



Vedlegg

---

**LILLE BYTORGET**

# Innhold



Illustrasjonsbilde. Innholdet kan avvike fra leveransen



4	<b>Leveransebeskrivelse</b>
10	<b>Meglers salgsoppgave</b>
18	<b>Kjøpekontrakt</b>
24	<b>Vedtekter</b>
38	<b>Driftsbudsjett</b>
40	<b>Detaljreguleringsplan</b>
58	<b>Forbrukerinformasjon om budgivning</b>
59	<b>Budskjema</b>
60	<b>Megler</b>
62	<b>Om Peab Bolig</b>

# Leveranse- beskrivelse



**Utbygger/Selger: Peab Eiendomsutvikling AS**  
**Arkitekt: LINK Arkitekter**  
**Eiendomsmegler: ASK Eiendomsmegling**

### Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for boligprosjektet Lille Bytorget i Sarpsborg Kommune. Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger, leveransebeskrivelse eller øvrig salgsinformasjon, så er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige uten at den generelle standarden forringes.

Prosjektet Lille Bytorget består av 46 leiligheter fordelt over 5 plan samt p-kjeller i hjertet av Sarpsborg sentrum. Prosjektet har forventet byggestart Q2 2026 med estimert byggetid på ca. 18 mnd. Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan "Kvartal 37" Vedtatt 21.09.2023.

Søknad er sendt til behandling. Selger tar forbehold om at søknad og nødvendige igangsettningstillatelser innvilges av Sarpsborg kommune. Det prosjekteres og bygges iht. byggeteknisk forskrift 2017 (TEK17).

Frister for forhåndsbeferinger og overleveringer vil bli fastsatt i kontrakt med megler.

Fellesarealene vil overleveres før overtakelse av selve leilighetene. Selger/Utbygger overtar arealene simultant av totalentreprenør. Og vil i den forbindelse ta med seg representanter fra kjøperne, da styret enda ikke er satt på dette tidspunkt. Vi anser det da som en komplett overlevering til sameiet.

Mindre endringer av de oppgitte arealene kan forekomme da detaljprosjekteringen kan medføre endringer ved konstruksjoner, materialoppbygging eller fremføring av tekniske anlegg (f.eks. vann, varme og ventilasjon). Tekniske anlegg (eks. vannskap og elektroskap/signalskap) med fremføringer og innkassinger til disse, vil ikke være inntegnet i kontraktstegningene. Utbygger sørger for at endelig plassering er hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for tekniske føringer kan bli endret i forhold til

kontrakttegningens plassering etter detaljprosjekteringen. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjer og felles trapp/trappesjakt i støvbundet betong utførelse på trinn og gulv.

### Om 3-D illustrasjoner

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell etc. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger, vvsføringer, sikringsskap og fordelerskap ikke komplett inntegnet eller vist på perspektiver. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.

Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Byggeteknisk Forskrift (TEK 17). Vi gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at det enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt.

Peab Eiendomsutvikling AS tar ikke på seg ansvar for skadedyr som for eksempel fluer, mus, maur og div insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type skjeggkre, sølvkre, saksedyr m.m. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (for eksempel feil montering av musebånd, manglende tetthet, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadsoppføringslova.

Det kan forekomme mindre endringer i plassering av vinduer, dører m.m. i den enkelte leilighet som følge av konstruksjonsmessige hensyn eller for ivaretagelse av uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for leilighetens og byggets funksjoner.

Selger forbeholder seg retten til å velge flis-/parkett type fra anerkjente leverandører. Prøver vil bli tilgjengelig hos megler.

### Organisering og fordeling av kostnader til drift av arealer for felles funksjoner

Lille Bytorget vil bli bestående av 46 leiligheter og vil bli organisert som et boligsameie etter Eierseksjonsloven av 01. januar 2018.

### Konstruksjoner

Byggene oppføres med betong, stål og trekonstruksjoner. Etasjeskiller leveres i støpt betong/plattendecke/hulldekke. Lyd og brannskille mellom boenhetene. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Det kan forekomme betongvegger der prosjektering tilsier det. Spesielt mellom leilighetsskillevegger. Der vil det også forekomme overganger/fuging mellom gips og betong. Det vil være synlige fuger i takene der betongelementene skjøtes.

Alle balkonger føres opp i betong og/eller treverk. Balkongene leveres i tett utførelse for å unngå vann på underliggende plan, drypp forekommer fra kantene og ned på underliggende balkong. Tremmegulv på balkonger og terrasser leveres i trykkimpregnert materiale. Rekkverk leveres som lakkert stål-, aluminium spillerekkverk, glassrekkverk eller vegg. Terrasser på bakkeplan i 1. etasje utføres i trykkimpregnert trevirke uten rekkverk.

Høyde på alle rekkverk i tråd med aktuelle krav. Mot innvendig gårdsrom vil det for noen vinduer/dører kunne forekomme ekstra lydtiltak.

Generelt innvendig romhøyde er minimum 2,4 meter. Nedforet himling i baderom, bod/vask og entre kan det forkomme høyde ned mot 2,2m. I tillegg kan det komme generelle nedkassinger/innkassinger som påvirker romhøyden, som eksempel der det er overliggende terrasse eller tekniske føringer til kjøkken.

### Utomhusarbeider / Fellesområder

Alle hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Interne veier blir dekket med betongstein. Mellom husene vil det bli et fellesareal med gress og betongheller. Alle markterrasser i forbindelse med leiligheter vil få hekk. Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Endelig ferdigstilling av utomhus arealer vil først skje når årstiden tillater det. Det vil bli satt opp et enkelt utekjøkken (se illustrasjon), lekestativer og

## Leveransebeskrivelse Lille Bytorget

sandbelagt aktivitetsbane i fellesområdet som skal innby til sosialt samvær og felleskap.

### Sportsboder

Hver leilighet får tildelt bruksrett til 1 stk. sportsbod plassert i underetasjen/garasjen. De er lokalisert i et eget område adskilt fra parkeringskjeller. Leiligheter over 50 m<sup>2</sup> blir tildelt bod på ca 5m<sup>2</sup>. Leiligheter under 50 m<sup>2</sup> blir tildelt bod på minimum 2,5 m<sup>2</sup>. Stikkontakt i boden kan bestilles som en del av tilvalg.

En sportsbod benyttes til oppbevaring av utstyr som hovedsakelig brukes ute, for eksempel sykler, sportsutstyr, hageredskaper, hagemøbler etc. I tillegg kan sportsboden ha plass til avfallshåndtering.

### Parkering

Det bygges garasje under bygget. Parkeringsplass kan kjøpes i tillegg for kr. 400.000,-. Det blir tilrettelagt for lading av el-bil, som kan monteres for kjøpers regning/tilvalg.

Det legges til grunn parkeringsbredder fra 2,5m. Det vil også forekomme lokale nedforinger/innsnevninger pga konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Parkeringskjeller leveres delvis malt/primet/støvbundet. Det etableres ikke sluk og oljeutskiller. Vannansamlinger kan forekomme som følge av snøsmelting på biler eller vann som følger med bilene inn i garasjen, og må ivaretas av sameiet. Parkeringskjeller leveres med garasjeport og 1 stk portåpner medfølger per p-plass. Ladepunkt kan bestilles som tilvalg (abonnementsløsning tegnes av styret i forkant), effekt blir regulert og styrt av samtidighet belastning.

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering.

### Renovasjon

Det vil bli opparbeidet en miljøstasjon med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav. Miljøstasjonen vil bli plassert ut mot veien.

## Innvending behandling i leilighet

### Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig med sparklet og malt betong og synlige fuger til prefabelementer. Entre og bad leveres med nedgipset malt himling. Det kan forekomme nedhengt systemhimling i boden.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult over himling, innkassinger og kjøkkenskap. Det vil kunne forekomme nedføring/innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føringer. Innkassinger vil ha den samme overflatebehandling som øvrige overflater

### Gulv

Gulv på bad, wc og vaskerom leveres med storformat 60x60 fliser. Mosaikkfliser 5x5spå gulv i dusj sone.

Sluk på bad med lokal nedsenket dusj sone. Aquastop (ikke sluk) i boden med vaskemulighet.

Øvrige rom i leiligheter over 100 m<sup>2</sup> leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Øvrige rom i leiligheter under 100 m<sup>2</sup> leveres gulv med laminat type Nordic Fresh Pergo eller lignende.

Parkett kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

### Vegger

På bad leveres vegger med storformatlyse 60 x60 fliser. Resterende innvendige vegger sparkles og males. Overflatene for maling og sparkling leveres i klasse K2. På WC og vaskerom vil det bli levert malte vegger og sokkelflis mot gulv. Innvendig bod vil leveres med malte vegger og parkett eller laminat.

Det kan velges mellom fire utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. For ønsker om avvikende farger henvises det til digital tilvalgs katalog i Rucoria. Malte gipsvegger kan vise synlige skjøter ved ulik lyssetting.

### Kjøkken

Det er medregnet kjøkkeninnredning fra Strai Sarpsborg, her kan det kostnadsfritt velges mellom fem ulike forhåndsbestemte farger/paletter på standardleveransen.

Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen under forutsetning av at det er plass til dette. Det leveres integrerte hvitevarer fra Electrolux med oppvaskmaskin, komfyr og induksjonskoketopp. Leiligheter over 60 m<sup>2</sup> leveres forberedt for integrert kjølfrysenskap. Kjølfrysenskap leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

For leiligheter under 60 m<sup>2</sup> leveres det avsatt plass til frittstående kjølfrysenskap. Integrert kjølfrysenskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Benkeplate i laminat 20 millimeter tykk. Her kan det kostnadsfritt velges mellom fem ulike uttrykk og farger. Det leveres enkel oppvaskkum med ettgrep blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Her kan det velges mellom to ulike forhåndsbestemte typer blandebatteri fra Tapwell (el.lign) kostnadsfritt.

Avtrekkshette over koketopp leveres som et eget integrert ventilasjonsanlegg for leiligheter under 60 m<sup>2</sup>.

Øvrige leiligheter levers med kullfilterløsning i hette over koketopp. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, avløp eller vanntilførsel.

For hver leilighetstype vil det bli utarbeidet standard kjøkkentegning fra kjøkkenleverandør. Kjøpere vil i tilvalgsprosessen kunne få muligheter for individuell tilpassing og velge

design på innredning, med valgte kjøkkenleverandør for prosjektet innenfor gitte frister.

### Bad

Som utgangspunkt leveres en standard baderomsmodul/-møbel på 80 cm til leiligheter over 75 m<sup>2</sup>. For leiligheter under 75m<sup>2</sup> leveres baderomsmodul/-møbel på 60 cm. Selger forbeholder seg retten til å avklare størrelse av baderomsmodul/-møbel i detaljprosjekteringen. Badersinnredning leveres fra Viking Bad eller tilsvarende anerkjent leverandør. Denne består av et servantskap, servant med ettgrep servantbatteri, speil med lyslist samt stikkontakt. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. I tillegg monteres dusjbatteri og dusjvegger av glass.

### Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen hos kjøkkenleverandøren. Mulig plassering er antydnet på salgstegeting. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

### Innvending dører

Leilighetene leveres med klassisk hvite tredører, karmen og glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvridere/håndtak leveres i børstet utførelse. Valg av andre innerdører gjøres som tilvalg.

### Vinduer/balkongdører

Balkongdører og vinduer leveres i alubeslått tre. Balkongdører som skyve- eller slagdør leveres i henhold til tegning.

### Listverk

I rom med parkett/laminat monteres gulvlist med samme uttrykk som gulv med synlige spiker- eller skruehull. Listverk fuges ikke mot vegg, her må påregnes synlig sprekke som følge av toleranseavvik på sparklete skjøter og bygging av vegger i henhold til norsk standard. Innvendige dørkarmen belistes med glatte gerikter i hvitmalt utførelse og med synlige spikerhull. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister. Gips i vindussmyg sparkles og males. Mellom smyg og vinduskarm fuges det ikke, og det må påberegnes noe ujevnt kant.

## Tekniske installasjoner

### Oppvarming

For effektiv og kostnadsbesparende oppvarming tilknyttes alle leilighetene et sentralt varmeanlegg med fjernvarme. Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom med egen termostat til hver sone/rom (noen rom kan ha flere soner) Det vil forekomme noen rom (eks. bod) som ikke får gulvvarme. Dette styres av energiberegningene. Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult

elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger som stedvis får åpent anlegg. Det kan også forekomme kanaler til installasjoner til betongtakene eks brannalarm. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK 400. Stikkontakter vil komme på vegg med bryterstyring og kjøper må selv ordne (eller bestille i tilvalgsprosess) plassering og montering av lampepunkter. Det leveres LED spotter i himling på bad og entre. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel plassert på enten bod eller bad. På terrasse / uteplass leveres belysning på vegg, samt én utvendig stikkontakt. Det vil leveres LED lampe i WC og bod samt belysning på overskap i kjøkken. Det forberedes for ettermontering av utvendig solskjerming/screen i fasade.

### Energimerking

Boligens energiklasse er Grønn A.

### Sanitær

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres iht. forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i rørskap. Det er avsatt plass og monteres opplegg for vaskemaskin med kaldt vann/avløp på bad, vaskerom eller bod, som anvist på tegning. Vaskemaskin følger ikke leveransen. De stedene vaskemaskin settes på rom uten sluk, leveres det Aquastop ventil i henhold til tekniske krav.

Måling av vann og energi vil kunne måles individuelt for hver enkelt leilighet.

### Lås

Alle ytterdører vil bli levert med elektronisk låsesystem. Hovedinngang vil få porttelefon. Alle leilighetsdører vil bli levert med 3 stk nøkler og hengelås med kode til bod. Mulighet for å bestille elektronisk lås på leilighetsdør vil kunne bestilles som tilvalg.

### Ventilasjon

Det installeres eget balansert ventilasjonsanlegg for hver boenhet. Aggregat plasseres der det er mest hensiktsmessig (fortrinnsvis tak).

### Tv/Data

Leilighetene blir levert med fiber og trådløst bredbånd. Det vil bli levert med et punkt under TV. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre kollektiv avtale med binding til signalleverandør. Det leveres ekstra spikerslag til der TV er tegnet inn på salgstegningene. Dette kan ikke flyttes, men det kan bestilles ekstra som tilvalg.

### Brannslukningsutstyr

Det leveres brannslukningsutstyr iht. forskrifter. Det installeres boligsprinkel med synlige sprinklerhoder.

### Delingstjenester

Bildelingsordning. Sammen med Dahles Auto i Sarpsborg vil Byggherre tilby beboere bildelingsordning det 1. driftsåret. Det vil være tilgjengelig en el-bil kun for sameiets beboere. Bilen vil ha en fast garasjeplass med lademuligheter. Ettersyn og pleie av bil vil bli håndtert av Dahles Auto jevnlig. Beboere må leie bil på timesbasis/døgnbasis og må selv betale for opplading av bil etter endt bruk. Løsningen vil være app styrt. Etter utgang av 1. driftsår, må styret selv ta stilling til om de ønsker å videreføre avtalen og kostnadene for dette.

Felles vaskerom. Det vil i 1. etg. i bygget bli etablert et vaskerom som kan brukes av sameiets beboere. Her vil det være tilgang til 1 stk. vaskemaskin og 1 stk. tørketrommel med appfunksjon for booking og betaling.

Felles verksted. Utbygger vil også etablere et felles verksted som vil bli enkelt utstyrt med diverse verktøy som sameiets beboere fritt kan benytte seg av. Verkstedet vil bli beliggende i 1. etg. I bygget med direkte utgang til terrasse og bakgård.

### Tilvalgsmuligheter

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg, baderomsinnredning m.m. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Selger utarbeider en tilvalgsportal i Rucoria hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset ettersom arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert i prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, elektriske installasjoner eller vann og avløpsopplegg, dog vil endelig plassering av stikk inngår i elektro tilvalgsmøte.

Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. ser på ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen.

Noen av plantegningene viser en stiple linje som indikerer muligheten for et ekstra soverom. Denne endringen er forslagsmessig og må besørges/bekostes av kunde gjennom tilvalgsprosessen.

Det er forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming/screen i fasade. Der det ikke allerede er montert solskjerming vil det bli mulighet for å bestille som tilvalg. Det vil bli tilrettelagt for tilvalg på ladeboks til garasje.

### Endringer

Endringsforespørsler utover tilvalgene som tilbys i den digitale tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres, eks; vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med det offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av bærekonstruksjon, vindusform, fasade, sjaker, ventilasjon og plassering av vann og avløp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, hverken eget arbeid eller bruk av egne håndverkere/leverandører før leiligheten er overlevert.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader til administrasjon og rådgivning, betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret.

### FDV

Ved overlevering vil det leveres enkel FDV/brukerveiledning til hver leilighet – og sameiet.

Dokumentasjon fremkommer i kundeportalen Rucoria. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

### Generell informasjon

Sarpsborg kommune fakturerer avløp og renovasjon direkte til eierne av hver boligseksjon.

Lyse energiservice som sitter med vann og energimålere vil sende faktura direkte til boligeier med seksjonens forbruk.

### Forbehold

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem. Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger. Prosjektet igangsettes 1. juni 2026 og forventes ferdigstilt i perioden februar 2028 – april 2028. Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell reseksjonering og andre eventuelle disposisjoner som kreves

## Leveransebeskrivelse Lille Bytorget

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

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmeloverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen. På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhus arealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhus arealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhus arbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungrøtter og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligens totalareal. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering av balkongrekkverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling. Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside.

I materialoverganger eksempelvis fra betongvegg og himling til stender og gips, vil det kunne forekomme sprekker/riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av

tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende.

Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utbygger vil organisere parkering på en måte som anses som mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelt bolig eller som et garasjeandelsanlegg/sameie. Selger forbeholder seg samtidig retten til å tildele parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. Strai kjøkken) kan endres dersom utforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder vi oss retten til å endre leverandør til annen anerkjent leverandør. / Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående/varsel. Utbygger står fritt til å bestemme boliger samt endre andelen antall seksjoner i sameie. De utearealer, herunder deler av grønndrag, som hører til byggetrinnet ferdigstilles når årstiden tillater det.

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

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

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper.

Utbygger kan akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke

ervertes mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23. Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videregjøre kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 30 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

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

Det tas forbehold om trykkfeil.



