PROAKTIV

Ny delikat 1-roms leilighet

3. etasje - Balkong - Sentralt!

THRANES GATE 26 - B12

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SARPSBORG SENTRUM

Ny delikat 1-roms leilighet beliggende i 3. etasje - Balkong - Sentralt!

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Thranes gate 26 - B12, 1723 SARPSBORG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 961, snr. 27 i Byhaven Sarpsborg Sameie

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 76.090,-

Totalpris: 3.076.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 2/1

BRA: 42 m²

BRA-i: 40 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten, men eventuelle ledige parkeringsplasser i parkeringskjeller vil bli lagt ut for salg ved ferdigstillelse av hele prosjektet.

Tomt: 4123.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.386,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Nærområdet
8 Informasjon om boligen
10 Boligen i bilder
16 Plantegninger
18 Kjerneinformasjon
26 Vedlegg
60 Budskjema
63 Kontorets side

SARPSBORG SENTRUM

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Sarpsborg sentrum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Byhaven Sarpsborg ligger akkurat i overgangen mot den etablerte villabebyggelsen, kun et steinkast fra Storbyen kjøpesenter og busstasjonen.

Tomten som bebygges ligger mellom Korsgata og Thranesgate, og grenser til Jonas Lies gate i øst.

Fra Byhaven er det kort vei til alt det Sarpsborg by har å tilby; torvet, gågata, butikker, treningssenter, restauranter, Sarpsborg stadion, Sparta Amfi, skoler, park - kort sagt alle byes fasiliteter.

Bebyggelse
Sameiet vil totalt bestå av seks leilighetsbygg plassert oppe på en felles underetasje inneholder p-plasser, boder og tekniske rom. Alle byggene vil ha trapper og heis som betjener alle etasjer.

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg bussterminal Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	3 min
Joker St Mariegate	7 min

VARER/TJENESTER

Storbyen	2 min
Apotek 1 Bjørnen	2 min

SPORT

Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Eilertsevja grusbane Fotball	8 min 0.7 km
SATS Sarpsborg	2 min
SKY Fitness Sarpsborg	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Storbyen Senter, Sarpsborg	3 min
Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

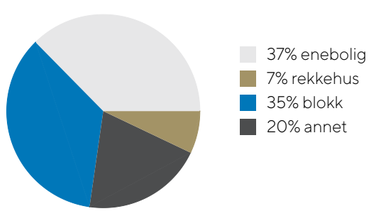
Byggene forholder seg til de tilliggende gatene, men åpner seg opp mot vest for å slippe mest mulig ettermiddags-/ kveldssol inn i kvartalet. Det er planlagt i alt 106 leiligheter totalt. I tillegg vil det bli noe næringsareal i 1. etasje i de tre byggene som har fasade mot Korsgata. Prosjektet selges i to etapper. De byggene som er bygget er første trinn som ligger mot Thranesgate og Jonas Liesgate.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Adkomst til hvert enkelt bygg via tilliggende gater. Det er parkeringsanlegg i underetasje - innkjøring til denne vil være fra Thranes gate inn under bygg A.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	4 min 0.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Fritznerbakken barnehage (0-6 år) 69 barn	10 min 0.8 km

VELKOMMEN TIL THRANES GATE 26 - B12

Vi starter utendørs...

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten, men eventuelle ledige parkeringsplasser i parkeringskjeller vil bli lagt ut for salg ved ferdigstillelse av hele prosjektet.

Tomtestørrelse
4 123,60 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomt som eies av sameiet.

Tomten er opparbeidet med gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen.

Utomhusarealer vil bli ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det, etter at hele prosjektet er ferdigstilt. Det er utomhusarbeider som gjenstår selv om boligene er ferdig og klar til innflytting. Det er beplantet med ungtrær og -busker, som ved overtakelse

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Byggene er pelefundamentert til fjell. Yttervegger er av isolert bindingsverk med innside kledd med gips og utside hovedsakelig kledd med keramisk fasadetegl. Skillevegger mellom leilighetene av betong eller stålstender og gips (lydvegg). Lettvegger i leilighetene er bygget av stålstender - uisolert og ett lag gips på hver side.

Våtromsplate på bad montert på spikerslag for videre montering av flis. Sportsboder i kjeller med åpne nettingvegger.

Tak er bygget som kompakttak. Takflater tekket med papptekking. Noen av takene har sedumdekke.

Vinduer i tre, utvendig beslått med aluminium.

Vannbåren gulvvarme med termostater i alle rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk fra bad, kjøkken og avtrekkshette over komfyr. Enkelte leiligheter har ventilasjonsanlegg plassert på kjøkken integrert med kjøkkenvifte.

Bygningsbeskrivelse er hentet fra leveringsbeskrivelse i prospekt fra salg ved oppføring. Det tas forbehold om avvik fra prospekt/prosjektering til ferdig bygg.

Bygningssakskyndig
Mandag, 21. september 2026

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Gang, bad, wc, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Det medfølger også en sportsbod i kjeller. Boden til denne er merket med nr. 41

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

3. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 2 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Delikat arealeffektiv leilighet som ikke er tatt i bruk. Flott mulighet til å få en liten leilighet med utsikt.

Kjøkken leveres med over- og underskap med innredning fra Sigdal.
Fliser over kjøkkenbenk og integrerte hvitevarer

Delikat bad med 60x60 fliser. Badet har servant, dusj og vegghengt toalett. Speil med tilhørende belysning.
Det er downlights og opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken som har utgang til balkong. Det er fin utsikt fra stuevindu.

Leiligheten har en sovealkove.

1 stavs eikeparkett på gulv. På vegger er det sparklet og malt gipsplate eller betong.
I himling er det sparklet og malt gipshimling/betong.
Takhøyde er ca. 2,55.

Vannbåren gulvvarme med termostater i alle rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.

Porttelefon. LED downlight.

Alle leilighetene har automatisk slukkeanlegg.

Oppvarming
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vannbåren gulvvarme med termostater i alle rom.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Leiligheten har integrerte hvitevarer.

