

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

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: 2 490 000 - 2 490 000
Omkost. fra - til: 27 160 - 28 440
Totalpris fra - til: 2 517 160 - 2 518 440
Felleskost. fra - til: 950 - 950
Selger: Concensus Eiendom AS

Org.nummer: 994901214
Eiendomstype: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 36.3 - 40.3 m²
BRA total: 38.8 - 41.7 m²
Tomt: 2433.9m²
Matrikkel: gnr. 2074, bnr. 208
Oppdragsnr: 1109255038
Sist oppdatert: 27.02.2026

Arealeffektive leiligheter med gjennomtenkte planløsninger i et hyggelig område! - 2 reservert

Prosjektet består av 6 moderne og arealeffektive leiligheter med gjennomtenkte planløsninger og gode kvaliteter. Boligene er utformet med fokus på funksjonalitet, komfort og et tidløst uttrykk, og passer godt for både førstegangskjøpere, enslige og par. Leilighetene får lyse og innbydende oppholdsrom, moderne kjøkken- og badromsløsninger samt gode uteplasser der dette er vist på tegning. Materialvalg og tekniske løsninger er valgt med tanke på lavt vedlikeholdsbehov, energieffektiv drift og god bokomfort. Prosjektet ligger i hyggelige og rolige omgivelser, med nærhet til nødvendige servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Dette gir en praktisk og komfortabel hverdag i et trivelig bomiljø.

Arealoversikt:
Leilighet A: 36,3 Bra-i
Leilighet B: 40,3 Bra-i
Leilighet C: 39,2 Bra-i
Leilighet D: 39,2 Bra-i
Leilighet E: 40,3 Bra-i
Leilighet F: 36,3 Bra-i





Stue og kjøkkenløsning

Stue og kjøkkenløsning

Lys og sosial stue med åpen kjøkkenløsning – en smart planløsning som utnytter hver eneste kvadratmeter og skaper en romslig følelse.

Åpen stue- og kjøkkenløsning gir en naturlig flyt i boligen og gjør det enkelt å kombinere hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Innbydende oppholdsrom med åpen løsning mot kjøkken – lyst, praktisk og tilrettelagt for en komfortabel hverdag på få kvadratmeter.



Lyst og funksjonelt kjøkken med gjennomtenkte løsninger og god skaplass.



Innbydende bad i lyse toner – praktisk utformet for en komfortabel hverdag.



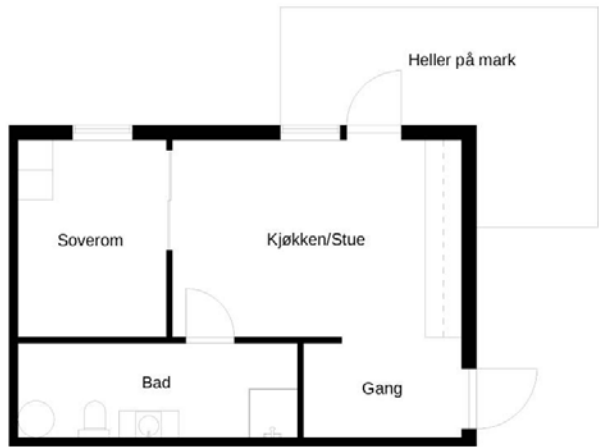
Pen og velholdt fasade med harmoniske fargevalg.



Oversiktsbilde av eiendommen og
nærområdet

Plantegning leil. A

1. etasje



. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Plantegning leil. B

1. etasje



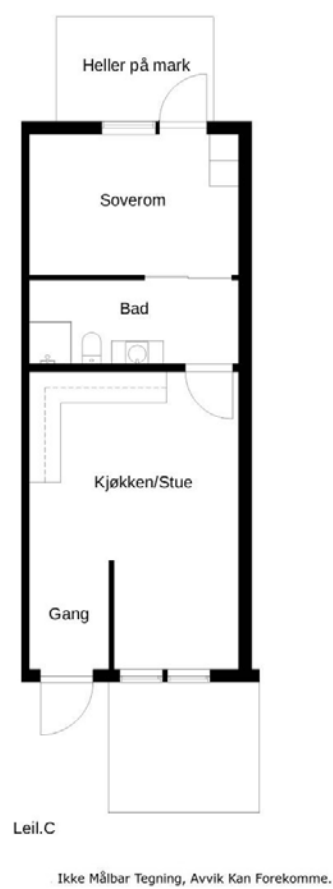
. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Plantegningen leil. C

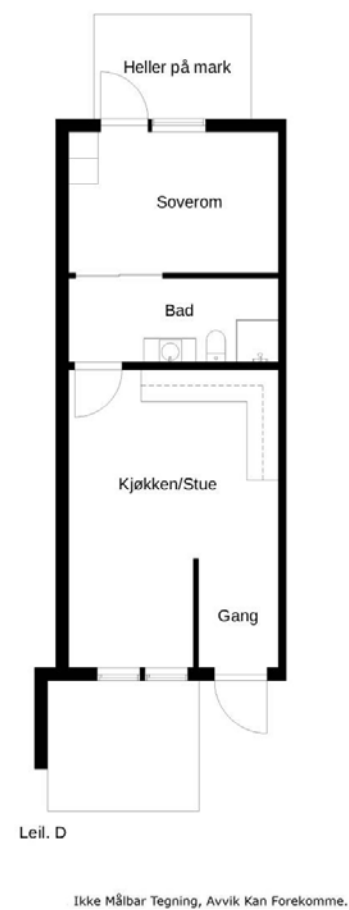
1. etasje



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

Plantegning leil. D

1. etasje



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

Plantegning leil. E

1. etasje



Leil. E

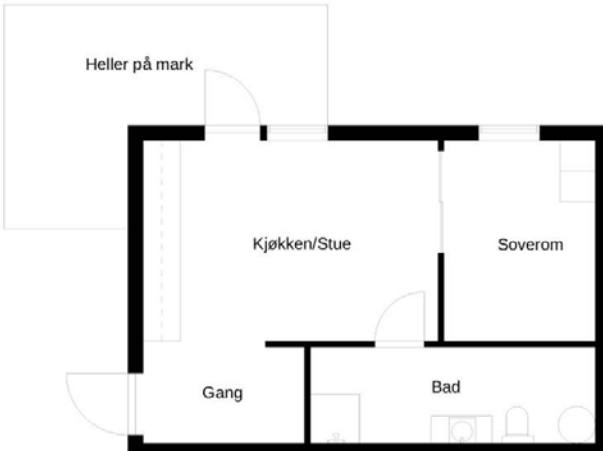
Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Plantegning leil. F

1. etasje



Leil. F

Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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
Prosjektet består av 6 moderne og arealeffektive leiligheter med gjennomtenkte planløsninger og gode kvaliteter. Boligene er utformet med fokus på funksjonalitet, komfort og et tidløst uttrykk, og passer godt for både førstegangskjøpere, enslige og par.
Leilighetene får lyse og innbydende oppholdsrom, moderne kjøkken- og baderomsløsninger samt gode uteplasser der dette er vist på tegning. Materialvalg og tekniske løsninger er valgt med tanke på lavt vedlikeholdsbehov, energieffektiv drift og god bokomfort.
Prosjektet ligger i hyggelige og rolige omgivelser, med nærhet til nødvendige servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Dette gir en praktisk og komfortabel hverdag i et trivelig bomiljø.

Arealoversikt:
Leilighet A: 36,3 Bra-i
Leilighet B: 40,3 Bra-i
Leilighet C: 39,2 Bra-i
Leilighet D: 39,2 Bra-i
Leilighet E: 40,3 Bra-i
Leilighet F: 36,3 Bra-i

Prisinformasjon
Piser fra kr. 2.490.000,- til kr. 2.690.000,- + omkostninger

Beliggenhet og adkomst
Eiendommen ligger attraktivt og barnevennlig til på Opstad – et rolig og etablert boligområde med

nærhet til det meste. Beliggenheten er solrik og luftig, med flott utsyn både mot øst og vest. Her bor du med kort vei til både barnehager, skoler, fotballbane og fine turområder langs Visterelva, Greåker Fort og i Kalnesskogen, som byr på merkede turløyper og rekreasjonsmuligheter hele året. Det er gang- og sykkelavstand til både Greåker videregående skole og Grålum barne- og ungdomsskole. Innen få minutters kjøring finner du sykehuset på Kalnes, Quality Hotel med badeland, Inspiria Science Center, treningssenter og lekeland. Sarpsborg sentrum ligger ca. 5 km unna, mens Fredrikstad sentrum er kun ca. 8 km unna. Området har gode kollektivforbindelser i begge retninger, samt enkel adkomst til E6 mot Oslo og Sverige.

Generell orientering
Prosjektet omfatter oppføring av en mindre boligbebyggelse bestående av 6 leiligheter med effektive og arealsmarte planløsninger. Leilighetene er utformet med fokus på funksjonalitet og praktiske løsninger, og passer godt for blant annet førstegangskjøpere, enslige eller som utleieobjekt. Bebyggelsen oppføres i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17) og leveres nøkkelferdig. Hver leilighet får sin egen private uteplass, i tillegg til tilgang til felles utearealer på tomten. Det legges til rette for parkering og nødvendige boder. Prosjektet er plassert i et etablert område med nærhet til nødvendige servicetilbud og gode forbindelser til omkringliggende områder.

Areal fra - til
BRA - i: 36.3 - 40.3 m²
BRA - b: 2.5 - 2.5 m²

Fellesareal i bygg
Eiendommen får tiltalende fellesarealer som er

tilrettelagt for opphold og daglig bruk. Arealene opparbeides med grønne flater og en enkel, funksjonell utforming som gir gode rammer for rekreasjon og sosialt samvær. Fellesarealene fungerer som et naturlig supplement til leilighetenes private uteplasser og bidrar til et trivelig bomiljø.

Garasje/Parkering
Det er tilrettelagt for parkeringsplasser på eiendommen i henhold til gjeldende krav. Parkeringsløsningen er praktisk utformet og gir enkel adkomst for beboerne.

Solforhold
Området har gode solforhold gjennom store deler av dagen, noe som gir trivelige lys- og uteforhold for beboerne.

Boder
Til alle leilighetene i prosjektet medfølger egen sportsbod på ca. 2,5 kvm.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Eiendommen er forventet ferdigstilt 4. kvartal 2026, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 10 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 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).

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
2433.9 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Prosjektet består av 6 leiligheter med effektive og arealsmarte planløsninger, beliggende på en solrik tomt som ligger høyt og fritt i terrenget, med utsyn både mot øst og vest. Hver leilighet disponerer sin egen mindre, private uteplass, som gir gode muligheter for utemøblering og daglig bruk i sommerhalvåret. Tomten er pent opparbeidet med grønne fellesarealer, prydbusker og naturlig vegetasjon, og gir beboerne tilgang til hyggelige uteområder som fungerer som et verdifullt supplement til leilighetenes mer kompakte innvendige arealer. Beliggenheten gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Det er tilrettelagt for parkering på tomten, samt boder for praktisk oppbevaring.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkkenet leveres fra Mesterkjøkken med stilrene og funksjonelle løsninger av god kvalitet. Kjøkkeninnredningen leveres komplett med hvitevarer inkludert, og gir gode arbeidsflater samt praktisk oppbevaringsplass tilpasset boligens planløsning.

Bad
Badene leveres med flislagt gulv med membran og

vegger med våtromsplater, utført i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det leveres moderne baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, dusjløsning på vegg og vegghengt toalett, der dette fremgår av tegning. Løsningene er praktiske, funksjonelle og tilpasset daglig bruk.

Andre oppholdsrom
Øvrige oppholdsrom leveres med lyse og tidsriktige overflater, som skaper en lun og innbydende atmosfære. Rommene er utformet med fokus på god arealutnyttelse og funksjonelle løsninger, og gir fleksible bruksmuligheter tilpasset moderne bokomfort.

Garderobe-fasiliteter
Garderobeskap medfølger ikke og må påregnes bekostet av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Konstruksjon
Boligen er oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre, med fundamenter, grunnmur og øvrige betongarbeider inkludert. Yttervegger isoleres i henhold til gjeldende forskriftskrav, normalt med ca. 250 mm isolasjon, som gir god energieffektivitet og komfort. Taket er bygget med prefabrikkerte takstoler og dekkes med grå takstein.

Fasade
Boligen har fasade med fabrikkbehandlet og gråbeiset kledning, som gir et moderne og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass, hvite innvendig og sort aluminium utvendig. Ytterdørene er i sort utførelse og er utstyrt med kodelås for enkel og sikker adgang.

Yttertak
Yttertaket er konstruert med prefabrikkerte takstoler eller taksperrer, dimensjonert etter gjeldende forskrifter og lokale krav til snø- og vindbelastning. Taket dekkes med grå takstein, som gir et moderne og holdbart uttrykk. Taket er bygget for å tåle krevende værforhold, og loftet er delvis tilrettelagt med ventilasjonsaggregat, loftsluke med stige og et enkelt gulv på 4–5 m², som gir ekstra lagringsplass.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Terrasser leveres der dette er vist på tegning. Terrasser på bakkenivå og inngangsparti leveres med betongheller som dekke, og uteområdene ferdigstilles med matjord og tilsådd gress, mens i gårdsplassen blir det grus/singlet.

Heiser
Det er ikke heis i bygget.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som gir et sunt og behagelig inneklima samtidig som det bidrar til lavere energiforbruk.

Sanitær

Sanitærinstallasjoner leveres med moderne og funksjonelle løsninger. Det benyttes rør-i-rør-system for vanninstallasjoner, som gir økt sikkerhet og enkel tilgang ved eventuelt vedlikehold. Badene leveres med komplette løsninger i henhold til gjeldende forskriftskrav, med sluk i gulv og nødvendige installasjoner for dusj, servant og toalett.

Brannsikring

Boligen oppføres med brannsikring i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det leveres seriekoblede røykvarslere tilkoblet nettspenning, samt godkjent brannslukningsapparat i hver boenhet, noe som bidrar til økt trygghet for beboerne.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass, hvite innvendig og sort aluminium utvendig, som gir både moderne uttrykk og god isolasjon. Ytterdørene er i sort utførelse og utstyrt med kodelås for enkel og sikker adgang.

Overflater og kledning

Boligen har fasade med fabrikkbehandlet og gråbeiset kledning, som gir et moderne, stilrent og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Innvendig er vegger og tak levert med lyse, sparklede og malte flater, som skaper en lys og innbydende atmosfære i alle rom.

Bodløsninger

Boligen har en praktisk utendørs sportsbod, som gir god plass til oppbevaring av sykler, utstyr og sesongvarer, og bidrar til et ryddig og funksjonelt uteområde.

Garasjeport

Garasje eller carport følger ikke med i standard leveranse.

Postkasser

Hver bolig får tildelt én postkasse.

Porttelefon og adgangskontroll

Boligene har ikke porttelefon.

Kabel-TV/bredbånd

Boligene leveres forberedt for TV og internett. TV- og bredbåndstjenester må bestilles og avtales direkte med signalleverandør.

Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Det elektriske anlegget leveres i henhold til gjeldende forskrifter og NEK 400. Boligen utstyres med moderne og funksjonelle løsninger, inkludert seriekoblede røykvarslere, tilstrekkelig antall stikkontakter og lyspunkter i henhold til gjeldende normer. Det leveres tomrør for fremtidig elbillader, og

anlegget utføres i hovedsak som skjult installasjon for et rent og helhetlig uttrykk.

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, som gir jevn og behagelig varme gjennom hele boligen og bidrar til god komfort og energieffektivitet.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

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

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

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet privat vei med direkte avkjørsel fra Opstadveien og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen. I henhold til vedlagt reguleringskart og reguleringsplan er det planlagt endringer i veitraseen frem til boligene. Avkjøring og adkomstvei vil ved

fremtidig utbygging av området bli flyttet lenger nord.

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.

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 6 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.

Det vil ikke bli etablert ekstern forretningsfører for

sameiet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader er stipulert til ca kr. 950,- per måned. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet gressklipping, snømåking, bygningsforsikring og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Budsjettet er utarbeidet av selger, 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.

Opplysninger om fellesgjeld
Det er ikke tilknyttet fellesgjeld til den enkelte enhet.

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
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/2074/208:
09.08.1961 - Dokumentnr: 302768 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:216
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:217
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2074 Bnr:218

06.09.1961 - Dokumentnr: 303061 - Best. om vann/

kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2022 - Dokumentnr: 263013 - Jordskifte
Sak 17-191930REN-JOOV/JSAR Opstadmoen
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

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 dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

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 privat vei med direkte avkjørsel fra Opstadveien og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

I henhold til vedlagt reguleringskart og reguleringsplan er det planlagt endringer i veitraseen frem til boligene. Avkjøring og adkomstvei vil ved fremtidig utbygging av området bli flyttet lenger nord.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Formål: bebyggelse og anlegg. Se plananalysen for mer informasjon.
Formålsområde: Veg, bebyggelse og anlegg, samferdeslanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) og bebyggelse og anlegg.
Reguleringsplan Opstad vest - detaljregulering.
Formål: annen veggrunn-grøntareal, boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse kjøreveg og fortau.
Eldre reguleringsplan Soltoppen - Opstad. Formål: konsentrert småhusbebyggelse og kjørevei.
Hele eller deler av eienodommen ligger innenfor hensynsone:
H310_Aktsomhet kvikkleire
H220_Veg - Gul sone iht. T-1442

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.
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.

Det må påregnes byggeaktivitet i området, men tidspunkt er ikke kjent.

Det foreligger følgende tillatelser på eiendommen: Igangsettingstillatelse er gitt - Opstadveien 87 A, riving eksisterende bygning og oppføring ny

seksmannsbolig

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.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke

la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 innbetales kr. 10% av kjøpesum i forskudd. Betalingsplikten inntreer 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 28.11.2025. 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 50% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.05.2026. 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. kvartal 2026 og forventes ferdigstilt ca. 8 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. 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.

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, han selger forbeholde seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten 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 forsinker 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 overskjøttet 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 byggearbeider, 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 56 250,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3 125,- oppgjørshonorar kr 6 875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,-for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Finansieringskontroll

For å sikre en trygg og smidig prosess ved kjøp av bolig, 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Karl Iversby
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg,

organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

27.02.2026

Nabolagsprofil

Opstadveien 87A - Nabolaget Moa/Opstad - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Greåker vgs. Linje 600	14 min 1.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	4 min 2.8 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	7 min 3.6 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	9 min 4.5 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	3 min 2.1 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km
Greåker videregående skole 900 elever	13 min 1.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.8 km

«Stille og rolig, flott natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

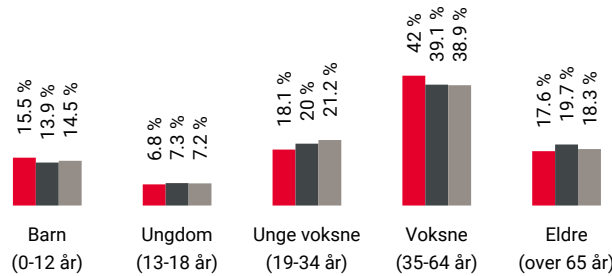
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moa/Opstad	1 728	732
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyrihans barnehage (0-5 år) 62 barn	10 min 0.9 km
Hinken hopp idrettsbarnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.3 km
Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Kiwi Greåker PostNord	22 min 2 km
Coop Extra Grålum Post i butikk	4 min 2.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 87/100



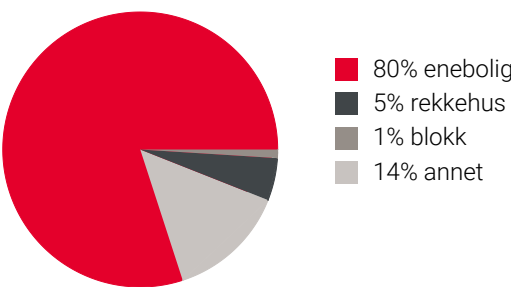
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Opstad balløke Ballspill	15 min 1 km
Greåker videregående Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.4 km
EVO Greåker	22 min
SKY Fitness Grålum	3 min

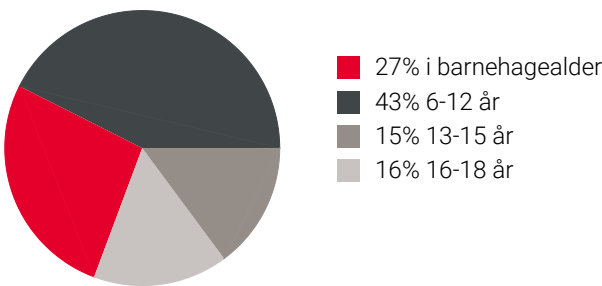
Boligmasse



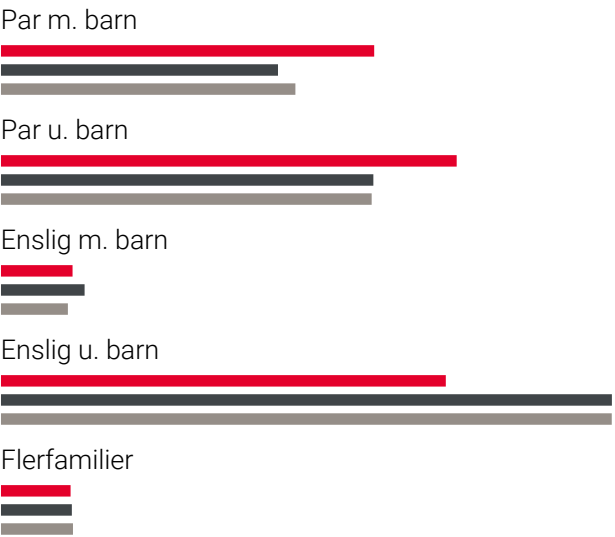
Varer/Tjenester

Sørлие Torget	8 min
Apotek 1 Greåker	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

43%

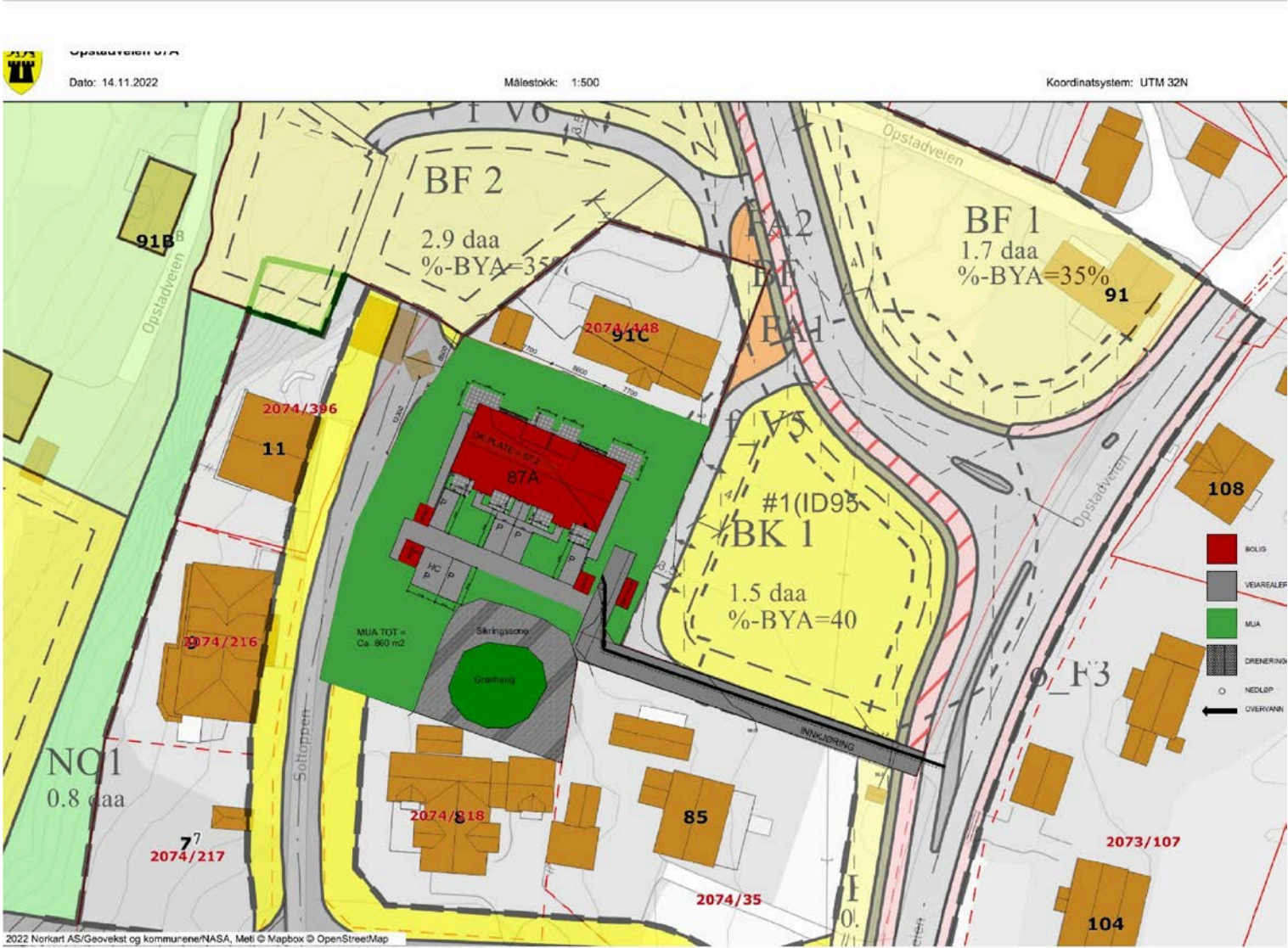
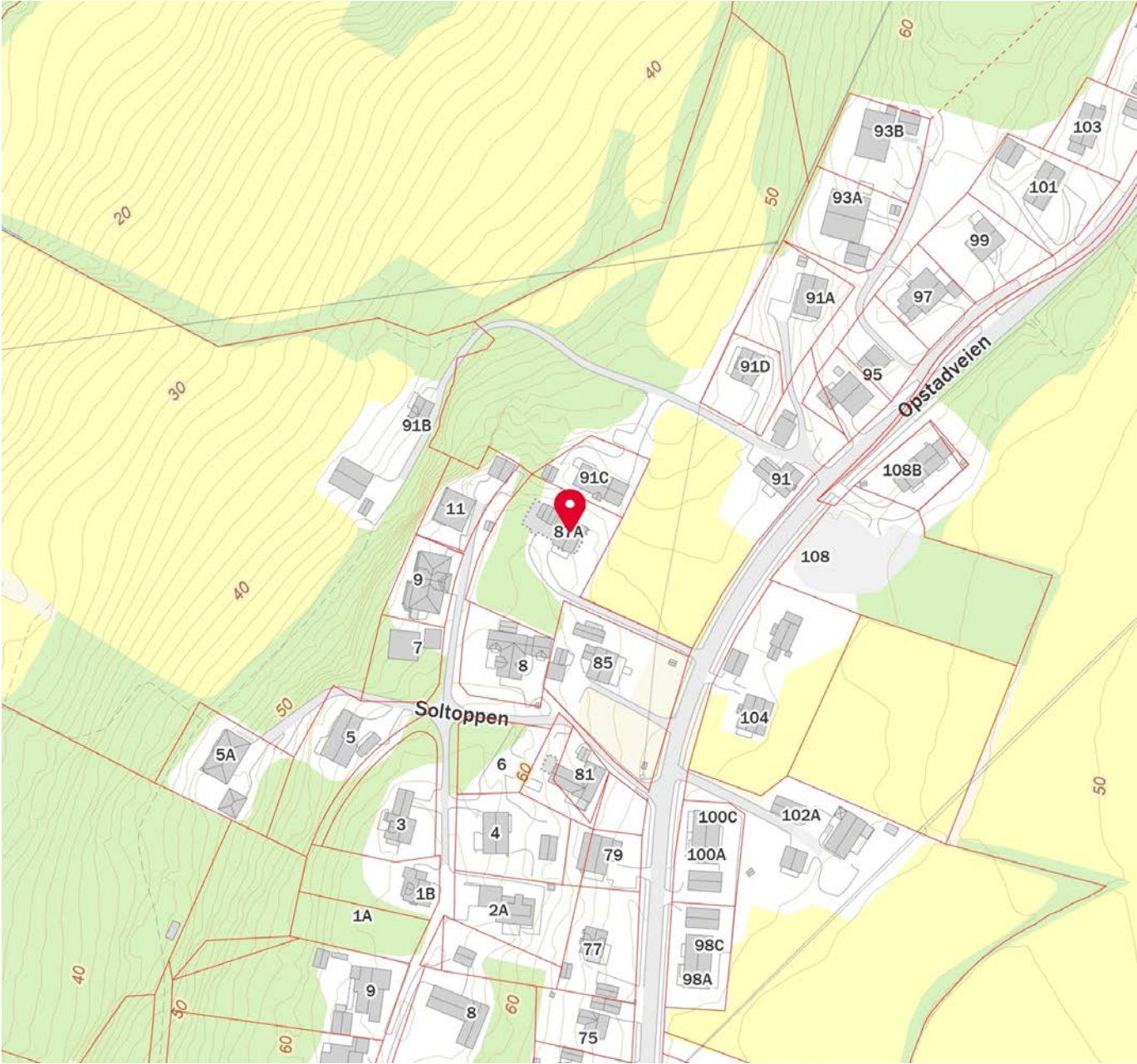
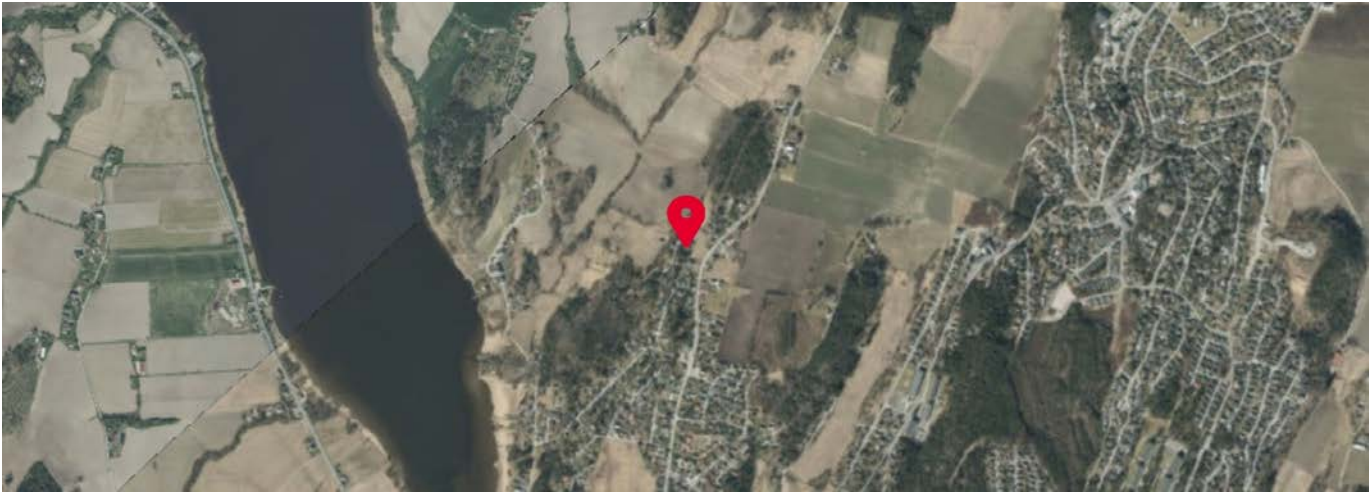
Moa/Opstad