# Meglers salgsoppgave

## Adresse

St. Marie gate 129, 131 og 133, 1725 Sarpsborg  
(Eiendommen vil bli sammenslått til et sameie før overtakelse)

## Registerbetegnelse

Gnr. 1, Bnr. 182/1899/289/425, Sarpsborg kommune. Eiendommen er under sammenslåing og endelig registerbetegnelse vil foreligge før overtakelse.

## Areal

47-120 kvm.

## Antall soverom

1-3

## Eierform

Eier (Selveier)

## Boligtype

Selveierleilighet

## Parkering

Parkeringssameiet består av 26 sameieandeler. Hver parkeringsandel gir en eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass i parkeringskjeller. Sameiet vil organisere drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, inkludert eventuelle felleskostnader knyttet til elbillading og renhold.

Parkeringssameiet er et tingsrettslig sameie som utgjør næringsseksjonen (snr. [xx]) i sameiet. (2) Parkeringssameiet består av 26 sameieandeler, hvor hver sameieandel gir evigvarende enerett til bruk av én parkeringsplass i Parkeringssameiets eiendom. (3) Den som kjøper én eller flere sameieandeler i Parkeringssameiet skal få utstedt et skjøte pålydende en ideell andel i Parkeringssameiet. (4) Overdragelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet med tilhørende evigvarende enerett til bruk av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere eller leietakere i Sameiet Lille Bytorget.

Det legges til grunn 2,5m bredde på parkeringsplasser. Det vil også forekomme lokale nedforinger/innsnevringer pga

konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Parkeringskjeller leveres med betonggulv eller asfalt på overflaten. Støvbinding av betongoverflater. Det etableres ikke sluk og oljeutskiller. Vannansamlinger kan forekomme som følge av snøsmelting på biler eller vann som følger med bilene inn i garasjen, og må ivaretas med daglig drift fra sameiet. Parkeringskjeller leveres med garasjeport og 1 stk portåpner medfølger per p-plass. Ladepunkt kan bestilles som tilvalg (abonnentsløsning tegnes av styret i forkant), effekt blir regulert og styrt av samtidighet belastning.

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som er mest hensiktsmessig.

## Tomtebeskrivelse

Tomten for sameiet er samlet på ca 1.483 kvm. (Vil bli justert nøyaktig ved sammenslåing av tomter)

I det flotte, felles uteområdet rundt boligene vil det bli etablert et flott utomhusområde som inviterer til både ro og aktivitet. Interne gangveier vil få en stilfull dekke av betongstein, som gir et moderne og solid inntrykk. Mellom husene skapes et trivelig fellesareal med grønt gress og betongheller.

Alle markterrasser tilknyttet leilighetene vil få en vakker hekk som gir lite innsyn, privatliv og en frodig, innbydende atmosfære. Detaljene i utomhusplanen er fortsatt under utvikling, og det kan forekomme justeringer i forbindelse med den videre detaljprosjekteringen. Den endelige ferdigstillingen av uteområdene vil finne sted når årstiden tillater det.

Fellessområdet vil tilby et sosialt samlingspunkt med flere spennende fasiliteter, blant annet et stilrent utekjøkken (se illustrasjon i salgsoppgaven) som inviterer til utendørs

matlaging og hyggelige sammenkomster. I tillegg vil det bli plassert ut lekestativer for barn og en sandbelagt aktivitetsbane som gir både voksne og barn muligheten til å være aktive, leke og skape gode minner sammen. Her vil du og dine naboer kunne nyte et sosialt fellesskap og en hverdagsluksus i trivelige omgivelser.

## Byggeår

2026

## Innhold

Prosjektet vil bestå av totalt 46 leiligheter.

Alle boenheter er nøysommelig planlagt for god funksjonalitet og optimale sol- og lysforhold.

De fleste leiligheter har egen balkong med gode lyskvaliteter. I tillegg har prosjektet flotte grønne utearealer med mye lys – tilrettelagt for alle aldrer med lekearealer, felles kjøkken og fine sitteplasser. I tillegg kan beboerne benytte seg av eget sykkel-/hobbyverksted i 1. etasje.

Det blir brukt kvalitetsmaterialer med blant annet Strai kjøkken samt baderomsinnredning og fliser fra Vikingbad. Her kan du skape deg din egen drømmeleilighet!

## Adkomst

Det vil bli skiltet med ASK Meglerverket visningsskilt ved fellesvisninger.

## Leveransebeskrivelse

Utbygger/ Selger Peab Eiendomsutvikling AS

Arkitekt: LINK Arkitekter

Eiendomsmegler: ASK Eiendomsmegling

## Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for boligprosjektet Lille Bytorget i Sarpsborg Kommune. Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom

prospekt, plantegninger, leveransebeskrivelse eller øvrig salgsinformasjon, så er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige uten at den generelle standarden forringes.

Prosjektet Lille Bytorget består av 46 leiligheter fordelt over 5 plan samt p-kjeller i hjertet av Sarpsborg sentrum. Prosjektet har forventet byggestart Q2 2026 med estimert byggetid på ca. 18 mnd. forutsatt tilstrekkelig forhåndssalg. Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan "Kvartal 37" Vedtatt 21.09.2023

Søknad er sendt til behandling. Selger tar forbehold om at søknad og nødvendige igangsettingstillatelser innvilges av Sarpsborg kommune.

Det prosjekteres og bygges iht. byggeteknisk forskrift 2017 (TEK17).

Frister for forhåndsbefaringer og overleveringer vil bli fastsatt i kontrakt med megler.

Fellesarealene vil overleveres før overtakelse av selve leilighetene. Selger/Utbygger overtar arealene simultant av totalentreprenør. Og vil i den forbindelse ta med seg representanter fra kjøperne, da styret enda ikke er satt på dette tidspunkt. Vi anser det da som en komplett overlevering til sameiet.

Mindre endringer av de oppgitte arealene kan forekomme da detaljprosjekteringen kan medføre endringer ved konstruksjoner, materialoppbygging eller fremføring av tekniske anlegg (f.eks. vann, varme og ventilasjon). Tekniske anlegg (eks. vannskap og elektroskap/signalskap) med fremføringer og innkassinger til disse, vil ikke være inntegnet i kontraktstegningene. Utbygger sørger for at endelig plassering er hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for tekniske føringer kan bli endret i forhold til kontrakttegnings plassering etter detaljprosjekteringen. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjer og felles trapp/trappesjakt i støvbundet betong utførelse på trinn og gulv.

### Om 3-D illustrasjoner

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmaterieell etc. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger, vvsføringer, sikringsskap og fordelerskap ikke komplett inntegnet eller vist på perspektiver. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.

Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Byggeteknisk Forskrift (TEK 17). Vi gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at det enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt.

Peab Eiendomsutvikling AS tar ikke på seg ansvar for skadedyr som for eksempel fluer, mus, maur og div insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type skjeggkre, sølvkre, saksedyr m.m. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (for eksempel feil montering av musebånd, manglende tetthet, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadsopføringslova.

Det kan forekomme mindre endringer i plassering av vinduer, dører m.m. i den enkelte leilighet som følge av konstruksjonsmessige hensyn eller for ivaretagelse av uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for leilighetens og byggets funksjoner.

Selger forbeholder seg retten til å velge flis-/parkett type fra anerkjente leverandører. Prøver vil bli tilgjengelig hos megler.

Organisering og fordeling av kostnader til drift av arealer for felles funksjoner

Lille Bytorget vil bli bestående av 46 leiligheter og vil bli organisert som et boligsameie etter Eierseksjonsloven av 01. jan 2018.

### Konstruksjoner

Byggene oppføres med betong, stål og trekonstruksjoner. Etasjeskiller leveres i støpt betong/plattendecke/hulldekke. Lyd og brannskille mellom boenhetene. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Det kan forekomme betongvegger der prosjektering tilsier det. Spesielt mellom leilighetsskillevegger. Der vil det også forekomme overganger/fuging mellom gips og betong. Det vil være synlige fuger i takene der betongelementene skjøtes.

Alle balkonger føres opp i betong og/eller treverk. Balkongene leveres i tett utførelse for å unngå vann på underliggende plan, drypp forekommer fra kantene og ned på underliggende balkong. Tremmegulv på balkonger og terrasser leveres i trykkimpregnert materiale. Rekkverk leveres som

lakkert stål-, aluminium spilerekkverk, glassrekkverk eller vegg. Terrasser på bakkeplan i 1. etasje utføres i trykkimpregnert trevirke uten rekkverk.

Høyde på alle rekkverk i tråd med aktuelle krav. Mot innvendig gårdsrom vil det for noen vinduer/dører kunne forekomme ekstra lydtiltak.

Generelt innvendig romhøyde er minimum 2,4 meter. Nedforet himling i badrom, bod/vask og entre kan det forkomme høyde ned mot 2,2m. I tillegg kan det komme generelle nedkassinger/innkassinger som påvirker romhøyden, som eksempel der det er overliggende terrasse eller tekniske føringer til kjøkken.

### Utomhusarbeider / Fellesområder

Alle hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Interne veier blir dekket med betongstein. Mellom husene vil det bli et fellesareal med gress og betongheller. Alle markterrasser i forbindelse med leiligheter vil få hekk. Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Endelig ferdigstillelse av utomhus arealer vil først skje når årstiden tillater det. Det vil bli satt opp et enkelt utekjøkken (se illustrasjon), lekestativer og sandbelagt aktivitetsbane i fellesområdet som skal innby til sosialt samvær og felleskap.