STUE

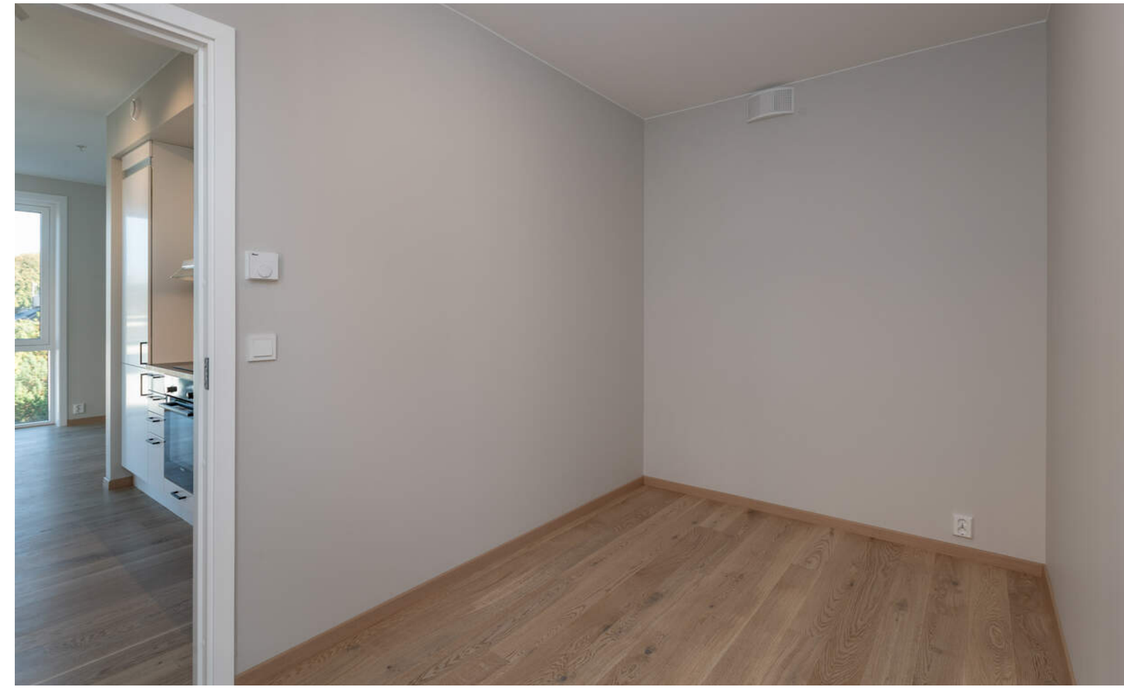
Stue/kjøkken som har utgang til balkong.
Det er fin utsikt fra stuevindu.

KJØKKEN

Kjøkken leveres med over- og underskap
med innredning fra Sigdal.
Fliser over kjøkkenbenk og integrerte
hvitevarer

BAD

Delikat bad med 60x60 fliser. Badet har servant, dusj og vegghengt toalett. Speil med tilhørende belysning.
Det er downlights og opplegg for vaskemaskin.



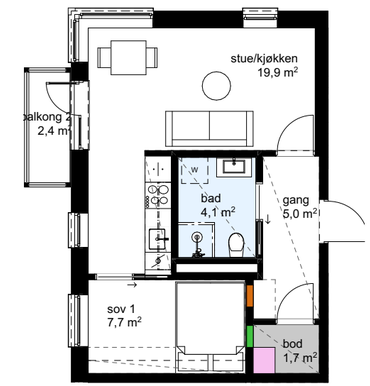
SOVEROM/ALKOVE

Leiligheten har en sovealkove.

PLANTEGNINGER

B12

Fasade mot nord



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner,
sjakter og nedforinger. Hele eller deler av området markert som nedsenket himling kan bli nedforet som følge av tekniske føringer.
Slagretning/ skyvedørløsninger på dørene kan bli endret etter prosjektering. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.
Bad leveres med opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel der dette er skissert.
Areal i henhold til NS 3940:2012
Areal på balkong/ terrasse vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.

Tiltak	Dato	21.06.2023
	Leilighetstype	2 roms
	Etasje	3. etasje
	Leilighetsnummer	B-H0304
Tiltakshaver	BRA	41,6
Ansvarlig søker / ARK Mad	P-ROM	39,5
	Målestokk	1:100 (A3)

Skyvedør i vegg
Skyvedør utenpå vegg
Mulighet for mobilvegg
Frafallsvegg
Agg. Aggregat i nisje/ på vegg
Plassbygd bad
Sikringsskap
Nedføret himling (2,2m/ 2,5m)
Vask/ baderomsmøbel
Dusjvegg
Mulighet for badekar
Skap
Overskap
Platetopp
Ovn
Vask
Oppvaskmaskin
Kjøl/ frys
Hylle

0 1 2 3 4 5

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 123,60 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomt som eies av sameiet.

Tomten er opparbeidet med gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen.

Utomhusarealer vil bli ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det, etter at hele prosjektet er ferdigstilt. Det er utomhusarbeider som gjenstår selv om boligene er ferdig og klar til innflytting. Det er beplantet med ungtrær og -busker, som ved overtakelse

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om sameiet
Byhaven Sarpsborg Sameie (org.nr. 938 325 758) er et eierseksjonssameie i Sarpsborg kommune, Østfold, stiftet 30. juli 2026. Sameiets formål er å ivareta forvaltningen og driften av sameiets felles interesser og eiendom. Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag er registrert som forretningsfører og regnskapsfører.

Felleskostnader pr. mnd
2.386,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader fordeles mellom boligseksjonene med fordelingsnøkkel fastsatt i vedtektene.

Drift og vedlikehold av heiser fordeles likt mellom boligseksjonene.
Kabel-TV/internett – standard pakke fordeles likt mellom boligseksjonene.
Filterskift for ventilasjon i boligseksjoner, 1 gang pr. år, fordeles likt mellom boligseksjonene.
Drift og vedlikehold av uteområder fordeles etter sameierbrøk for boligseksjoner.