Fredrikstad/Sarpsborg

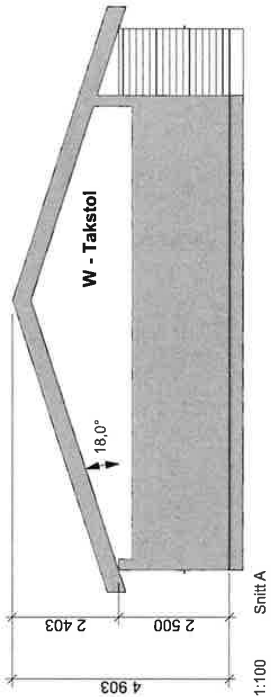
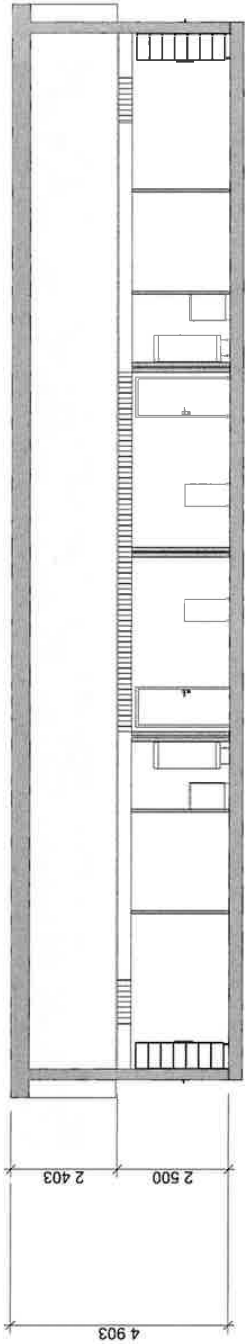
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Prosjekt:	Opstadveien 87A		
Tilskuer:	Consensus Elendom AS	Rev./Rev. Faser:	2074/208
Dato:	28.11.2025	Dato:	28.11.2025
Malstab:	1:100	Malstab:	1:100
Tegning:	Snitt A og B		
Tegnereg:	A3D-D1		

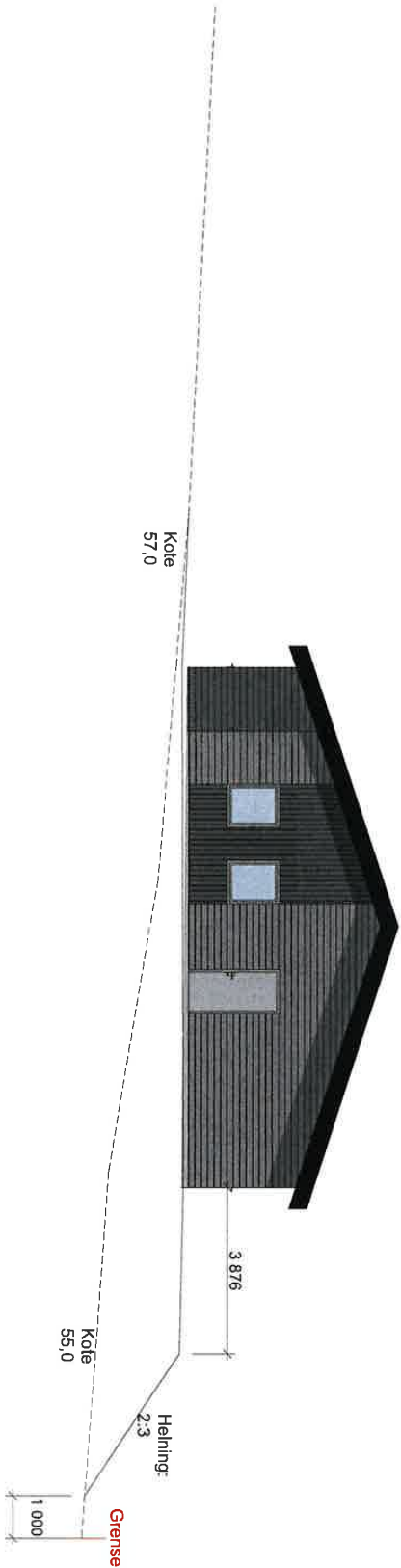


Snitt B

1:100

Opstadveien 87A

Prosjekt:	Opstadveien 87A		
Tilskuer:	Consensus Elendom AS	Rev./Rev. Faser:	2074/208
Dato:	28.11.2025	Dato:	28.11.2025
Malstab:	1:100	Malstab:	1:100
Tegning:	Snitt A og B		
Tegnereg:	A3D-D1		



Fasade Øst

1:100

57,0

Fasade Sør

1:100

Prosjekt:	Opstadveien 87A		
Tilskuer:	Consensus Elendom AS	Rev./Rev. Faser:	2074/208
Dato:	28.11.2025	Dato:	28.11.2025
Malstab:	1:100	Malstab:	1:100
Tegning:	Fasade Sør og Øst		
Tegnereg:	A4D-02		



Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

Marberg Bygg- Og Tegneservice
Svartedalskroken 25
1739 BORGENHAUGEN
Clas Reidar Marberg

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-25/01479-4	04.12.2025

Endringstillatelse er gitt - Opstadveien 87 A, Endring av rammetillatelse for riving bolig og oppføring av seksmannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	2074 / 208 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Marberg Bygg- Og Tegneservice
Tiltakshaver:	CONCENSUS EIENDOM AS

Vedtak

- Sarpsborg kommune godkjenner søknad om endring av rammetillatelse som vi mottok 20.11.2025. Endringstillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-3 på følgende vilkår:
 - Oppfylling som er vist på fasadetegningene skal bestå av stabile masser, og fyllingsfot skal ha minst 1,0m avstand til eiendomsgrensene. Skråningen skal ikke være brattere enn maksimalt 34°, og må tilsåes og eventuelt beplantes slik at den passer inn i omgivelsene.
 - Vilkår fra kulturminnemyndighetene må etterkommes, jf. avsnitt Kulturminner.

- Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan		28.11.2025	5
Fasadetegninger	28.11.2025	28.11.2025	5
Plantegninger og snitt	28.11.2025	28.11.2025	5

- For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

Sarpsborg kommune	Saksnummer BYGG-25/01479	Dato 04.12.2025
-------------------	-----------------------------	--------------------

2025 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.2.1.	Endringstillatelse – 20% av tiltaksgebyret for 6 boenheter	kr. 27800
	Totalt gebyr	kr. 27800

Saksopplysninger

Sarpsborg kommune ga i vedtak datert 07.03.2023 tillatelse til oppføring av 6-mannsbolig. Det er søkt om endring av tidligere rammetillatelse som vi ga 07.03.2023, saksdok. 22/10351-36.

I søknaden opplyses at endringen gjelder følgende:
Endringen gjelder en omprosjektering fra større leiligheter over to plan til seks mindre leiligheter på én etasje med plate på mark. Underetasjen som tidligere inngikk i tiltaket er fjernet, og bygget oppføres nå som et lavere bygg i én etasje.
Byggets utvendige mål i plan og plassering på tomten er uendret, men det er gjort enkelte justeringer av vinduer og dører i fasadene for å tilpasse den nye planløsningen, jf. vedlagte oppdaterte tegninger. Utomhusopparbeidelsen justeres også – det etableres ikke kjørearealer nord på tomten som tidligere planlagt, slik at dette arealet nå vil bli grønnere og få et mer opparbeidet preg.
Ellers gjelder vilkår gitt i tidligere tillatelse.

Kommunen har mottatt endringssøknaden den 10.11.2025. Etter en gjennomgang av søknaden, ba vi om at skissert oppfylling måtte endres slik at skråninger ble vist med hellingsvinkel maksimalt 34° (stigningsforhold 2:3). Reviderte tegninger ble mottatt 28.11.2025, og gir et mye bedre helhetsinntrykk ved at fyllingen/skråningene gir en mindre dominerende effekt.

Det er ikke vist skorstein på tegningene, og vi forutsetter at energikravene i Tek17, §14-4 (4) blir oppfylt.

Ansvar

Kommunen legger gjennomføringsplan datert 10.11.2025 med versjonsnummer 3 (dokument Bygg-25/01479-1) til grunn for behandling av søknaden.

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.

Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2024-2036 avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket er i samsvar med planen.
Det er i i saksdokument 22/10351-36 gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Opstad vest – PlanID 21049 – angående adkomst.

Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Vi har mottatt en merknad til endringen av tiltaket.

Merknad fra Liv Marit Berggren Hansen, Opstadveien 91, gnr. 2074 bnr. 33:
På bakgrunn av det jeg ser av tilsendte planer skal det skje en terrengendring som ikke er nevnt i søknaden, men som jeg ser av skissene. Denne terrengendringen vil få vesentlig betydning for min eiendom og også naboens eiendom.

Terrenget skal heves fra kote 55 til kote 57 på deler av eiendommen. I grensen mellom eiendommen 87A, 91D og min eiendom 91 i nordøstre punkt ligger terrenget på kote 54. En oppfylling av terreng med 2 meter vill få et skråningsutslag på 4 meter Jeg ser at høydeforskjellen i nord/østre del mot min eiendom er 3 meter. Dette byggetiltaket ligger ikke i grissgrendt strøk, men i et tettbygd strøk. Byggetiltaket er dessuten å anse som kjede/rekkehus. Høyden på fyllingen er over 1,5 meter og er ikke unntatt søknadsplikt. Derfor hevder jeg at denne terrengendring som vises i tilsendt skisse er et søknadspliktig tiltak. Terrengendringen er et nytt tiltak i forhold til tidligere gitt rammetillatelse. Denne terrengendringen kan få konsekvenser med utglidning og avrenning mot naboeiendommene. Det bør også vurderes hvordan en slik utfylling vil virke på omgivelsene. Avstand til grense fra skråningsfot skal være minst 4 meter. Det ser ut som leilighetene nå er nordvendte med uteplasser på den mest støyutsatte del av tomten. Utbygging godkjent i Reguleringsplan Opstad Vest med samlevei og nytt vegkryss vil medføre vesentlig økt trafikkstøy på denne siden.

Ansvarlig søkers vurdering av merknaden:

Tiltakets omfang og høyder:

Bygget oppføres nå på plate på mark, og underetasjen i tidligere godkjent prosjekt er fjernet. Byggets plassering, utvendige mål og hovedform er uendret, mens total byggehøyde er redusert.

Terreng og oppfylling:

Det vil bli foretatt noe justering av terreng for å tilpasse fundamenteringsnivået. Tiltakshaver opplyser at skråningen mot nordøst bygges opp med stein og jord og beplantes for et grønt uttrykk. Eventuelle vurderinger av stabilitet og utførelse ivaretas av tiltakshaver og prosjekterende foretak.

Overvann:

Overvann håndteres iht. kommunale krav, slik at vann ikke ledes mot naboeiendom.

Støy og uteplasser:

Uteplasser har omtrent samme plassering som i tidligere godkjent løsning. Endringen innebærer ikke økt støybelastning for naboene.

Oppsummering:

Endringen vurderes å gi lavere byggehøyde og ingen økning i utnyttelse eller visuell påvirkning sammenlignet med tidligere godkjent prosjekt. Eventuelle terrengmessige tilpasninger følger av omprosjekteringen, og håndteres av tiltakshaver innenfor rammene av gjeldende regelverk.

Kommunens vurdering av merknaden:

Nabo peker på at skråninger er søknadspliktig tiltak, og at det fra skråningsfot skal være avstand 4m til eiendomsgrense. Til dette er å bemerke at fyllingene er vist på fasadetegningene, og at de er inkludert i søknaden om endringstillatelse. Det er ingen bestemmelse i pbl. eller kommunens arealplan om at fyllingsfot skal ha avstand 4m til grense.

Videre mener nabo at fyllingene er for høye, og at det er risiko for utrasing av jordmasse, samt hvordan slik utfylling vil virke på omgivelsene. Etter kommunens vurdering har fyllingen unødvendig bratte skråninger, og har derfor krevd at skråningenes helling må reduseres fra 45° til maks. 34°. Dette vil ta seg bedre ut i forhold til omgivelsene, og vil det vil være lettere å vedlikeholde vegetasjon i skråningen.

Det er en selvfølge at fyllingene består av setningsfrie og ikke-telefarlige masser, da det skal bygges et hus oppå dette fundamentet. Fyllingen er godkjent på nærmere vilkår i denne endringstillatelsen, jf. vilkår pkt. 1.1.

Boligen vil få en avstand på ca. 35m til framtidig ny samlevei i reguleringsplanen, og det er lite sannsynlig at boligen blir utsatt for trafikkstøy i framtiden. Til info kan nevnes at eksisterende støysone langs Opstadveien er ca. 25m bred.

Kommunen tar ikke nabomerknaden til følge, men har tatt delvis hensyn til merknaden ved å kreve slakere skråninger.

