilighetene går over to plan og får en flott privat takterasse.
- Mulighet for personlig preg – velg mellom 4 kjøkkenfarger, 3 veggfarger og 2 ulike fliser på bad – helt uten ekstra kostnader!
- Sentral beliggenhet – rett ved busstasjonen, St. Olav vgs og Sarpsborghallen.
- Hyggelig og populært boligområde – trygt og etablert nabolag med alt du trenger i nærheten.
- Parkering – de største leilighetene får egen parkeringsplass i den koselige bakgården, øvrige får soneparkering.
- Energieffektive løsninger – lavere oppvarmingskostnader og mindre vedlikehold enn brukt bolig.

Ved å komme tidlig inn i prosjektet får du større frihet til å være med og forme leiligheten din etter dine ønsker og behov. Dette er en unik mulighet for deg som ønsker en moderne og bekymringsfri hverdag i en ny bolig – midt i byen!

Kontakt megler i dag for mer informasjon og visning!

Prisinformasjon  
Priser fra kr. 3 990 000,- til kr. 7 190 000,- + omkostninger.

Beliggenhet og adkomst  
Sentralt og skjermet – den perfekte kombinasjonen

Dronningensgate 45 ligger midt i Sarpsborg sentrum, i en rolig og hyggelig gate med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her bor du kun et steinkast fra busstasjonen, butikker, kaféer, restauranter, treningssentre og kulturopplevelser – samtidig som du får følelsen av å bo i et etablert og fredelig boligområde.

Rett ved finner du også St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, som gir liv og aktivitet i nabolaget, uten at det går på bekostning av ro og trivsel. Beliggenheten gjør dette til et ideelt sted for både unge, voksne og godt voksne – med trygghet, tilgjengelighet og trivsel i fokus.

Lun og skjermet bakgård – grønne omgivelser midt i byen

Prosjektet får et gjennomtenkt og tiltalende uteområde med hyggelige fellesarealer mellom byggene. Den skjermede bakgården blir et rolig og lunt samlingspunkt med god plass til både småprat

og avslapning. Her legges det opp til sosiale soner og grønn beplantning som gir prosjektet et lunt og hjemmekoselig preg – perfekt for late sommerdager eller en kopp kaffe i frisk luft.

Enten du ønsker å bo urbant, moderne og sentralt, eller bare drømmer om en lettstelt bolig med grønne utearealer, er Dronningensgate 45 et prosjekt du bør se nærmere på!

Generell orientering  
Dronningensgate 45 er et nytt og spennende boligprosjekt midt i Sarpsborg sentrum. Prosjektet består av 12 moderne og funksjonelle leiligheter, fordelt på tre bygg i et rolig, veletablert boligområde. Boligene varierer i størrelse fra 62 til 108 kvm, hvor de største går over to plan og får privat takterasse.

Her får du et boligprosjekt med gjennomtenkte løsninger, god kvalitet i materialvalg, og mulighet for tilpasninger uten ekstra kostnad – blant annet valg av kjøkkenfarger, veggfarger og baderomsfliser. Dette gir deg som kjøper frihet til å sette ditt personlige preg på hjemmet, særlig dersom du kommer tidlig inn i prosessen.

Prosjektet ligger sentralt til med kort gangavstand til alt av byens fasiliteter, som kollektivtransport, butikker, skoler og treningssentre. Samtidig er området skjermet og rolig, med grønne felles utearealer og hyggelig bakgårdsmiljø.

Dronningensgate 45 er perfekt for deg som ønsker et nytt, lettstelt og moderne hjem i sentrum – med gode solforhold, fine planløsninger og trygge omgivelser.

Areal fra - til  
BRA - i: 62 - 108 m²  
BRA - e: 5 - 5 m²

Garasje/Parkering  
I Dronningensgate 45 får du en bolig med gjennomtenkte fasiliteter – også når det gjelder parkering. De 6 største leilighetene i prosjektet får tildelt egen parkeringsplass i den skjermede bakgården, noe som gir en praktisk og trygg løsning i hverdagen.

For øvrige leiligheter tilbys det soneparkering i nabolaget, som gir fleksibilitet og enkel tilgang til bil i en travel hverdag.

Solforhold  
Prosjektet i Dronningensgate 45 er nøye plassert og utformet for å gi gode solforhold gjennom store deler av dagen. De fleste leilighetene får rikelig med naturlig lys takket være smarte planløsninger og god vindusplassering.

Den skjermede bakgården og felles uteområdene ligger godt til for å nyte solen i lune omgivelser – perfekt for både morgenkaffen og sene ettermiddagstimer.

For de største leilighetene er privat takterasse en ekstra bonus – her får du solrike og usjenerte uteplasser med flott utsyn, perfekte for avslapning, grilling eller hyggelige stunder med venner og familie.

Boder  
Hver boenhet leveres med egen sportsbod som en del av standard leveranse. Bodene er praktiske og gir god lagringsplass for blant annet sykler, dekk,

hageutstyr eller annet utstyr som ikke trenger å oppbevares inne i boligen.

Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

**Fremdriftplan og ferdistillelse**  
Eiendommen er forventet ferdigstilt andre halvår 2027, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 16-18 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter

seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdistillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til

årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

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

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomteareal**  
1447 m²

**Fellesareal/utomhus/infrastruktur**  
I Dronningensgate 45 blir det felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Her blir det ikke bare

leilighetene som får omtanke – også uteområdene er nøye planlagt for å skape trivsel og god bokvalitet. Mellom byggene etableres det et skjermet og grønt tun med beplantning, sitteplasser og sosiale soner, perfekt for både små og store øyeblikk i hverdagen.

Den rolige bakgården gir en lun og trygg atmosfære midt i sentrum – et naturlig samlingspunkt for beboerne. Her er det god plass til å nyte solen, slå av en prat med naboen, eller bare lene seg tilbake i grønne omgivelser.

Prosjektet får også sykkelparkering og gode gangforbindelser, slik at det blir enkelt å kombinere moderne byliv med aktive og bærekraftige vaner.

Alt i alt er utomhusarealene i Dronningensgate 45 utformet med fokus på estetikk, funksjon og fellesskap – et sted du virkelig vil trives.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Boligseksjonene som er plassert i 1. etg. (bakkeplan) har eksklusiv bruksrett til tiliggende utomhusareal, som vist på vedlagt situasjonskart, i henhold til eierseksjonsloven § 25 femte ledd.Vedlikehold og stell av utomhusareal er allikevel ivaretatt under sameiets samlende ansvar for eiendommens vedlikehold etter vedtektene pkt 4-2, jfr. vedlagte vedtekter pkt. 3-2.

**Leveranse**  
**Kjøkken**  
Kjøkkenet leveres i en stilren, moderne utførelse



med slette fronter i matt finish og laminert benkeplate. Her får du en helhetlig og gjennomtenkt løsning med god skap- og benkeplass, tilpasset et moderne hverdagsliv.

Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kjøleskap – alt inkludert i leveransen. I tillegg leveres det LED-lys under overskapene, som gir både stemning og godt arbeidslys.

Armaturne og opplegg for oppvaskmaskin er integrert i kjøkkenbenken, og det hele er levert i en kvalitet som kombinerer funksjon, holdbarhet og et rent, moderne uttrykk.

**Bad**  
Bad, vaskerom og wc  
Badet er utformet med fokus på kvalitet, komfort og stil. Gulv og vegger flislegges med store 60x60 cm fliser i grå utførelse, mens dusjonen har mosaikkfliser for et eksklusivt preg og bedre sklisikring. Dusjen har vegger i klart glass og moderne blandebatteri. Servantmøbel i hvit matt finish leveres med integrert speilskap med belysning og stikkontakt. Vegghengt toalett gir et rent og moderne uttrykk, og vannbåren gulvvarme gir god varme og komfort gjennom hele året.

Vaskerom – praktisk og funksjonelt  
Vaskerommet leveres med slitesterke 60x60 cm fliser på gulv og sokkelflis langs veggene. Rommet har fall mot sluk og er utstyrt med skyllekum, blandebatteri og opplegg for vaskemaskin, inkludert avløpstrakt. I tillegg leveres automatisk vannstopper for ekstra sikkerhet. Veggene males i en lys, vaskbar våtromsmaling, og rommet er tilrettelagt for effektiv klesvask og gode oppbevaringsløsninger.

WC-rom – kompakt og elegant  
Det separate WC-rommet har en smart og plassbesparende løsning. Her leveres vegghengt toalett og et servantmøbel i hvit matt utførelse, med speil og integrert belysning. Veggene er malt med våtromsmaling i lys farge, og rommet har et moderne, rent uttrykk med god funksjonalitet.

**Andre oppholdsrom**  
Boligen har gjennomgående god standard og innbydende oppholdsrom med lyse flater, store vindusflater og en moderne stil. Alle tørre rom leveres med 1-stavs gulv og vegger i lyse, malte overflater som gir en nøytral og tidløs base for ulike interiørstiler.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, og gir god plass til både spisebord og sofagruppe. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, og gir flott utsyn til uteområdene. Boligene som går over 2 etasjer har utgang til balkong eller takterrasse, som forlenger oppholdsarealet utendørs.

Soverommene er lyse og romslige, med plass til både seng og garderobeløsning. I entré leveres skyvedørsgarderober med speilfronter.

Loftstue, der det er aktuelt, fungerer som en fleksibel ekstra oppholdssone – perfekt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor. Her leveres også lavtemperert radiator for komfort.

Gang og entré har flislagt gulv i moderne gråfarge, som er både pent og praktisk. Her får man også god plass til oppbevaring.

**Garderobe-fasiliteter**  
Det leveres skyvedørsfronter med speil i entre.

Garderobeskap medfølger ikke og må påregnes bekostet av kjøper.  
**Diverse**  
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

**Konstruksjon**  
Prosjektet er bygget etter moderne standarder med solide og varige løsninger som sikrer god komfort, energieffektivitet og teknisk kvalitet.

Grunn og fundamentering  
Boligene og tilhørende sportsboder er fundamentert på komprimerte steinmasser, med støpt plate på mark. Fundamenteringen er utført med nødvendige isolasjons- og radonsperretiltak i henhold til gjeldende krav.

Bærekonstruksjon  
Bæresystemet består av trekonstruksjoner med prefabrikkerte takstoler og sperrer. Konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldende tekniske forskrifter og stedlige krav, inkludert snølast og vindforhold.

Yttervegger  
Boligene bygges med bindingsverk i tre, isolert i henhold til gjeldende krav. Utvendig kledning består av liggende dobbelfals panel, grunnet og påført ett strøk maling. Innvendig kles veggene med gipsplater som leveres ferdig malt i lyse farger.

Innvendige vegger  
Alle innervegger bygges med bindingsverk og kles med malte gipsplater. Skillevegger mellom

boenheter leveres med dobbel gips og lydisolering for god brann- og lydbeskyttelse. Våtrom leveres med tilpasset kledning og våtromsmaling eller flis, der det er aktuelt.

Etasjeskiller  
Etasjeskillere bygges i tre med nødvendig lyd- og vibrasjonsdemping.

Tak  
Taket er konstruert med prefabrikkerte takstoler og tekkes med betongtakstein i henhold til fasadetegningene. Sportsboder har takpapp. Taket er dimensjonert for å tåle lokale klimaforhold og snølast.

Terrasser  
Terrasser og balkonger bygges med impregnerte limtredragere og leveres med terrassebord.

Denne konstruksjonen gir både trygghet, stabilitet og et godt inneklima for beboerne, og sikrer at boligene holder høy teknisk og funksjonell kvalitet.

**Fasade**  
Prosjektets fasade er utformet i en moderne og stilren arkitektur med fokus på både estetikk og holdbarhet. Boligene fremstår som harmoniske og tidsriktige, med materialvalg og fargebruk som glir naturlig inn i omgivelsene.

Kledning  
Fasaden kles med liggende dobbelfals trepanel, som leveres grunnet og påført ett strøk maling i farge iht. fasadetegningene. Dette gir en lun og samtidig moderne uttrykksform som passer godt i nabolaget.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning, i farge tilpasset fasadens uttrykk. Innvendig er karmene hvite. Hoveddører og sportsbod-dører er standard 100 cm og utadslående, også tilpasset farge og stil på bygget.

Detaljer og uttrykk

Taket tekkes med betongtakstein i farge som harmonerer med kledningen. Fasaden kompletteres med nødvendige beslag og renner som ivaretar byggets funksjon og fremtoning. Overganger og detaljer er nøye utført for å sikre en helhetlig og gjennomført stil.

Yttertak

Yttertaket i prosjektet er bygget for å ivareta både funksjonalitet, holdbarhet og estetisk uttrykk, i tråd med gjeldende tekniske forskrifter og lokale klimaforhold.

Konstruksjon

Taket er oppført med prefabrikkerte takstoler og sperrer i tre, dimensjonert i henhold til gjeldende krav til snølast og vindforhold.

Tekking

Boligene leveres med tak tekket med betongtakstein, valgt for sin slitestyrke og lave vedlikeholdsbehov. Farge og utforming følger fasadetegningene for å sikre et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Tak på sportsboder

Sportsbodene får tak tekket med takpapp, tilpasset byggets øvrige stil og funksjon.

Takrenner og beslag

Nødvendige takrenner og nedløp i metall leveres komplett med tilhørende overgangsbeslag og detaljer ved overganger mot vegg, vinduer og dører.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Alle boligene er planlagt med gode og funksjonelle uteområder som gir rom for både privatliv og sosiale sammenkomster.

Terrasser og balkonger

Hver bolig får privat uteplass i form av terrasse eller balkong, tilpasset boligens planløsning og plassering i bygget. Terrassene leveres med terrassebord og eventuelle overbygg utføres med integrert belysning i himling der det er relevant. Rekkverk leveres i tråd med gjeldende krav og tilpasses fasadens arkitektur.

Uteplasser på bakkeplan

Boliger med inngang på bakkeplan får egen uteplass direkte tilknyttet boligen, gjerne i form av hagefleck, platting eller hellelagt område. Det tilrettelegges for beplantning og et grønt, frodig utemiljø.

Fellesarealer

Utearealene inkluderer felles grøntområder, lekeplass med sandkasse og apparater, samt gangveier og gårdsplass. Gangveier og parkeringsarealer opparbeides med belegningsstein, mens fremsidene av boligene får heller og singel i adkomstsonene.

Trapper

Boliger over to plan leveres med innvendig trapp som binder etasjene sammen på en trygg og stilren måte.

Utførelse

Trappen leveres i hvitmalt utførelse med rekkverk og returgelender. Trinnene har en solid konstruksjon og leveres i beiset finish tilpasset fargen på 1-stavs gulvet i øvrige oppholdsrom.

Design og funksjon

Trappen er utformet med fokus på både estetikk og sikkerhet. Dempet trinnlyd og gjennomgående materialvalg sikrer en behagelig overgang mellom etasjene. Trappen tilfredsstiller krav til inntrinn, opptrinn og rekkverkshøyde i henhold til gjeldende forskrifter.

Heiser

Det er ikke heis i byggene.

Ventilasjon

Alle boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner, som sørger for et godt og sunt inneklima hele året.

System

Anlegget leveres ferdig montert, innregulert og klart til bruk ved overtakelse. Det sikrer effektiv utskiftning av inneluften og gjenvinner varmen fra avtrekksluften, noe som bidrar til lavere oppvarmingsbehov og bedre energieffektivitet.

Luftkvalitet og komfort

Balansert ventilasjon gir jevn temperatur og god luftkvalitet i alle rom. Systemet reduserer fuktighet, hindrer oppbygging av radon og bidrar til et allergivennlig inneklima.

Sanitær

Prosjektet leveres med komplette sanitærinstallasjoner av moderne standard,

dimensjonert og utført i henhold til gjeldende tekniske krav.

Kjøkken

Opplegg for oppvaskmaskin i benkeskap  
Kjøkkenbatteri med ettgreps blandebatteri monteres på benk

Bad og WC

Vegghengt toalett  
Dusj med blandebatteri og dusjdører i herdet glass  
Servant med ettgreps blandebatteri og servantmøbel  
Speil med integrert belysning og stikkontakt (speilskap i hovedbad, speil på WC)

Vaskerom

Skyllekar med blandebatteri  
Opplegg for vaskemaskin med avløpstrakt og stengekran  
Automatisk vannstopper i rom uten sluk

Utendørs

Frostfri utekran, én per bolig med inngang på bakkeplan  
I tillegg leveres én felles utekran ved sportsbodene

Fordelingsskap

Vannfordelingsskap plasseres i henhold til forskriftskrav for enkel tilgang og service

Brannsikring

Bygget er prosjektert og utført i henhold til gjeldende brannsikkerhetskrav for boliger, for å ivareta beboernes trygghet i tilfelle brann.