Drift og vedlikehold av sprinkler- og varmesentral fordeles likt mellom alle eierseksjoner.
Drift og vedlikehold av brannalarmanlegg fordeles likt mellom alle eierseksjoner.
Styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles likt mellom alle eierseksjonene.
Drift og vedlikehold av innvendige fellestrapperom, herunder renhold og strøm, fordeles etter sameierbrøken.
Forsikring av bygningsmasse fordeles etter sameierbrøk.
Bygningsmessig vedlikehold og påkostninger fordeles etter sameierbrøk.

Vann- og kloakkavgift for vann som går gjennom felles måler plassert i felles garasjeanlegg, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk. Den enkelte sameier skal betale etter krav fra kommunen fra det tidspunkt den felles måleren eventuelt er erstattet med målere i den enkelte bruksenhet. Øvrige kommunale avgifter skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Kostnader til energi for oppvarming av varmt vann og varme i bruksenheten måles på felles måler i teknisk rom. Kostnadene til energi skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Parkeringsplasser og boder er plassert i underetasjen og organisert som vedtektsfestede bruksretter til bruksenhetene som har ervervet bruksrett(er). Sameiets styre skal forestå innvendig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

De samlede kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på seksjonene som har bruksrett til parkeringsplass og/eller bod, med 75 % på parkeringen og 25 % på bodene. Kostnadene fordeles etter hvor mange parkeringsplasser og boder den enkelte seksjon disponerer.

Seksjoner med både parkeringsplass og bod betaler fra og med overtakelsesdato kr. 150,- i månedlige felleskostnader per parkeringsplass som de disponerer, og kr. 50,- i månedlige felleskostnader per bod som de disponerer. Seksjoner med kun bod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader per bod som de disponerer. Beløpene ligger inkludert i seksjonens totale månedlige felleskostnader.

Beløpene blir justeret av styret i tråd med utviklingen i de samlede kostnadene og etter samme fordeling som beskrevet over.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Eiendomsskatt faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 14 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 27.08.2026 på følgende vilkår:
Gjenstående arbeider:
- Oppføring av bygninger Korsgata 23, 25 og Jonas Lies gate 7 med tilhørende parkeringskjeller, støyskjerm og uteareal - frist 1.9.2028
- Maling av støyskjerm i treverk - frist 1.9.2027
- Fjerne utstyrscontainer og avfallscontainer - frist 1.4.2027
- Legge matjord og såing - midlertidig grusvei og standplass til containerne - frist 1.4.2027
Nødvendig sluttdokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest..
Vilkårene blir oppfylt av utbygger og eiendommen er lovlig for beboelse. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 27. august 2026

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

3105/1/961/27:
02.06.1924 - Dokumentnr: 900137 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:961
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 99961 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Østfold Energi AS
Org.nr: 879 904 412
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:961
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 359730 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:961
Gjelder denne registerenheten med flere
––––-
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/570301-1/200

04.09.2026 - Dokumentnr: 1015290 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Byhaven Sarpsborg AS
Org.nr: 918 329 609
Bestemmelse om å bygge til og bygge på eksisterende bygningsmasse
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2026 - Dokumentnr: 864292 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/6942

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 302 gjelder. Plan er datert 12.05.2020 og sist revidert 07.07.2021.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Vei/Vann/Avløp
Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Mandag, 12. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 000 000,00 (Prisantydning)

––––––––––––––––––––
3 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

75 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

––––––––––––––––––––
76 090,00 (Omkostninger totalt)

––––––––––––––––––––
3 076 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

––––––––––––––––––––

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
André Belsby

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll 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.
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll 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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
13.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Arealmålingsrapport

Leilighet
Thranes gate 26 / H0304 , 1723 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 961, snr. 27

Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3223 **Eiendomsverdi ref nr:** WS1803

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

Gyldig rapport
12.10.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119

Thranes gate 26 / H0304 , 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 961
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Anvendelse

Byggeår	Kommentar
2026	Iflg eiendomsdata

Thranes gate 26 / H0304 , 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 961
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Thranes gate 26 / H0304 , 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 961
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	40			40	2
Kjeller		2		2	
SUM	**40**	**2**			**2**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er nyoppført.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Fra**	**Til**	**Til stede**	
02.10.2026	12:00:00	14:00:00	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3105 SARPSBORG	1	961		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thranes gate 26

Hjemmelshaver
Belsby André

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Thranes gate 26 / H0304 , 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 961
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdragets art er oppmåling av leiligeheter.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

BYHAVEN SARPSBORG SAMEIE

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Byhaven Sarpsborg sameie

Sameiet består av eiendommen gnr.1, bnr. 961, i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 109 eierseksjoner, hvorav 3 er næringsseksjoner og 106 er boligseksjoner. Seksjon nr. 1 til 65 er utbygd, mens eierseksjon nr. 66 til 109 ennå ikke er bygd.

Seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusiv balkonger/ terrasser og bod/boder utenfor hoveddelen. Det gjelder dog ikke seksjoner som er etablert ved reseksjonering, ved at en eller flere av seksjonene nr. 66 til 109 er delt, og sameieren av disse seksjonene har samtykket i det alternative grunnlaget for fastsettelse av sameiebrøken ved delingen.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse og innglassing av terrasse, oppsetting/endring av utvendig levegger/skillevegg mellom terrasser, oppsetting av

utvendig bod eller lignende. Innglassing av balkonger etter innflytting er søknadspliktig (til kommunen).

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises ellers til eierseksjonens § 32. Sameier plikter å gi tilgang til utvendige arealer utenfor seksjonen som er definert som fellesareal og som bare er tilgjengelig fra seksjonen for service og vedlikehold.

Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter - parkering

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Følgende felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonene med fordelingsnøkkel som angitt:

- Drift og vedlikehold av heiser fordeles likt mellom boligseksjonene.
- Kabel-TV/ internett - standard pakke fordeles likt mellom boligseksjonene.
- Filterskift for ventilasjon i boligseksjoner, 1 gang pr år, fordeles likt mellom boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av uteområder fordeles etter sameierbrøk for boligseksjoner.