### Sportsboder

Hver leilighet får tildelt bruksrett til 1 stk. sportsbod plassert i underetasjen/garasjen. De er lokalisert i et eget område adskilt fra parkeringskjeller. Leiligheter over 50 m2 blir tildelt bod på ca 5m2. Leiligheter under 50 m2 blir tildelt bod på minimum 2,5 m2. Stikkontakt i boden kan bestilles som en del av tilvalg.

En sportsbod benyttes til oppbevaring av utstyr som hovedsakelig brukes ute, for eksempel sykler, sportsutstyr, hageredskaper, hagemøbler etc. I tillegg kan sportsboden ha plass til avfallshåndtering.

### Parkering

Det bygges garasje under bygget. Parkeringsplass kan kjøpes i tillegg for kr. 400.000,-.

Det blir tilrettelagt for lading av el-bil, som kan monteres for kjøpers regning/tilvalg.

Det legges til grunn parkeringsbredder fra 2,5m. Det vil også forekomme lokale nedføringer/innsnevring pga konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Parkeringskjeller leveres delvis malt/primet/støvbundet. Det etableres ikke sluk og oljeutskiller. Vannansamlinger kan

forekomme som følge av snøsmelting på biler eller vann som følger med bilene inn i garasjen, og må ivaretas av sameiet.

Parkeringskjeller leveres med garasjeport og 1 stk portåpner medfølger per p-plass.

Ladepunkt kan bestilles som tilvalg (abonnementsløsning tegnes av styret i forkant), effekt blir regulert og styrt av samtidighet belastning.

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering.

### Renovasjon

Det vil bli opparbeidet en miljøstasjon med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav. Miljøstasjonen vil bli plassert ut mot veien.

Innvending behandling i leilighet

### Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig med sparklet og malt betong og synlige fuger til prefabelementer. Entre og bad leveres med nedgipset malt himling. Det kan forekomme nedhengt systemhimling i boder.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult over himling, innkassinger og kjøkkenskap. Det vil kunne forekomme nedføring/innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føringer. Innkassinger vil ha den samme overflatebehandling som øvrige overflater

### Gulv

Gulv på bad, wc og vaskerom leveres med storformat 60x60 fliser. Mosaikkfliser 5x5spå gulv i dusj sone.

Sluk på bad med lokal nedsenket dusj sone. Aquastop (ikke sluk) i boder med vaskemulighet.

Leiligheter over 100 m<sup>2</sup> leveres med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, mens mindre leiligheter får laminat av høy kvalitet (f.eks. Nordic Fresh Pergo eller tilsvarende). Parkett kan velges som tilvalg.

### Vegger

På bad leveres vegger med storformatlyse 60 x60 fliser. Resterende innvendige vegger sparkles og males. Overflatene for maling og sparkling leveres i klasse K2. På WC og vaskerom vil det bli levert malte vegger og sokkelflis mot gulv. Innvendig bod vil leveres med malte vegger og parkett eller laminat.

Det kan velges mellom fire utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. For ønsker om avvikende farger henvises det til digital tilvalgs katalog i Rucoria. Malte gipsvegger kan vise synlige skjøter ved ulik lyssetting.

### Kjøkken

Det er medregnet kjøkkeninnredning fra Strai Sarpsborg, her kan det kostnadsfritt velges mellom fem ulike forhåndsbestemte farger/paletter på standarsleveransen.

Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen under forutsetning av at det er plass til dette. Det leveres integrerte hvitevarer fra Electrolux med oppvaskmaskin, komfyr og induksjonskoketopp. Leiligheter over 60 m<sup>2</sup> leveres forberedt for integrert kjøl/frysenskap. Kjøl/frysenskap leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

For leiligheter under 60 m<sup>2</sup> leveres det avsatt plass til frittstående kjøl/frysenskap. Integrert kjøl/frysenskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Benkeplate i laminat 20 millimeter tykk. Her kan det kostnadsfritt velges mellom fem ulike uttrykk og farger. Det leveres enkel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Her kan det velges mellom to ulike forhåndsbestemte typer blandebatteri fra Tapwell (el.lign) kostnadsfritt.

Avtrekkshette over koketopp leveres som et eget integrert ventilasjonsanlegg for leiligheter under 60 m<sup>2</sup>.

Øvrige leiligheter levers med kullfilterløsning i hette over koketopp. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, avløp eller vanntilførsel.

For hver leilighetstype vil det bli utarbeidet standard kjøkkentegning fra kjøkkenleverandør. Kjøpere vil i tilvalgsprosessen kunne få muligheter for individuell tilpassing og velge design på innredning, med valgte kjøkkenleverandør for prosjektet innenfor gitte frister.

### Bad

Som utgangspunkt leveres en standard baderomsmodul/-møbel på 80 cm til leiligheter over 75 m<sup>2</sup>. For leiligheter under 75m<sup>2</sup> leveres baderomsmodul/-møbel på 60 cm. Selger forbeholder seg retten til å avklare størrelse av baderomsmodul/-møbel i detaljprosjekteringen. Baderomsinnredning leveres fra Viking Bad eller tilsvarende anerkjent leverandør. Denne består av et servantskap, servent med ettgreps servantbatteri, speil med lyslist samt stikkontakt. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. I tillegg monteres dusjbatteri og dusjvegger av glass.

### Garderobe

Det leveres ikke garderoreskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen hos kjøkkenleverandøren. Mulig plassering er antydnet på salgsteining. Det tas forbehold om at plassering av garderoreskap må

tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

### Innvending dører

Leilighetene leveres med klassisk hvite massive tredører, karmer og glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvridere/håndtak leveres i børstet utførelse. Valg av andre innerdører gjøres som tilvalg.

### Vinduer/balkongdører

Balkongdører og vinduer leveres i alubeslått tre. Balkongdører som skyve- eller slagdør leveres i henhold til tegning.

### Listverk

I rom med parkett/laminat monteres gulvlist med samme uttrykk som gulv med synlige spiker- eller skruerhull. Listverk fuges ikke mot vegg, her må påregnes synlig sprekk som følge av toleranseavvik på sparklete skjøter og bygging av vegger i henhold til norsk standard. Innvendige dørkarmer belistes med glatte gerikter i hvitmalt utførelse og med synlige spikerhull. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister. Gips i vindussmyg sparkles og males. Mellom smyg og vinduskarm fuges det ikke, og det må påberegnes noe ujevn kant. Man må regne med krymp og mulige sprekker i fuger. Dette skjer ofte i overganger mellom ulike materialer, eller i nye konstruksjoner der materialene fortsatt tørker.

## Tekniske installasjoner

### Oppvarming

For effektiv og kostnadsbesparende oppvarming tilknyttes alle leilighetene et sentralt varmeanlegg med fjernvarme. Vannbåren gulvvarme i alle oppeholdsrom med egen termostat til hver sone/rom (noen rom kan ha flere soner) Det vil forekomme noen rom (eks. bod) som ikke får gulvvarme. Dette styres av energiberegningene.

Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger som stedvis får åpent anlegg. Det kan også forekomme kanaler til installasjoner til betongtakene eks brannalarm. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK 400. Stikkontakter vil komme på vegg med bryterstyring og kjøper må selv ordne (eller bestille i tilvalgsprosess) plassering og montering av lampepunkter. Det leveres LED spotter i himling på bad og entre. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel plassert på enten bod eller bad. På terrasse / uteplass leveres belysning på vegg, samt én utvendig stikkontakt. Det vil leveres LED lampe i WC og bod samt belysning på overskap i kjøkken. Det forberedes for ettermontering av utvendig solskjerming/screen i fasade.

## Energimerking

Boligens energiklasse er grønn A.

## Sanitær

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres ihht. forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i rørskap. Det er avsatt plass og monteres opplegg for vaskemaskin med kaldtvann/avløp på bad, vaskerom eller bod, som anvist på tegning. Vaskemaskin følger ikke leveransen. De stedene vaskemaskin settes på rom uten sluk, leveres det Aquastop ventil i henhold til tekniske krav.

Måling av vann og energi vil kunne måles individuelt for hver enkelt leilighet.

## Lås

Alle ytterdører vil bli levert med elektronisk låsesystem. Hovedinngang vil få porttelefon. Alle leilighetsdører vil bli levert med 3 stk nøkler og hengelås med kode til bod. Mulighet for å bestille elektronisk lås på leilighetsdør vil kunne bestilles som tilvalg.

## Ventilasjon

Det installeres eget balansert ventilasjonsanlegg for hver boenhet. Aggregat plasseres der det er mest hensiktsmessig (fortrinnsvis tak).

## Tv/Data

Leilighetene blir levert med fiber og trådløst bredbånd. Det vil bli levert med et punkt under TV. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre kollektiv avtale med binding til signalleverandør.

Det leveres ekstra spikerslag til der TV er tegnet inn på salgstegningene. Dette kan ikke flyttes, men det kan bestilles ekstra som tilvalg.

## Brannslukningsutstyr

Det leveres brannslukningsutstyr iht. forskrifter. Det installeres boligsprinkel med synlige sprinklerhoder.

## Delingstjenester

Bildelingsordning. Sammen med Dahles Auto i Sarpsborg vil Byggherre tilby beboere bildelingsordning det 1. driftsåret. Det være tilgjengelig en el-bil kun for sameiets beboere. Bilen vil ha en fast garasjeplass med lademuligheter. Ettersyn og pleie av bil vil bli håndtert av Dahles Auto jevnlig. Beboere må leie bil på timesbasis/døgnbasis og må selv betale for opplading av bil etter endt bruk. Løsningen vil være appstyrt. Etter utgang av 1. driftsår, må styret selv ta stilling til om de ønsker å videreføre avtalen og kostnadene for dette.