Brannskillevegger

Brann-/lydskillevegger leveres med dobbelt lag av



gipsplater og isolasjon for å sikre tilstrekkelig brannsikring mellom boenheter og mellom etasjer. Dette gir nødvendig tid til evakuering og hindrer brannspredning.

**Brannklassifiserte materialer**  
Alle bygningsmaterialer som brukes i konstruksjonen, inkludert vegger, gulv og tak, er valgt med tanke på brannmotstand og brannsikkerhet. Det benyttes brannklassifiserte materialer der det er påkrevd.

**Røykvarslere**  
Røykvarslere monteres i alle soverom, korridorer og på hver etasje i boligen. Dette er en viktig del av brannsikkerhetssystemet og sørger for tidlig varslings i tilfelle brann.

**Brannslukking**  
Det leveres brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter, inkludert minst én brannslukker i hver bolig.

**Fluktveier og rømningsveier**  
Alle boenheter har tilstrekkelig utstyrte fluktveier, med lett tilgjengelige utganger og korrekt dimensjonerte rømningsveier for å ivareta beboernes sikkerhet ved en eventuell brann.

**Dører og vinduer**  
Vinduer: Alle vinduer i boligene leveres med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumskledning, som gir god energieffektivitet og langvarig beskyttelse mot vær og vind. De er utført i stilren design og gir maksimal lysinnslipp til boligene. Innvendig leveres vinduene i hvit utførelse, som passer godt med de øvrige overflatene i boligen. Velux takvinduer leveres der det er inntegnet, og sørger for ekstra lysinnslipp

på loftet.

**Ytterdører:** Hoveddørene er standard 100 cm brede og utadslående. De leveres med sylinderlås og vrider for enkel og sikker tilgang. Dørene er i robust utførelse og designet for å stå i stil med boligens øvrige fasade.

**Innvendige dører:** Innvendige dører leveres som kompakte, fabrikkmalte hvite dører med dempelist i slett utførelse, noe som gir et stilrent og moderne preg. De er i god kvalitet og bidrar til boligens estetiske helhet.

**Terrassedører og Balkongdører:** Terrassedører og balkongdører leveres også med 3-lags isolerglass og aluminiumskledning på utsiden for holdbarhet og god isolasjon. Dørene gir enkel tilgang til utendørsarealene og lar deg nyte utemiljøet direkte fra stuen eller soverommet.

**Overflater og kledning**  
Utvendig Kledning: Boligens utvendige kledning er utført med liggende dobbelfals i treverk, grunnet og malt med ett strøk etter oppføring. Kledningen er behandlet for å beskytte mot vær og vind, og fargen på kledningen er valgt i tråd med fasadetegningene for å sikre en moderne og enhetlig estetikk.

**Innvendige Overflater:** Alle innvendige overflater leveres med høy kvalitet, og det er lagt vekt på et stilrent og moderne uttrykk i hele boligen.

**Vegger:** Innvendige vegger leveres som bindingsverk med gipsplater og malt overflate. Fargene på malingen er valgt i lyse toner, som gir et luftig og åpent inntrykk i rommene. Våtrom som bad og vaskerom leveres med gipsplater med

spesialmaling for våtrom, som både beskytter mot fukt og gir et rent utseende.

**Gulv:** Alle rom i boligene, unntatt våtrom og entré, leveres med 1-stavs gulv i en naturlig finish. I våtrom og entré leveres fliser i 60x60 cm format, grått med grå fuger, som er både stilige og funksjonelle for disse områdene.

**Tak:** Takene er kledd med gipsplater og malt med en lys overflate. I de høyeste etasjene leveres det også luke for inspeksjon der det er krav om dette, for å sikre enkel tilgang til eventuelle tekniske installasjoner.

**Kledning på Sportsboder:** Sportsbodene har bindingsverk i tre, men leveres uten innvendig kledning, med åpent bindingsverk for praktisk oppbevaring. Utvendig kledning er også liggende dobbelfals, grunnet og malt i farge tilsvarende øvrig bygning.

**Bodløsninger**  
Boligen disponerer en praktisk sportsbod plassert i en egen bodkjerne ute i bakgården. Her har du god lagringsplass for sesongutstyr, verktøy, sportsutstyr eller annet du ønsker å oppbevare utenfor leiligheten. Enkel adkomst og trygg oppbevaring gir både komfort og funksjonalitet i hverdagen.

**Postkasser**  
Hver bolig får tildelt én postkasse.

**Kabel-TV/bredbånd**  
TV- og bredbåndstjenester må bestilles og avtales direkte med leverandør. Det leveres røropplegg klargjort for TV/data.

**Energimerking**  
Leilighetene i Dronningensgate 45 har energikarakter grønn B, og dette oppfyller kravene for å kvalifisere til et såkalt Grønt lån. Dette er en finansieringsordning som støtter miljøvennlige og bærekraftige boliger. Et grønt lån er tilrettelagt for investeringer som reduserer klimabelastningen, øker energieffektiviteten og fremmer bruk av fornybar energi – og det gir ofte lavere rente enn tradisjonelle boliglån.

**El-anlegg**  
Elektriske installasjoner  
Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon i bolig. Standard leveranse.

- Sikringsskap med kombiautomater.
- Brannvarslings.
- Røropplegg for TV/ Data.
- Tilførsel til sportsboder.
- Ringeklokke.
- Klargjort trekkerør til fremtidig elbil-lader parkeringsplasser.

Lysutstyr i bolig inngår i standard leveranse.

- Kuppel leveres i entré, WC-rom, bod, vaskerom og soverom.
- 4stk spotlight leveres i himling på hoved baderom.
- 3stk spotter på bad i loftsetasje.
- Lysarmatur under overskap på kjøkken.
- 4stk spotlight leveres i himling i kjøkkensone.

Boliger i 1 etg. leveres spott på skinne av hensyn til brannhimling.

- 4stk. spotter i loftstue
- Utebelysning på vegg ved ytterdører og balkongdører takterrasse. Belysning i himling ved overbygde terrasser.

Leveranse sportsbod inngår i standard leveranse.

- 1 stk stikkontakt per bod.
- 1 stk. lyskuppel med bryter per bod

Utvendig fellesanlegg.

- Belysning av adkomster, gangveier, gårdsplass/ parkering og sportsboder.

**Oppvarming**  
Fjernvarmeanlegg – vannbårent varmeanlegg  
Boliger i 1 etg. leveres med vannbåren varme i gulv i alle rom  
Boliger i 2 etg. leveres med vannbåren varme i gulv i alle rom på hovedplan, samt på bad i toppetg.  
Loftetasje leveres utover dette med lavtemperatur-radiator på vegg i stue.

## Sameiet/økonomi

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter vil bli fastsatt og beregnet av Sarpsborg kommune etter ferdigstillelse av prosjektet. Avgiftene omfatter vanligvis vann, avløp, renovasjon og feiing, og vil variere avhengig av leilighetens størrelse og forbruk.

Kjøper må selv påregne disse som en del av de løpende bokostnadene.

**Info eiendomsskatt**  
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av Sarpsborg kommune etter ferdigstillelse av prosjektet. Skatten vil variere basert på kommunens taksering av eiendommen og gjeldende satser på det tidspunktet.

Kjøper må selv påregne eiendomsskatt som en del av de årlige bokostnadene.

**Informasjon formuesverdi**  
Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkerregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

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

**Informasjon om vannavgift**  
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

**Tilbud på lånefinansiering**  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Forretningsfører**  
Solibo Fredrikstad AS

**Organisasjonsform**  
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 12 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som

medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

**Stipulerte felleskostnader inkluderer**  
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 2 134,- til kr 3 370,- per måned. Se vedlagt prisliste. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet bygningsforsikring, strøm fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar, vaktmester, vedlikehold, renhold, avsetning til fremtidig vedlikehold og adre driftskostnader. I tillegg vil det tilkomme kostnader for fjernvarme, estimert kostnad til kr. 7,- pr. kvm. pr. måned. Se vedlagte estimerte budsjett.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører, og er basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende eierseksjonssameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold

rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi sameiet andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av sameiets styre og/eller generalforsamling.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektiv avtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle å konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

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



enighet ved stiftelse av sameiet.

## Offentlige forhold

### Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1916/900155-1/3 27.11.1916 ERKLÆRING/AVTALE

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

### Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvare verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Radonmåling

Bygget vil bli radonsikret i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for at radon gasser kommer inn i boligene. Dette inkluderer radonsperrer i gulv og grunnmur som hindrer radon i å trenge inn i boligene.

### Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

### Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen omfattes av kommunedelplan sentrum 2019-2031

Området eiendommen ligger i er regulert til veg og sentrumsformål.

Bestemmelsesområde: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav - urban-høy B. Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone: H310\_01 - Ras-og skredfare Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens akstomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

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

Rammetilatelse er gitt - oppføring av tre firmemannsboliger - riving av boligog uthus - Dronningens gate 45 A til M - datert 09.02.2024.

### Legalpant

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

## Generelle kjøpsbetingelser

### Lovanvendelse

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

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

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

### Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan

illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som “god standard” etc.

**Betalingsbetingelser**

Det skal innbertales kr. 10% av kjøpesum i forskudd. Betalingsplikten innrer ved påkrav fra megler så snart garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt. Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst. Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

**Arealberegninger**

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 25.02.2023. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

**Forbehold fra utbygger**

Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 60% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.06.2026. Selger forbeholder seg retten til å forlenge fristen ytterligere om kjøper og selger samtykker til dette.

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Bygging forventes igangsatt i løpet 1. eller 2. kvartal 2026 og forventes ferdigstilt 18 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. Byggestart er videre avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Sarpsborg kommune i god tid før byggestart og at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen. Det vil kunne gjøres forberedende grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av vei og infrastruktur, uten at dette beregnes som byggetid. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell reseksjonering og andre eventuelle disposisjoner

som kreves for å realisere prosjektet, og vil på selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungtrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling.

Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside.



Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøperaksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie.

Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. Mesterkjøkken) kan endres dersom utforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder vi oss retten til å endre leverandør til annen anerkjent leverandør.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet. Det utearealet, herunder deler av grøntdrag, som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i sammenheng med det enkelte byggetrinn.

Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter på seksjonene som selges, og som har med prosjektet å gjøre. Dette er f.eks heftelser med rettigheter til felles kommunikasjonsakser, teknisk infrastruktur, og andre anlegg og installasjoner i anledning prosjektet, og avklaring/etablering av rettighet i forhold til omkringliggende grunneiendommer og allmennheten. Dette er nye heftelser/rettigheter som en kjøper må akseptere.

Iht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper. Utbygger kan akseptere eller forkaste enhverkjøpsbekreftelse fra interessent, herunderbl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar

stort kr 50 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

**Tilvalg og endringer**  
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og

selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

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

**Salg av kontraktsposisjoner**  
Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Om samtykke blir gitt kan kontraktsposisjonen selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette.

Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- inkludert mva. for et evt. samtykke til videresalg. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmaterieill for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmaterieill i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets

samtykke.

**Avbestilling**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

**Viktig informasjon**

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

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

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være

berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/huseierforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets/huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøtet realsameiet/huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysing av hjemmel av boligen.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet

selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og



vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

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

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

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

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- eks. mva. pr. enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr. 5 500,- eks. mva. pr. enhet - Oppgjørshonorar Kr 2 500,- eks. mva. pr. enhet - Tilretteleggingsgebyr 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med

urådighet  
260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 50 000,- for utført arbeid.

**Finansieringskontroll**  
For å sikre en trygg og smidig prosess ved kjøp av bolig i Dronningensgate 45, vil det gjennomføres en finansieringskontroll for alle kjøpere. Dette innebærer at potensielle kjøpere må fremvise dokumentasjon på at de har finansiering på plass før kontrakt kan signeres. Det kan være i form av lånebekreftelse fra bank eller annen relevant dokumentasjon som viser at kjøper har tilstrekkelig økonomisk grunnlag for å gjennomføre kjøpet. Finansieringskontrollen er en viktig del av prosessen for å sikre at alle parter er trygge på at kjøpet kan gjennomføres uten problemer, og at kjøper har realistiske forutsetninger for å håndtere boliglånet.

**Kjøpekontrakt**  
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

**Oppdragsansvarlig**  
Ine M. Bredholt  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
ine.meisund.bredholt@aktiv.no  
Tlf: 911 55 707

Cecilie Knobel Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.ernes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

**Ansvarlig megler**  
Ine M. Bredholt  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
ine.meisund.bredholt@aktiv.no  
Tlf: 911 55 707

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, Karl Johans gate 1  
1706 SARPSBORG  
Tlf: 691 41 545

**Salgsoppgavedato**  
25.06.2025

Oppdragsnummer: 1109255016  
Formidlingsnummer:

**Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:**

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

**Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 934500512**

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

**KJØPEKONTRAKT  
EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING**

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

***Selger***

Dronningensgate 45 Sarpsborg AS  
Dronningens gate 45  
1723 Sarpsborg

E-post: krodning.invest@gmail.com  
Telefon: 906 85 628

***Kjøper***

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. SALGSOBJEKT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av.<br>Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter <b><i>eiendommen</i></b> . |

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Dronningensgate 45 AS, org. nr. 924 713 747

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Dronningens gate 45, gnr. 1, bnr. 975 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune.

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

Side 1 av 13

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Eierne av de største seksjonene disponerer totalt seks parkeringsplasser som blir seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt av disse seksjonene iht. sameiets vedtekter. For øvrige leiligheter tilbys det soneparkering i nærområdet. Det medfølger/medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Sportsbodene vi også bli seksjonert som en tilleggsdel til leilighetene.

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

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

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

**2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner

Det er avtalt at kjøper skal innbetale kr 10% av kjøpesum i forskudd. Betalingsplikten inntreder ved påkrav, straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

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

| Kjøpesum og omkostninger                                         | Beløp i kroner      |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Kjøpesum                                                         | Kr. _____           |
| I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger |                     |
| Dokumentavgift (grunnlag tomteverdi)                             | Kr. xxxxxxxx        |
| Startkapital til sameiet                                         | Kr. 5 000,-         |
| Stiftelsesgebyr til sameiet                                      | Kr. 5 000,-         |
| Tinglysningsgebyr skjøte                                         | Kr. 545,-           |
| Tinglysningsgebyr pantedokument (pr. stk.)                       | Kr. 545,-           |
| Panteattest                                                      | <u>Kr. 260,-</u>    |
| Kjøper Omkostninger i alt                                        | <u>Kr. xxxxxx,-</u> |

Side 2 av 13

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper



Kjøpesum og omkostninger, i alt Kr \_\_\_\_\_

Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte: 10 % betales etter påkrav fra megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl § 12 kr. \_\_\_\_\_

Resterende betales uoppfordret innen kl 12.00 to dager før overtagelse kr. \_\_\_\_\_

Forskuddet på 10 % skal være egenkapital som kjøper ikke får pantesikkerhet for i eierseksjonen.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

**3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID**

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

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

**4. OPPGJØR**

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

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

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 10203584895, tilhørende Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg og merkes med følgende KID: 110925501626.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtagelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 10203584895, tilhørende Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, merkes med følgende KID: 110925501626, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

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

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

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSE

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

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

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

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

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

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 15.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 15 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

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

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

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Initialer selger

Initialer kjøper



Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

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

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

**9. SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

**10. SELGERS FORSINKELSE**

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

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

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

**11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

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

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

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

**12. MANGLER**

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

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

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

**13. ETTÅRSBEFARING**

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

**14. FORSIKRINGER**

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

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

**15. FORBEHOLD**

Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 60% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.06.2026. Selger forbeholder seg retten til å forlenge fristen ytterligere om kjøper og selger samtykker til dette.

Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende: denne kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper inkl. opptjente rente. Det vises også til selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Bygging forventes igangsatt i løpet 1. eller 2. kvartal 2026 og forventes ferdigstilt ca. 18 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. Byggestart er videre avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Sarpsborg kommune i god tid før byggestart og at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen. Det vil kunne gjøres forberedende grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av vei og infrastruktur, uten at dette beregnes som byggetid. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjennelser og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell reseksjonering og andre eventuelle disposisjoner som kreves for å realisere prosjektet, og vil på selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som

gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling.

Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøperaksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjektering.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie.

Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. Mesterkjøkken) kan endres dersom utforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder vi oss retten til å endre leverandør til annen anerkjent leverandør.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet. Det utearealet, herunder deler av grøntdrag, som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i sammenheng med det enkelte byggetrinn.

Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter på seksjonene som selges, og som har med prosjektet å gjøre. Dette er f.eks heftelser med rettigheter til felles kommunikasjonsakser, teknisk infrastruktur, og andre anlegg og installasjoner i anledning prosjektet, og avklaring/etablering av rettighet i forhold til omkringliggende grunneiendommer og allmennheten. Dette er nye heftelser/rettigheter som en kjøper må akseptere.

Iht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper. Utbygger kan akseptere eller forkaste enhverkjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger

|                  |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Side 9 av 13     |                  | Side 10 av 13    |                  |
| <hr/>            | <hr/>            | <hr/>            | <hr/>            |
| Initialer selger | Initialer kjøper | Initialer selger | Initialer kjøper |



kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

**16. SAMEIET**

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

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

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til **kr xx** for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

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

**17. AVBESTILLING**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og

derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

**18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Om samtykke blir gitt kan kontraktsposisjonen selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- inkludert mva. for et evt. samtykke til videresalg. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

**19. ANNET**

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

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

**20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

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

**21. VERNETING**

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

**22. VEDLEGG**

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

- Salgsoppgave med vedlegg datert **XX**

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

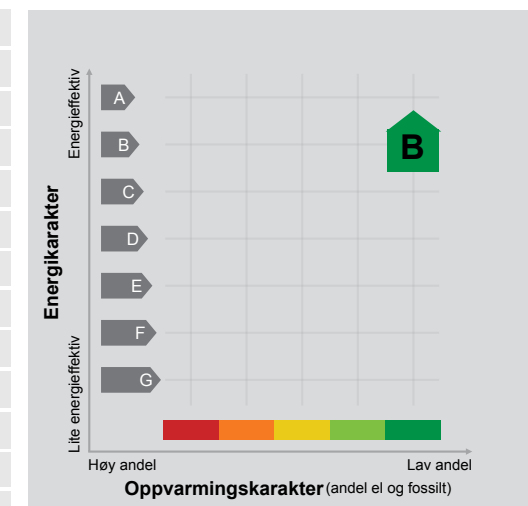
Dronningensgate 45 Sarpsborg AS

Initialer selger

Initialer kjøper



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Dronningens gate 45B     |
| Postnummer        | 1723                     |
| Sted              | SARPSBORG                |
| Kommunenavn       | SARPSBORG                |
| Gårdsnummer       | 1                        |
| Bruksnummer       | 975                      |
| Seksjonsnummer    |                          |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       |                          |
| Bygningsnummer    |                          |
| Bruksenhetsnummer |                          |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-118429 |
| Dato              | 12.05.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Bygningskategori:        | Småhus         |
| Bygningstype:            | Firemannsbolig |
| Byggear:                 | 2025           |
| Bygningsmateriale:       | Tre            |
| BRA:                     | 62             |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1              |
| Detaljert vegger:        | Nei            |
| Detaljert vindu:         | Nei            |

Teknisk installasjon

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Oppvarming: | Fjernvarme            |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon |



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

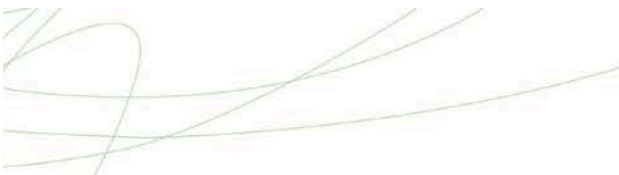
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs



Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

# Nabolagsprofil

Dronningens gate 45 - Nabolaget Vesteng/Vingulmork - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                                                  |                  |
|--|--------------------------------------------------|------------------|
|  | Sarpsborg bussterminal<br>Totalt 22 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km  |
|  | Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20                  | 13 min<br>1.1 km |
|  | Oslo Gardermoen                                  | 1 t 31 min       |

## Skoler

|                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)<br>437 elever, 35 klasser         | 6 min<br>0.5 km  |
| Lande barneskole (1-7 kl.)<br>438 elever, 22 klasser                   | 16 min<br>1.4 km |
| Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)<br>142 elever, 8 klasser              | 19 min<br>1.7 km |
| Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ...<br>268 elever, 15 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)<br>562 elever, 36 klasser           | 8 min<br>0.7 km  |
| Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>334 elever, 25 klasser             | 7 min<br>2.8 km  |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser                  | 2 min<br>0.2 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|  |                                        |       |
|--|----------------------------------------|-------|
|  | St. Olav Videregående Skole - Østfo... | 1 min |
|  | Storbyen Senter, Sarpsborg             | 3 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 82/100

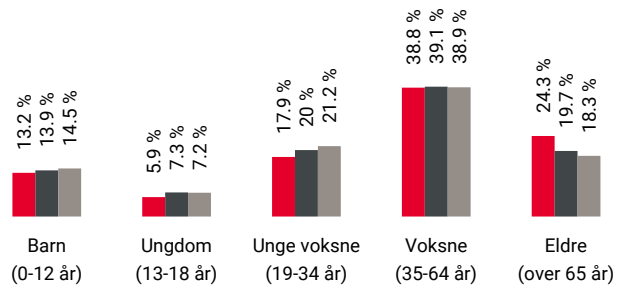


Naboskapet  
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Vesteng/Vingulmork    | 1 503     | 757           |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819   | 55 660        |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Grotterødløkka (0-5 år)<br>63 barn       | 6 min<br>0.6 km  |
| Askeladden barnehage (0-5 år)<br>39 barn | 11 min<br>0.9 km |
| St Olavs barnehage (0-5 år)<br>105 barn  | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Meny Sarpsborg                                       | 5 min           |
| Coop Extra St. Marie Gate<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>0.8 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Gateparkering  
Lett 89/100



Støynivået  
Lite støynivå 83/100

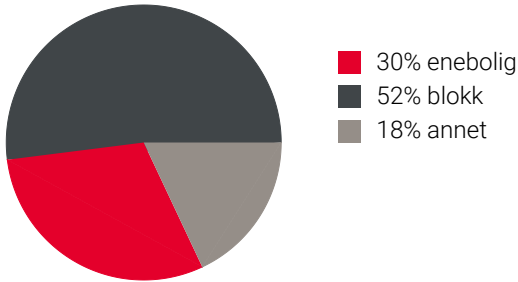


Kollektivtilbud  
Veldig bra 82/100

Sport

|                                                                                     |                                                               |                                                                                            |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|    | Sarpsborghallen - flerbrukshall<br>Aktivitetshall             | 4 min     | 0.4 km |
|    | Sandesundsveien skole<br>Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 6 min     | 0.5 km |
|   | SATS Sarpsborg                                                | 4 min    |        |
|  | SKY Fitness Sarpsborg                                         | 12 min  |        |

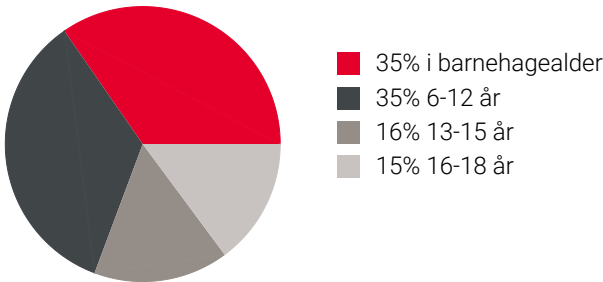
Boligmasse



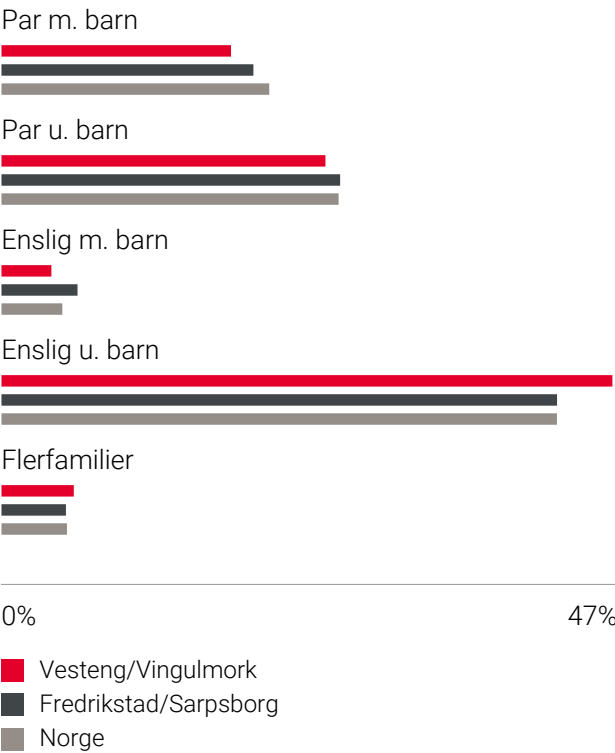
Varer/Tjenester

|                                                                                   |                  |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Storbyen         | 4 min  |
|  | Apotek 1 Bjørnen | 4 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

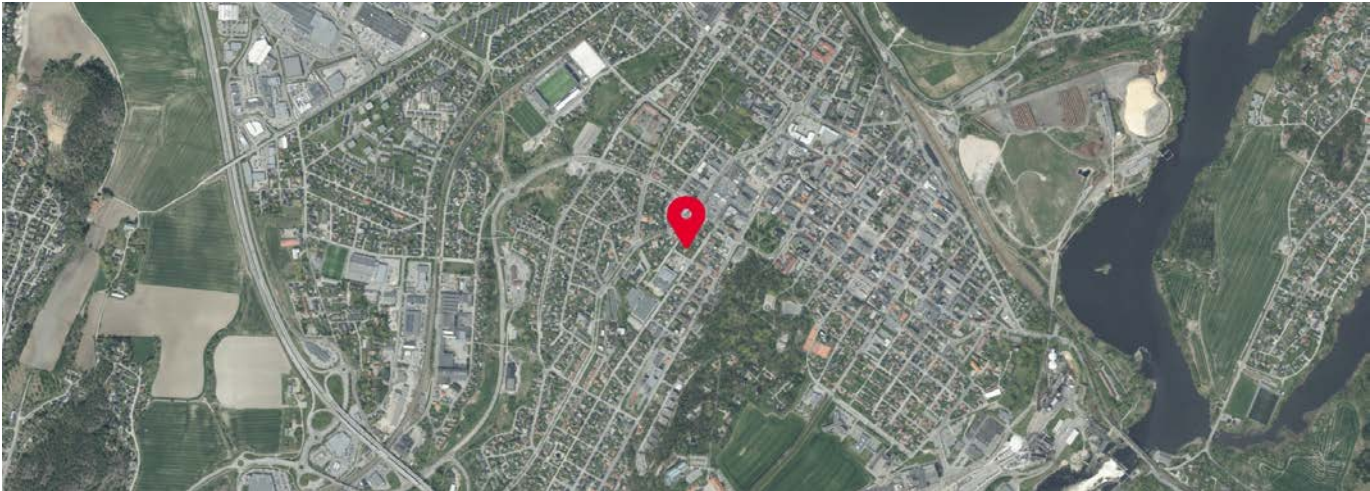


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





Sameiet Dronningens gate 45

Estimert budsett, fordeling og innå felleskostnader, oppstartskapital sameie  
(basert på mottatt dokumentasjon)

ARBEIDSDOKUMENT

| Fondslag    |      |       |          | Faktureres direkte til seksjoner |       |            |            | Fordeling etter sameiebrøk |            |                    |           | Fiat fordeling |            |             |            | Totale felleskostnader |            | Oppstartskapital |           | Etableringskostnad |           |                               |                         |
|-------------|------|-------|----------|----------------------------------|-------|------------|------------|----------------------------|------------|--------------------|-----------|----------------|------------|-------------|------------|------------------------|------------|------------------|-----------|--------------------|-----------|-------------------------------|-------------------------|
|             | Snr. | Leil. | Leil.nr. | Bygg/plan                        | BRA-I | Sameiebrøk | Vann/avlop | Kommunale avgifter         | Fjernvarme | Bogningsforsikring | Swøm      | Fortfærsel     | Syremonior | Vedlikehold | Vaktmester | Andre driftskostn.     | TV         | Internet         | Totalt    | pr år              | pr mnd    | Engangsbeløp kr 100 per BRA-I | Engangsbeløp pr seksjon |
|             |      | A     |          | Bolig 1 - Gul                    | 60    | -          | -          | -                          | kr 4.848   | kr 606             | kr 2.273  | kr 1.818       | kr 3.030   | kr 2.727    | kr 3.030   | kr 506                 | kr 6.667   | kr 25.606        | kr 2.134  | kr 36              | kr 6.000  | kr 6.000                      |                         |
|             |      | B     |          | Bolig 1 - Gul                    | 60    | -          | -          | -                          | kr 4.848   | kr 606             | kr 2.273  | kr 1.818       | kr 3.030   | kr 2.727    | kr 3.030   | kr 506                 | kr 6.667   | kr 25.606        | kr 2.134  | kr 36              | kr 6.000  | kr 6.000                      |                         |
|             |      | C     |          | Bolig 1 - Gul                    | 102,5 | -          | -          | -                          | kr 8.283   | kr 1.035           | kr 3.883  | kr 3.106       | kr 5.177   | kr 4.659    | kr 5.177   | kr 1.035               | kr 6.667   | kr 39.021        | kr 3.252  | kr 32              | kr 10.250 | kr 6.000                      |                         |
|             |      | D     |          | Bolig 1 - Gul                    | 102,5 | -          | -          | -                          | kr 8.283   | kr 1.035           | kr 3.883  | kr 3.106       | kr 5.177   | kr 4.659    | kr 5.177   | kr 1.035               | kr 6.667   | kr 39.021        | kr 3.252  | kr 32              | kr 10.250 | kr 6.000                      |                         |
|             |      | E     |          | Bolig 3 - Rød                    | 63    | -          | -          | -                          | kr 5.091   | kr 636             | kr 2.386  | kr 1.909       | kr 3.182   | kr 2.864    | kr 3.182   | kr 636                 | kr 6.667   | kr 26.553        | kr 2.113  | kr 35              | kr 6.300  | kr 6.000                      |                         |
|             |      | F     |          | Bolig 3 - Rød                    | 60    | -          | -          | -                          | kr 4.848   | kr 606             | kr 2.273  | kr 1.818       | kr 3.030   | kr 2.727    | kr 3.030   | kr 606                 | kr 6.667   | kr 25.606        | kr 2.134  | kr 36              | kr 6.000  | kr 6.000                      |                         |
|             |      | G     |          | Bolig 3 - Rød                    | 107   | -          | -          | -                          | kr 8.646   | kr 1.081           | kr 4.053  | kr 3.242       | kr 5.404   | kr 4.864    | kr 5.404   | kr 1.081               | kr 6.667   | kr 40.442        | kr 3.370  | kr 31              | kr 10.700 | kr 6.000                      |                         |
|             |      | H     |          | Bolig 3 - Rød                    | 102,5 | -          | -          | -                          | kr 8.283   | kr 1.035           | kr 3.883  | kr 3.106       | kr 5.177   | kr 4.659    | kr 5.177   | kr 1.035               | kr 6.667   | kr 39.021        | kr 3.252  | kr 32              | kr 10.250 | kr 6.000                      |                         |
|             |      | J     |          | Bgning 2 - Grønn                 | 60    | -          | -          | -                          | kr 4.848   | kr 606             | kr 2.273  | kr 1.818       | kr 3.030   | kr 2.727    | kr 3.030   | kr 606                 | kr 6.667   | kr 25.606        | kr 2.134  | kr 36              | kr 6.000  | kr 6.000                      |                         |
|             |      | K     |          | Bgning 2 - Grønn                 | 63    | -          | -          | -                          | kr 5.091   | kr 636             | kr 2.386  | kr 1.909       | kr 3.182   | kr 2.864    | kr 3.182   | kr 636                 | kr 6.667   | kr 26.553        | kr 2.113  | kr 35              | kr 6.300  | kr 6.000                      |                         |
|             |      | L     |          | Bgning 2 - Grønn                 | 102,5 | -          | -          | -                          | kr 8.283   | kr 1.035           | kr 3.883  | kr 3.106       | kr 5.177   | kr 4.659    | kr 5.177   | kr 1.035               | kr 6.667   | kr 39.021        | kr 3.252  | kr 32              | kr 10.250 | kr 6.000                      |                         |
|             |      | M     |          | Bgning 2 - Grønn                 | 107   | -          | -          | -                          | kr 8.646   | kr 1.081           | kr 4.053  | kr 3.242       | kr 5.404   | kr 4.864    | kr 5.404   | kr 1.081               | kr 6.667   | kr 40.442        | kr 3.370  | kr 31              | kr 10.700 | kr 6.000                      |                         |
| Totalt:     |      |       |          |                                  | 990   | kr         | -          | kr                         | kr 80.000  | kr 10.000          | kr 37.500 | kr 50.000      | kr 45.000  | kr 50.000   | kr 10.000  | kr 80.000              | kr 392.500 | kr 32.708        | kr 99.000 | kr 99.000          | kr 99.000 | kr 99.000                     |                         |
| Kontrollsum |      |       |          |                                  |       |            |            |                            | kr 80.000  | kr 10.000          | kr 37.500 | kr 50.000      | kr 45.000  | kr 50.000   | kr 10.000  | kr 80.000              | kr 50.000  | kr 10.000        | kr 80.000 | kr 50.000          | kr 10.000 | kr 80.000                     | kr 50.000               |

Fjernvarme/oppvarming

Det estimeres en kostnad for fjernvarme til kr 7,- per kvm, per måned som kommer i tillegg til felleskostnader til sameiet.