Følgende felleskostnader skal fordeles mellom alle eierseksjonene og med slik fordelingsnøkkel som angitt:

- Drift og vedlikehold av sprinkel- og varmesentral fordeles likt mellom alle eierseksjoner.
- Drift og vedlikehold av brannalarmanlegg fordeles likt mellom alle eierseksjoner.
- Styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles likt mellom alle eierseksjonene.
- Drift og vedlikehold av innvendige fellestrapperom herunder renhold og strøm fordeles etter sameierbrøken.
- Forsikring av bygningsmasse fordeles etter sameierbrøk.
- Bygningsmessig vedlikehold og påkostninger fordeles etter sameierbrøk.

Vann og kloakkavgift for vann som går gjennom felles måler plassert i felles garasjeanlegg, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk. Den enkelte sameier skal betale etter krav fra kommunen fra det tidspunkt den felles måler eventuelt er erstattet med målere i den enkelte bruksenhet. Øvrige kommunale avgifter skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Kostnader til energi for oppvarming av varmt vann og varme i bruksenheten måles på felles måler i teknisk rom. Kostnadene til energi skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Parkeringsplasser og boder er plassert i underetasjen, og organisert som vedtektsfestede bruksretter til bruksenhetene som har ervervet bruksrett(er). Sameiets styre skal forestå innvendig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

De samlede kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på seksjonene som har bruksrett til parkeringsplass og/eller bod med 75% på parkeringen og 25% på bodene. Kostnadene fordeles etter hvor mange parkeringsplasser og boder den enkelte seksjon disponerer.
Seksjoner med både parkeringsplass og bod betaler fra og med overtagelsesdato kr.150,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass som de disponerer, og kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod som de disponerer. Seksjoner med kun bod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod som de disponerer. Beløpene ligger inkludert i seksjonens totale månedlige felleskostnader.
Disse beløpene blir å justere av styret i tråd med utviklingen i de samlede kostnadene og etter samme fordeling som beskrevet i h.h. til dette avsnitt.

Kostnader til lading av el. biler fordeles basert på måling/effektforbruk på de sameierne som har bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak. Se punkt 20 om etablering av ladeuttak for el. bil, og fordeling av kostnader ved etablering av nye ladeuttak.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass dersom vedkommende disponerer en spesielt tilrettelagt plass, men ikke trenger det. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Ref. pkt 21. Seksjon 1 – 65 er alene ansvarlig for å betjene fellesutgifter, og sameiebrøk beregnes av disse seksjoners areal. Dette frem til seksjon 66 – 109, er ferdigstilt.

8. Sameiernes ansvar utad

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

9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver bruksenhet gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller vedtak om oppløsning, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

d) Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og levegger, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig varmepumpe, markise, levegger/innglassing, antenne/ parabol uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Ladeuttak for el. bil

Grunninstallasjonen for ladeuttak til el. bil omfatter 15 ladeuttak pr grunninstallasjon. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak ved overlevering, fra utbygger, har betalt 1/15 av grunninvesteringen til utbygger. I tillegg har de betalt for ladeuttaket og installering av det. Sameiet skal ved overlevering av fellesarealene betale til utbygger for den del av grunninstallasjonen til ladeuttak som ikke er tatt i bruk. Sameiet overtar dermed den ledige kapasiteten for etablering av ladeuttak, og kan omsette dette til sameierne.

Styret skal sørge for å tilrettelegge for å kunne etablere nye ladeuttak ved parkeringsplasser ved behov på en slik måte at hver bruker ikke skal måtte betale for mer enn sin andel av etableringskostnaden, og for øvrig hele kostnaden for selve ladeuttaket. Det er pr dato nødvendig for styret å gjøre en grunninstallasjon for 15 ladeuttak ad gangen. Sameiet skal forskuttere grunninstallasjonen. Kostnadene fordeles mellom sameierne som felleskostnad og fordeles etter sameierbrøken.

Den sameier som utløser behov for grunninstallasjonen, skal betale til sameiet en forholdsmessig andel av investeringen, p.t 1/15, tillagt 10 % påslag. I tillegg kommer kostnaden for ladeuttaket og installeringen av det.

Kostnader til strøm til lading fordeles mellom sameierne etter pkt 7.

21. Fortsatt utbygging av sameiets eiendom

Byhaven Sarpsborg AS, org.nr. 918 329 609 (eller det selskap som retten er overdratt til), rettighetshaver, har rett til å bygge ut sameiets eiendom i tråd med rammetillatelse datert 12.04.2024. Det betyr bl.a at rettighetshaver kan bygge de seksjoner (med tilhørende fellesareal) som ikke er utbygd, og bygge ut sameiets parkeringskjeller slik det følger av rammetillatelsen. Endelig kan og skal rettighetshaver fullføre opparbeidelsen av utomhus områdene etter slik utbygging. Det gjelder ingen tidsfrist for når rettighetshaver må har benyttet seg av denne retten. Rettighetshaver har rett til å gjøre endringer i den gjeldende rammetillatelsen, herunder og endre størrelsen på og antallet av de ikke utbygde eierseksjonene. Det betyr seksjoner kan deles, og at det dermed blir flere eierseksjoner i sameiet, eller seksjoner kan slås sammen slik at det blir færre eierseksjoner i sameiet, og til slutt en kombinasjon av delinger og sammenslåinger. Slike endringer kan også medføre endringer i størrelsen på fellesareal, ved fellesareal etter rammetillatelsen blir overført til areal i bruksenheter, eller motsatt. Rettighetshaver har rett til å reseksjonere sameiets eiendom etter at utbyggingen i tråd med dette punkt i vedtektene er gjennomført. De andre sameierne plikter å stemme for en slik reseksjonering. Dette punkt i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaver.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 302

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 16.9.2021

Datert: 12.05.2020

Revidert:30.06.2020, 15.01.2021, 03.02.2021, 14.06.2021, 08.07.2021.