Felles vaskerom. Det vil i 1. etg. i bygget bli etablert et vaskerom som kan brukes av sameiets beboere. Her vil det være tilgang til 1 stk. vaskemaskin og 1 stk. tørketrommel

med appfunksjon for booking og betaling.

Felles verksted. Utbygger vil også etablere et felles verksted som vil bli enkelt utstyrt med diverse verktøy som sameiets beboere fritt kan benytte seg av. Verkstedet vil bli beliggende i 1. etg. I bygget med direkte utgang til terrasse og bakgård.

## Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

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

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter inngangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter inngangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

## Tilvalgsmuligheter

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg, baderomsinnredning m.m. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Selger utarbeider en tilvalgsportal i Rucoria hvor priser og frister for beslutninger

vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset ettersom arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert i prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, elektriske installasjoner eller vann og avløpsopplegg, dog vil endelig plassering av stikk inngår i elektro tilvalgsmøte.

Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. ser på ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen.

Noen av plantegningene viser en stiplede linje som indikerer muligheten for et ekstra soverom. Denne endringen er forslagsmessig og må besørges/bekostes av kunde gjennom tilvalgsprosessen.

Det er forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming/screen i fasade. Der det ikke allerede er montert solskjerming vil det bli mulighet for å bestille som tilvalg.

Det vil bli tilrettelagt for tilvalg på ladeboks til garasje.

Det vil i et hvert tilfelle tilkomme et engangsadministrasjons-gebyr på kr. 6.500,- inkl. mva. for tilvalgsprosessen.

## Endringer

Endringsforespørsler utover tilvalgene som tilbys i den digitale tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres, eks; vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med det offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av bærekonstruksjon, vindusform, fasade, sjakter, ventilasjon og plassering av vann og avløp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, hverken eget arbeid eller bruk av egne håndverkere/leverandører før leiligheten er overlevert.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader til administrasjon og rådgivning, betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret. For utarbeidelse av endringstilbud, vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad på kr 10.000,- inkl. mva.

Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringer kommer i tillegg.

## FDV

Ved overlevering vil det leveres enkel FDV/brukerveiledning til hver leilighet – og sameiet.

Dokumentasjon fremkommer i kundeportalen Rucoria. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse

## Generell informasjon

Sarpsborg kommune fakturerer avløp og renovasjon direkte til eierne av hver boligseksjon.

Lyse energiservice som sitter med vann og energimålere vil sende faktura direkte til boligeier med seksjonens forbruk.

## Forbehold

Prosjektet igangsettes 1. juni 2026 og forventes ferdigstilt i perioden februar 2028 – april 2028.

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

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

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

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

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligens totalareal. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering av balkongrekkeverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt. Det gjøres oppmerksom på at skisser,

perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling.

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

I materialoverganger eksempelvis fra betongvegg og himling til stender og gips, vil det kunne forekomme sprekker/riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende.

Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner.

Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utbygger vil organisere parkering på en måte som anses som mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelt bolig eller som et garasjeandelsanlegg/sameie. Selger forbeholder seg samtidig retten til å tildele parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig.

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

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående/varsel. Utbygger står fritt til å bestemme boliger

samt endre andelen antall seksjoner i sameie. Det utearealer, herunder deler av grønndrag, som hører til byggetrinnet ferdigstilles når årstiden tillater det.

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

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

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper.

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

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar for et evt. samtykke til videresalg og megler et vederlag. Meglers vederlag dekkes av utbygger med kr 36.000,- pr solgte leilighet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstilling.

Det tas forbehold om trykkfeil.

### Brukstillatelse/ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtakelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtagelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtagelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene for sameiet ikke er ferdigstilt ved overtagelse av den enkelte leilighet, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen basert på kostnaden for å ferdigstille resterende utomhusarbeider.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil utbygger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Der blir det protokollført at styret på vegne av sameiet fristiller eventuelt tilbakeholdt beløp avtalt på overtagelsestidspunktet så sant alle gjenstående arbeid er sluttført. Alternativt vil utbygger velge noen kjøpere som vil være representanter på vegne av sameiet.

### Regulering

Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan "Kvartal 37". Vedtatt 21.09.2023.

Reguleringsplanen følger vedlagt.

Søknad er sendt til behandling. Selger tar forbehold om at søknad og nødvendige igangsettingstillatelser innvilges av Sarpsborg kommune.

### Beliggenhet

Leilighetene ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i sentrum av Sarpsborg. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, idrettshall og tennisanlegg. Kulturhuset Gleng ligger også like i nærheten.

Det er gangavstand til Kulåsparken, byens stolthet, som er et flott naturparkanlegg i hjertet av Sarpsborg by. I nærheten ligger også Sarpsborgmarka og Tunevannet. Borregård Golfklubb, tilbyr golf for alle. Her

finner du banespill, nærspillbane, driving range, proshop og kafeteria.

Tunevannet er et populært badested om sommeren med flere sandstrender og flytebrygge med stupetårn. Sarpsborg Roklubb, samt Sarpsborg og omegn jeger- og fiskerforening, har sine anlegg ved innsjøen. Det er i tillegg tilrettelagt for funksjonshemmede ved Prestegårdstangen. Nærområdet har lekeapparater for barn, grillanlegg og fotballbane.

Fra sentrum er det ca. 5 min kjøring til populære Superland på Grålum. Badelandet ligger i tilknytning til Quality hotell som også huser en lekeparks med klatrevegg, minigolf, klatrebane, lekelabyrinth, lekekrok og treningsstudio. I nabobygget til hotellet ligger Inspira science center - en fornøylespark basert på kunnskap.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca. 3-4 min gange fra Storbyen kjøpesenter som byr på mange butikker. Det er også kort vei til Lande storsenter, Amfi Borg og Tunejordet med et godt og variert utvalg. Fra Sarpsborg er det også kort reisevei til hyggelig grensehandel rett over svenskegrensen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er bussterminalen som ligger ca. 100 meter fra boligen. Med bil fra Sarpsborg tar det ca. 18 min til Fredrikstad, 19 min til Rygge, 26 min til Halden og 59 min til Oslo S.

Det er kort gangavstand til Sandesundsveien barneskole, Kruseløkka ungdomsskole og St. Olav videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Innenfor gangavstand:

- Gågata
- Sarpsborg stasjon
- Sarpsborg torg
- Kulåsparken
- Glengshølen
- Storbyen kjøpesenter
- St. Olav VGS
- Sarpsborg stadion
- Lysøypa på Kurland

### Estimerte tidsavstander i bil:

- Ca. 5 minutter - Påkjøring E6 Grålum
- Ca. 5 minutter - Sparta Amfi
- Ca. 5 minutter - Tunevannet bade plass
- Ca. 10 minutter - Sykehuset Østfold Kalnes
- Ca. 25 minutter - Svinesund
- Ca. 25 minutter - Fredrikstad sentrum
- Ca. 70 minutter - Oslo sentrum

## Felleskostnader, kommunale gebyrer og oppstartskostnad til sameiet

### Kommunale avgifter:

Sarpsborg kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt hver seksjonseier direkte.

Lyse energiservice som sitter med vann og energimålere vil sende faktura direkte til boligeier med seksjonens forbruk. Kostnader til oppvarming samt vann og avløp skal fordeles etter faktisk forbruk og avregnes en gang pr år.

### Felleskostnader:

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenester og produkter sameiet rekvirerer. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Estimerte månedlige fellesutgifter, se prisliste og evt driftsbudsjett.

Kostnader til oppvarming samt vann og avløp skal fordeles etter faktisk forbruk og avregnes en gang pr år. Kr 41 pr kvm pr mnd.

### Kjøpsomkostninger pr leilighet:

Dokumentavgift blir beregnet ut i fra en tomteverdi på kr 10.000.000,- som blir fordelt etter eierbrøken. Nevner i eierbrøken er 2.947 kvm så fordelt på kvm blir avgiftsgrunnlaget kr 3.194,- pr kvm.

Etableringskostnad kr 3.500,- inkl. mva pr leilighet.

Oppstartskapital til sameie kr 150,- pr kvm.

### Dyrehold

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

### Sameiet Lille Bytorget

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

### Oppvarming

For effektiv og kostnadsbesparende oppvarming tilknyttes alle leilighetene et sentralt varmeanlegg med fjernvarme. Vannbåren gulvvarme med egen termostat til hver sone/rom (noen rom kan ha flere soner). Det vil forekomme noen rom (eks. bod) som ikke får gulvvarme. Dette styres av energibe-

regningene. Bad vil få enten elektrisk eller vannbåren varme i gulvet.

#### **Vei/vann/kloakk**

Offentlig tilknyttet vei vann og avløp.

#### **Formuesverdi**

Andel felles formue Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig vil det være 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### **Pengeheftelser**

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

#### **Tinglyste rettigheter og servitutter**

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

#### **Offentlige forhold**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

#### **Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt. Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til

overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden. Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 5 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende før overtakelse. Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper. Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad.

#### **Salgsbetingelser**

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. § 31 Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave). Det forutsettes at hjemmels-

dokument tinglyses på ny eier.