Oppstartskapital sameie:

Kjøper av seksjon innbetaler et engangsbeløp basert på seksjonens BRA-I som en del av oppgjøret for å etablere en forsvartlig oppstartskapital i sameiet.  
Innbetaling av oppstartskapital til sameiet inntas som en omkostning eller lignende i salgsprospektet og oppgjørsopstilling.

Det beregnes ikke mva. på oppstartskapital. Innbetalt oppstartskapital overføres sameiets driftkonto så snart slik konto er opprettet av foretningssfører.

Etableringskostnad:

Kjøper av seksjon innbetaler et engangsbeløp for dekning av arbeid med etablering av sameiet og nødvendige forvaltningsopptemer for forretningsførsel.

Etableringskostnaden inntas som en omkostning i salgsprospektet og innbetales av kjøper som en del av oppgjøret.

Innbetalt etableringskostnad tilfaller Solibo i sin helhet og utbetales i forbindelse med gjennomføring av oppgjør.



BYGGEBESKRIVELSE

Byggherre:  
Dronningens gate 45 Sarpsborg AS

Prosjekt:  
Dronningens gate 45

Utgave 17.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Innledning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Denne leveranse beskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som skal inngå i leveransen av boligen. Dersom det er ønske om endringer utover beskrevet leveranse vil det bli gitt tilbud på leveranse og ved aksept av tilbud så vil endringene avtales som tilvalg i tilleggssavtale med selger.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Boligen blir levert innflyttingsklart - det vil si at huset overleveres klart til å tas i bruk, boligen vil være ferdig overflatebehandlet og tekniske installasjoner aktivisert. Selger forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg med forutsetning om at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten av leveransen i noen grad. Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelsen, av tegningene eller detaljene, gjelder Norsk Standard (NS) 3420 med normale toleransekrav for utførelsen. |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <b>Hovedposter i byggebeskrivelsen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|          | 1. GRUNN OG FUNDAMENTER<br>2. BETONG- OG MURARBEIDER<br>3. TØMRERARBEIDER<br>4. BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONS ARBEIDER<br>5. VVS INSTALLASJONER<br>6. ELEKTRISKE INSTALLASJONER<br>7. KJØKKEN-, BAD-, OG GARDEROBE INNREDNING.<br>8. FLISARBEIDER<br>9. MALER ARBEIDER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1</b> | <b>GRUNN- OG FUNDAMENTERINGSARBEIDER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|          | A. Grunn: <ul style="list-style-type: none"><li>- Opparbeidelse av fundamentering i grunn for boligbygninger samt sportsboder. Opparbeidelse av puter med komprimerte steinmasser ferdig avrettet for fundamentering.</li><li>- Levering av nedgravd renovasjonsløsning.</li><li>- Utvendig felles vannkran til fellesarealer.</li><li>- Opparbeidelse av arealer for adkomst, gangveier og parkering.</li><li>- Opparbeidelse og arrondering av utomhus arealer.<ul style="list-style-type: none"><li>• Gårdsplass/atkomst opparbeides med singel.</li><li>• Gangveier og parkeringsarealer opparbeides med belegningsstein, samt heller på fremside av boligene med inngang på bakkeplan.</li><li>• Grøntarealer opparbeides med gress</li><li>• 0,5 m rand med pukk rund bygningene mot ringmur</li><li>• Beplantning av hekk og /eller løvbusker i grense mot vei</li><li>• Sandkasse med lekeapparat.</li></ul></li></ul> |
| <b>2</b> | <b>BETONG- og MURARBEIDER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          | A. Plate på mark bolig. <ul style="list-style-type: none"><li>• Isolert iht. krav, radonsikret.</li></ul> B. Plate på mark sportsboder <ul style="list-style-type: none"><li>• Isolert iht. krav..</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



3 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER

- YTTERVEGGER  
BOLIGBYGG
  - Bindingsverk av tre, isolert iht. krav
  - Innvendig kledning av gipsplate med malte overflater
  - Utvendig kledning, liggende dobbelfals, grunnet+1strøk, farge iht. fasadetegninger.SPORTSBOD
  - Bindingsverk av tre, uisolert
  - Ingen innvendig kledning, leveres med åpent bindingsverk
  - Utvendig kledning, liggende dobbelfals, grunnet+1strøk, farge iht. fasadetegninger.
  - Innvendige skillevegger
- INNERVEGGER
  - Innervegger av bindingsverk bolig.
  - Innvendig kledning, gipsplate med malt overflate i lys farge.
  - Brann-/ lyd- skillevegger leveres med dobbelt lag med gipsplater og isolert for lydreduksjon.
  - Vaskerom og WC-rom leveres med gipsplate med våtromsmaling i lys farge
  - Baderom leveres flislagt
  - Luke for inspeksjon leveres i toppetasje der det foreligge krav om det.
- GULV
  - 1-stav gulv på alle gulvoverflater utenom i våtrom og entré hvor det skal leveres flis på gulv.
- HIMLING
  - Gipsplate med malt overflate. Luke for inspeksjon leveres i toppetasje der det foreligge krav om det.
- TAKKONSTRUKSJON
  - Takkonstruksjon bygges opp av prefabrikkerte takstoler og sperrer av tre.
  - Takkonstruksjoner og bærekonstruksjon dimensjoneres etter gjeldende tekniske forskrifter og etter stedlige krav til snølast.
  - Takkonstruksjon for boligen vil tekkes med betongtakstein, farge jf. fasade tegninger. Tak over sportsboder tekkes med takpapp.
- LIMTREDRAGERE/STÅLDRAGERE
  - Impregnerte limtredragere under åpen balkong/terrasse

- VINDUER OG BALKONDØRER
  - Alle vinduer/balkongdører leveres ferdig overflatebehandlet tilsvarende fasadetegning.
  - 3-lag glass med utvendig alu-bekledning utvendig i utførelse tilsvarende fasadetegninger, innvendig utførelse i hvit.
  - Velux takvinduer der inntegnet.
- YTTERDØRER
  - Alle hoveddører er standard 100 cm og utadslående. Disse leveres med sylinderlås og vrider.
  - Alle sportsbod dører er standard 100 cm og utadslående. Disse leveres med sylinderlås og vrider.
- INNERDØRER
  - Innerdører leveres som kompakt fabrikkmalt hvit med dempelist i slett utførelse.
- INNVENDIG TRAPPER
  - Leveres i hvit utførelse, med rekkverk og returgelender. Trinn i beiset utførelse tilsvarende farge som 1-stav gulv.
- TERRASSE
  - Terrasser leveres med terrassebord.
- FORINGER OG BELISTNING
  - Listverk og foringer til dører, samt listverk til gulv, leveres i hvitmalt utførelse. Synlig spikerhull må påregnes.
  - Vinduer samt overgang mellom vegg og tak leveres listefritt.

4 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER

- BLIKKENSLAGER
  - Nødvendig renner til tak samt overgangsbeslag for vegg/tak, vinduer, dører og overganger leveres.
- VENTILASJON
  - A. Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres og monteres. Anlegget leveres inn justert og iverksatt.

5 VVS INSTALLASJONER.

- UTVENDIG
  - Tappekran frostfri for utvendig bruk leveres 1 stk. per enhet i 1 etg. naturlig i tilknytning til egen uteplass/terrasse.  
En felles utvendig tappekran ved sportsbod.
- KJØKKEN
  - Blandebatteri på oppvaskbenk.
  - Kran for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.
- BAD, VASKEROM og WC
  - Dusj på vegg med blandebatteri. Dusjdør i glass
  - Bad - Servant med blandebatteri, servantmøbel leveres i hvit matt utførelse med speilskap med lys og stikkontakt.
  - WC rom - Servant med blandebatteri, servantmøbel leveres i hvit matt utførelse med speil med lys.
  - Vegghengt WC
  - Vaskerom leveres med blandebatteri, skyllekar, kran og avløpstrakt for vaskemaskin.
  - Automatisk vann-avstenging for vanninstallasjoner i rom uten sluk.
  - Skap for vannfordeling.
- OPPVARMING

Fjernvarmeanlegg – vannbårent varmeanlegg

- Boliger i 1 etg. leveres med vannbåren varme i gulv i alle rom
- Boliger i 2 etg. leveres med vannbåren varme i gulv i alle rom på hovedplan, samt på bad i toppetg. Loftetasje leveres utover dette med lavtemperatur-radiator på vegg i stue.

6 ELEKTRISKE INSTALLASJONER

A. Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon i bolig. Standard leveranse.

- Sikringsskap med kombiautomater.
- Brannvarsling.
- Røropplegg for TV/ Data.
- Tilførsel til sportsboder.
- Ringeklokke.
- Klargjort trekkerør til fremtidig elbil-lader parkeringsplasser.

- Lysutstyr i bolig inngår i standard leveranse.
  - A. Kuppel leveres i entré, WC-rom, bod, vaskerom og soverom.
  - B. 4stk spotlight leveres i himling på hoved baderom.
  - C. 3stk spotter på bad i loftsetasje.
  - D. Lysarmatur under overskap på kjøkken.
  - E. 4stk spotlight leveres i himling i kjøkkensone. Boliger i 1 etg. leveres spott på skinne av hensyn til brannhimling.
  - F. 4stk. spotter i loftstue
  - G. Utebelysning på vegg ved ytterdører og balkongdører takterrasse. Belysning i himling ved overbygde terrasser.

- Leveranse sportsbod inngår i standard leveranse.
  - A. 1 stk stikkontakt per bod.
  - B. 1 stk. lyskuppel med bryter per bod
- Utvendig fellesanlegg
  - A. Belysning av adkomster, gangveier, gårdsplass/parkering og sportsboder.

7 KJØKKEN-, BAD-, OG GARDEROBE INNREDNING.

- Kjøkkeninnredning.
  - A. Kjøkken leveres i matt utførelse med laminert benkeplate og innebygde hvitevarer
    - Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kjøleskap inngår i leveransen.
- Garderober.
  - A. Det leveres skyvedørsfronter med speil i entre og enkel innredning.

8 FLISARBEIDER

- Gulv i baderom leveres flislagt med 60x60cm grå gulvflis med grå fuger. Dusj sone leveres med mosaikk på gulv.
- Vegger i baderom leveres flislagt med 60x60 grå flis med grå fuger
- Gulv i entré leveres med 60x60cm grå gulvflis med grå fuger.
- Gulv i vaskerom leveres med 60x60cm grå gulvflis med grå fuger, legges med sokkelflis mot vegg og tilpasset fall mot sluk.

9 MALERARBEIDER

- Innvendige overflater leveres hvitmalt, iht. toleranser angitt i NS3420
  - A. Toleranseklasse K2 leveres i soverom, gang, bad og vaskerom.
  - B. Toleranseklasse K3 leveres i stue, kjøkken og loftstue
  - C. Overflater i våtrom leveres med våtroms- maling og sparkel
- Utvendige overflater av treverk behandles med ett sluttstrøk etter oppføring av bygg.



Byggherre : Dronningensgate 45 Sarpsborg AS  
epost: [post@rissark.no](mailto:post@rissark.no)  
Byggested: Dronningensgate 45, 1723 Sarpsborg  
G.nr/B.nr: 1/975  
Kommune: Sarpsborg

Melding om administrativt vedtak

STIAN ALEXANDER MARTINSEN  
Postboks 609  
1704 SARPSBORG

|            |                  |            |
|------------|------------------|------------|
| Deres ref. | Vår ref.         | Dato       |
|            | BYGG-23/01597-19 | 09.02.2024 |

Rammetillatelse er gitt - oppføring av tre firemannsboliger - riving av bolig og uthus - Dronningens gate 45 A til M

|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 1 / 975 / 0 / 0                      |
| Ansvarlig søker:           | STIAN ALEXANDER MARTINSEN            |
| Nabo:                      | Torbjørn Hagerup Nagelhus            |
| Nabo:                      | Lars Sebastian Nagelhus-Arnesen      |
| Nabo:                      | LIV JORUNN HOLTER                    |
| Nabo:                      | HELENE NYBORG                        |
| Nabo:                      | MATS CHRISTOFFER SYVERSTAD STENSHOLT |
| Tiltakshaver:              | DRONNINGENSGATE 45 SARPSBORG AS      |

Vedtak

- Sarpsborg kommune godkjenner søknaden om riving av bolig og oppføring av 3 stk. firemannsboliger. Vi mottok søknad 1.3.2023 / komplett 18.1.2024. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 på følgende vilkår:
  - Du endrer hovedfarge på boligene og innleverer fargekonsept med blant annet NCS-koder og materialbeskrivelse før vi kan gi igangsettingstillatelse. Vilåret er hjemlet i sentrumsplanen § 5.9. a..
  - Høyde på boliger settes til kote 43,50 og boder til kote 43,28 (NN2000) målt på ferdig gulv. Toleransegrense settes til +10 / - 50 cm i forhold til heving/senking av høyde. Vilåret er hjemlet i pbl. § 29-4.
  - Minsteavstand fra bolig til nabogrensene til gårdsnummer (gnr) 1 bruksnummer (bnr) 1134 og 1140 settes til 4,0 m. Avstand fra sportsbodene til nabogrensene settes til 1,0 m. Avstand fra bolig til grense mot Balders gate settes til 1,5 m. Toleransegrense settes til - 0 / + 50 cm i forhold til mindre/større avstand fra grensene. Vilåret er hjemlet i sentrumsplanen § 6.4..
  - Dersom det under gravearbeid eller andre terrenginngrep avdekkes forurensede masser skal alt arbeid stanses for å hindre spredning av forurensning. Kommunen skal varsles, og eventuelle tiltak for å hindre forurensning skal iverksettes, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Videre arbeid med forurensede masser skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Vilåret er hjemlet i pbl. § 28-1.