Planen er utarbeidet av Mad arkitekter og Stenseth Grimsrud arkitekter AS

1 Innhold

2 FORMÅLSPARAGRAF 3

3 REGULERINGSFORMÅL 3

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 4

4.1 Rammetillatelse 4
4.2 Igangsettingstillatelse 4
4.3 Brukstillatelse/ferdigattest 4

5 FELLESBESTEMMELSER 5

5.1 Kulturminner 5
5.2 Universell utforming 5
5.3 Støy 5
5.4 Stedstilpassing av tiltak 5
5.5 Luftkvalitet 6
5.6 Grunnforurensning 6
5.7 Blågrønn struktur 6
5.8 Overvannshåndtering 6
5.9 Måleregler 6
5.10 Variasjon i boligstørrelser 6

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG 6

6.1 Utomhusplan 6
6.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7) 7
6.3 Uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7. nr. 4) 7
6.4 Boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB1-2) 8
6.5 Bolig/forretning/tjenesteyting (BAA) 8
6.6 Lekeplasser (BLK) 9

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 9

7.1 Kjørevei (o_SKV) 10
7.2 Fortau (o_SF) 10
7.3 Gatetun/gågate (f_SGT) 10
7.4 Adkomster 10
7.5 Renovasjonsanlegg 10

8 GRØNNSTRUKTUR 10

8.1 Vegetasjonsskjerm, GV (3060) 10

9 HENSYNSSONER 10

9.1 Støysoner (H210 og H220) 10
9.2 Rasfare (310) 11

10 BESTEMMELSEOMRÅDE 11

2 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med detaljregulering for Kvartal 302 er å legge til rette for en transformasjon fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse innenfor østre del av kvartalet. Plangrepet legger opp til en bebyggelsesstruktur tilpasset gateløpet og kvartalene opp mot torget og vil gi et variert boligtilbud for et bredt spekter av befolkningen i tråd med målsettingene om en sentral byvekst. En effektiv arealbruk med bygg i flere etasjer frigjør bakkeareal som vil benyttes som uteoppholdsareal. Både bygninger og uteoppholdsarealer skal utformes med gode arkitektoniske kvaliteter, slik planbeskrivelsen eksempelvis er illustrert.

3 REGULERINGSFORMÅL

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

- **Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:**
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB1-2 (1113)
  - Lekeplass, BLK (1610)
  - Kombinert formål, bolig, forretning og tjenesteyting, BAA (1900)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:**
  - Kjørevei, SKV (2011)
  - Fortau, SF (2012)
  - Gatetun/gågate, SGT (2014)
- **Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:**
  - Vegetasjonsskjerm, GV (3060)
- **Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.**
  - Rød støysone (H-210)
  - Gul støysone (H-220)
  - Faresone – ras og skredfare (H310)
- **Bestemmelseområde. Jf. pbl § 12-7.**
  - Utforming – bestemmelse om høyder 1# - 9#.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

a) Overordnet utomhusplan som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygninger, gangarealer, renovasjon og trafikkarealer, samt oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

b) Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering.

c) Miljøgeologisk grunnundersøkelse ihht, «Fase 1-rapport», av 22.11.2019 for å avdekke eventuell grunnforurensning.

d) Geoteknisk utredning som redegjør for massehåndtering, valg av fundamenteringsløsing og eventuelle stabiliserende tiltak. Av utredningen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

e) Branteknisk konsept med vurdering av rømning og innsatsveier.

f) Estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket.

g) Situasjonsplan som viser tiltakets plassering opp mot klarlagte eiendomsgrenser.

h) Støyfaglig vurdering.

4.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges:

a) Endelig, detaljert utomhusplan, jf. §. 6.

b) Dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Anbefalte grenseverdier for støy i tabell 4 i T-1442/2016 skal gjelde og avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdiene overskrides. Det samme gjelder for anbefalte grenseverdier for luftkvalitet i kap. 6 i T-1520.

c) Detaljplan for vann og avløp.

d) Renovasjonsløsning, jamfør renovasjonsteknisk plan datert 12.05.2020.

e) Riggplan

f) Plan for infrastruktur: VA

g) Ved ett-trinnssøknad må det i tillegg dokumenteres rekkefølgekrav under punkt 4.1 «Rammetillatelse» bokstav c, d, e, f, g og h.

h) Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

i) Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

4.3 Brukstillatelse/ferdigattest

a) Hovedatkomst, gangadkomst, støyskjerming, renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

b) Hver bolig innenfor planområdet skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass innenfor (BLK) før det gis brukstillatelse for boligen. Ved en trinnvis utbygging og dertil trinnvis brukstillatelse, skal en forholdsmessig del av BLK opparbeides som uteoppholdsareal før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger.

c) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassen (BLK) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Opparbeidelsen skal følge skjøtselsplan og vedlikeholdsplan for opparbeidede uteoppholdsarealer.

d) Nødvendige støydempende tiltak for uteoppholdsområdene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BAA og BBB1-2. Anbefalte grenseverdier for støy i tabell 3 i T-1442/2016 skal gjelde og avbøtende tiltak må utføres dersom grenseverdiene overskrides. Det samme gjelder for anbefalte luftkvalitetskriterier i kap. 6 i T-1520.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

5.2 Universell utforming

a) Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet i størst mulig grad utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.

b) Plasser reservert for forflytningshemmede skal etableres nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene må videre være oppmerket og skiltet.

c) Gangarealer skal ha fast dekke.

d) Pollenrike trær skal unngås (f.eks. or, bjørk og hassel)

5.3 Støy

a) Det tillates oppført boliger innen rød og gul støysone, jf. § 9.1 om hensynssone støy.

b) Klima-, og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2016 skal ikke overstiges.

5.4 Stedstilpassing av tiltak

a) Bebyggelsen innenfor planområdet skal i all hovedsak følge kvartalsstrukturen mot gateløpene. Kvartalenes avslutning mot kryss i Korsgata/Jonas Lies gate og Jonas Lies gate/Thranes gate skal ha brutte eller avrundede hjørner mot kryss på gateplan.

b) Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meters høyde mot gateløpet skal utformes med brudd eller materialskifte.

c) Dersom høydeforskjellene mellom uteområdene innenfor planområdet og tilstøtende område i vest er mer enn 1,5 meter, skal det opparbeides en

overgangssone med f.eks. parkmessig beplantning eller terrassert mursetting med beplantning, trapper og/eller brudd slik at overgangen mot eksisterende bebyggelse i vest blir mykere.