Kulturminner:

Det er fredete kulturminner på tomten, og saken har tidligere vært til uttalelse hos Viken fylkeskommune, avdeling for kulturarv/seksjon for arkeologi som har gitt følgende uttalelse i mail 23.02.2023:
Søknaden/utnyttelsen av eiendommen er i tråd med det vi har blitt enige om. Avstanden fra bygget og det som skal opparbeides til gravhaugen er grei, og vi har ingen merknader til søknaden. Vi minner om at arealet rundt gravhaugen fortsatt skal være et grøntareal, slik det er i dag. Bortsett fra nødvendig arbeid med innkjørselen/veien nordøst for gravhaugen, må det selvsagt ikke foretas grunnarbeid innenfor gravhaugen inkl. 5 m sikringssonen. Det må heller ikke mellomlagres masser eller byggematerialer på kulturminnet under anleggsfasen. Vi anbefaler at det settes opp sperrebånd e.l. rundt gravhaugen før anleggsarbeidet starter. Det er svært viktig at ansvarlig søker informerer de som skal utføre arbeidet at det er et fredet kulturminne på eiendommen.

Østfold fylkeskommune, avdeling Kulturarv har (mail 02.12.2025) ingen merknader til revidert situasjonskart i endringssøknaden, og ber om at tidligere uttalelse (referert over) tas inn i vedtaket.

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.

Estetikk

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

Klageadgang

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, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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.

Annen viktig informasjon

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.

Ansvarlig foretak må sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og/eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Søkeren skal varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, jf. pbl. § 21-3, tredje ledd. Før rivingsarbeidet starter må utførende stenge vannledning og plugge vann- og avløpsledninger på hovedledningene. Ansvarshavende for rivingen må ta kontakt med virksomhet kommunalteknikk i denne forbindelse.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Endringstillatelsen forlenger ikke gyldigheten av opprinnelig tillatelse. Både treårsfristen og toårsfristen gjelder fra dato av opprinnelig tillatelse, jf. pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke igangsettes før du har søkt om igangsettingstillatelse, og fått denne godkjent.

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker søke om ferdigattest på eget skjema.

Søknad om brukstillatelse skal ha følgende vedlegg:

- Gjennomføringsplan.
- Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet.

Skal du endre tiltaket i forhold til godkjent tillatelse, må du søke om endring av tillatelsen før endringen blir gjennomført. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av «som bygget» tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Ivar Idstad som kan treffes på telefon 45601704 eller på epost ivar.idstad@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/01479 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Erik Kylstad
fungerende teamleder
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Opstadveien 87A Fasader_2811

Kopi til:

CONCENSUS EIENDOM AS, Stig Eriksen
Liv Marit Berggren Hansen
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Byggebeskrivelse

Opstadveien 87 A

Navn.: Concensus Eiendomsutvikling as

Adr.: Opstadveien 87 a

Gnr.:

Bnr.:

Tlf.:

1 Innledning

Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen . Byggebeskrivelsen er et kontrakts dokument som undertegnes av kjøper og selger. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Byggebeskrivelsen med eventuell tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter.

Boligen prosjekteres og bygges i henhold til forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17), med siste endringer av 11. juni 2018 nr. 854.

Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelsen, av tegningene eller detaljene, gjelder Norsk Standard (NS) 3420 med normale toleransekrav for utførelsen.

Malearbeider på gips som legges til grunn for leveransen utføres etter NS Toleranseklasse K2

Lokale tilpasninger og variasjoner

Byggebeskrivelsen gjelder for alle våre boliger. For noen typer kan det imidlertid være overflater, løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag.

Utbygger forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

Leveranseomfang

Denne byggebeskrivelsen omfatter en innflyttingsklar leilighet. Det er medtatt arbeider og materialer forbundet med graving, grunn- og utomhus arbeider i denne beskrivelsen

2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

- 2.1 GRUNN OG FUNDAMENTER BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER
- 2.2 BÆRESYSTEMER
- 2.3 YTTERVEGGER
- 2.4 INNVENDIGE VEGGER
- 2.5 DEKKER
- 2.6 YTTERTAK
- 2.7 FAST INNVENTAR
- 2.8 TRAPPER, BALKONGER
- 2.9 DIVERSE
- 3.0 VVS INSTALLASJONER
- 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 5.0 TELE
- 6.0 ANDRE INSTALLASJONER
- 7.0 UTENDØRS

2.1 Grunn- og fundamenter, betong-, mur og puss arbeider

Grunnarbeider og gravearbeider samt opparbeiding av utomhus arealer inngår i standard leveranse.
Betongarbeider i forbindelse med fundamenter, grunnmurer, støpt plate etc. med tilhørende materialer omfattes av standard leveranse.

2.2 Bæresystem

Våre boliger utføres i tradisjonelt bindingsverk med stendere i konstruksjons virke med senteravstand c/c 600mm. Bjelkelag utføres i trekonstruksjoner, dimensjonert jfr. spennvidder og nyttelast. Takkonstruksjon utføres i trekonstruksjoner, enten av taksperrer eller prefabrikkerte takstoler. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran, type malingkvalitet og stålkonstruksjoner kles/kasses inn. Utvendige trekonstruksjoner til balkonger og annen bæring leveres impregnert såframt disse er eksponert for fuktighet.

2.3 Yttervegger

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjons virke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift. Som grunnlag for energieffektivitet benyttes energirammer i TEK jfr. §14-2, og den enkelte bolig energiberegnes jfr. krav til totalt netto energibehov.

Yttervegger leveres på avrettet plate på mark/murkrone med tetting og svillemembran. Ytterveggen monteres forskriftmessig til betongen.

Til vind tetting benyttes vindsperre av gu plater med klemte skjøter, og i hjørner og overganger benyttes vindsperre rems, tette bånd og tape.

Yttervegg varmeisolerers med mineralull og tykkelsen bestemmes av krav gitt i forskrift ved energiberegning. Denne vil i noen grad variere fra hustype til hustype, men generelt er det 250mm isolasjon i ytterveggen.

Kledning på yttervegg er liggende/ stående kledning fabrikkbehandlet beiset grå.

Innvendig på ytterveggen monteres dampsperre samt platekledning, sparklet og malt gips

Vegger og gulv til sportsbod leveres uisolert.

Terrasse utvendig og inngangsparti leveres med betong heller.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres med hvit overflate, som 3-lags energiglass og med sort aluminiums bedekning utvendig.

For vinduer med 3-lags glass må man forvente utvendig kondens /dugg. Dette skjer på dager etter kalde og klare netter med høy luftfuktighet.
Gode vinduer og dører med lav U-verdi slipper gjennom mindre varme og glasset blir varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Da oppstår dugg på glassets utside. Dette skjer særlig på høsten og tidlig vinter.

Ytterdører leveres tilsvarende som på tegning, noe endring i glassfelt kan forekomme. Dørene leveres sorte med kodelås.(sorte dører gis vanlig vis ikke garanti på eventuell falming av farge fra leverandør.)

2.4 Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjons virke og lyd isoleres med mineralull. Vegger kles med standard gipsplater, sparklet og malt I klasse K2 Tykkelse på vegger kan variere, avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for tekniske anlegg.

Innerdører leveres fabrikk malt i hvit utførelse. Dørvidere i krom inngår.
Foringer og listverk leveres komplett og med synlige spiker hull.
Vinduer leveres i liste fri utførelse innvendig .
Det leveres listefrie løsning er i overgang vegg/ tak.

Våtrom

For gulv på bad er det membran og fliser samt bademorsplater på vegger

Skillevegger mellom leiligheter med brann og lyd krav

Vegger bygges opp av to separate bindingsverk vegger med 98 mm bindingsverk og minimum 30 mm spalte. To lag med 100 mm isolasjon samt 2 plate lag på hver side.

2.5 Dekker

Det er medtatt plate grunnmur og radonsperre i standard beskrivelse.
Som overflater på gulv er det medtatt 1 stav laminatgulv Long plank .
Det leveres fliser i gang og badegulv.

2.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast. For steder som er ekstra vindutsatt kan det være behov for tiltak som går ut over normal byggemetode og disse arbeidene omfattes ikke av standard beskrivelse.

Inklusiv i leveransen er nødvendige limtre dragere og søyler i gran. For utvendig bæresystem til takkonstruksjoner leveres limtre, impregnert etter behov. Innvendig vil synlige ståldragere og søyler kasses inn.

Vi plasserer ventilasjons aggregat på loftet, setter inn loftsluke med stige og legger 4-5 m2 enkelt golv for plassering av aggregat og mulighet for å benytte noe av loftet til lagring.

Oppbygging for tak .

- Takstein farge grå.
- Vindsperre av forenklet undertak av folie
- Takstoler dimensjonert jfr. stedlig snølast

- Undergurt i takkonstruksjonen varmeisolerer med mineralull i henhold til energiberegning.
- Dampsperre
- Sløyfelekter
- Himling av sparklet og malt gips

2.7 Fast inventar

For alle våre husmodeller er det tegnet og priset forslag til kjøkkeninnredning fra vår leverandør. Kjøkken kommer fra anerkjent leverandør, og det er valgt løsninger med god kvalitet. Hvitevarer er inkludert. Veiledning om priser og mulighetene for oppgradering fås hos kjøkkenleverandøren.

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom.

Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslukningsapparat pr. boenhet.

2.8 Trapper/terrasse

Terrasser leveres der dette er vist på tegning. Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Fundamenter, betongsøyler og innstøpte søyle sko inngår i standard leveranse. Terrasser på bakkenivå er medtatt med betongheller som dekke.

Grøntområder blir levert med matjord og tilsådd.

Det blir grus/singel overflater på gårdsplass.

2.9 Diverse.

Følgende kan spesielt nevnes vedrørende kostnader som må påregnes og som ikke inngår i standard leveranse:

- Avgifter til offentlige myndigheter, nettselskaper, energiverk, fiber- og kabelselskaper etc. samt for permanent strømtilkobling
- Innvendig eller utvendig solavskjerming for å redusere faren for overoppheting
- Blomsterbrett og blomsterkasser
- Antenner

3.0 VVS - INSTALLASJONER

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør/deler fra 1 meter ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges av 32mm plastvannledning fra 1 meter ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-grep blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Åpne installasjoner legges av stive kobber rør. Avløpsrørene er i plast. Jord muffe er medtatt. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vann avstenging.

Utvendig:

- 1 stk. 1/2" tappekran frostfri.

Kjøkken:

- 1 stk. ett-grep blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin
- Automatisk vann avstenging monteres i kjøkkenbenk

Bad:

- Dusj på vegg med ett-grep blandebatteri
- Baderom innredning etter tegning.
- Servant med ett-grep blandebatteri og vannlås
- Sluk i gulv medtatt
- WC vegg hengt toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Ved kombinert bad/vaskerom leveres kran og avløps trakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder montert i bod/teknisk rom/kjøkken hvis ikke annet blir avtalt
- Fordeler skap for varmt og kaldt vann

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres på loft. Synlige kanaler innkasses. Himling fores ned der dette er nødvendig.

4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER.

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon Våre boliger.

Det skal etter NEK 399-1:2014 etableres tilknytning skap på utside av bolig. Dette vil være tilknytningspunktet fra nettselskap og eventuelt leverandør kablet tv/ data o.l.

Installasjonen inkluderer:

- Tilknytning skap for inntak fra nettselskap og leverandør av tv/data
- Inntakkabel fra tilknytning skap til sikringsskap
- Rørøpplagg for svakstrøm (tv/data) fra tilknytning skap
- Rørøpplagg for TV fra teknisk rom til stue
- Ring jord (hoved jording), utjevningforbindelser og tilkobling av «Tjøme muffe»
- Sikringsskap komplett med nødvendig antall kurser og jordfeilautomater
- Astronomisk ur for styring av utelys.
- Brann-detektorer seriekoblet og tilkoblet nettspenning. Antall framkommer av rom skjema.
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer.
- Ringe anlegg, komplett.
- Det leveres 4 spotter på bad.
- Det leveres spott skinne med 3 spotter ved kjøkken.
- Det leveres tom rør opplegg for fremtidig installasjon av el bil lader.

Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

Forsikring

Utbygger tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver og omfatter skader i byggeperioden.

Forbehold med leveransen
Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». I byggeprosessen kan det oppstå mindre riss og bevegelses sprekker som ikke er reklamasjons berettiget. Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring.

I en bolig er det mye tre baserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i blant annet parkett og trapper. Det vil det oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes.

Noe innkassing av ventilasjonskanaler kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på kontrakts underlag/tegninger.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hull taking i damp- og/eller vindsperresjiktet vil utbygger sin garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Tiltakshaver (Byggherre) : Concensus Eiendomsutvikling as

Adresse :

For levering av hustype : 6 Mannsbolig
Leveringsform : Nøkkelferdig

Byggested : Opstadveioen 87 a

Kommune :

Fredrikstad, den/..... ..

Tiltakshaver (Byggherre)	Leverandør
.....	

Vedtekter for Sameiet Soltoppen.

(org. nr). Org nr vil bli opprettet etter at seksjoneringen er tinglyst.
_____.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet** Soltoppen Sameiet opprettes når seksjoneringsbegjæringen er tinglyst .

2. Eiendommen

Bebyggelsen på tomten gnr.2074 og bnr. 208 i Sarpsborg Kommune ligger i sameiet mellom de 6 eierseksjonene (bruksenhetene) som bebyggelsen og tomten består av. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker hver sameieandel.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og seksjonen

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseierne 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. En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass 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. (eierseksjonslovens §26)

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

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

- Seksjonsnr 1-6 har eksklusiv enerett til parkeringsplass som anvist i vedlagte utomhusplan i seksjoneringsbegjæringen . Eneretten er gyldig fra seksjoneringsdagen .
- Alle seksjonene har enerett til utomhusareal som vist på vedlagt utomhusplan i seksjoneringsbegjæringen .

- **5. Vedlikehold og omkostninger**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Vedlikehold av tomt og fellesarealer som det ikke er gitt enerett til den enkelte sameiers bruksenhet påhviler sameierne i fellesskap.

6. Fordeling av felleskostnader - Ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles likt på de 6 sameierne .

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen ble besluttet gjennomført.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Hver seksjon har én stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Årsmøte ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styrets leder skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styrets leder finner det nødvendig, eller når minst en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styrets leder har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skjer skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal tydelig angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder har ikke dobbeltstemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, kan saken avgjøres ved loddtrekning.

8.5 Ugildhet i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles

1. Velge styreleder dersom denne er på valg.
2. Behandle forslag fra styret og andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minst 3 medlemmer , hvorav en av disse skal fungere som styrets leder. Ved valg av styreleder anses den kandidat som oppnår flest stemmer som valgt. Styrets leder har ikke dobbeltstemme. Styremedlemmene må være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Slike ordensregler skal dog ikke være til særlig ugunst for en eller flere av sameierne.