#### **Salg av kontraktsposisjon**

Kjøper kan ikke videregjøre kontrakten uten skriftlig samtykke fra utbygger der det påløper et gebyr til utbygger på kr 30.000,- inkl. mva. Dersom samtykke gis, påløper det også et administrasjonsgebyr på kr 50.000 inkl. mva til megler som må dekkes av kjøper.

#### **Endringsarbeider**

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

#### **Hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

#### **Overtakelse**

Ca. 18 måneder etter byggestart.

Selger  
Peab Eiendomsutvikling AS  
Org. nr: 987099011

Oppdragsansvarlig  
Heine Kristoffer Aas  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /  
Partner  
Telefon: 95129058  
E-post: heine@askeiendomsmegling.no

Emilie Andersen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Telefon 917 33 855  
E-post: emilie@askeiendomsmegling.no

Foretakets Adresse og organisasjonsnummer  
ASK SARPSBORG AS  
Org.nr. 926501097  
Besøksadresse: Torget 5, 1707 Sarpsborg.



# Kjøpskontrakt

## om rett til bolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Megler: ASK Eiendomsmegling Sarpsborg AS  
org.nr.: 926 501 097  
Ansvarlig megler: Heine Kristoffer Aas  
Eierform: Eierseksjon  
Oppdragsnr: XXXXX  
Formidlingsnr: XXXX

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

### 1. PARTENE

#### 1.1. Selger:

Peab Eiendomsutvikling AS  
E-post:  
Tlf:  
Sandesundsveien 2  
1724 SARPSBORG  
Org.nr: 993 107 913  
heretter kalt "Selger"

og

#### 1.2. Kjøper:

heretter kalt "Kjøper"

har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### 2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør

a. Bolig nr. XXXX

gnr. 1, bnr. 182, 289, 1899 og 425 i Sarpsborg kommune m/ fellestomt, ideell andel 1/1 (ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering) Eiendommen med vil bli sammenføyd og det vil bli opprette et felles gnr. og bnr for hele sameiet.

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter.

b. Tilhørende balkong(er)/terrasse vil bli en del av leiligheten, boder vil bli seksjonert som tilleggsdel til leilighet, jfr pkt. a.)

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles adkomstveier, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt mv., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom Selger eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter, se punkt 14. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet boliger/ seksjoner samt de ikke solgte

boligers størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter e.l., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

### 3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr XXXXXXXX heretter kalt kjøpesummen. I tillegg påløper det omkostninger. Tomteverdi totalt er satt til kr 10.000.000,-. Andelen av tomteverdi for seksjonen er grunnlag for beregning av dokumentavgift. Som startkapital til sameiet innbetales kr 150,- pr kvm per seksjon.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter Boligen.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7.

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter bustadoppføringslova § 43.

Betaling av endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

### 4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i

## Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum innbetales 1 uke før overtagelse	XXX,-
Dokumentavgift	XXX,-
Etablering av sameie 150 kr pr kvm	XXX,-
Parkeringsplass	400.000
Oppstartskapital til forretningsfører	3.500,-
Tingl.gebyr pantedokument	545,-
Tingl.gebyr skjøte	545,-
Panteattest kjøper	202,-
Totalt kr	XXXXXX,-

## Total resterende innbetaling med resterende kjøpesum med omkostninger og tilvalg:

Tilvalg og resterende innbetalingssum med omkostninger	Beløp
Tilvalgskostnad	XXX,-
Kjøpesum og omkostninger	XXX,-
Samlet innbetaling med resterende kjøpesum m/omk. og tilvalg	XXXXXX,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart. Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd. Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garanti-tiden er utløpt. Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontrakts-summen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt

delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse. Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

### 5.OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

#### Web Oppgjør

Postboks 2454 Drotningstveit  
5834 Bergen  
Epost: post@weboppgjor.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler. Finansinstitusjoner må bruke meglerforetakets organisasjonsnummer for elektronisk tinglyning.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55. Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold

på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøper har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper. For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at:

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Gran Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto 9486 06 46328 innen dato for overtagelse.

Alle betalinger merkes med KID  
XXXXXXXXXXXX eller merkes Leilighet  
XXXXX / XXXXXXXX-XXXX.

## Kjøpskontrakt Lille Bytorget

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest 1 uke før overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen. Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt. Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/ bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør. Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette

medfører at meglerforetaket må gjennomføre kundetiltak av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

### 6. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering. Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/ avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/ servitutter.

### 7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vli finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på

skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtagelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene meglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

### 8. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

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

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf. bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering

av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, logistikk, frakt, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativ utredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

## 9. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer selger at deler av kjøpesummen holdes tilbake. Summen som samlet blir holdt tilbake skal gjenspeile kostnadsbildet for gjenstående arbeider. Renter tilfaller selger.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll

på tilsvarende måte som for seksjonene/ boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Avtalens bestemmelser om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

## 10. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Byggestart vil skjå innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. avtalens punkt 15, er løftet/innfridd.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 15 innen fristen, planlegges boligene ferdigstilt i perioden. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 -tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Blir byggarbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 3 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret

før overtakelse. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtakelsesdato.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. Hvis ikke det ved dette tidspunkt er opprettet et styre vil 2-3 av kjøperne bli kontaktet og de vil stille på vegne av det kommende styret.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout, pandemi osv, eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige boliger/seksjoner med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støvende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet pågår.

Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår. Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper. Ved overtakelsen skal Boligen av Selger leveres ryddet og i byggrensjort stand. Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen,

## Kjøpskontrakt Lille Bytorget

å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Megler sørger for utsendelse av elektronisk overtagelsesprotokoll som begge parter skal signere samtidig som utbygger vil i fylle ut sin egen overtagelsesprotokoll der også begge parter vil signere.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøperen kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Boligen som godkjent.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/ seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

### 11. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper

skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem. Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

### 12. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD - REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/ eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at

avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

### 13. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtakelsesdagen.

### 14. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen. Etter igangsetting må også bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### 15. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

1. Det tas forbehold om at Selger får nødvendig igangsettingstillatelse slik at Prosjektet kan gjennomføres i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen og slik det her er blitt presentert.
2. Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 60% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt.
3. At det inngås for selger en tilfredsstillende entreprisavtale.
4. Det tas forbehold om selger får innvilget byggelån.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.07.2026. Selger forbeholder seg retten til å forlenge fristen ytterligere om kjøper og selger samtykker til dette.

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

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt er løftet.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse

med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger. Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer. Selger tar forbehold om vær/temperaturer/årstid for endelig opparbeidelse av utomhusarealer/utomhusanlegg.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

## 16.KJØPERS FORBEHOLD/ MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

## 17.VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkte-overskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel uten nærmere begrunnelse..

Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Ved en eventuell endring i eierskap/ navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler. Videre påløper det et gebyr kr 30.000,- til utbygger som også må dekkes av kjøper.

## 18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Kjøper er innforstått med det er leveransebeskrivelsen som beskriver leveransen iht. denne avtalen og at alle illustrasjoner, herunder bl.a. 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m., kun er en illustrasjon og er inntatt for å gi interesserer inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Illustrasjonene er således ikke å anse som en del av leveransebeskrivelsen eller bilde av endelig leveranse. Innredning

og utstyr, herunder garderobeskap, møbler, belysning mv., som vist på illustrasjonene medfølger ikke ved kjøpet. Kjøper er følgelig innforstått med at det har fremkommet elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper kan ikke fremsette reklamasjon / krav som følge av avvik mellom illustrasjoner og endelig leveranse.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene.

Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Twister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens vernetting.

## 19.VEDLEGG

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Fasadetegninger
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Foreløpig skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken på hovedbølet
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne Kjøpekontrakt, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og

Eierseksjonsloven.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

\*\*\*

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Sted/dato

-----  
Peab Eiendomsutvikling AS

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

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET LILLE BYTORGET**

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

**1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK**

**1-1 Sameiets navn**

Sameiets navn er Sameiet Lille Bytorget.

**1-2 Organisering**

(1) Sameiet består av 46 boligseksjoner og én næringsseksjon (Parkeringssameiet) på eiendommen gnr. 1, bnr. 182, 289, 1899 og 425 i Sarpsborg kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) Til hver boligseksjon medfølger én bod som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen.

(5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Formål**

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

**1-4 Sameiebrøk**

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

**2.**

**RETTLIG DISPOSISJONSRETT**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

### **3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. 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.

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

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

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

### **3-2 Felles vaskerom og verksted/hobbyrom**

Felles vaskerom, verksted/hobbyrom er å anse som fellesareal i sameiet. Disse fellesarealene og -rommene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Årsmøtet kan vedta egne regler for bruk av disse fellesarealene og -rommene som en del av sameiets ordensregler. Styret i sameiet blir i den grad det er nødvendig, ansvarlig for administrasjon og kommunikasjon med leverandør av nødvendige tjenester til drift av fellesvaskeri og eller utleie av fellesrom.

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

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

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

## **4. PARKERING**

### **4-1 Parkeringssameiet**

(1) Parkeringssameiet er et tingsrettslig sameie som utgjør næringsseksjonen (snr. [xx]) i sameiet.

(2) Parkeringssameiet består av 26 sameieandeler, hvor hver sameieandel gir evigvarende enerett til bruk av én parkeringsplass i Parkeringssameiets eiendom.