5.5 Luftkvalitet

Luftinntak for ventilasjonsanlegg for boliger innenfor BAA skal vende vekk fra Korsgaten.

5.6 Grunnforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det vurderes om det er mistanke om grunnforurensning gjennom en «fase 1 undersøkelse». Ved mistanke om grunnforurensing skal det iverksettes en miljøgeologisk grunnundersøkelse Dersom miljøteknisk grunnundersøkelse påviser overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskriften av 01.07.2004 kapittel 2, eller senere forskrifter som erstatter denne. Det vil si at tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse gis. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten i kommunen, før igangsettingstillatelse gis. Arbeidet skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse.

Se også 6.6, bokstav d) om lekeplasser.

5.7 Blågrønn struktur

BAA og BBB1-2 og BLK skal ha innslag av blågrønn struktur kombinert med lokal fordrøyning av overflatevann. På takterrasser og over parkeringskjeller skal det etableres blågrønn struktur der denne ikke kommer i konflikt med framkommelighet eller andre funksjoner.

5.8 Overvannshåndtering

Overflatevann skal i hovedsak fordrøyes på eiendommen i sammenheng med den blågrønne strukturen. Alle eventuelle påslipp skal diskuteres med team vann og avløp i Sarpsborg kommune. Det skal gjøres rede- for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Overvannshåndteringen skal dimensjoneres etter en klimafaktor på 1,5.

5.9 Måleregler

Måleregelene i Byggteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen.

5.10 Variasjon i boligstørrelser

For å sikre variasjon i boligstørrelser skal minimum 10 % av boenhetene ha bruksareal på 50 m² eller mindre og minimum 10 % av boenhetene skal ha bruksareal på 80 m² eller mer.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Utomhusplan

a) Som en del av rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne bør blant annet vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Lekeplass med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.

- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av eventuell nødvendig støyskjerming.
- Plassering og tilgjengelighet til avfallsrom/nedgravd løsning for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
- Plassering av belysning, beplantning mm.
- Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet samt tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

b) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

c) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 2, Formålsparagrafen.

d) I utforming av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell- og bruksmessig kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.

e) Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det benyttes stedegne arter. Det skal benyttes løvtrær. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper, slik de er listet opp i Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge - med norsk svarteliste". Giftige planter som medfører risiko for barn, skal ikke benyttes.

6.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

a) Innenfor byggeformålene BAA og BBB1-2 skal det avsettes maks. 1 p-plasser pr. boenhet i parkeringskjeller. Dersom krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, tillates det etablert gjesteparkering ut over dette.

b) Det skal legges til rette for at minst 50 % av alle p-plassene i felles parkeringsanlegg skal ha mulighet for fremlagt strøm for lading. Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

c) Det skal anlegges minimum 1 sykkelplass for leiligheter under 50 m² BRA og 2 sykkelplasser for leiligheter over 50 m² BRA, i parkeringskjeller eller nærheten av inngangspartiet. Minst 25 % av utendørs sykkelparkering skal være overbygd og ha mulighet for å låse fast syklene. For sykkelparkering i kjeller skal det legges til rette for lading av el-sykkel.

6.3 Uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7. nr. 4)

a) Innenfor BAA og BBB1-2 skal det opparbeides minst 15 m² felles eller privat uteoppholdsareal pr. boenhet.

b) Minst 30 % av MUA skal ligge på gatenivå.

c) Balkonger som ikke er overdekt, takterrasser og felles lekearealer (BLK) inngår som uteoppholdsareal.

d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

6.4 Boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB1-2).

a) Innenfor BBB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller.

b) Tillatt utnyttelsesgrad for BB1 er % BYA = 80 %. Tillatt utnyttelsesgrad for BB2 er % BYA = 90 %.

c) Byggeavstand mellom hvert bygningsvolum skal være minst 8 meter. Det tillates underordnede bygningselementer mellom bygningsvolumene.

d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #1-4. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert ytre/indre gesims. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.

e) Mellom bestemmelsesområdene/bygningskroppene mot Thranes gate og Jonas Lies gate tillates mindre installasjoner, som f.eks. overbygd parkering for sykkel, redskapsbod mm., med en maksimum høyde på 3 m. Det skal sikres gjennomgangsmulighet i sonene mellom bygningsvolumene, og områdene skal gis en parkmessig utforming.

f) Det tillates at lokal støyskjerming og balkonger krager 1m ut over byggegrense/formålsgrense. For balkonger som vender mot gate, skal det være en fri høyde på min. 2,5 meter fra gateplan til underkant balkong.

g) Bebyggelsen innenfor BBB skal bygges som tre bygningsvolumer. Det tillates en sammenhengende fasade mot tilstøtende gater, men disse skal gis vertikaloppdelte fasader som betoner rytmikk. Ensartede fasadeinndelinger skal ikke ha lengder mer enn 15-20 meter.

h) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer av f.eks. tegl, puss, tre eller platekledning av god kvalitet. Sekundære bygningselementer kan dekkes med andre materialer. Materialvalg skal tilpasses omkringliggende omgivelser/boliger som vender mot den gitte fasaden.

i) Det tillates felles avfallsrom eller nedgravd renovasjonsanlegg for beboere innenfor BBB1-2, BAA og i forbindelse med veiformålet SKV. Renovasjonsanlegg skal lokaliseres ved offentlig vei. Plassering og utforming skal framgå av utomhusplan.

j) Energiproduserende fasade- og takmaterialer tillates brukt, hvis det fremstår som en integrert del av vegg eller tak.