- 1.5. Avtale om tilknytning til fjernvarme skal foreligge før vi kan gi igangsettingstillatelse. Vilkåret er hjemlet i sentrumsplanen § 5.1.
2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

| Tegninger       | Datert    | Mottatt   | Dokument                         |
|-----------------|-----------|-----------|----------------------------------|
| Situasjonsplan  | 5.12.2023 | 25.8.2023 | BYGG-23/01597-7                  |
| Fasadetegninger | 12.8.2023 | 25.8.2023 | 22/28525-18 (360 historisk base) |
| Plantegninger   | 12.8.2023 | 25.8.2023 | 22/28525-18 (360 historisk base) |
| Snitt           | 12.8.2023 | 25.8.2023 | 22/28525-18 (360 historisk base) |
| Illustrasjoner  | 12.8.2023 | 25.8.2023 | 22/28525-18 (360 historisk base) |
| Riveplan        | 12.8.2023 | 25.8.2023 | 22/28525-18 (360 historisk base) |

3. Kommunen setter adressen for bygningene til: Dronningens gate 45 A til M.
4. Kommunen godkjenner adkomsten på vilkår om at den opparbeides som vist på situasjonskart mottatt 5.12.2023 med bredde: minimalt 2,5 m og maksimalt 4,0 m. Avkjørselen skal ha en frisiktsone i samsvar med håndbøkene utgitt av Statens vegvesen. Eksisterende sikthindringer må fjernes.
5. For alle søknadspliktige tiltak etter pbl. skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket kr. 300.000.

| 2023 – Gebyr punkt | Beskrivelse av gebyret | Sum                |
|--------------------|------------------------|--------------------|
| B.1.               | Grunngebyr             | kr. 350            |
| C.5.2.1.           | Riving 6 stk. bygg     | kr. 90.000         |
| C.2.1.4.           | 2 boenheter            | kr. 66.000         |
| C.2.1.5.           | 10 boenheter           | kr. 150.000        |
| C.2.2.3.           | Sportsboder            | kr. 24.000         |
| C.2.3.9.           | Nedgravd renovasjon    | kr. 2.000          |
| C.5.1.1.           | Stikkledninger         | kr. 2.000          |
| E.1.               | Maksgebyr              | kr. -34.350        |
|                    | Gebyr                  | kr. <b>300.000</b> |

Saksopplysninger/utredning

Tiltaket gjelder oppføring av 3 firemannsboliger samt sportsboder og nedgravd renovasjon. Du vil rive alle bygninger på tomten. Videre vil du legge nye stikkledninger. I bakgården vil du anlegge 6 parkeringsplasser.

Tiltaket vil få totalt 642 m² bebygd areal og 724 m² bruksareal. Sportsbodene er fordelt på to bygninger. Den ene har 7 sportsboder, 35 m² bruksareal og 45 m² bebygd areal. Det andre bodbygget inneholder 5 sportsboder, 25 m² bruksareal og 32 m² bebygd areal. Bygningene du vil rive er registrert totalt med 290 m² bruksareal fordelt på 6 bygninger.

Ansvar

Du har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 4.1.2024 med versjonsnummer 3 (dokument BYGG-23/01597-9) til grunn for behandling av søknad om rammetillatelse.

Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. pbl. § 23-1.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er i sentrumsplanen avsatt til sentrumsformål. Eiendommen ligger i bestemmelsesområde urban-høy bebyggelse kategori B. Eiendommen ligge i faresone ras og skred H310\_01. Tiltaket er i samsvar med planen.

Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Kommunen har mottatt merknader til tiltaket.

Det er tre naboer som har merknader til søknaden. Naboer bor i Dronningens gate 41 og 43 og i Roald Amundsens gate 50. Merknadene er innsendt 7.12.2022, 19.7.2023, 14.9.2023, 27.10.2023 og 11.12.2023.

Du har kommentert nabomerknader i brevene av 28.2.2023 (dokument 22/28525-2), 24.8.2023 (dokument 22/28525-18) og 15.9.2023 (dokument 22/28525-24).

Vern

Naboene vurderer eksisterende bolig på tomten som bevaringsverdig. Den er lite ombygd og føyer seg harmonisk inn i kvartalet. Tidligere byarkitekt Svein Jacobsen støtter naboenes vurderinger. Han skrev artikkel om huset i Sarpsborg Arbeiderblad av 4.12.2022.



Figur 1 - Utklipp fra sentrumsplanens temakart - "Bygninger vurdert for gul liste" og "Gul liste"

Vi viser her til vurderingene når sentrumsplanen ble utarbeidet. Her ble alle bygningene som hadde vernegrad fra før vurdert på nytt. Disse bygningene er markert med svart punkt i temakart «Bygninger vurdert for gul liste», se figur 1.

Vi er enig i at villaen er flott og at den har kvaliteter ved seg som burde bli tatt vare på. Samtidig ønsker vi en kompakt by og har et mål i sentrum om 1700 nye boenheter innen 2030.

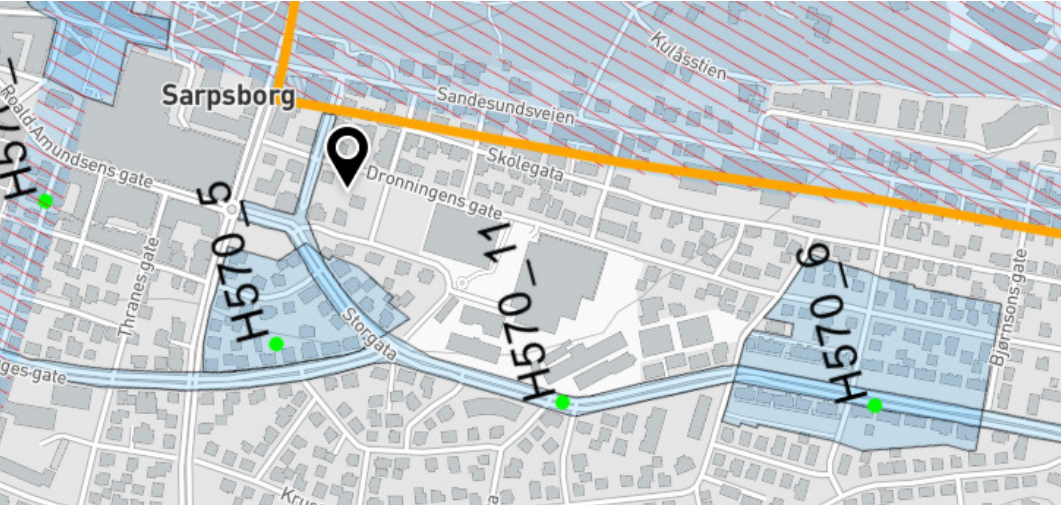


Temakartet «Gul liste» viser bevaringsverdige bygninger med gul markering, se figur 1. Temakartene viser at vi har vurdert verneverdiene av tre boliger i kvartalet.

Vi fastsatte at bygningene utgår som bevaringsverdige bygninger. Under denne forutsetningen mener vi at det er feil med omkamp på bevaringsverdier i denne saken. Vi legger vurderingene gjort i forbindelse med vedtak av sentrumsplanen til grunn. Vi mener at sentrumsplanen åpner for å vurdere vern ved bygninger som ikke er vurdert fra før.

Naboene vurderer at også kvartalet har verneverdier. Alle fire boliger er lite ombygd, og kvartalet er utelukkende bebygd med småhus. Naboen viser til side 19 i planbeskrivelsen til sentrumsplanen. Der står det at Grotterød og Dronningens gate / deler av Storgata skal bevares som villaområder. Nybygg kan du innpasse når form og struktur er ivaretatt.

Vi viser til at denne henvisningen i planbeskrivelsen gjelder to hensynsoner for bevaring av kulturmiljø, jf. H570\_5 og H570\_6. Berørt kvartal ligger utenfor disse hensynssonene, se figur 2.



Figur 2 – Oversikt over sentrumsplanens hensynsoner og bestemmelsesområder "Bevaring av kulturmiljø" på Grotterød

Videre viser vi til at verneverdivurderingen i sentrum av 2003 er erstattet av sentrumsplanens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Hensynssonene og bestemmelsesområdene bevaring av kulturmiljø og bevaring av landskap som ble vedtatt med ny sentrumsplan 18.6.2019 erstatter denne utredningen fra 2003.

Utforming og tilpasning

Naboene er uenige med søker om at utformingen er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Her anfører naboene at eksisterende boliger går over to plan og har enten saltak eller valmet tak. Naboene vurderer omsøkte firemannsboliger på 3 etasjer som brudd med tomtens omgivelser. Naboene vurderer at tiltakene har dårlig visuell kvalitet i seg selv og vurdert opp mot omgivelsen. Naboene mener at prosjektet er i strid med pbl. § 29-2 og føringene i sentrumsplanen. Konkret nevner naboene at rettlinjede materialer og skarpe kanter er billige og effektive å bygge. Utformingen er, etter naboenes oppfatning kontrasterende til de myke linjene som de eksisterende bygningene har. Naboene mener at trangt og tett plasserte firemannsboliger står i uheldig kontrast til det eksisterende.

Du kommenterer at prosjektet er i tråd med sentrumsplanen og viser til at kvartalet er avsatt til urban høy bebyggelse. Videre viser du til avstander, bygningstype og tradisjonell takform. Du er av en oppfatning at prosjektet er i noe kontrast til omgivelsene.

Vi vurderer det som positivt å tilpasse seg området ved å dele opp bebyggelsen i tre volumer med saltak. Vi ser at innbyrdes plassering av boligene er noe trang. Likevel vurderer vi at boligene fremstår som tilpasset. Vi ser en kontrast til omgivelsen som følge av økt tetthet, men kontrasten er, etter vår vurdering, dempet. Likevel har vi stilt vilkår, se vilkår 1.1. avsnitt «Vedtak» om mer variasjon i fargebruken. Dette mener vi er viktig for få en enda bedre tilpasning til andre hus i kvartalet.

Flere boenheter enn omsøkt

Naboen anfører at omsøkt planløsning egner seg for oppdeling av 4-roms leilighetene. Disse leilighetene går over to plan. Du kan med enkle grep skille de to planene fra hverandre og dele opp i egne boenheter. Naboen legger da til grunn at prosjektet innehar 18 boenheter og ikke 12 som er omsøkt.

Vi er enige med naboen i at det er en mulighet for dette. Bygningsmyndigheten må imidlertid ta stilling til prosjektet slik det er omsøkt på tegninger og i innsendt dokumentasjon. Vi anser at omsøkte planløsning er tilpasset leilighetene. Den er hverken uvanlig stor eller har åpenbare avvik på størrelse eller romplassering. Gjøres det søknadspliktige endringer skal dette omsøkes.

Krav til regulering

Naboene mener at prosjektet gir større konsekvenser for miljø og samfunn og at det må stilles krav til reguleringsplan.

Du viser til at trafikken vil øke noe og videre til at du har prosjektert 6 plasser til biloppstilling. Plassene vil, etter din vurdering, redusere gateparkering.

Vi er av en oppfatning at vilkår om å behandle prosjektet som byggesak er til stede. Vi viser her til sentrumsplan §§ 4.1 a. ii) og b. iv) b) og c). Prosjektet ligger utenom bevaringsverdige kulturmiljøer, eller bygninger på gul liste, se figur 1 og 2. Nybyggene er plassert utenfor rød eller gul støysone. Videre vurderer vi at prosjektet er i tråd med sentrumsplanens bestemmelser om estetikk og utforming, jf. våre vurderinger ovenfor.

Vi vurderer at økt tetthet fra 1 til 12 boenheter gir en markant trafikkøkning. Likevel anser vi dette boligprosjektet med 12 boenheter som tiltak med moderat trafikk. Omsøkt adkomst og parkering er knyttet til ny bebyggelse.

Når det gjelder trafiksikkerhet viser vi til våre vurderinger nedenfor.

Uteareal

Naboene etterspør mer vegetasjon og i tillegg anser de lekeplassen som uheldig tett plassert mot nabotomten. Naboene kommenterer at naturhensyn ikke er ivaretatt. Naboen opplyser at det ikke er vist trær i utomhusplanen. Naboen viser til naturmangfoldloven og mener at konsekvensen ved nedbygging av grønne arealer er klart negative og svekker bokvaliteten. Naboen nevner at kvartalet består av 4 byvillaer med store hager og mange verdifulle trær.

Du mener at du vil opparbeide tilfredsstillende grønne arealer for uteopphold. Etter din vurdering, vil prosjektet ikke forringe bokvalitet verken for egen eller tilstøtende eiendommer.

Videre viser du til kommunens temakart for grønnstruktur. På dette kartet er eiendommen ikke berørt av grønnstruktur med høy verdi eller fremtidige grønne forbindelser.

Vi viser til situasjonsplan, se tabell punkt 2. avsnitt «Vedtak». Denne planen viser hekk, busker, overflater og lekearealer. Vi har vurdert at denne planen tilfredsstiller kravene om uteoppholdsreal som sentrumsplanen stiller. Når det gjelder plassering av lekeplassen mener vi at eventuell støy fra lekende barn/lekestativer i det omfanget som prosjektet og lekeplassen legger opp til bør være innenfor det som er påregnelig i et sentrumsområde.

Etter vår vurdering er det ikke bevaringsverdige trær på tomten. Dette tilsier at vi ikke bør nekte at du fjerner trær. Vi forutsetter imidlertid at du har vurdert eksisterende beplantning også sett opp mot håndtering av overvann. Videre viser vi til at det er en del av detaljprosjekteringen å vurdere om det er hensiktsmessig å bevare beplantning. Vi nevner særskilt at du bør se på å flytte busker midlertidig under bygging for så å reetablere.

Naboene anfører at prosjektet mangler uteoppholdsareal og anslår at det ler planlagt cirka 60 m² uteoppholdsareal for totalt 12 boenheter.

Du opplyser om 669 m² uteoppholdsareal. I denne utregningen ligger nok flere arealer som ikke er å anse som uteoppholdsareal som for eksempel inngangspartier fra parkeringsplassen og gangareal mellom bodene.

Vi legger til grunn at det er totalt minst 270 m² som egner seg til uteoppholdsareal. Vi regner her med cirka 100 m² lekeplass, 120 m² forhage mot Dronningens gate og 50 m² med private takterrasser. Sentrumsplanen krever 15 m² per boenhet, det vil her si et krav om totalt 180 m² uteoppholdsareal. Etter vår vurdering, er kravet oppfylt.

Trafikksikkerhet

Naboene viser til at søker ikke har opplyst hvor mange parkeringsplasser det er prosjektert og anfører at selv om det er 6 plasser vil det medføre mye støy. Naboene viser til at allerede i dag er det mye trafikk og høy fart i Roald Amundsens gate, ettersom den betjener både St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen.

Vi forstår bekymringen rundt sikkerheten som følge av økt trafikk. Dronningens gate og Balders gate er skoleveier. Vi har i forbindelse med sentrumsplanarbeidet og konkret i byggesaken vurdert trafikksikkerheten. Vi mener at gatene vil tåle den økte trafikken. Vi viser her til tosidig fortau og det utvidete fortauet i krysset Dronningens gate / Balders gate.

Parkering

Naboene viser til våre parkeringsvedtekter av 2006 og det at krav til parkering oppfylles ikke.

I dag har vi ikke gjeldende parkeringsvedtekter. Det er sentrumsplan § 5.3 som gjelder. Denne bestemmelsen krever kun sykkelparkering og ikke biloppstillingsplasser for boliger. Prosjektet har dermed flere parkeringsplasser enn sentrumsplanen krever.

Helhetlig utvikling

Naboene stiller spørsmål ved om utbygger ønsker bevaring og utvikling av kvartalet eller om utbygger kun har økonomiske interesser. Videre spør naboeene hvordan det vil se ut dersom de tre andre tomtene fortettes tilsvarende. Naboene nevner at prosjektet forringer bokvalitet og hindrer områdets helhetlige utvikling.

Vi er enig med naboen. Dersom du ønsker å utvikle kvartalet helhetlig fra dagens åpne struktur til lukket kvartalsbebyggelse, så vil dette prosjektet hindre denne utviklingen. Denne utviklingen vil, etter vår vurdering, kreve at du regulerer hele kvartalet. Her tar vi stilling til byggesaken. Forhagen mot Dronningens gate vil du kunne videreføre ved et prosjekt på nabotomten i Dronningens gate 43. Vi ser også muligheter til fortetting på de andre tomtene i kvartalet og da med tilsvarende avstander til naboer, høyder og bruk av saltak.

Vi mener at omsøkte boliger vil du oppleve med en viss åpenhet og ikke som lukket kvartalsbebyggelse. Dermed anser vi dagens åpne struktur i kvartalet som ivaretatt.