(3) Den som kjøper én eller flere sameieandeler i Parkeringssameiet skal få utstedt et skjøte pålydende en ideell andel i Parkeringssameiet.

(4) Overdragelse og utleie av sameieandel i Parkeringssameiet med tilhørende evigvarende enerett til bruk av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere eller leietakere i Sameiet Lille Bytorget.

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

(5) Det planlegges å legge til rette for bildeling på én eller to parkeringsplasser i Parkeringssameiet. Styret i Parkeringssameiet eller i Sameiet Lille Bytorget blir i den grad det er nødvendig, ansvarlig for administrasjon og kommunikasjon med leverandør av bildelingstjenesten.

(6) Overdragelse av sameieandel i Parkeringssameiet med tilhørende evigvarende enerett til bruk av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Lille Bytorget og Parkeringssameiet, samt til forretningsfører for Sameiet Lille Bytorget og Parkeringssameiet med opplysning om hvem sameieandelen overdras fra og til. I forbindelse med eierskifte kan forretningsfører kreve at avhender av sameieandel betaler et eierskiftegebyr på inntil fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(7) Sameierne i Parkeringssameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige av sameieandeler i Parkeringssameiet.

(8) Sameierne i Parkeringssameiet kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Parkeringssameiet iht. sameigelova (1965) §§ 14 og 15.

(9) Parkeringssameiet kan ha egne vedtekter som utover disse vedtekter regulerer øvrige interne rettigheter og plikter i Parkeringssameiet.

(10) Dersom Parkeringssameiet ikke velger sitt eget styre, skal styret i Sameiet Lille Bytorget fungere som styre også i Parkeringssameiet.

#### **4-2 Rett til bruk**

(1) Parkeringsplassene og fellesarealene i Parkeringssameiet kan kun benyttes til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og må ikke benyttes på en urimelig eller unødvendig måte slik at det er til skade eller ulempe for de øvrige sameierne i Parkeringssameiet eller seksjonseierne i Sameiet Lille Bytorget.

(2) Det skal til enhver tid være avsatt et visst antall parkeringsplasser til funksjonshemmede (HC-plassene). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som eier boligseksjon eller andelsbevis i Boligene, og som har nødvendig behov for disponering av en av HC-plassene.

(3) Det tilligger styret i Parkeringssameiet eller Sameiet Lille Bytorget å påse at HC-plassene er tilgjengelige for sameiere i Parkeringssameiet som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom sameierne i Parkeringssameiet, dersom en annen sameier i Parkeringssameiet etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

(4) Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av Parkeringsplassen bekoste å flytte eller montere ladepunkt på Parkeringsplassen den byttes mot.

(5) Styret i Parkeringssameiet eller Sameiet Lille Bytorget kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av Parkeringsplassene ved å endre parkeringsoversikten i vedlegg 1.

(6) Sameier i Parkeringsseksjonen har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Parkeringssameiet eller Sameiet Lille Bytorget.

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

(7) Styret i Parkeringssameiet eller Sameiet Lille Bytorget kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

#### **4-3 Vedlikehold og kostnader**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen skal dekkes av Parkeringssameiet og fordeles mellom sameierne i Parkeringssameiet i henhold til sameieandel. Parkeringssameiet ved sameierne bærer for øvrig en andel av felleskostnadene i Sameiet Lille Bytorget i henhold til punkt 6-1 i disse vedtekter.

#### **4-4 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier i Parkeringssameiet skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret i Sameiet Lille Bytorget eller Parkeringssameiet, for å dekke sin andel av felleskostnadene i Parkeringssameiet. Akontobeløpet skal fastsettes til en forsvarlig sum basert på estimerte kostnader som faller på Parkeringssameiet.

#### **4-5 Panterett for Parkeringssameiets forpliktelser**

(1) De andre seksjonseierne i Sameiet Lille Bytorget har lovbestemt panterett i Parkeringssameiets seksjon og de enkelte sameieandeler med tilhørende evigvarende enerett til bruk av parkeringsplass for krav mot Parkeringsseksjonen som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

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

## **5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

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

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

- (3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvern utstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### **5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar**

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

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

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

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

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

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

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

#### **5-4 Sameiets erstatningsansvar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

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

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

## **7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **7-1 Mislighold**

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

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

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

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

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Taushetsplikt**

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

### **8-5 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-6 Inhabilitet**

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

### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

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

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

## **9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON**

### **9-1 Forretningsfører**

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

### **9-2 Regnskap og revisjon**

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

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

## **10. ÅRSMØTET**

### **10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **10-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

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

### **10-4 Gjennomføring av årsmøtet**

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
- (2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **10-5 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

### **10-6 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

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

#### **10-7 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

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

#### **10-8 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor

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

stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

### **10-14 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

# Driftsbudsjett

## ÅRLIG DRIFTSBUDSJETT (basert på 2025 kroner)

Forretningsførsel, revisjon	96 250
Vaktmester / renhold	300 000
Bygning- og styreansvarforsikring	168 000
Fiberaksess data/tv	21 530
Heis og alarmoverføring	15 000
Felles strøm	25 000
Serviceavtaler tekniske anlegg	177 000
Vedlikehold, driftskostnader og avsetning framt.vedl.hold	150 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>952 780</b>
App-løsning, felles vaskeri / vann-avløp	20 000
Fjernvarme / oppvarming varmtvann	471 500
<b>Kostnader til avregning</b>	<b>491 500</b>
<b>Totalt årlig budsjett</b>	<b>1 444 280</b>

Vedlagte budsjett er ut fra kjente og forventede kostnader. Det er viktig å presisere at kostnadene er stipulert og vil øke i takt med prisstigning og tjenestebehovet sameiet vil ha på tidspunktet hvor sameiet ferdigstilles.

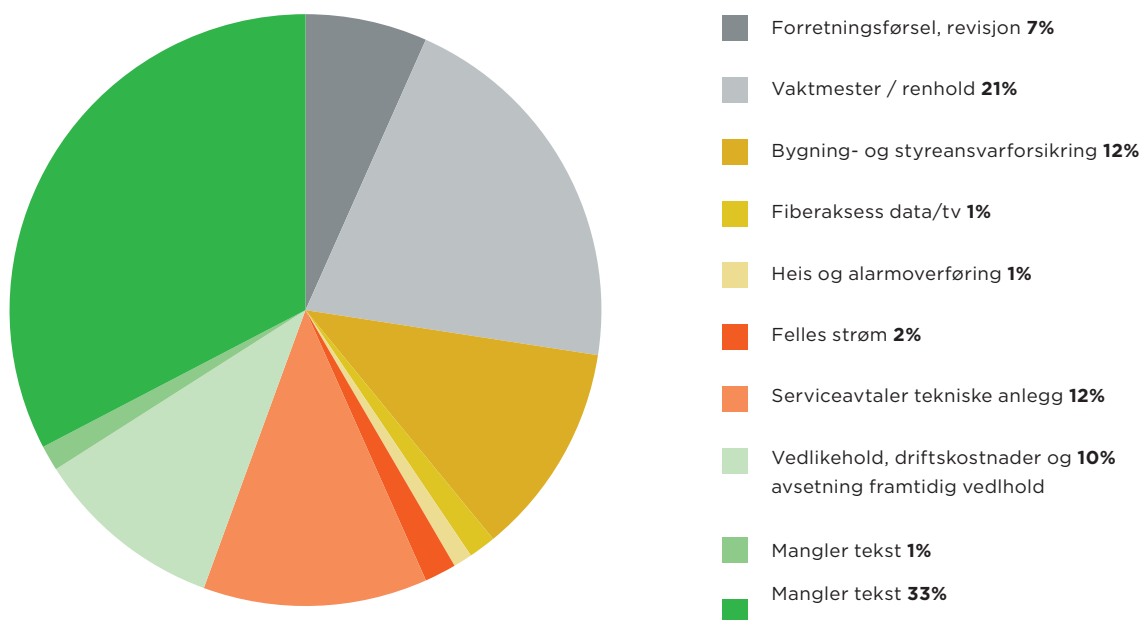
I hht vedtektes § 6.1.(2) skal alle kostnader fordeles etter sameierbrøken (størrelse på boligene).

Driftskostnadene tilsvarer kr. 27,- pr m2

Tilsvarer kr. 1,- m2 pr mnd

Tilsvarer kr. 13,- pr m2 pr mnd

Kostnader til oppvarming samt vann- og avløp skal fordeles etter faktisk forbruk og avregnes en gang pr år.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres hver seksjonseier direkte fra Sarpsborg Kommune.