6.5 Bolig/forretning/tjenesteyting (BAA).

a) Innenfor BAA kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Det tillates boligfunksjoner/forretning/tjenesteyting i 1. etasje. Forretning/tjenesteyting tillates i maksimalt 50 % av byggets 1. etasje og skal fortrinnsvis plasseres i hjørnet mot Korsgata/Jonas Lies gate.

b) Innenfor formålet tjenesteyting tillates ikke en bruk som bidrar til uhensiktsmessig støy for omliggende boliger. Discotek, dansesteder, treningsstudio eller hotell/overnatting tillates ikke. Dersom det skal etableres bevertning skal åpningstider begrenses i henhold til kommunens gjeldende forskrift om åpningstider for serverings og skjenkesteder.

c) Tillatt utnyttelsesgrad for BAA er % BYA = 90 %.

d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #5-9. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert byggehøyde. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan. Mellom bestemmelsesområdene Jonas Lies gate tillates mindre installasjoner, som f.eks. overbygd parkering for sykkel, redskapsbod mm., med

maksimum høyde på 3 m. Det skal sikres gjennomgangsmulighet i sonen mellom bygningsvolumene, og områdene skal gis en parkmessig utforming.

e) Det tillates at lokal støyskjerming og balkonger krager 1m ut over byggegrense/formålsgrense. For balkonger som vender mot gate, skal det være en fri høyde på min. 2,5 meter fra gateplan til underkant balkong.

f) Bebyggelsen innenfor BAA skal bygges som tre bygningsvolumer. Mellom hvert bygningsvolum skal det være minst 8 meter lysåpning. Det tillates underordnede bygningselementer mellom de tre bygningsvolumene for å sikre tilfredsstillende støyskjerming. Disse skal være inntrukket fra de tre hovedvolumene og maksimalt tilsvare 2 etasjer. Støyskjermingen skal utføres som glassfasader eller annet materiale som slipper gjennom lys, som for eksempel vinterhager eller lignende. Støyskjermingen kan kombineres med vegetasjon.

g) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer av f.eks. tegl, puss, tre eller platekledning av god kvalitet. Sekundære bygningselementer kan dekkes med andre materialer. Materialvalg skal tilpasses omkringliggende omgivelser/boliger som vender mot den gitte fasaden.

h) Det tillates felles avfallsrom eller nedgravd renovasjonsanlegg for beboere innenfor BBB1-2 og BAA. Renovasjonsanlegg skal lokaliseres ved offentlig vei. Plassering og utforming skal framgå av utomhusplan.

i) Energiproduserende fasade- og takmaterialer tillates brukt, hvis det fremstår som en integrert del av vegg eller tak.

6.6 Lekeplasser (BLK)

a) Innenfor lekeareal (BLK) opparbeides felles lekeplass for BAA og BBB1-2, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

b) Arealet skal fremstå som et attraktivt aktivitetsareal og grønn lunge med interne veier og ulike soner hvor noen soner er aktive og andre er rolige.

c) Lekeplassen (BLK) skal inneholde benker og bord, minimum to lekeapparater, en sandkasse, vegetasjon og fast dekke som er stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

d) Areal for lek skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. Vegetasjon skal benyttes aktivt med tanke på solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.

e) Areal for lek skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

f) Det tillates etablert parkeringskjeller og boder under lekeplassen. Det tillates etablert overdekkede sittegrupper, grillplass, samt trappehus eller overdekket trappenedgang til p-kjeller innenfor BLK.

g) En eventuell parkeringskjeller under BLK skal overdekkes med vekstlag egnet for plen og lav parkmessig beplantning.

h) Når utelekeområdet er ferdig planert, skal det tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjørevei (o_SKV)

a) Kjørevei o_SKV er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14.

b) Deler av et nedgravd renovasjonsanlegg tillates i veibanen, så lenge det ikke er til hinder for veiens funksjon. Viser også til reguleringsbestemmelse § 7.5 a) og b).

7.2 Fortau (o_SF)

a) Fortau f_SF er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14. Det tillates kjøring til eiendommene over fortauet.

b) Deler av et nedgravd renovasjonsanlegg tillates i deler av fortauet, så lenge det ikke er til hinder for fortauets funksjon. Viser også til reguleringsbestemmelse § 7.5 a) og b).

7.3 Gatetun/gågate (f_SGT)

Gangarealet f_SGT er felles for beboere innenfor planområdet, men skal være åpent for allmennheten. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14.

SGT skal opparbeides som en del av en overgangssone mellom BLK/BAA/BBB1-2 og tilstøtende bebyggelse i vest.

7.4 Adkomster

Kjøreadkomster til boligene innenfor BAA og BBB1-2 er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres ± 15 m, men ikke nærmere kryssene mot Korsgata og Hans Nilsen Hauges gate enn 25 m. I tillegg tillates det opparbeidet beredskapsadkomster for brannbil der dette er nødvendig.

7.5 Renovasjonsanlegg

a) Renovasjonsanlegg i Jonas Lies gate skal opparbeides med helt nedgravd container.

b) Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Containernes omramming skal utformes med belegningsstein og parkmessig beplantning.

c) Renovasjonsanlegget i Jonas Lies gate skal opparbeides og dimensjoneres for at også nabobebyggelse innenfor en radius på 100 meter skal kunne knytte seg til dette anlegget. Det vil være kommunen ved team avfall og renovasjon som avgjør hvilke eiendommer som knyttes til løsningen.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Vegetasjonsskjerm, GV (3060)

Innenfor felt GV skal det etableres en vegetasjonsskjerm eller annen parkmessig beplantning som en buffer mellom gangsonen SGT og tilstøtende bebyggelse

9 HENSYNSSONER

9.1 Støysoner (H210 og H220)

Det tillates bebyggelse innenfor H210 og H220 under følgende forutsetninger:

a) I hver boenhet skal minst halvparten av oppholdsrommene, deriblant minst ett soverom, vende mot stille side (under L_{DEN} 55 dB).