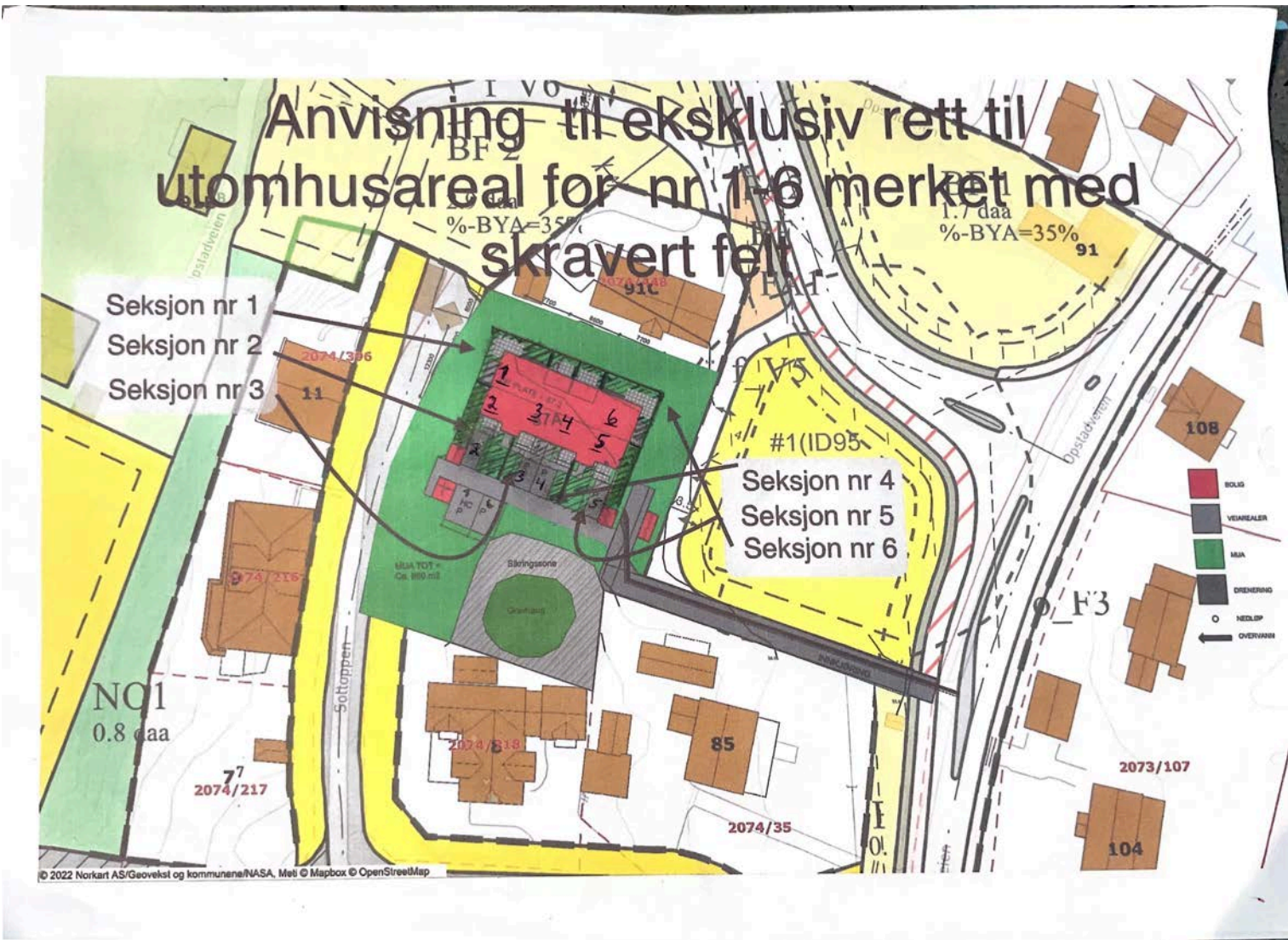
12. Fastsettelse og endringer av vedtektene Fastsettelse og endringer av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer av de totalt 6 seksjonene .

13. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

$\frac{2}{3}$ seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, må si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om følgende bestemmelser:

- endring av beis/maling og fargekode utvendig på bruksenhetene

14. Forholdet til lov om eierseksjoner For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.



Oppdragsnummer: 1109255038

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

Consensus Eiendom AS
Opstadveien 87A
1719 Greåker

994 901 214

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

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Consensus Eiendom AS, org. nr. 994 901 214

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt Opstadveien 87A, gnr. 2074, bnr. 208 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en 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.

Med eiendommen følger eksklusiv bruksrett til følgende:

Initialer selger

Initialer kjøper

- Én parkeringsplass

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvor den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå. Sportsboden vil bli seksjonert som tilleggsdel til leigheten.

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 kroner.

Det er avtalt at kjøper skal innbetale 10% i forskudd. Betalingsplikten inntretr 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	
Totalt	
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 300 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.	

Side 2 av 12

Initialer selger

Initialer kjøper

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. OPPGIJØR

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: 110925503820.

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 3 av 12

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: 110925503820, 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. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

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.

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 15 er bortfalt.

Initialer selger

Initialer kjøper

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. HEFTELSER

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 for overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 15. Eiendommen skal dog være ferdig senest 8 måneder etter at forbehold er bortfalt. Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 4. kvartal 2026. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

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 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/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.

Initialer selger

Initialer kjøper

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 tilsvare 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 tilsvare 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 UNDERSØKELSEPLIKT

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.

Initialer selger

Initialer kjøper

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 avviker sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

15. FORBEHOLD

Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 50% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.05.2026. 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

Initialer selger

Initialer kjøper

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. kvartal 2026 og forventes ferdigstilt ca. 8 måneder etter oppstart. Byggstart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. 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. Kjøper aksepterer, 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.

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.

Initialer selger

Initialer kjøper

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.

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.

Initialer selger

Initialer kjøper

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 950,- 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 markedsmaterieill for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmaterieill 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

Initialer selger

Initialer kjøper

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	SKOGLI	Beregnet areal	2433.9
Etablert dato	21.12.1959	Historisk oppgitt areal	2598,8
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2074/208
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2074/208
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.08.2019 08.01.2021	18/00538 17-191930REN-JSAR		3003-Mnrmangler, 2074/7/27, 2074/33, 2074/35, 2074/208, 2074/396, 2074/448
Jordskifte Jordskifte	21.08.2019 12.01.2021	18/00538 17-191930REN-JSAR		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	21.08.2019 12.01.2021	18/00538 17-191930REN-JSAR		3003-Mnrmangler, 2074/208
Kartforretning Kartforretning	05.01.1982			2074/208 (2598,8)
Sammenståing Sammenståing	14.12.1981			0105-2074/209 (-767), 2074/208 (767)
Skylddeling Skylddeling	21.12.1959			2074/8 (-1800), 2074/208 (1800)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573440.4	615877.32	0	Ja	2433.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CONCENSUS EIENDOM AS S994901214	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kruses gate 4 1723 SARPSBORG	

Kulturminne

Lokalitetsnr	77460	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	17.11.2025	Tilkn. eiendommer	0/0, 2074/35, 2074/208, 2074/218, 2074/222, 2074/223

Adresser

Matrikkeladresse: 2074/208/0/0

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Matrikkeladresse: 2074/208/0/1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Matrikkeladresse: 2074/208/0/2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Matrikkeladresse: 2074/208/0/3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Matrikkeladresse: 2074/208/0/4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Matrikkeladresse: 2074/208/0/5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Vegadresse: Opstadveien 87 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13670943		Enebolig (111)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	07.03.2023
2	301176943		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Igangsettingstillatelse (IG)	18.12.2025
3	13670951		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	07.03.2023

1: Bygning 13670943: Enebolig (111), Bygning godkjent for riving/brenning 07.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	134
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	134
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	14.06.1962	15.06.1965	
Bygning godkjent for riving/brenning	07.03.2023	09.03.2023	22/10351

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Opstadveien 87A	H0101	2074/208	134	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygning 301176943: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Igangsettingstillatelse 18.12.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	269
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	269
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	299
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.03.2023	09.03.2023	2022010351
Igangsettingstillatelse	18.12.2025	18.12.2025	BYGG-25/01479

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	3105-2074/208/0/5	H0106	2074/208	36,3	2	1	1	Kjøkken
Bolig	3105-2074/208/0/4	H0105	2074/208	40,3	2	1	1	Kjøkken
Bolig	3105-2074/208/0/3	H0104	2074/208	39,2	1	1	1	Kjøkken
Bolig	3105-2074/208/0/2	H0103	2074/208	39	1	1	1	Kjøkken
Bolig	3105-2074/208/0/1	H0102	2074/208	40,3	2	1	1	Kjøkken

Bolig	3105-2074/208/0/0	H0101	2074/208	36,3	2	1	1	Kjøkken
-------	-------------------	-------	----------	------	---	---	---	---------

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	6	250	0	250	269	0	269

3: Bygning 13670951: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 07.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

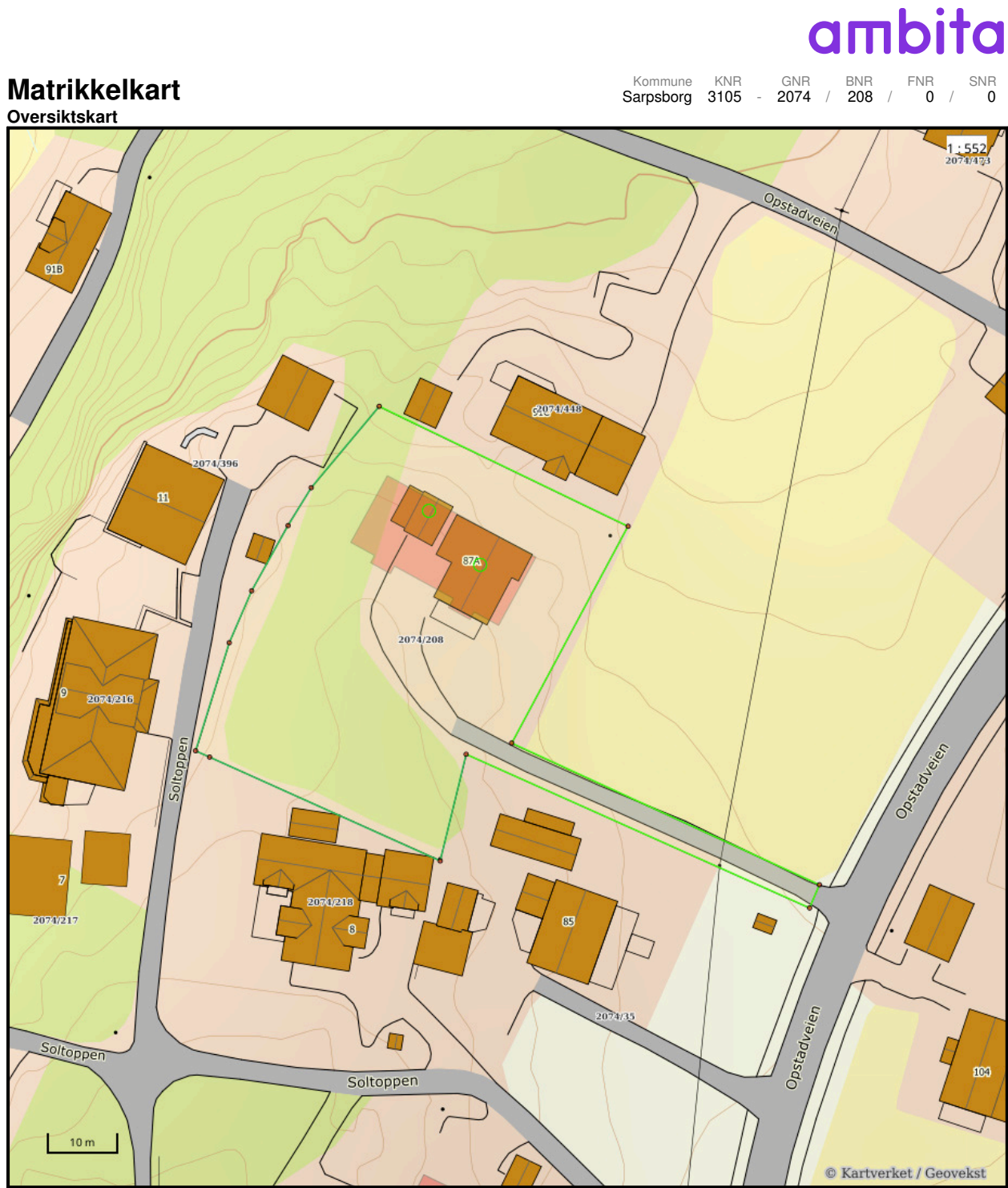
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1969	15.06.1969	
Bygning godkjent for riving/brenning	07.03.2023	09.03.2023	22/10351

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Opstadveien 87A	-	2074/208	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant
- Symboler

Bygningspunkt

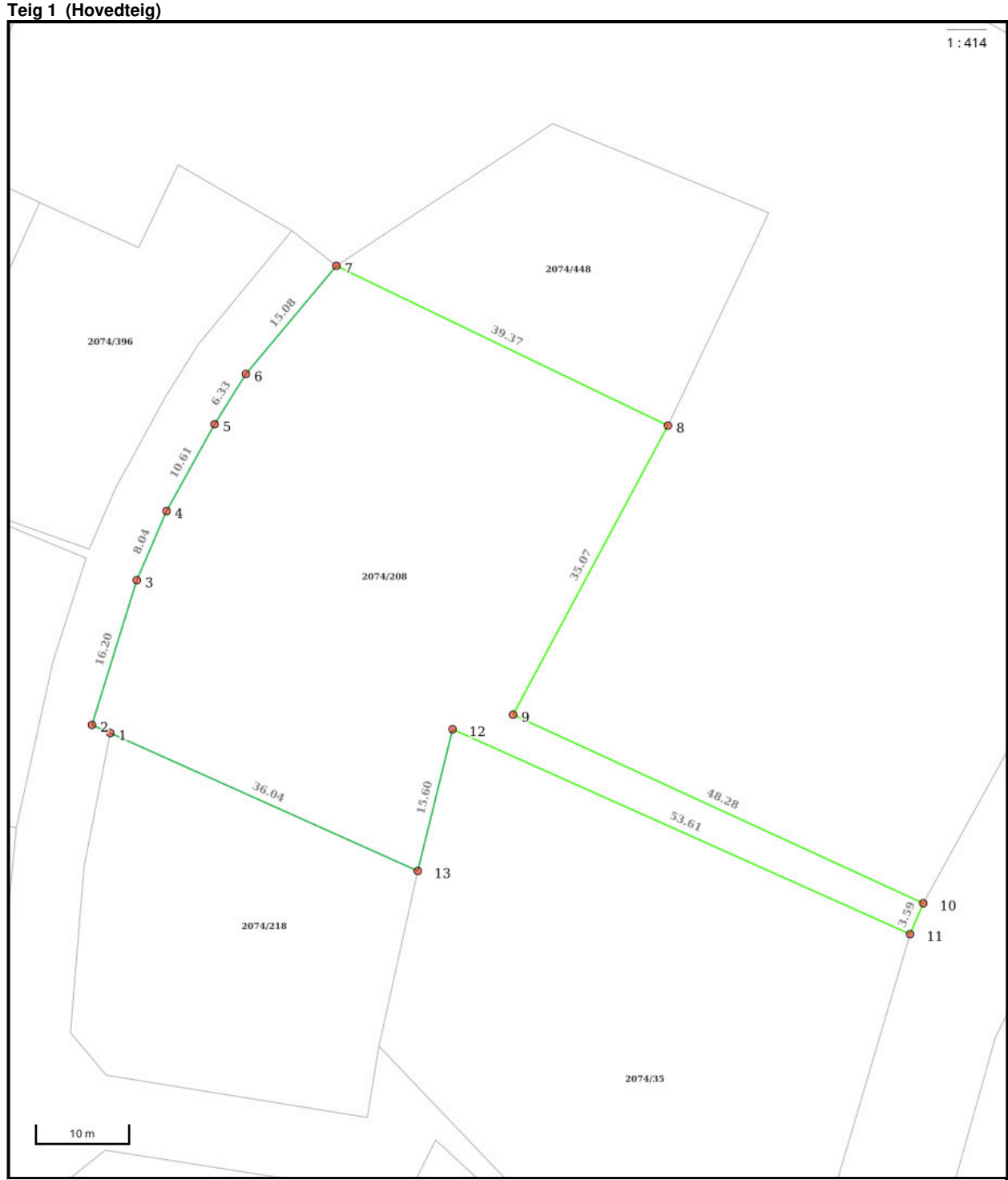
Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