Tekniske krav

Naboene opplyser om dårlige grunnforhold i området. Naboene anfører at overvannshåndteringen ikke er utredet. I denne sammenheng viser naboeene også til at nedgravd renovasjon er uheldig med sikte på overvann. Naboene mener at det mangler en passasje for brannbiler og den tette plasseringen er en dårlig løsning med sikte på brannsmitte. Videre mener naboen at boligene er tett plassert med noe over 4 m innbyrdes avstand, og utbygger har til tross for dette ikke søkt dispensasjon fra avstandskravet på 8 m i byggteknisk forskrift § 11-6, fjerde ledd.

Du viser til at prosjekteringen av overvann, grunnforhold og brannsikkerhet er ivaretatt av rådgivende ingeniører. Videre nevner du at brannkonsept er kontrollert av uavhengig foretak.

Ansvarlig brannprosjekterende anfører at de tre boligene er plassert i tråd med byggteknisk forskrift § 11-6. Brannprosjekterende mener da at 8 meters avstand gjelder til bygningene på nabotomtene. Videre mener de at innbyrdes avstand mellom de tre bygningene kan sikres med vegger som har 60 minutter brannmotstand.

Etter vår vurdering, tolker ansvarlig brannprosjekterende ordet «byggverk» i byggteknisk forskrift § 11-6 fjerde ledd slik at et «byggverk» kan bestå av flere bygninger.

Med bakgrunn i den tette plasseringen har vi vurdert at prosjekteringen av brannsikkerheten skal ligge i tiltaksklasse 2. Tidspunkt for kontrollen har vi krevd ved søknad om rammetillatelse. Dette er tidligere enn tidspunktet for den obligatoriske kontrollen. Den skal normalt være gjennomført ved søknad om igangsettingstillatelse. Både brannprosjekterende og uavhengig kontrollerende mener at et «byggverk» kan bestå av flere bygninger og at brannprosjekteringen er i tråd med byggteknisk forskrift. Vi legger brannrådgivers vurdering til grunn.

Når det gjelder håndtering av overvann og kartlegging av grunnforhold viser vi til foretakene som har erklært ansvar for prosjekteringene. Vi forutsetter at foretakene forholder seg til lov- og forskriftskrav.

Langvarig søknadsprosess

Naboene er kritiske til langvarige søknadsprosesser hvor bygningene blir dårlig vedlikeholdt underveis.

Vi er enig med naboeene i at det er uheldig med langvarige byggesaker og det at bygninger forfaller mens saker pågår. Vi prøver å behandle byggesaker effektivt. Samtidig ser vi behov for forbedring sett i lys av prosessen om utvikling av denne tomten. Den varer nå allerede i cirka 3,5 år. Vi viser her at vi har avslått en søknad tidligere, og Statsforvalteren har behandlet klagen. Vi har ansvar for den tiden en søknad ligger klar for behandling og ikke den tiden du bruker.

Naboene viser til vårt mangelbrev 23.5.2023 og mener at søknaden burde vært avvist eller avslått.

Vi ser at vi burde varslet avslag. Søknaden hadde mange mangler. Et avslag ville muligens gitt en raskere behandlingstid på en ny og dermed bedre søknad.

Vi forhåndsvurderte imidlertid at prosjektet er i tråd med sentrumsplanen på viktige punkter. Dette gjaldt blant annet unntak fra plankrav, estetikk og plassering. Dermed anså vi det som riktig å opplyse om manglene og ikke å varsle avslag. Vi lar til grunn at med unntak av farge- og materialvalg gjaldt manglene ansvarsretter og teknisk prosjektering. Vi kan ikke se at vår behandling har ført til et annet utfall.

Plassering  
Naboene opplyser at firemannsboligen er plassert for nært til tomtegrensene og dermed i strid med pbl. 29-4. Naboene anfører at mønehøyden på 11,35 m vil kreve 5,675 m avstand med andre ord halve byggehøyde. Videre anfører naboene at balkong og bod ligger nærmere enn 4 m til grensene og dermed må bygningene skyves inn over på tomten.

Vi viser til omprosjekteringen. Boden som lå ved gavl mot nabogrense gnr 1 bnr 1140 er sløyfet. Minsteavstand fra boligbygningene er opplyst til å være 4,0 m mot nabogrensene. Avstand fra sportsboder til nabogrensene er opplyst til å være 1,0 m.

Når det gjelder plassering mot nabogrense åpner sentrumsplanen for plassering i nabogrense i dette bestemmelsesområdet «urban-høy bebyggelse», jf. sentrumsplanen § 6.4. a. iv.. Krav til avstand i pbl. § 29-4 gjelder ikke. Her er det bestemt en annen plassering enn i plan etter kapittel 11. Dette kapitelet omhandler kommuneplaner. Sentrumsplanen er hjemlet i pbl. kapittel 11.

For ordens skyld vil vi opplyse at omsøkt plassering er i tråd med pbl. § 29-4. Ved fastsetting av avstand til nabogrense legges gesimshøyde mot nabogrense og ikke mønehøyde til grunn. Gesimshøyde av boligene er vist med cirka 7,6 m målt på brystningen ved altan i skrå flate.

Boder  
Naboene ønsker at pulttak fra sportsbodene vendes om slik at takvann renner innover tomten. Videre etterspør naboene høyde av bodene.

Vi forstår innspillet og er enig i at det er mer naturlig å la et pulttak helle fra nabogrense og innover på egen tomt enn omvendt. På en annen side viser vi til at bodene er plassert 1 m fra grensene. Denne avstanden gjør det mulig å vedlikeholde fra egen tomt. Vi mener at ulempene bør være påregnelige. Vi anser det som vanlig at for eksempel garasjer eller boder med saltak har gesims 1 m fra grense.

Når det gjelder høyde så viser vi til snitt datert 18.11.2022 og at bodene er vist med gesimshøyde på 3,3 m. Vi går ut ifra at denne tegningen er nabovarslet ettersom den har samme filnavn. Denne tegningen manglet imidlertid kote som er 43,28 og den viser du på revidert snitt, se tabell punkt 2 avsnitt «Vedtak».

**Kulturminner**  
Dersom du under anleggsarbeid treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal du stanse arbeidet øyeblikkelig og varsle Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8.

**Grunnforhold**  
Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling. Oppstår det usikkerhet om grunnforholdene stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Geoteknisk prosjekteringsrapport datert 26.1.2023 er sendt inn (dokument 22/28525-2 - 360 historisk base). Det konkluderes i rapporten med at områdestabiliteten anses som god.

Det er utført boring ved to punkter på tomten med dybde på inntil 3 m. Det er påvist bløt leire med stor setningspotensiale fra cirka 2 m og ned. I rapporten anbefales fundamentering med pæler direkte til fjell. Det anbefales også supplerende sonderinger. Det er erklært ansvar for kartlegging av grunnforhold.

Vi forutsetter at dine geotekniske undersøkelser/vurderinger ligger til grunn for prosjektering og utførelse av tiltaket.

Grunnundersøkelsene meldes inn av ansvarlig foretak til NADAG, gjennom NVEs innmeldingsløsning, <https://kvikkleiresoner.nve.no>.

**Forurensset grunn**  
Team miljø og landbruk viser til dokument 22/28525-2 (360 historisk base).

Tiltakshaver konkluderer med at det ikke er mistanke om forurensset grunn på eiendommen basert på eiendommens historie, bygningenes alder og tilgjengelig kartgrunnlag. Redegjørelsen er noe tynn og mangelfull, da det blant annet ikke er sagt noe om den sanerte oljetanken på eiendommen eller eventuell brannhistorikk.

Basert på den oversendte vurderingen konkluderer Team miljø og landbruk med at undersøkelser etter § 2-4 dermed ikke er nødvendig. Vi minner om at det er tiltakshaver som er ansvarlig dersom det likevel viser seg at grunnen er forurensset.

Team miljø og landbruk ber om at følgende avsnitt blir tatt med som et vilkår i vedtaket i byggesaken:

*«Dersom det under gravearbeid eller andre terrenginngrep avdekkes forurensede masser skal alt arbeid stanses for å hindre spredning av forurensning. Kommunen skal varsles, og eventuelle tiltak for å hindre forurensning skal iverksettes, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Videre arbeid med forurensede masser skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2.»*

Vi er enig og setter vilkår, jf. vilkår 1.4. avsnitt «Vedtak».

**Naturmangfold**  
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

**Fremmede arter**  
Det er registrert fremmede arter i, eller nær tiltaket. Følgende art er kjent: parkslirekne.



Dette er en fremmedlistet art, som truer vårt stedegne mangfold. Den har status i fremmedlisten som "svært høy risiko" med bakgrunn i at arten har stort invasjonspotensiale, jf. Artsdatabanken. Arten produserer et enormt strøfall som kveler alt annet og trenger ut undervegetasjonen som binder substratet. Den endrer struktur og næringssammensetning i jordsmonnet, og fører til at jordbunnen blir erosjonsutsatt. I henhold til forskrift om fremmede organismer, plikter tiltakshaver å treffe de nødvendige tiltak for å hindre at arbeidet fører til spredning av arten, som kan utgjøre en trussel mot det biologiske mangfoldet på stedet (jf. § 24 ledd 4). For å oppfylle kravet til aktsomhet i naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer § 24 ledd 4, må rapport M-982 brukes som veiledning på hvordan man skal håndtere masser som er infisert av fremmede arter.

**Overvann, vann og avløp**  
Byggene kommer ikke i konflikt med kommunal infrastruktur.

Før grunnarbeider/vann- og avløpsarbeider starter, - skal godkjent rørlegger/entreprenør søke om utvendig ledningsarbeid i Søknad om ny tilknytning til offentlig vann-/avløpsanlegg i webløsningen til Gemini Entreprenørportal. Alle påkoblinger som skal utføres på kommunale ledninger skal synes og registreres; kontakt kommunens VA-kontrollør på M: 908 61 316 for avtale.

Eksisterende bolig er tilknyttet kommunalt ledningsnett fra tidligere, og nye bygninger skal gjøre det samme. Eksisterende VA-trase og tilknytningspunkter skal benyttes videre. Det etableres separatsystem. Dersom det planlegges nye tilknytningspunkter et annet sted, så kreves eksisterende påkoblingspunkter varig avstengt på kommunale ledninger.

Tak-/overflatevann skal ivaretas på egen eiendom og på en slik måte at dette ikke fører til ulempe for naboer. Kommunen er ikke pliktig til å motta dette. Taknedløp føres til terreng. Regnbed med drenering kan tilknyttes kommunal overvannsledning. Overløp fra regnbed skal ikke tilknyttes kommunalt ledningsnett.

Sandfangkum skal monteres: Det skal etableres sandfangkum før tilkoblingspunkt på kommunal ledning. Kummen plasseres på egen eiendom og skal driftes av eier. Det gjøres oppmerksom på at alt av ledninger, utstyr/komponenter som etableres i forbindelse med kum/regnbed, er i privat eierskap fra og med påkoblingspunkt på kommunal overvannsledning og derfra inn på eiendommen. Sluk, kummer og dremsledninger fram til kommunal ledning skal driftes og vedlikeholdes av borettslaget/sameiet/eierne i fellesskap. Kommunen påtar seg ikke på noen måte driftsansvar, vedlikeholdsansvar eller vedlikeholdskostnader for sluk, kummer og ledninger.

Sandfang skal sjekkes og rengjøres minimum hver vår eller oftere dersom dette blir et behov.

Om vannforbruk:  
Alt vannforbruk skal måles via vannmåler; før første avgrening til hver boenhet skal det monteres vannmåler med tilbakeslagssikring. Tappemulighet før måler tillates ikke.

Dersom det skal foretas vanning til utearealer, kreves montert separat vannmåler med tilbakeslagssikring. Eierne i fellesskap fordeler kostanden for vann og avløpsforbruket som blir registrert av vannmåler. Tappemulighet før måler er ikke tillatt. Vannmålere utleveres til godkjent rørlegger hos kommunalteknikk v/vannmålerkontoret, Torsbekkveien 10.

Ledningene skal innmåles. Det bes om at ledningene fotodokumenteres. Se under.

I godkjent rørleggermelding kan ytterligere spesifisering for trase-/påkoblingsdetaljer bli gitt.

For prosjektering og tilknytning av private stikkledninger til Sarpsborg kommunes ledningsnett vises til «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» - administrative og tekniske bestemmelser.

Informasjon om priser på vann- og avløpstjenester og abonnementsvilkår gitt i «Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Sarpsborg kommune» finnes på nettsiden [www.sarpsborg.com](http://www.sarpsborg.com) under byggesak og teknisk.

Eiendommen er registrert som abonnent for kommunal vann- og avløpstjeneste fra tidligere. Det blir endring i abonnementsforholdet på grunn av vannmålere.

**Fjernvarme**  
Det er tilknytningsplikt til fjernvarme i området. Avtale om tilknytning skal foreligge før vi kan gi igangsettingstillatelse, jf. vilkår 1.5. i avsnitt «Vedtak».

**Adkomst**  
Du søker om ny adkomst til ovennevnte eiendom. Kommunen legger til grunn at tomte er sikret lovlig adkomst, jf. veilovens §§ 40, 42 og 43.

Før fysisk oppstart må du melde arbeidene i portal [www.ledningsportalen.no](http://www.ledningsportalen.no).. Eierne / brukerne av eiendommen forplikter seg til selv å vedlikeholde avkjørselen.

**Renovasjon**  
Avdeling avfall og renovasjon har i e-post av 18.1.2024 godkjent renovasjonsteknisk plan datert 16.1.2024.

**Estetiske krav**  
Etter kommunens skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vi har vurdert material- og fargevalgene. Vi er av en oppfatning at boligene skal fremstå mer varierte og mener at de tre boligene bør få forskjellige fargetoner på hovedfasaden og ikke være gråe. Detaljene som blant annet vinduskarmen kunne være like. Vi setter vilkår om dette, jf. vilkår 1.1. i avsnitt «Vedtak». Du må innsende reviderte fasader med opplysninger om material- og fargebruk senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

**Adresse**  
Firemannsbolig som ligger mot nord-øst, får adressene:  
Bruksenhet i 1. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45A  
Bruksenhet i 1. etasje mot nord får adressen Dronningensgate 45B  
Bruksenhet i 2. etasje mot sør får adressen Dronningensgate 45C  
Bruksenhet i 2. etasje mot nord får adressen Dronningensgate 45D

Firemannsbolig som ligger mot vest, får adressene:  
Bruksenhet i 1. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45E  
Bruksenhet i 1. etasje mot øst får adressen Dronningensgate 45F  
Bruksenhet i 2. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45G  
Bruksenhet i 2. etasje mot sør får adressen Dronningensgate 45H

Firemannsbolig som ligger mot sør, får adressene:  
Bruksenhet i 1. etasje mot nord får adressen Dronningensgate 45J  
Bruksenhet i 1. etasje mot øst får adressen Dronningensgate 45K  
Bruksenhet i 2. etasje mot vest får adressen Dronningensgate 45L  
Bruksenhet i 2. etasje mot øst får adressen Dronningensgate 45M

Boligene skal ha synlig husnummerskilt.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Hanne Cecilie Høgmo  
teamleder byggesak

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

**Arbeidene tillates ikke igangsatt før:**

Du har søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Vilkår 1.1. i avsnitt «Vedtak» om farge- og materialbruk er dokumentert og godkjent av oss. Videre skal avtale om tilknytning til fjernvarme foreligge, jf. vilkår 1.5. avsnitt «Vedtak».

**Viktig:**

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Christian Emmerich som kan treffes på telefon 481 51 039 eller på epost [christian.emmerich@sarpsborg.com](mailto:christian.emmerich@sarpsborg.com). Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01597 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Hanne Cecilie Høgmo  
teamleder  
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Vedlegg:**

ARK-2-0-01 Situasjonplan rev051223  
fasadeetegninger-12-08-2023  
plantegninger-12-08-2023  
snitt-12-08-2023  
illustrasjoner-12-08-2023  
riveplan-12-08-2023

**Kopi til:**

DRONNINGENSGATE 45 SARPSBORG AS  
Torbjørn Hagerup Nagelhus  
Lars Sebastian Nagelhus-Arnesen  
LIV JORUNN HOLTER  
HELENE NYBORG  
MATS CHRISTOFFER SYVERSTAD STENSHOLT



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

VEDTEKTER  
 FOR  
 SAMEIET DRONNINGENS GATE 45

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

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn  
 Sameiets navn er Sameiet Dronningens gate 45.