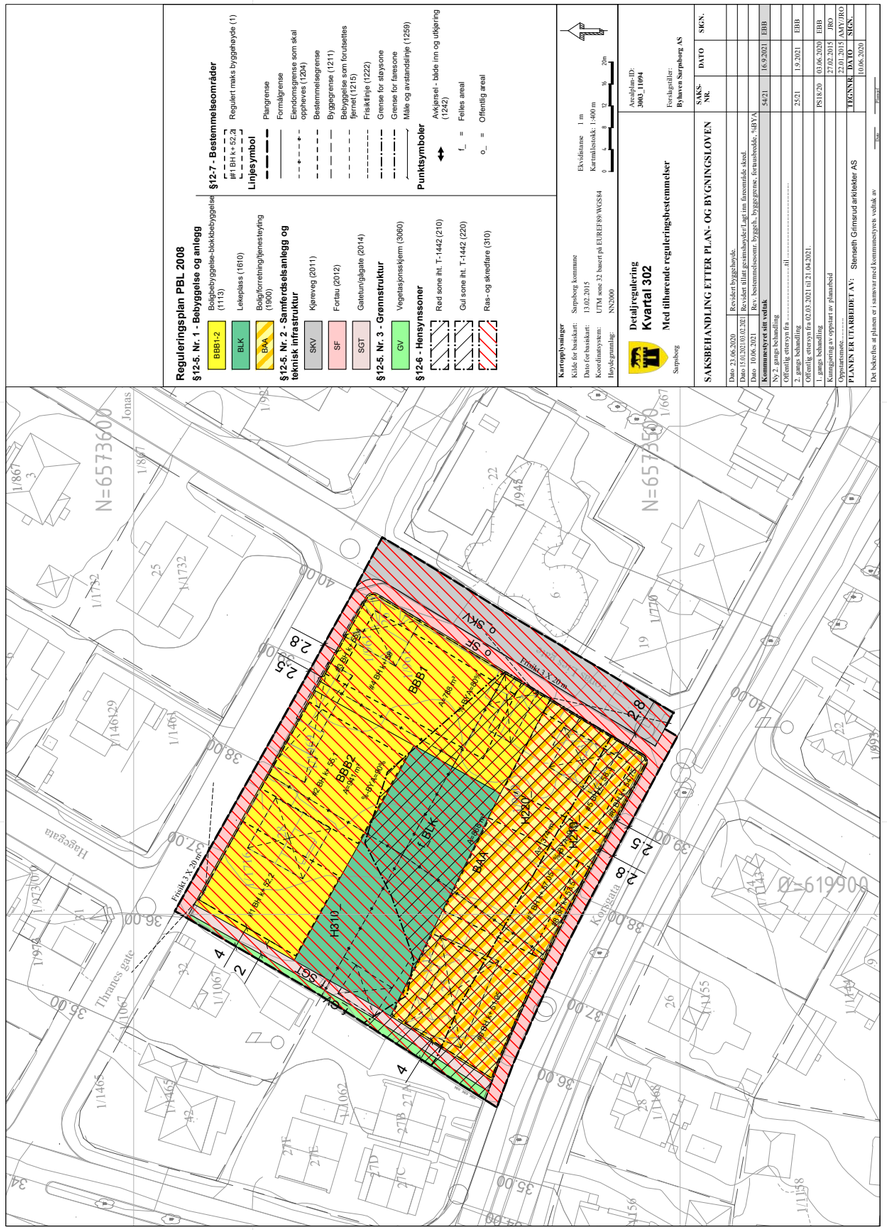
b) Dersom soverom legges i rød støysone (over L_{DEN} 65 dB), må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.

9.2 Rasfare (310)

Hensynssone H310 omfatter område der det er registrert kvikkleire. Terrenginngrep innenfor hensynssonen skal gis en geoteknisk vurdering som vedlegges byggesøknad, jf. pbl §§ 12-6, og 11-8, 3. ledd bokstav a.

10 BESTEMMELSEOMRÅDE

Innenfor bestemmelsesområde 1# - 9# er det angitt maksimal gesimshøyde.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Thranes gate 26 - B12, 1723 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 961, snr. 27 i Byhaven Sarpsborg Sameie, oppdragsnr.: 1710260288
Megler: Karianne Westby Jensen, mobil: 47700214, e-post: Karianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

"Min prioritet er å oppnå utbyggerens mål gjennom tett samarbeid og en dedikert innsats.

Jeg er med hele veien, fra start til slutt!"

Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig: **Karianne Westby Jensen**

Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig
Mobil: 477 00 214
E-post: karianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN ANNERLEDES HVERDAG

Prosjektmegling er ikke som brukboligmegling. Det krever en hel annen og tettere oppføling av kunden og vi jobber under en annen lov (bustadoppføringslova).

Karianne startet med eiendomsmegling i 1993, og har siden 2004 kun jobbet med salg av nye boliger/prosjektmegling. Vi forstår viktigheten av å ha en dedikert prosjektmegler som ikke blir avbrutt av kortsiktige bruktboligsalg .

Med sin lange erfaring som prosjektmegler har Karianne inngående kjennskap til lokalmarkedet og målgruppen, noe som gir et godt grunnlag for å utarbeide en effektiv salgsstrategi.

Karianne Westby Jensen

Målrettet markedsføring med skreddersydde kampanjer vil sikre at prosjektet når de rette kjøperne. Vi benytter alltid moderne salgs- og markedsføringsverktøy som øker prosjektets synlighet og engasjement hos potensielle kjøpere.

Profesjonell rådgivning med bl.a å bistå med riktig prissetting basert på analyse av markedet, konkurransen og prosjektets unike kvaliteter en en kjent del av hverdagen. Det samme gjelder råd om boligsammensetning, planløsninger og tilvalg som appellerer til dagens boligkjøpere, noe som vil styrke salgsprosessen.

Med langsiktig og tett oppfølging er Karianne opptatt av å .gi kundene sine den trygghet som kreves for å kjøpe en helt ny bolig.

Personlig oppfølging og servicevektlegges, både overfor utbygger og boligkjøpere, som igjen styrker prosjektets omdømme.

Karianne vet hvor viktig det er å forstå kundens ønske og behov, og er derfor opptatt av at tilfeldigheter ikke skal få spillerom.

Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig **Karianne Westby Jensen**

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

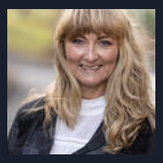
Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

proaktiv.no



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF,
Prosjekt- og Fagansvarlig
477 00 214
Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60,