Gårdsnummer 2074, Bruksnummer 208 i 3105 SARPSBORG kommune



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant
- Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

Areal og koordinater

Areal: 2 433,90m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 573 421,25	615 852,03	2,14m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 573 421,94	615 850,00	16,20m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 573 437,78	615 853,39	8,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 573 445,42	615 855,89	10,61m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 573 455,13	615 860,17	6,33m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 573 460,78	615 863,03	15,08m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 573 473,17	615 871,62	39,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 573 459,35	615 908,48	35,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 573 427,07	615 894,76	48,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 573 410,94	615 940,27	3,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
11	6 573 407,53	615 939,16	53,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 573 424,94	615 888,46	15,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 573 409,52	615 886,11	36,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sarpsborg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2074	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Opstadveien 87A, 1719 GREÅKER							

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	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 2 434 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 137 m² KPHensynsonenavn 21049 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 419 m² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

	Delareal	15 m ²
	Arealbruk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig
	Delareal	116 m ²
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	96 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21049
Navn	Opstad vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13468/21049%20Bestemmelser%2C%20datert%2025.09.2014%2C%20revidert%2018.05.2015.pdf
Delarealer	Delareal 262 m ² Bestemmelsesområde sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
	Delareal 9 m ² Formål Fortau Feltnavn o_F1
	Delareal 6 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn Annen veggrunn - grø
	Delareal 18 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 36 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_V5
	Delareal 86 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF
Id	21010
Navn	Soltoppen - Opstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/824/2110.pdf
Delarealer	Delareal 104 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Kjørevei

Delareal	213 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	Boliger

Eiendom	3105 2074/208		
Utskriftsdato	27.01.2026	Antall datasett	17

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.

4 Berørte datasett

- 1

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- 1

MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1

REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ

Gul liste

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

Kulturminner - SEFRAK

KVIKKLEIRE

Oppheving av reguleringsplaner

VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

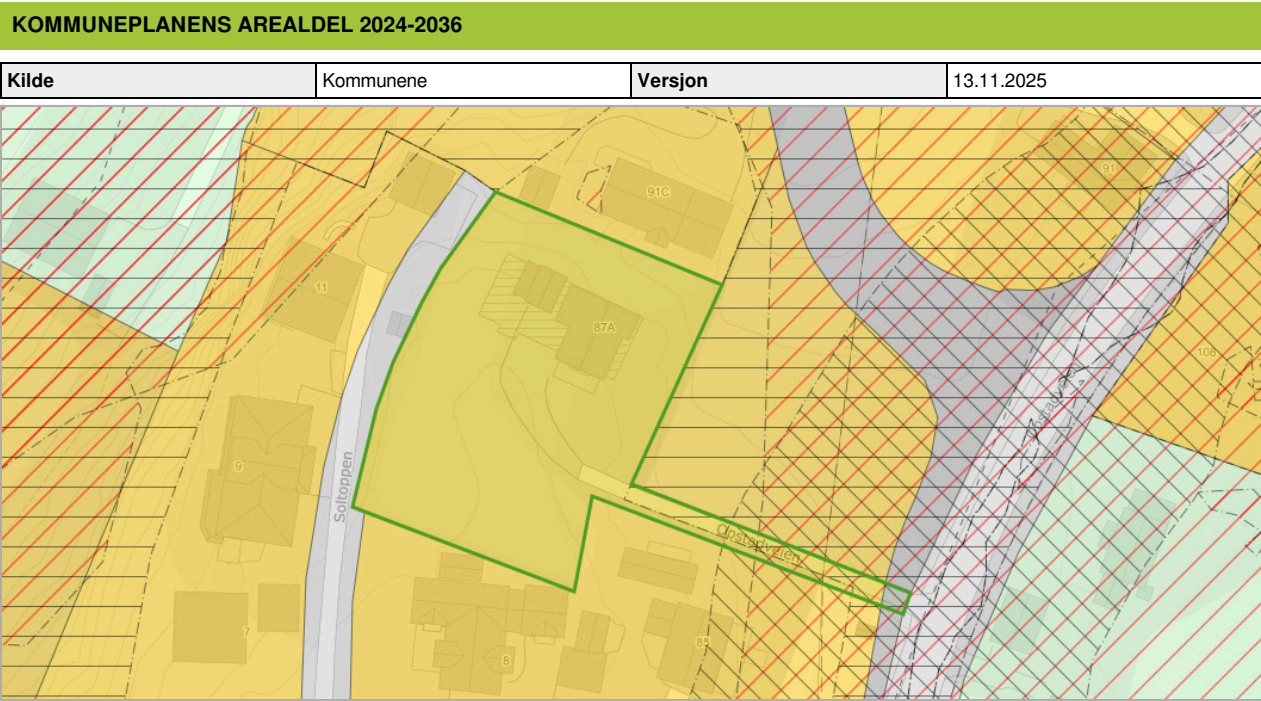
Kommunedelplan

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner – Fredete bygninger

KVIKKLEIRE

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens areal 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNF	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
KpArealformålOmråde - LNF	LNF - Spresst bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdselsanlegg	Samferdselsanlegg/ Teknisk infrastruktur - Framtidig
KpFaneSone	Veg - Nåværende
KpFaneSone	Rasfare
KpFaneSone	Flomfare
KpStasjonsone	Rød sone iht. T-1442
KpStasjonsone	Gul sone iht. T-1442
KpDetaljeringsone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFaneGrense	Faresones grense
KpStasjonGrense	Stasjonsgrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelsesGrense	Bestemmelsesgrense
KpInfrastrukturLing	Kraftledning
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens areal 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg
(2) Framtidig	(2001) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

Detaljeringsone

Detaljeringsone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	21049

Faresone

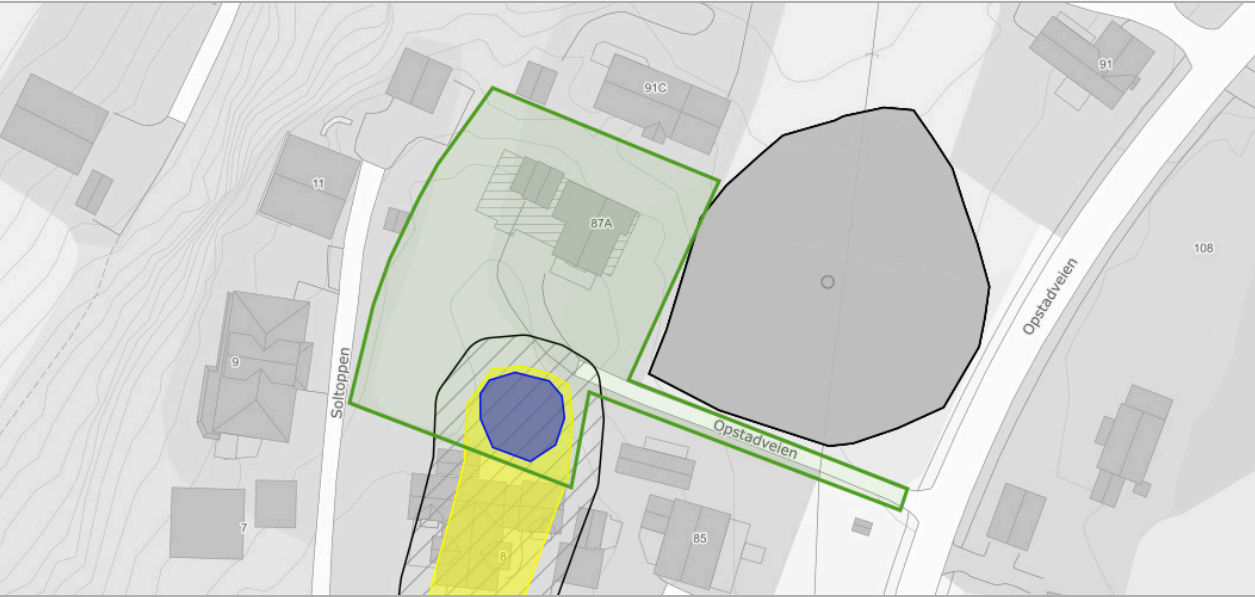
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet - fjernet
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne - fjernet
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	3105	77460-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/77460)
S1 - stolpehull	3105	95213-1	E-ARK	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/95213)
S24 - ildsted	3105	95213-3	E-ARK	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/95213)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Opstad vest - lokalitet 1	3105	95213	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/95213)
Opstadmoen	3105	77460	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/77460)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
77460	3105

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	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

	Svært stor
	Svært stor, men usammenhengende/tynn
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Konsentrert småhusbebyggelse
RpArealformålOmråde - LNFR	Jordbruk
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Naturområde
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn teknisk
	Annen veggrunn grøntareal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse frittliggende
	Boligbebyggelse konsentrert
	Renovasjonsanlegg
RpFareSone	Høyspenningsanlegg
RpBestemmelseOmråde	Anlegg / riggområde
	Udefinert
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Stenging avkjørsel
	Avkjørsel
RpPåskrift	Reguleringsformål
	Felt navn
	Areal
	Utnyttning
	Bredde
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21010	Soltoppen - Opstad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21010)
21049	Opstad vest	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21049)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Boliger	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-	2
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	1

Formålsområde - Pbl 2008

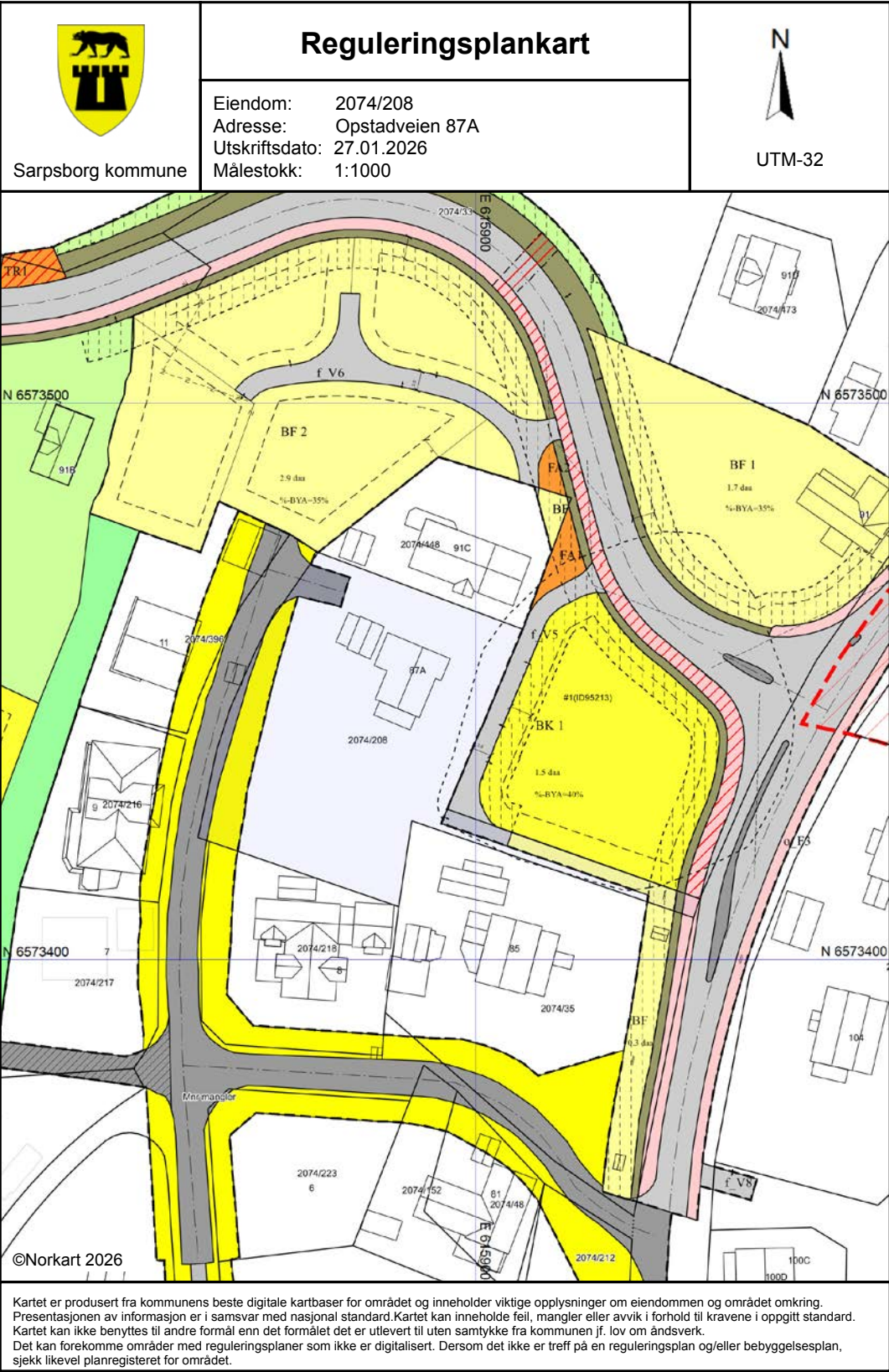
Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_F1	(2012) Fortau
BK 1	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Annen veggrunn - grø	(2019) Annen veggrunn - grøntareal
f_V5	(2011) Kjøreveg
BF	(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Bestemmelseområde - Pbl 2008

Bestemmelsehjemmel	Bestemmelseområdenavn
(6) sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	#1(ID95213)
(91) midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)	midl. anleggsområde
(91) midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)	Midl. anleggsområde

Faresone - Pbl 2008

Fare	Hensynsonenavn
(370) Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370_1



Tegnforklaring	
	Område for planforslag
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)</i>	
	Kjøreveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>	
	Naturområde
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv</i>	
	Jordbruk
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)</i>	
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



SARPSBORG KOMMUNE

SOLTOPPEN – OPSTAD

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN

Reguleringsplanen er stadfestet av Fylkesmannen 26.04.1978.



Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for

Opstad vest



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 25.9.2014 Revidert: 18.5.2015



Innholdsfortegnelse	SIDE
Innhold	
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:	4
2.4 Landbruks- natur- og friluftsmål. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5	4
2.5 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.....	4
2.6 Bestemmelsesområder PBL § 12-7	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
3.1 Kulturminner.....	4
3.2 Ferdigstilling lekeplasser	5
3.3 Ferdigstilling veganlegg	5
3.4 Brannvann.....	6
3.5 Høyspentanlegg	6
3.6 Kostnader og arealverdier.....	6
4 FELLESBESTEMMELSER.....	6
4.1 Støy	6
4.2 Grunnforurensning.....	7
4.3 Overvannshåndtering	7
4.4 Radon.....	7
4.5 Kulturminner.....	7
4.6 Krav til utomhusplan	8
4.7 Arealberegning	8
4.8 Krav til samtidig planlegging	8
4.9 Krav til terrengsnitt.....	8
4.10 Universell utforming.....	8
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	9
5.1 Fellesbestemmelser boliger	9
5.1.1 Parkering.....	9
5.1.2 Avkjørsler.....	9
5.1.3 Terrengbehandling.....	9
5.1.4 Garasjeplassering.....	9
5.1.5 Internt stinett.....	9
5.1.6 Myndighetskrav	9
5.1.7 Estetikk	10
5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-7	10
5.2.1 Boligtyper	10
5.2.2 Tomteutnyttelse	10
5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1-11	10
5.3.1 Boligtyper	10
5.3.2 Tomteutnyttelse	10
5.3.3 Avkjørsler	10

5.3.4	Krav til sandlekeplass	11
5.4	Blokkbebyggelse BB1-3	11
5.4.1	Boligtype	11
5.4.2	Tomteutnyttelse	11
5.4.3	Parkering.....	11
5.4.4	Bygningsvolum.....	11
5.4.5	Universell tilrettelegging	11
5.4.6	Krav til sandlekeplass	11
5.5	Garasjeanlegg for boliger GB1-2.....	12
5.5.1	Bebyggelse	12
5.5.2	Tomteutnyttelse	12
5.5.3	Grønne anlegg	12
5.5.4	Atkomst	12
5.6	Renovasjonsanlegg FA1-3.....	12
5.6.1	Avfallsplasser	12
5.7	Nettstasjoner TR1-3	12
5.7.1	Anlegg	12
5.8	Lekeplass L1-2.....	12
5.8.1	Myndighetskrav	12
5.8.2	Funksjonskrav.....	13
5.8.3	Naturmark	13
6	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	13
6.1	Offentlig trafikkområde – offentlig kjøreveg o_ V1-3	13
6.2	Felles kjøreveg f_ V4-8	13
6.3	Offentlige trafikkområder - offentlig fortau o_ F1-4.....	13
6.4	Offentlige trafikkområder – offentlig gang- og sykkelveg o_ GS1-2	13
6.5	Annen veggrunn, offentlig.....	14
7	GRØNNSTRUKTUR	14
7.1	Naturområde NO1-9	14
8	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT	14
8.1	Jordbruk J1-3	14
9	HENSYNSSONER.....	14
9.1	RpFareSone - Høyspentlinje.....	14
9.2	RpBåndleggingsSone – fredet kulturminne H730_1-2.....	14
9.3	RpAngittHensynSone – frisktsoner i kryss	15
9.4	RpInfrastrukturSone - Kombinerte teknisk infrastrukturtraseer – rør og kabelanlegg	15
10	RPBESTEMMELSESONRÅDER	15
10.1	Midlertidig anleggsområde	15
10.2	Fredet kulturminne som forutsettes frigitt	15

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av et boligområde med et funksjonelt vegsystem, gode oppholds- og lekearealer og en variert boligbebyggelse på Opstad vest.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Frittliggende småhusbebyggelse BF1- 7 (1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse BK1-11 (1112)
- Blokkbebyggelse BB1-3 (1113)
- Intern parkering GB1-2 (1119)
- Lekeplass L1-2 (1610)
- Felles plass for avfallshåndtering FA 1-3 (1590)
- Energianlegg – trafo TR1-3 (1510)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjørevei, offentlig o_ V1-3 (2011)
- Kjørevei, privat felles f_ V4-8 (2011)
- Fortau, offentlig o_ F1-4 (2012)
- Gang- og sykkelvei, offentlig o_ GS 1-2 (2015)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn (2019)

2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Naturområde NO 1-9 (3020)

2.4 Landbruks- natur- og friluftsmål. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5

- Jordbruk J1-3 (5111)

2.5 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.

- | | |
|-------------------|--|
| Faresone | - Høyspenningsanlegg (H370_1) |
| Båndleggingssone | - Fredet kulturminne (H730_1 - 2) |
| Infrastruktursone | - Krav vedrørende infrastruktur (H410_1) |
| Sikringssone | - Frisiktsone i kryss (H140) |

2.6 Bestemmelsesområder PBL § 12-7

- Anleggs- og riggområde
- Kulturminner som skal graves ut før anleggsstart (#1-4)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Under bestemmelsesområde #1 ligger det et bosettingsområde (ID 95213) med stolpehull, kokegroper og ildsteder. Innenfor bestemmelsesområde #2,#3 og #4

ligger det tre steinalderlokaliteter (ID 95258, ID 95 322 og ID 95 365). Alle fire bestemmelsesområder er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes.

Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen – uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

3.2 Ferdigstilling lekeplasser

Lekeplass L1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BK2-3. Lekeplass L2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BK 6-9 eller BB1-3. Sandlekeplasser som er påbudt i felt BK 3,4,6,7,10 og i BB3 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i det respektive feltet.

3.3 Ferdigstilling veganlegg

V1 skal ferdigstilles med fortau (o_F1, o_F2 og o_F4) før det kan gis brukstillatelse for første nye bolig i boligfeltet. Ved bygging av V1 skal det etableres venstresvingfelt i Opstadveien, og nødvendig avkjørselssanering i Opstadveien skal gjennomføres. Alle berørte oppsittere langs Opstadveien skal ha etablert ny eller midlertidig atkomst før venstresvingfeltet kan tas i bruk. Gang- og sykkelveger GS1-2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for boliger fra og med BK4 og videre sørover i utbyggingsområdet. V2 skal ferdigstilles samtidig med GS1. V3 skal ferdigstilles samtidig med GS2. V4 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BF4 og 5. V5 skal ferdigstilles som en del av avkjørselssaneringen i Opstadveien, samtidig med V1. V6 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BF2. V7 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig i felt BK2 og 3. Arealer regulert til annen veggrunn skal opparbeides samtidig med tilliggende vegstrekning. GB1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse på første bolig i felt BK2 og 3. GB2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse på første bolig i felt BK8 og 9. FA1 skal ferdigstilles samtidig med V5. FA2 skal ferdigstilles samtidig med V6. FA3 skal ferdigstilles samtidig med V7.

3.4 Brannvann

Boligområdet kan ikke bygges ut før kapasiteten på vannforsyning til automatiske slukkeanlegg i området er tilfredsstillende.

3.5 Høyspentanlegg

Før felt BK1 og BF1 og 2 kan bygges ut med nye boliger skal høyspent luftstrek over området være lagt i grunnen.

3.6 Kostnader og arealverdier

Ved fordeling av kostnader og arealverdier innenfor utbyggingsområdet skal prinsippene nedfelt i jordskifteloven § 2 bokstav h legges til grunn. Et eventuelt jordskifte etter nevnte paragraf skal ikke omfatte eiendommene 2074/413, 2074/253, 2074/263, 2074/388, 2074/35, 2074/208, 2074/448 og 2070/19-20,22 ettersom disse eiendommene ikke er delaktige i verdiøkningen i feltet.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{SAF} 70 dB	-		
Bane	L _{den} 58 dB	L _{SAF} 75 dB	-		
Flyplass	L _{den} 52 dB	L _{SAS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L _{den} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 45 dB	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB Med impulslyd: L _{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB, L _{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L _{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L _{SAF} 60 dB		
Skytebaner	L _{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L _{Afmax} 60 dB		

- Unntak gis for fasader i felt BK1og 2, BF1 og J1 hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:
Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
For hver boenhet skal min. 50 % av oppholdsrom inkludert min. ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor grenseverdiene i tabell 2 tilfredsstilles.
- 4.2 Grunnforurensning**
Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

Før lekeplasser opparbeides skal forurensning i grunnen undersøkes. Dersom noen av prøvene overskrider normalverdiene i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1, skal saken behandles etter forskriftens kap. 2. Vedrørende jorden som skal gjenbrukes på tomten, prøveuttak, analyser og tiltak, skal kvalitetskriteriene i Miljødirektoratets veileder TA-2261 og TA-2553 (eller til en hver tid gjeldende veiledere) og forurensningsforskriftens kap. 2 følges.

Når lekeplasser er ferdig planert skal det tas minimum 10 prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler», tabell 1 i Miljødirektoratets veileder TA-2261 skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Vedrørende jorden, prøvetakingen, analyser og kriterier skal Miljødirektoratets veileder TA-2261 (eller til en hver tid gjeldende veileder) følges. Vedrørende tiltak skal Miljødirektoratets veileder TA-2262 følges.

For ny jord som tilføres lekeplasser skal det foreligge dokumentasjon som viser at jorden tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
- 4.3 Overvannshåndtering**
Overflatevann (eksempelvis vann fra tak, vei og tette flater) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- 4.4 Radon**
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behovet for tiltak mot radongass. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.
- 4.5 Kulturminner**
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med

- trekull og / eller brent stein etc., skal det øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven).
- 4.6 Krav til utomhusplan**
I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges utomhusplan i egnet målestokk som viser bygningenes plassering, høyde og utforming, interne veier og atkomst til bygninger, bilparkering, sykkelparkering, disponering og arrondering av utearealer, nye og eksisterende terrenghøyder, utforming, utstyr og materialbruk på leke- og oppholdsarealer, og overordnet vegetasjon. Stier (med minste bredde 1,5 m og minst mulig stigning) som binder de ulike feltene med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse sammen med lekearealene i L1 og 2 skal inngå i utomhusplanen. Oppsamlingsplass for avfallsbeholdere skal fremgå av planen.

For konsentrert boligbebyggelse skal utomhusplanen omfatte hele felt i henhold til feltinndelingen i reguleringsplanen. For frittliggende småhus kan planen avgrenses til egen tomt, men den må vise terrengtilpasning mot tilgrensende eiendommer/områder.
- 4.7 Arealberegning**
Arealer skal beregnes i henhold til NS 3940.
- 4.8 Krav til samtidig planlegging**
I forbindelse med rammesøknad for det felt som bygges ut først av BK2 og 3 skal det fremlegges utomhusplan for L1 og GB1 i min. målestokk 1:500 som viser planløsning, terrengbehandling, garasjer- og boder, vegetasjonsbehandling, belysning, utstyr og møblering samt øvrig materialbruk.

I forbindelse med rammesøknad for det felt som bygges ut først av BK 6-9 eller BB1-2 skal det fremlegges utomhusplan for L2 i min. målestokk 1:500 som viser planløsning, terrengbehandling, vegetasjonsbehandling, belysning, utstyr og møblering samt øvrig materialbruk.

Utomhusplan for felt GB2 skal fremlegges samtidig med rammesøknad for det felt som bygges ut først av felt BK8 og 9. Planen skal vise garasjer og boder, interne veier, belysning, terrengbehandling og beplantning.
- 4.9 Krav til terrengsnitt**
I forbindelse med rammesøknad for bebyggelse og lekeplasser skal det legges fram terrengsnitt for hver 40. m som viser terrengforskjeller over 1 m.
- 4.10 Universell utforming**
Ved utarbeidelse av utomhusplaner for planområdet skal det sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. I hvilken grad de enkelte felt er universelt tilrettelagt skal gå fram av rammesøknad.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fellesbestemmelser boliger

5.1.1 Parkering

Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende norm:
Boliger i leilighetskompleks 1 bil / 100 m² BRA
2 sykkelplasser pr. leilighet over 40 m², 1 pr. leilighet under 40 m². Min. 50 % av sykkelparkering i leilighetskompleks skal være under tak.

Rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse 1,4 biler /100 m² BRA
2 sykkelplasser pr. leilighet over 40 m², 1 pr. leilighet under 40m².

Eneboliger 2 biler pr. enhet. Ved sekundærleilighet 1 bil pr. enhet ut over hovedenhet.
Det forutsettes at eneboliger har nødvendig plass for sykler på egen grunn.

5.1.2 Avkjørsler

Avkjørselspiler vist på reguleringsplanen kan justeres inntil 20 m langs V1-3 i forbindelse med detaljplanlegging av feltene. Avkjørslene skal plasseres slik at det er minimum 10 m avstand mellom senter avkjørsel og senter neste avkjørsel til motsatt side av V1-3.

5.1.3 Terrengbehandling

Ikke utbygde deler av feltene skal planlegges og opparbeides som oppholdsarealer. Arealene skal planlegges og opparbeides slik at en får god sammenheng mellom terreng på de ulike eiendommene, veganlegg og grøntareal. Støttmurer og terrengendringer over 1m høyde skal fremgå av rammesøknad.

5.1.4 Garasjeplassering

Carport/garasjer/boder kan føres opp inntil 1 m fra formålsgrense. Mellom kjøreport og veg skal det ved direkte utkjørsel i veg være minimum 5 m oppstillingsareal mellom garasjeport og formålsgrense mot veg.

5.1.5 Internt stinett

Feltene med konsentrert småhusbebyggelse BK2-11 og blokker BB1-3 skal knyttes sammen med et internt stinett som sikrer atkomst fra boligene til de sentrale lekeområdene i L1 og 2. Stinettet skal ha minste bredde 1,5m, skal følge høydekotene og legges med minst mulig stigning. Stiene skal ha et jevnt overflatedekke som sikrer fremkommelighet for barnevogn.

5.1.6 Myndighetskrav

Dersom nye, offentlige forskrifter resulterer i økte krav til etasjehøyder, kan mønehøyde økes med inntil 0,5m over det som er angitt for de enkelte feltene. Det formelle grunnlaget for endringen med iverksettelsesdato for forskriften

skal følge søknad om rammetillatelse. Forskriften må være iverksatt etter at reguleringsplanen er vedtatt.

5.1.7 Estetikk

Innenfor hvert enkelt felt skal bebyggelsen utformes som en helhet med tanke på form, materialbruk og arkitektonisk uttrykk. Hus kan være ulike, men skal samhandle slik at gruppen fremstår som en harmonisk enhet. Ved bruk av ulike hustyper i samme felt skal husene plasseres innbyrdes slik at det dannes undergrupper der bebyggelsen er enhetlig. Innenfor feltene tillates ulike takformer og fasadematerialer, men innenfor samme undergruppe skal virkemidlene begrenses og samordnes.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-7

5.2.1 Boligtyper

Felt BF1-7 kan bygges ut med frittliggende eneboliger. Innenfor rammen av tillatt %BYA tillates bygging av 1 stk. sekundærleilighet pr. enebolig.