1-2 Organisering  
 (1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1, bnr. 975 i Sarpsborg kommune.  
 (2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.  
 (3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.  
 (4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål  
 Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk  
 Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett  
 (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.  
 (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.  
 (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende dersom et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, jf. eierseksjonsloven § 23.  
 (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk



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

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

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

### 3-2 Eksklusiv bruksrett til utomhusareal utenfor seksjoner i 1. etg.

Boligseksjonene som er plassert i 1. etg. (bakkeplan) har eksklusiv bruksrett til tilliggende utomhusareal, som vist på vedlagt situasjonskart, i henhold til eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Vedlikehold og Stellas utomhusareal er allikevel ivaretatt under sameiets samlede ansvar for eiendommens vedlikehold etter vedtektene pkt 4-2.

### 3-3 Uteboder som tilleggsdeler til seksjonene

Til hver enkelt seksjon følger en utebod som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen.

### 3-4 Ordensregler og dyrehold

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

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

## 4. PARKERING OG UTMOHUSAREALER

### 4-1 Parkeringsplasser og utomhusarealer.

(1) Eierne av de største seksjonene i sameiet disponerer totalt seks parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler til disse seksjonene.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel følger som hovedregel hoveddelen, men kaneventuelt selges internt til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier er i tilfellet forpliktet til å sørge for reseksjonering for egen kostnad.

(3) Utleie av parkeringsplass krever samtykke fra styret.

(4) Eiere av de minste seksjonene i sameiet disponerer hver sin eksklusive bruksrett til utomhusareal beskrevet i pkt 3-2

### 4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassene og utomhusarealer, herunder eventuell brøyting, rengjøring, plenklipping, stell av beplantning og vedlikehold.

### 4-3 Kostnader

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

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

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

(2) Standard leveranse er at legges opp eget trekkerør fra hver seksjon til deres tilhørende parkeringsplass. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

## 5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

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

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunderslikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

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

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### 5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

#### 5-4 Sameiets erstatningsansvar

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

#### 5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

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

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

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

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

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

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

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

## 6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFØRM

### 6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

### 6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

### 6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

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

## 7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 7-1 Mislighold

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

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer.

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

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

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

### 8-2 Styremøter

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

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

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

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

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Taushetsplikt

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

### 8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 8-6 Inhabilitet

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

### 8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

## 9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

### 9-1 Forretningsfører

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

### 9-2 Regnskap og revisjon

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

## 10. ÅRSMØTET

### 10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

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

### 10-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

### 10-5 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 10-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

### 10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

### 10-8 Møteledelse og protokoll



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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

**10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

**10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

**10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

**Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:**

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

**10-14 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

**11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

Vedlegg:Situasjonskart over eiendommen gnr. 1, bnr. 975 i Sarpsborg kommune som viser plassering av utomhusareal med eksklusiv bruksrett for boligseksjoner i 1. etg. (bakkeplan)





Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

Eiendomsteig

Abc

Gårds- og bruksnummer

Matrikkelkart

Grense <= 10 cm

Grense <= 30 cm

Grense < 200 cm

Bygninger

Bygning - Boligbygg

Garasje og uthus

Tiltak

BygningTiltak

Bygninger

Taksprang Bunn

Annen bygning

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelirje

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1446.8       |
| Etablert dato  | 18.06.1908 | Historisk oppgitt areal | 1441,3       |
| Oppdatert dato | 17.01.2024 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Arealmerknader |            |                         |              |

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenståing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle                                        | Forr.dato  | Kom. saksref.        | Tingl.status | Involverte                 |
|------------------------------------------------------|------------|----------------------|--------------|----------------------------|
| Forretningstype                                      | M.før.dato | Annen ref.           | Endr.dato    | Berørte                    |
| Omnummerering                                        | 01.01.2024 |                      | Tinglyst     | 1/975                      |
| Omnummerering                                        | 01.01.2024 |                      | 01.01.2024   |                            |
| Endre egenskaper                                     | 20.11.2023 |                      |              | 1/975                      |
| Annen forretningstype                                | 20.11.2023 | Sentralpunkt flyttet |              |                            |
| Omnummerering                                        | 01.01.2020 |                      | Tinglyst     | 1/975                      |
| Omnummerering                                        | 01.01.2020 |                      | 01.01.2020   |                            |
| Kartforretning                                       | 25.01.1980 | AB/147               |              | 1/975 (1441,3)             |
| Kartforretning                                       |            |                      |              |                            |
| Grensejustering                                      | 19.10.1916 | C/62                 |              | 1/975 (-557), 1/1140 (557) |
| Grensejustering                                      |            |                      |              |                            |
| Grensejustering mot umatrikulert grunn               | 19.10.1916 | C/61                 |              | 1/975 (403)                |
| Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune |            |                      |              |                            |
| Nymatrikulering av grunneiendom                      | 18.06.1908 | 2/26                 |              | 1/975 (1682)               |
| Nymatrikulering                                      |            |                      |              |                            |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X         | Y        | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6573323.8 | 619983.1 | 0 | Ja     | 1446.8     |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn                            | Rolle             | Adresse                        | Status   |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------|
| ID                              | Andel             | Poststed                       | Kategori |
| DRONNINGENSGATE 45 SARPSBORG AS | Hjemmelshaver (H) | Postboks 110, Meny Begbyhallen |          |
| S924713747                      | 1/1               | 1638 1638 GAMLE FREDRIKSTAD    |          |

Adresser

Vegadresse: Dronningens gate 45

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 A

Adressetilleggsnavn:



|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 B

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 C

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 D

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 E

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 F

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 G

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 H

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 J

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 K

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 L

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Vegadresse: Dronningens gate 45 M

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1723 SARPSBORG    | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg       |
| Grunnkrets | 110 Vingulmork    | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 2 Gamle Sarpsborg |           |                          |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus                            | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| 1  | 345245     |     | Enebolig (111)                       | Bygning godkjent for riving/brenning (GR) | 09.02.2024 |
| 2  | 301309538  |     | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Rammetillatelse (RA)                      | 09.02.2024 |
| 3  | 301309547  |     | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Rammetillatelse (RA)                      | 09.02.2024 |
| 4  | 301309549  |     | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Rammetillatelse (RA)                      | 09.02.2024 |
| 5  | 24325849   |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181)  | Bygningsnummer utgått (BU)                | 22.02.2019 |
| 6  | 24325857   |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181)  | Bygningsnummer utgått (BU)                | 22.02.2019 |
| 7  | 145993911  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181)  | Bygningsnummer utgått (BU)                | 22.02.2019 |
| 8  | 145993938  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181)  | Bygning godkjent for riving/brenning (GR) | 09.02.2024 |
| 9  | 145993946  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181)  | Bygning godkjent for riving/brenning (GR) | 09.02.2024 |
| 10 | 301309552  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181)  | Rammetillatelse (RA)                      | 09.02.2024 |
| 11 | 301309558  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181)  | Rammetillatelse (RA)                      | 09.02.2024 |

1: Bygning 345245: Enebolig (111), Bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                                     |                    |     |
|------------------|-------------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                           | BRA Bolig          | 232 |
| Sefrakminne      | Nei                                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                                 | BRA Totalt         | 232 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering                 | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk                | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming                    | Antall boenheter   | 1   |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus                       | Dato       | Reg.dato   |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk                          | 15.06.1909 | 15.06.1909 |
| Bygning godkjent for riving/brenning | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

| Type  | Adresse             | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Dronningens gate 45 | H0101    | 1/975   | 232 | 7   | 1   | 1  | Kjøkken        |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 80        | 0         | 80      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 80        | 0         | 80      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 72        | 0         | 72      | 0         | 0         | 0       |

2: Bygning 301309538: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         |     |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       | 166 |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

3: Bygning 301309547: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         |     |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       | 166 |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

4: Bygning 301309549: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         |     |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       | 166 |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

5: Bygning 24325849: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.02.2019

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 10  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 10  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus        | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk           | 01.01.2000 | 25.07.2007 |
| Bygningsnummer utgått | 22.02.2019 | 22.02.2019 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 10        | 10      | 0         | 0         | 0       |

6: Bygning 24325857: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.02.2019

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 7   |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 7   |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Bygningsstatus        | Dato       | Reg.dato   |
| Tatt i bruk           | 01.01.2000 | 25.07.2007 |
| Bygningsnummer utgått | 22.02.2019 | 22.02.2019 |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 7         | 7       | 0         | 0         | 0       |

7: Bygning 145993911: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.02.2019

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 5   |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 5   |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Bygningsstatus        | Dato       | Reg.dato   |
| Tatt i bruk           | 14.06.1909 | 05.11.2007 |
| Bygningsnummer utgått | 22.02.2019 | 22.02.2019 |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|

|     |   |   |   |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|

8: Bygning 145993938: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 12  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 12  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Bygningsstatus                       | Dato       | Reg.dato   |
| Tatt i bruk                          | 15.06.1909 | 05.11.2007 |
| Bygning godkjent for riving/brenning | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

|            |                     |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse             | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert | Dronningens gate 45 | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 12        | 12      | 0         | 0         | 0       |

9: Bygning 145993946: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 24  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 24  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Bygningsstatus                       | Dato       | Reg.dato   |
| Tatt i bruk                          | 15.01.1950 | 22.11.2004 |
| Bygning godkjent for riving/brenning | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

|      |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|



|            |                     |   |       |   |   |   |   |   |
|------------|---------------------|---|-------|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Dronningens gate 45 | - | 1/975 | - | - | - | - | - |
|------------|---------------------|---|-------|---|---|---|---|---|

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 24        | 24      | 0         | 0         | 0       |

10: Bygning 301309552: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 35  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 35  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          | 45  |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         | 45  |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       | 45  |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 35        | 35      | 0         | 45        | 45      |

11: Bygning 301309558: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 09.02.2024

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 25  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 25  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          | 32  |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         | 32  |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       | 32  |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 09.02.2024 | 13.02.2024 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 1/975   | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 25        | 25      | 0         | 32        | 32      |

|               |            |                 |    |
|---------------|------------|-----------------|----|
| Elendom       | 3105 1/975 |                 |    |
| Utskriftsdato | 03.07.2024 | Antall datasett | 19 |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

- 1

Kommunedelplan
- 1

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓

100-METERSZONE SJØ
- ✓

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✓

Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✓

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ✓

Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓

Kulturminner - SEFRAK
- ✓

KVIKKLEIRE
- ✓

REGULERINGSPLAN
- ✓

VERNEVERDIVURDERING
- ✓

FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✓

Gul liste
- ✓

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✓

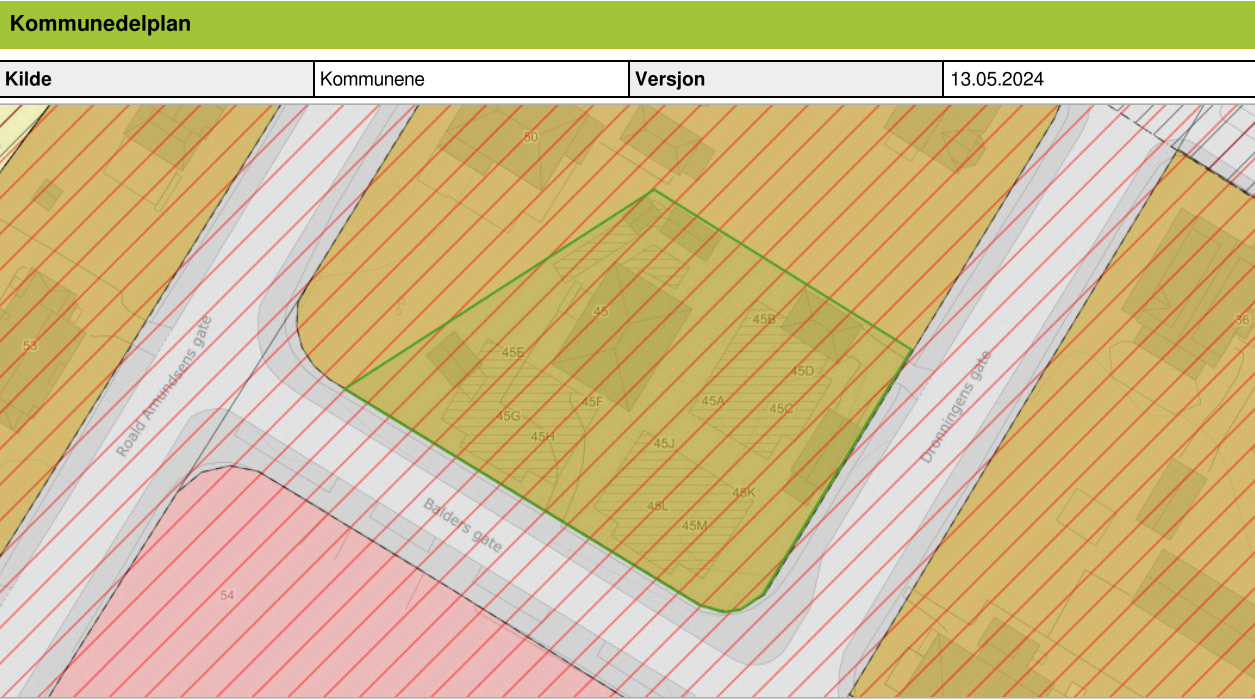
Kulturminner – Fredete bygninger
- ✓

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓

KVIKKLEIRE
- ✓

Oppheving av reguleringsplaner
- ✓

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

|                                                           |                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg                | Boligbebyggelse - Nåværende |
|                                                           | Sentrumsformål - Nåværende  |
|                                                           | Tjenesteyting - Nåværende   |
| KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur | Veg - Nåværende             |
| KpFareSone                                                | Rasfare                     |
| KpAngittHensynSone                                        | Bevaring kulturmiljø        |
| KpBestemmelseOmråde                                       | Bestemmelseområde           |
| KpAngittHensynGrense                                      | KpAngittHensynGrense        |
| KpBestemmelseGrense                                       | Bestemmelsegrense           |
| KpOmråde                                                  | Kommuneplanområde           |
| KpArealGrense                                             | Grense for arealformål      |

Kommuneplanområde

| PlanID | Plannavn                           | Link                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 201501 | Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031 | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201501">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501) |

Formålsområde

| Arealbruksstatus | Kommuneplanformål     |
|------------------|-----------------------|
| (1) Nåværende    | (2010) Veg            |
| (1) Nåværende    | (1130) Sentrumsformål |

Bestemmelseområde

| Bestemmelseshjemmel                                | Navn        |
|----------------------------------------------------|-------------|
| (5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Urban-høy B |

Faresone

| Fare                    | Hensynsonenavn |
|-------------------------|----------------|
| (310) Ras- og skredfare | H310_01        |



## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

|              |                   |                |            |
|--------------|-------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Sarpsborg kommune | <b>Versjon</b> | 16.12.2023 |
|--------------|-------------------|----------------|------------|