5.2.2 Tomteutnyttelse

Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng rundt huset. Frittliggende garasje kan ha største mønehøyde inntil 5m over terreng foran kjøreport.
For felt BF 1-5 og BF 7 er % BYA = 35 %.
For felt BF 6 er % BYA = 25 %

Dersom garasje ikke oppføres samtidig med bolig skal det medregnes min. 36 m² for fremtidig garasje ved beregning av % BYA.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1-11

5.3.1 Boligtyper

I felt BK1-11 kan det føres opp rekke-, kjede- eller gruppebebyggelse. Bebyggelsen skal være tilpasset skrått terreng.

5.3.2 Tomteutnyttelse

I felt BK1-6 og 8-11 er største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 8,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng. Dersom parkering plasseres under husene kan denne høyden økes med inntil 0,5m. I felt BK 7 er største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde = 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert nytt terreng.

For feltene BK1-11 er % BYA = 40 %

5.3.3 Avkjørsler

Det tillates direkte avkjørsler fra enkelthus til V1 i felt BK 8.

- 5.3.4

Krav til sandlekeplass

I felt BK 3,4,6,7 og 10 skal det bygges sandlekeplass som er lett tilgjengelig fra alle boenheter i feltet. Plassen skal være min. 150 m², og som et minimum inneholde sandkasse, småbarnshuske og sittebenk. Plassen skal være integrert i felles atkomstzone for bebyggelsen, og ha gode solforhold.
- 5.4

Blokkbebyggelse BB1-3

5.4.1

Boligtype

Felt BB1-3 kan bygges ut med blokker i inntil 4 etasjer. Parkeringsplan skal være inkludert i etasjetallet.
- 5.4.2

Tomteutnyttelse

Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde for felt BB1-2 er kote + 35,3. Mot L2 øst for bebyggelsen skal terrenget fylles opp mot husvegg slik at største bygningshøyde over terreng er 7 m. Heis- og trappehus kan overskride denne høyden med inntil 4 m.
Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde for felt BB3 er kote + 30,5.
For feltene BB1-3 er % BYA = 50 %.
- 5.4.3

Parkering

Parkering for blokkbebyggelse skal være i fellesanlegg inkludert i bygningsmassen.
Parkeringsplan kan være sammenhengende under flere bygninger.
Gjesteparkering kan etableres på bakkeplan.
- 5.4.4

Bygningsvolum

I felt BB1-2 skal bygningsmassen over parkeringsplan deles opp i enheter som har største lengde 28 m langs terrengkotene. Avstanden mellom blokkene skal være minimum 10 m.
I felt BB3 skal bygningsmassen over parkeringsplanet deles opp i enheter som har største lengde 48 m langs terrengkotene. Avstanden mellom blokkene skal være minimum 10 m.
- 5.4.5

Universell tilrettelegging

I felt BB1-2 skal hver blokk skal ha en felles, universelt tilrettelagt utgang mot L2 fra 3. etasjeplan. Fra denne skal atkomst til lekeplass i L2 tilfredsstillende krav til universell tilrettelegging.
I felt BB3 skal hver blokk ha felles, universelt tilrettelagt utgang mot V1 fra 3. etasjeplan.
- 5.4.6

Krav til sandlekeplass

I felt BB3 skal det mellom 3. etasjeplan og V1 etableres sandlekeplass som er lett tilgjengelig fra alle boenheter. Areal til sandlek skal være min. 150 m².

- Sandlekeklassen kan deles på to felt, og hvert av dem skal som et minimum inneholde sandkasse, småbarnshuske og sittebenk. Plassene skal sikres mot trafikk på V1 med inngjerding.
- 5.5

Garasjeanlegg for boliger GB1-2

5.5.1

Bebyggelse

Områdene GB1-2 skal benyttes til felles garasje- og parkeringsanlegg for henholdsvis BK2-3 og BK8-9.
Områdene kan også benyttes til carporter og sportsboder.
- 5.5.2

Tomteutnyttelse

Største tillatte mønehøyde = største tillatte gesimshøyde 5 m over terrenghøyde ved kjøreport.
For feltene GB1-2 er % BYA = 50%
- 5.5.3

Grønne anlegg

Ikke bebygde arealer mellom garasjer og p-plasser skal opparbeides som grønne anlegg.
- 5.5.4

Atkomst

Områdene skal benyttes som atkomst til tilgrensende boliggrupper og lekeområder
- 5.6

Renovasjonsanlegg FA1-3

5.6.1

Avfallsplasser

Oppstillingsplass for avfallshåndtering FA1 er felles for BK1 og gbnr. 2074/208. FA 2 er felles for felt BF2 og gbnr. 2974/448. FA3 er felles for BK2-3, samt J1.
- 5.7

Nettstasjoner TR1-3

5.7.1

Anlegg

Områdene omfatter areal for oppsetting av nettstasjoner. I områdene kan det oppføres nettstasjoner for ulike typer kabelnettbasert virksomhet som el-, data- og telekabler.
Anleggene skal i størst mulig grad integreres i felles bygg, og synlige anlegg over bakkenivå skal ha en enhetlig utforming.
- 5.8

Lekeplass L1-2

5.8.1

Myndighetskrav

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med den til en hver tid gjeldene forskrift om sikkerhet ved lekeplussutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

5.8.2 Funksjonskrav

Område L1 skal opparbeides som en kvartalslekeplass med varierte lekemuligheter for barn i ulike aldersgrupper. L1 skal være felles for felt BK 2-5.
L2 skal utstyres som en grende- og kvartalslekeplass, og inneholde variert lekeutstyr for barn i alle aldersgrupper. I område L2 skal det opparbeides ballslette med minimum størrelse 20 x 40 m. Ballfelt skal samlet ikke utgjøre mer enn ca. 800-1000 m². L2 skal også dekke funksjonen sandlek for BK8-9 og BB1-2, og plassering av sandlekearealene med utstyr skal fremgå av utomhusplanen. L2 skal være felles for hele utbyggingsområdet Opstad vest.

5.8.3 Naturmark

Ved planlegging og opparbeidelse av lekeområdene skal det legges vekt på å ta vare på naturmark og overordnet trevegetasjon.

6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Offentlig trafikkområde – offentlig kjøreveg o_V1-3

V1-3 skal være offentlige kjøreveger.

V1 skal opparbeides som samleveg til boligfeltet i samsvar med Sarpsborg kommunes vegnormal. Vegen opparbeides med ensidig fortau og total bredde 12m, fordelt med 6,5m vegbane og 2,5m fortau samt 1,5m sideareal fra Opstadveien til vegen deler seg ved BK4. Videre sørover i feltet skal V1 ha standard atkomstveg med fortau, totalt 9m fordelt med 5m vegbane, 2m fortau og 1m sideareal.
V2-3 skal opparbeides som boligveg i bredde 5m inkl. skulder.

6.2 Felles kjøreveg f_V4-8

V4 er felles kjørevei for felt BF4-5. V5 er felles kjøreveg for felt BK1 og gbnr. 2074/208. V6 er felles kjøreveg for BF2 og gbnr. 2074/448. V7 er felles kjøreveg for felt BK2-3, GB1 og J1. V8 er felles kjøreveg for Opstadveien 102A og B og Opstadveien 104.

V4-V8 skal ha minste bredde 4 m inkl. skulder.

6.3 Offentlige trafikkområder - offentlig fortau o_F1-4

F1-4 skal være offentlig fortau.

F1-2 skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell. Kantstein skal senkes ned til 2 cm høyde ved overganger og kryss.

6.4 Offentlige trafikkområder – offentlig gang- og sykkelveg o_GS1-2

GS1-2 skal brukes til offentlig gang- og sykkelveg.

Ved montering av bom for å hindre motorisert ferdsel skal en legge vekt på god fremkommelighet for sykkel med barnehenger.

Gang- og sykkelveger kan benyttes til kjøreveg knyttet til renovasjon og snørydding, og til utrykning for alle typer utrykningskjøretøy. Bommer skal kunne åpnes ved utrykning og vedlikeholdsarbeid.

Gangveinettet skal ha veglys med kabler i grunnen.

6.5 Annen veggrunn, offentlig

Områder regulert til annen offentlig veggrunn kan integreres i fortaus- eller vegareal i forbindelse med detaljprosjektering av veganlegg eller gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak.

7 Grønnstruktur

7.1 Naturområde NO1-9

Områdene skal ligge som en vegetasjonsskjerm og en grønn overgangssone mellom boligområdet og tilgrensende landbruksområde i vest og boligfelt i øst.

I områdene kan det gjennomføres plukkhogst knyttet opp mot sikkerhet og skjøtsel/foryngelse av vegetasjonen. Planer for vegetasjonsrydding skal skriftlig godkjennes av Sarpsborg kommune. Høgstavfall skal fjernes. Områdene skal ligge som naturmark. Gjennom områdene kan det opparbeides stier i bredde inntil 1 m, og det kan bygges klopper, bruer og trapper knyttet til stier. Planer for nye stier og skjøtselstiltak skal legges fram for kommuneadministrasjonen før arbeidet kan gjennomføres. Greåkerstien kan opprettholdes og legges om gjennom området.

8 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

8.1 Jordbruk J1-3

I J1 kan gårdstunet rustes opp med ny hovedbygning med grunnflate inntil 120 m² og nødvendige redskapsbygg. Største tillatte mønehøyde 10 m, største gesimshøyde 7m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

9 Hensynssoner

9.1 RpFareSone - Høyspentlinje

Kabeltrase for omlegging av høyspentlinje i BK1 og BF1 og 2 er vist med hensynssone på fortau langs V1.

9.2 RpBåndleggingsSone – fredet kulturminne H730_1-2

Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 og 2. Innenfor H730_1 og 2 finnes to bosettingsområder (ID 95228 og ID 95236) som er automatisk fredet, jfr. kulturminnelovens § 4. Innenfor H730_1 og H730_2 finnes henholdsvis et

kokegropfelt og ildsted – og kokegropfelt. Ingen må - uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte. Forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette skal skje, jf. kulturminnelovens § 3.

I den delen av hensynssonen som allerede er oppdyrket kan en lovlig pløye og harve, dersom dette gjøres på en måte som ikke er mer inngripende enn tidligere. Undergrunnen under matjordslaget må ikke utsettes for skade. Grøfting og drenering, samt dypere pløying enn det som inngår i vanlig drift, tillates ikke.

9.3 RpAngittHensynSone – frisiktsoner i kryss

I siktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5 m over tiliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammete trær med diameter under 30 cm kan aksepteres.

9.4 RpInfrastrukturSone - Kombinerte teknisk infrastrukturtraseer – rør og kabelanlegg

Sonen omfatter areal for vann-, avløp og ulike kabelanlegg for boligfeltet. I områdene kan det legges felles- eller separate grøfter for tekniske anlegg med tilhørende koblingsanlegg og servicestasjoner over og under bakkenivå

Anleggene kan ikke overbygges med boligbygg eller garasjer.

10 RpBestemmelsesområder

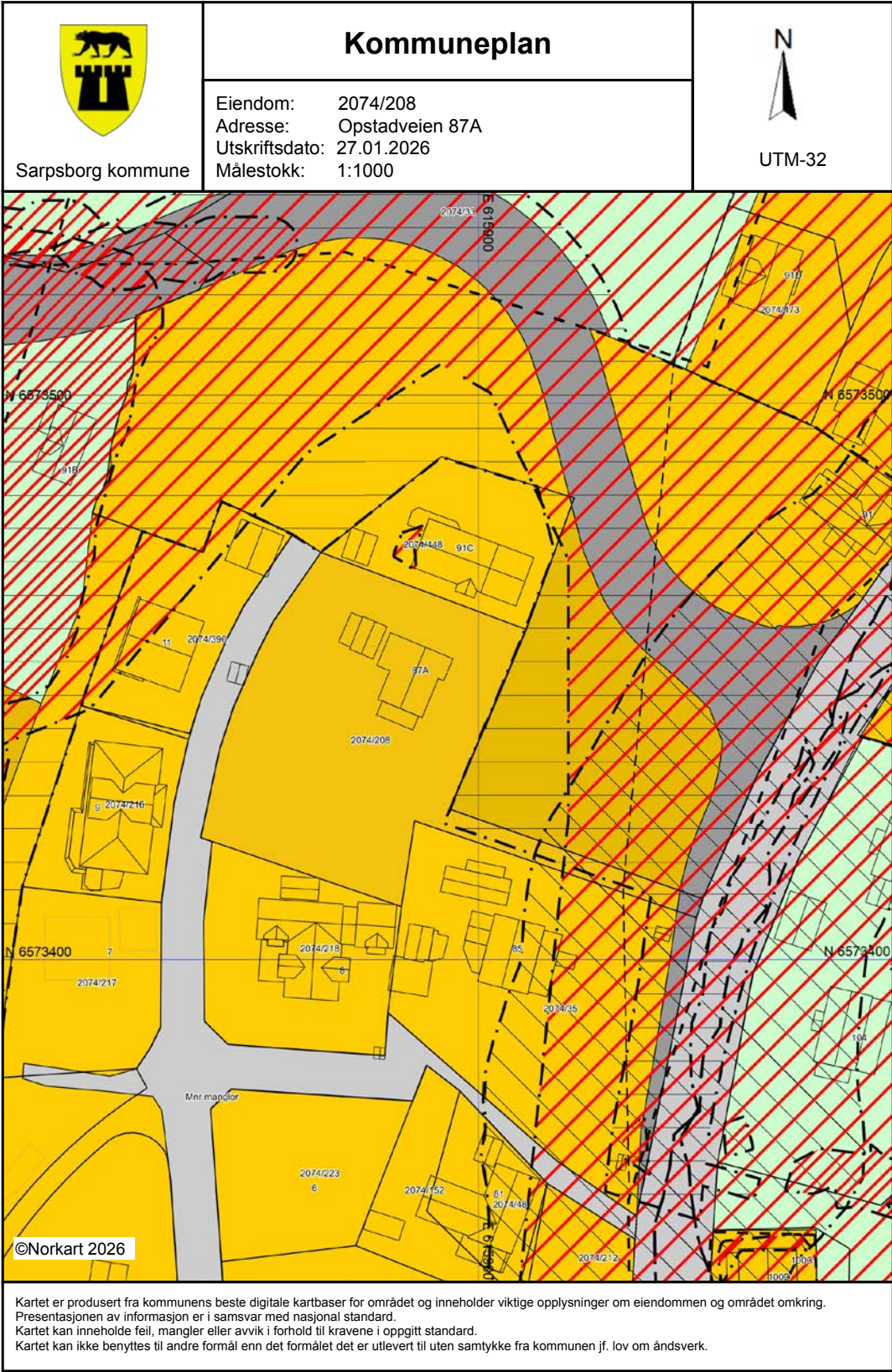
10.1 Midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveg og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

Reguleringsformålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk, eller opparbeides/legges til rette for ny bruk i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

10.2 Fredet kulturminne som forutsettes frigitt

Kulturminnelokalitetene #1-4 forutsettes gravet ut og arealene frigitt før de øvrige anleggsarbeidene kan starte opp, jf. § 3.1.



Tegnforklaring

Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2008	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	Kraftledning - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål

aktiv.
Nybygg