## Om datasettet

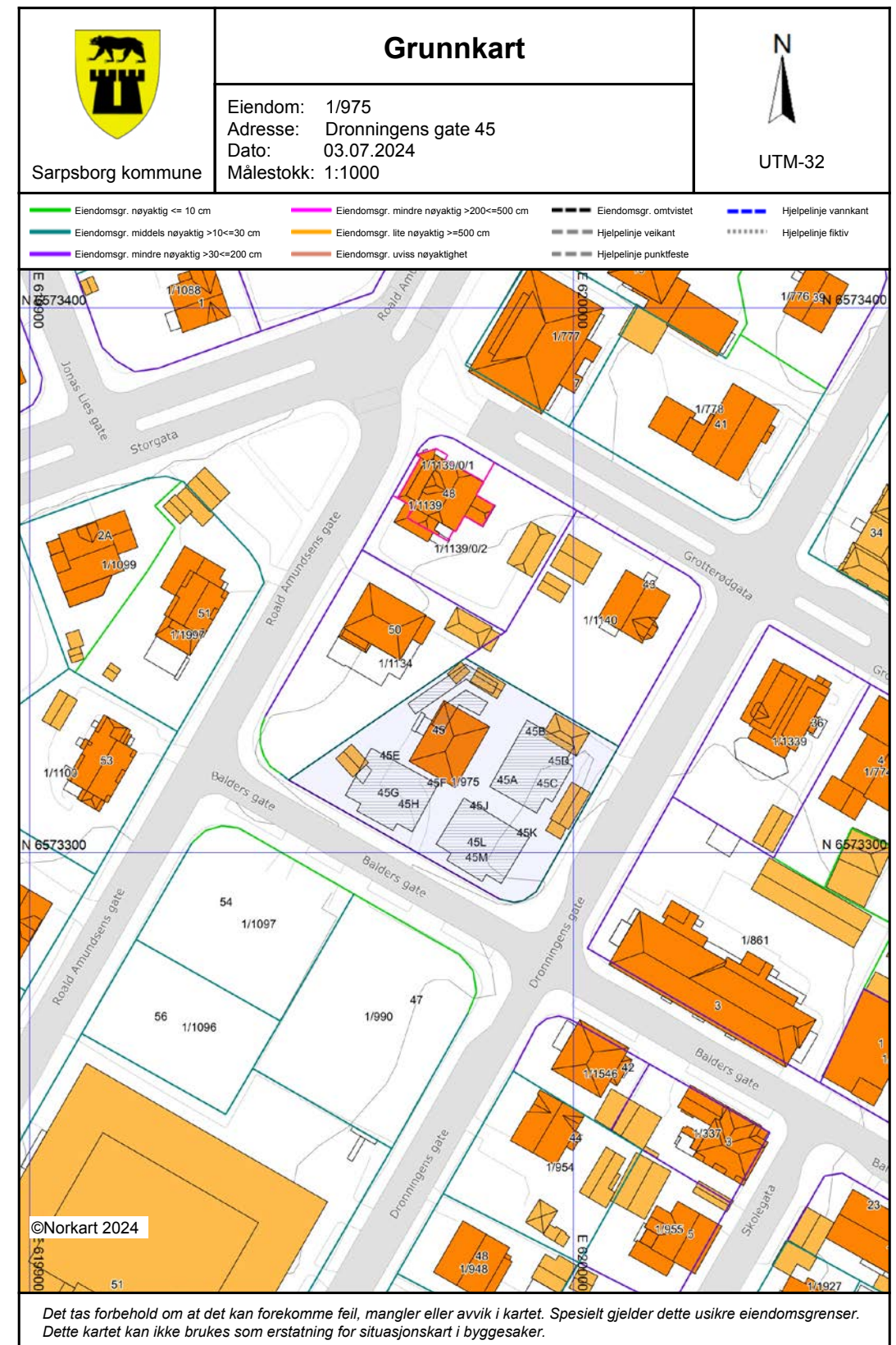
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

### Tegnforklaring

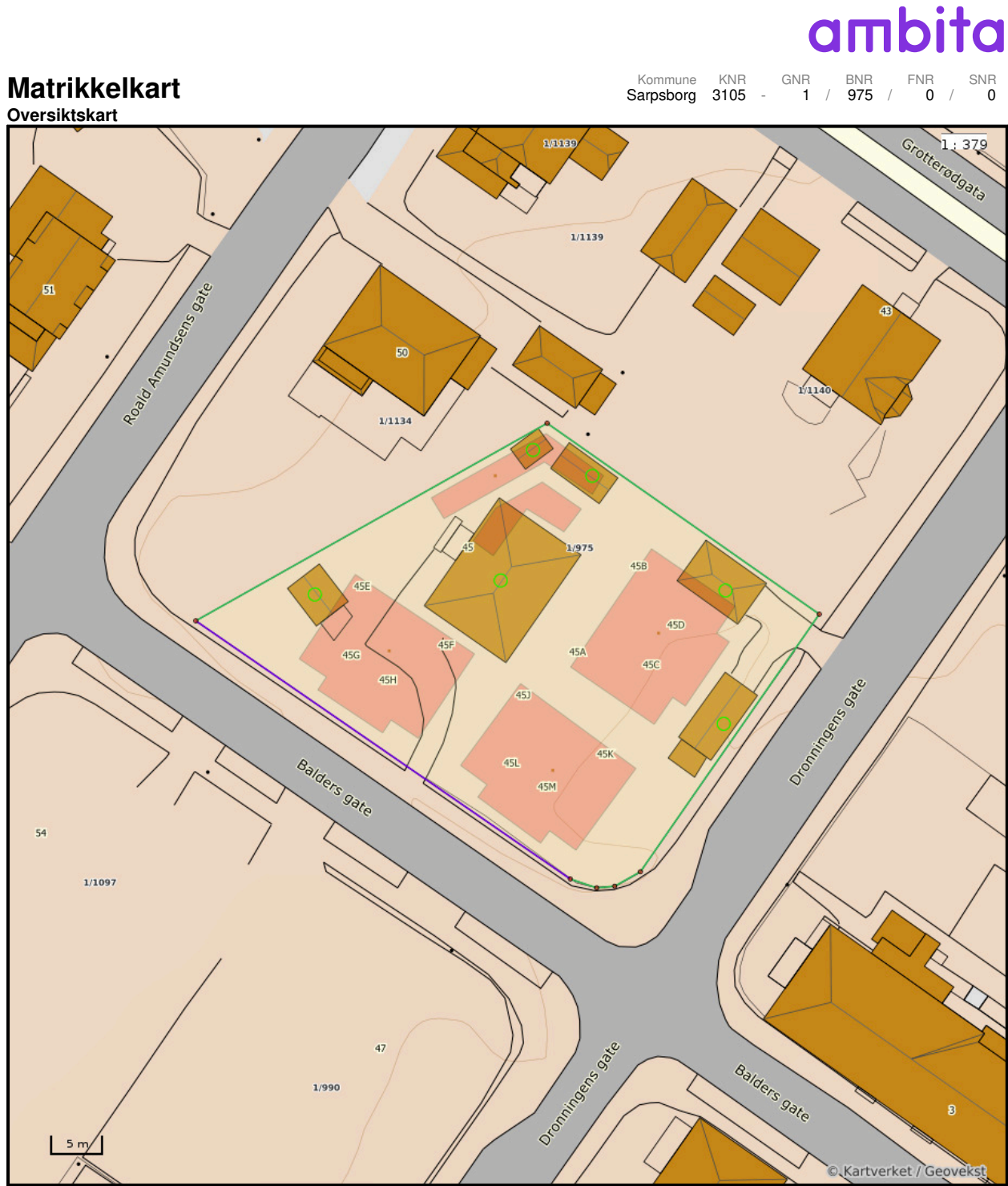


## Objekter

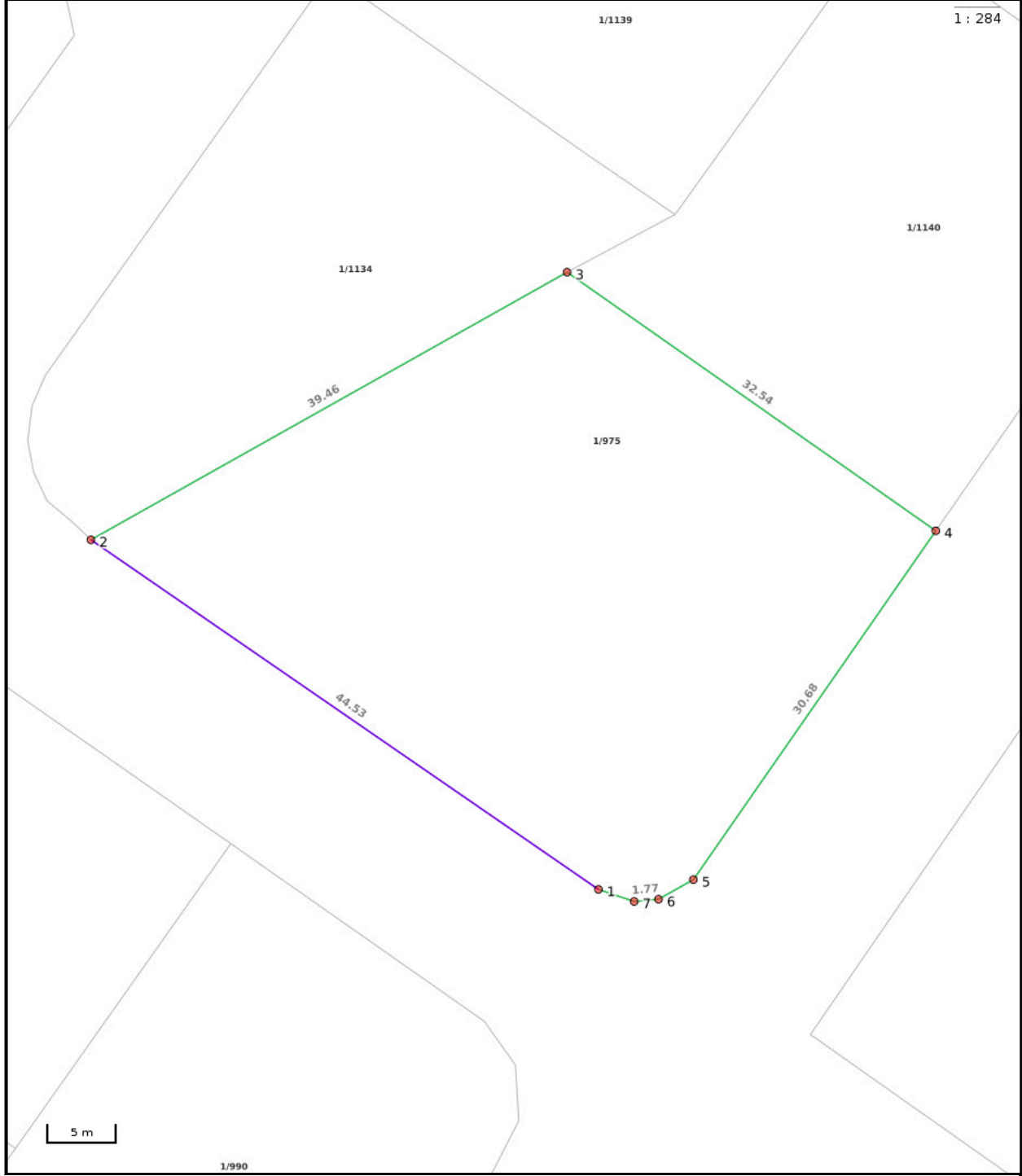
|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Mulighet for marin leire | Løsmassetype                      |
| Stor                     | Fyllmasse (antropogent materiale) |







Teig 1 (Hovedteig)



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                    | Symboler      |                                                                                  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | Vannkant     | Fiktiv / Teigdeler | Bygningspunkt | Sefrak kulturminne                                                               |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | Veikant      | Punktfeste         |               | se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                    |               |                                                                                  |

Areal og koordinater

Areal: 1 446,80m²  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

| Ytre avgrensing |              |            |         |             |             |        |                  |             |                 |
|-----------------|--------------|------------|---------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde¹ | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
| 1               | 6 573 291,52 | 619 986,41 | 44,53m  | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |
| 2               | 6 573 313,38 | 619 947,62 | 39,46m  | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |
| 3               | 6 573 335,73 | 619 980,14 | 32,54m  | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |
| 4               | 6 573 319,52 | 620 008,35 | 30,68m  | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |
| 5               | 6 573 292,85 | 619 993,18 | 2,89m   | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |
| 6               | 6 573 291,21 | 619 990,80 | 1,77m   | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |
| 7               | 6 573 290,89 | 619 989,06 | 2,72m   | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

|         |                                                     |                          |
|---------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| EM §6-7 | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | Kilde: Sarpsborg kommune |
|---------|-----------------------------------------------------|--------------------------|

|            |                                     |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105                                | Gårdsnr. | 1 | Bruksnr. | 975 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG |          |   |          |     |          |  |             |  |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2023 |
|-------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 11158988    | 2515  | 05.12.2023 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 375          |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.07.2024

Delareal1 447 m<sup>2</sup>

KPHensynsonenavnH310\_01

KPFareRas- og skredfare

## Planopplysninger

|         |                                                     |                          |
|---------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| EM §6-7 | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | Kilde: Sarpsborg kommune |
|---------|-----------------------------------------------------|--------------------------|

|            |                                     |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105                                | Gårdsnr. | 1 | Bruksnr. | 975 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Dronningens gate 45, 1723 SARPSBORG |          |   |          |     |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗

Kommuneplaner

❗

Kommunedelplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner under bakken

❗

Reguleringsplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗

Bebyggelsesplaner over bakken

❗

Midlertidige forbud

❗

Kommuneplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner

❗

Reguleringsplaner over bakken

❗

Reguleringsplaner bunn

❗

Bebyggelsesplaner

❗

Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

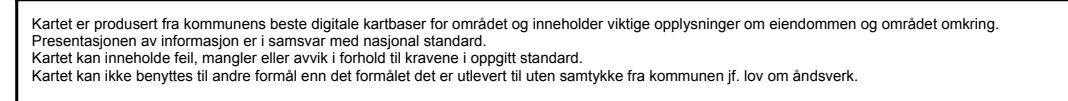
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 201501                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Navn           | Kommunedelplan sentrum 2019-2031                                                                                                                                                                                                                                      |
| Plantype       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ikrafttredelse | 20.06.2019                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende                                                                                                                                                                                                    |
|                | <b>Delareal</b> 1 441 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> Urban-høy B<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                                                                                        |
|                | <b>Delareal</b> 1 441 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende                                                                                                                                                                                     |





## Tegnforklaring

|  |                                                          |  |                                         |
|--|----------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|
|  | Område for planforslag                                   |  | Eiendomsgrense som skal oppheves        |
|  | Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)              |  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg                 |  | Byggegrense                             |
|  | Frittliggende småhusbebyggelse                           |  | Bebyggelse som inngår i planen          |
|  | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)          |  | Frisiktslinje                           |
|  | Område for særskilt angitt almenntilleggsformål          |  | Målelinje/Avstandslinje                 |
|  | Almenntilleggs kirke                                     |  | Avkjørsel                               |
|  | Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12) |  | Påskrift feltnavn                       |
|  | Kjøreveg                                                 |  | Påskrift feltnavn                       |
|  | Annen veggrunn                                           |  | Påskrift areal                          |
|  | Gang-/sykkelveg                                          |  | Påskrift utnyttning                     |
|  | Parkeringsplass                                          |  | Påskrift kotehøyde                      |
|  | Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)            |  | Påskrift plantilbehør                   |
|  | Bevaring av bygninger                                    |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)             |  |                                         |
|  | Felles avkjørsel                                         |  |                                         |
|  | Felles parkeringsplass                                   |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 12)         |  |                                         |
|  | Bolig/Kontor                                             |  |                                         |
|  | Forretning/Kontor                                        |  |                                         |
|  | Unyansert formål (kun for eldre planer)                  |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 12)         |  |                                         |
|  | Grense for bevaringsområde                               |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)      |  |                                         |
|  | Sentrumsformål                                           |  |                                         |
|  | Tjenesteyting                                            |  |                                         |
|  | Kulturinstitusjon                                        |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn                |  |                                         |
|  | Kjøreveg                                                 |  |                                         |
|  | Kjøreveg                                                 |  |                                         |
|  | Fortau                                                   |  |                                         |
|  | Fortau                                                   |  |                                         |
|  | Torg                                                     |  |                                         |
|  | Gatetun                                                  |  |                                         |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg                         |  |                                         |
|  | Annen veggrunn - grøntareal                              |  |                                         |
|  | Parkeringsplasser med bestemmelser                       |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)               |  |                                         |
|  | Sikringsone - Frisikt                                    |  |                                         |
|  | Støysone - Rød sone iht. T-1442                          |  |                                         |
|  | Støysone - Gul sone iht. T-1442                          |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)        |  |                                         |
|  | Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anle            |  |                                         |
|  | Bestemmelseområde                                        |  |                                         |
|  | Bestemmelseområde                                        |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE             |  |                                         |
|  | Sikringsonegrense                                        |  |                                         |
|  | Støysonegrense                                           |  |                                         |
|  | Bestemmelsegrense                                        |  |                                         |
|  | Bestemmelsegrense                                        |  |                                         |
|  | Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle              |  |                                         |
|  | Regulerthøyde                                            |  |                                         |
|  | Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200               |  |                                         |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                    |  |                                         |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                    |  |                                         |
|  | Planens begrensning                                      |  |                                         |
|  | Planens begrensning                                      |  |                                         |
|  | Formålsgrense                                            |  |                                         |
|  | Formålsgrense                                            |  |                                         |
|  | Regulert tomtegrense                                     |  |                                         |



**aktiv.**  
Nybygg