Sarpsborg  
kommune

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

# Kvartal 37



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert: 18.05.2022

Revidert: 17.08.2023

Planen er utarbeidet av LINK Arkitektur

<b>Innholdsfortegnelse</b>	<b>SIDE</b>
<b>1 FORMÅLSPARAGRAF.....</b>	<b>4</b>
<b>2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bebyggelse og anlegg .....	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	4
2.3 Bestemmelser til hensynssoner .....	4
2.4 Bestemmelsesområder .....	4
<b>3 FELLESBESTEMMELSER.....</b>	<b>4</b>
3.1 Kulturminner.....	4
3.2 Støy .....	5
3.3 Luftkvalitet.....	5
3.4 Estetisk utforming.....	5
3.5 Blågrønn struktur .....	6
3.6 Overvannshåndtering .....	6
3.7 Forurensing i grunnen.....	7
3.8 Naturmangfold.....	7
3.9 Geotekniske forhold.....	7
3.10 Universell utforming.....	7
3.11 Energibruk i bygg .....	7
3.12 Sikringstiltak for nabobebyggelse .....	8
<b>4 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....</b>	<b>8</b>
4.1 Uteoppholdsareal, MUA .....	8
4.2 Adkomst.....	8
4.3 Parkering .....	8
4.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB.....	9
4.5 Sentrumsformål, SF .....	9
4.6 Lekeplass, f_LEK .....	10
4.7 Renovasjonsanlegg, f_RA1-2 .....	11
<b>5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .</b>	<b>11</b>
5.1 Fellesbestemmelser.....	11
5.2 Gang-/sykkelveg, o_GS .....	11
5.3 Fortau, o_FO.....	11
5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVG .....	11
<b>6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER .....</b>	<b>12</b>
6.1 H210 Støy i rød sone, T-1442/2021.....	12
6.2 H220 Støy i gul sone, T-1442/2021 .....	12
<b>7 BESTEMMELSESONMRÅDER.....</b>	<b>12</b>
7.1 #1 Overvannstiltak.....	12
7.2 #2 Sandlekeplass.....	12
7.3 #3-#10 Høyder .....	12
<b>8 DOKUMENTASJONSKRAV .....</b>	<b>13</b>

---

8.1	Utomhusplan .....	13
8.2	Estetisk redegjørelse .....	13
8.3	Støyfaglig vurdering og luftkvalitetsrapport.....	14
8.4	Blågrønn faktor .....	14
8.5	Overvannsplan .....	14
8.6	Miljøgeologisk utredning.....	14
8.7	Geoteknisk utredning .....	14
8.8	VA-plan .....	14
8.9	Brannteknisk løsning .....	15
8.10	Riggplan.....	15
8.11	Skiltplan .....	15
8.12	Annen dokumentasjon .....	15
<b>9</b>	<b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....</b>	<b>15</b>
9.1	Rammetillatelse .....	15
9.2	Igangsettingstillatelse.....	16
9.3	Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.....	16
<b>10</b>	<b>DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE .....</b>	<b>17</b>

## 1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse og funksjoner som forretning/tjenesteyting/kontor med tilhørende anlegg og fellesområder innenfor kvartal 37 i Sarpsborg sentrum. Plangrepet legger opp til en bebyggelsesstruktur med lekeplass og beplantning mellom bebyggelsen, tilpasset St Marie gate og bystruktur mot Torget og Roald Amundsens gate. Gode uteoppholdsarealer med beplantning, aktivitetsskapende elementer og møblering vil bidra til å skape nye kvaliteter og byrom i området, og gode møteplasser på tvers av alder. Kvartalet skal gi et variert boligtilbud i tråd med målsettingene om en sentral byvekst.

## 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(Jf. pbl § 12-5 og § 12-7)

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

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB, SOSI-kode 1113)
- Sentrumsformål (SF, SOSI-kode 1130)
- Renovasjonsanlegg (f\_RA, SOSI-kode 1550)
- Lekeplass (f\_LEK, SOSI-kode 1610)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (o\_FO, SOSI-kode 2012)
- Gang-/sykkelveg (o\_GS, SOSI-kode 2015)
- Gangveg/Gangareal/gågate (f\_GG, SOSI-kode 2016)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG, SOSI-kode 2019)

### 2.3 Bestemmelser til hensynsoner

- H210 Støy i rød sone, T-1442
- H220 Støy i gul sone, T-1442

### 2.4 Bestemmelsesområder

- #1 Overvannstiltak
- #2 Sandlekeplass
- #3-#10 Høyder

## 3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

### 3.1 Kulturminner

- Før riving av SEFRAK-registrert bebyggelse på St. Marie gate 129 skal bebyggelsen registreres.

- Hjørnebygg på St. Marie gate 127 skal registreres før riving.
- 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.

### 3.2 Støy

- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021, tabell 2 og tabell 3) legges til grunn i byggetiltak, med unntak gitt i pkt 6.1 H210 Støy i rød sone.
- Følgende kriterier må oppfylles:
  - a) Boenheter skal ha en stille side der støynivå  $L_{den} < 55$  dB og  $L_{5AF} < 70$  dB.
  - b) Alle boenheter i rød støysone skal være gjennomgående (gjelder hovedsakelig SF-område)
  - c) Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteplass med støynivå  $L_{den} < 55$  dB.
  - d) Stille del av uteoppholdsareal skal ha støynivå  $L_{den} < 55$  dB.
  - e) Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu som vender ut mot fasade som har støynivå  $L_{den} < 55$  dB og  $L_{5AF} < 70$  dB (gjelder kun for bolig i rød støysone).
  - f) Størst mulig andel oppholdsrom skal ha vindu som vender ut mot fasade som har støynivå  $L_{den} < 55$  dB og  $L_{5AF} < 70$  dB (gjelder kun for bolig i gul støysone).
  - g) For bygge- og anleggsvirksomhet over 6 måneder skal støykrav ikke overskride
    - 60 L<sub>Den</sub> på dagtid (kl.07.00-19.00)
    - 55 I<sub>Den</sub> på kveldstid (19.00-23.00) eller helg (07.00-23.00)
    - 45 I<sub>Den</sub> på nattestid (23.00-07.00)
  - h) Ved overskridelser av ovennevnte krav skal det utføres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

### 3.3 Luftkvalitet

- Det skal utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før tillatelse til byggetiltak gis. Anbefalingene i den luftfaglige rapporten skal følges. Eventuelle avbøtende tiltak som kommer fram i rapporten og som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende verdier må ivaretas.

### 3.4 Estetisk utforming

- Det skal være god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk, i samspill med bygde omgivelser. Det skal være variasjon i materialbruk og farger.
- Materialbruk skal i all hovedsak utføres med tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Materialveileder datert 16.06.2023 skal følges.

- All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader. Ensartede fasader, inkludert sokkel, skal utformes med vertikale brudd for hver 15-18,5 meter. Alle fasader skal brytes opp ved hjelp av farge- og/eller materialskifte, og tydelige sprang i bygningsmassen.
- Høye, tette og ensartede sokler eller betongfasader tillates ikke.
- Bebyggelsen innenfor planområdet skal i hovedsak følge kvartalsstrukturen mot gateløpene.
- Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes i fasaden, etter terrengfallet.
- Ved etablering av forbindelse til gravlunden, skal denne sikres med lukkbar port i samsvar med Gravplassforskriften § 7 første ledd

### 3.5 Blågrønn struktur

- Det skal være innslag av blågrønn struktur kombinert med lokal fordrøyning av overflatevann. På takterrasser og over parkeringskjeller kan det etableres blågrønn struktur der denne ikke kommer i konflikt med framkommelighet eller andre funksjoner.
- Høydeforskjeller på nordfasadene mot gravlunden skal bearbeides med en overgangssone med beplantning og f.eks. terrassert mursetting, trapper og/eller brudd slik at overgangen blir mykere.
- Det skal etableres beplantning i åpning mellom bebyggelsen langs St. Marie gate, i bakgården, mot Jonas Liers gate og mot Roald Amundsens gate.
- Mot St. Olavs gravlund skal det reetableres/oppføres gjerde/hekk tilsvarende eksisterende gjerde/hekk, og port.
- Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- Trær i St. Marie gate kan tillates etablert av Sarpsborg kommune forutsatt at de ikke kommer i konflikt med trafiksikkerhet.

### 3.6 Overvannshåndtering

- Overvann skal håndteres på egen tomt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen med åpne vannveier, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.
- Fordrøyningsløsning med kassetløsning kan etableres med lovlig utslipp til kommunalt nett.
- Påslipp på kommunalt nett godkjennes med maks 1,0 l/s. Utløpsarrangement skal være kontrollerbart, og det skal ikke være overløp knyttet til kommunalt ledningsnett.
- Beplantning skal bidra i overvannshåndteringen.
- Overvann skal håndteres på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon og/eller flomskade. Anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
- Overvannsrapport, datert 24.11.2021, revidert 22.12.2022, skal følges.

### 3.7 Forurensing i grunnen

- Ved oppgraving og fjerning av oljetanker skal det utføres supplerende undersøkelser av massene rundt oljetankene. Dersom massene er forurenset disse håndteres i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2.
- Dersom det oppdages uforutsett forurensning, som masser med spesielt utslipp eller lukt, må gravearbeidet i aktuelt område stanses og miljøgeolog dokumentere om det er nødvendig med supplerende prøvetaking før videre avklaring av hvordan forurensning og/eller massene skal håndteres.

### 3.8 Naturmangfold

- Spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet tillates ikke.
- Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forbindelse med av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

### 3.9 Geotekniske forhold

- NVEs veileder 1/2019 og foreliggende rapporter og undersøkelser skal legges til grunn ved videre prosjektering.
- I områder med kvikkleire/sprøbruddsmateriale skal geoteknisk detaljprosjekt stabiliserende tiltak utføres for tiltak klassifisert i pålitelighetsklasse 2 eller 3 i henhold til SAK 10 9-4, før tiltaket kan igangsettes.
- Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse.
- Det skal dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret i løpet av anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av tredjepart ved byggesøknad.
- Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved rammesøknad.

### 3.10 Universell utforming

- All prosjektering og utførelse av tiltak på planområdet skal være universell utformet.
- I uteoppholdsarealer skal pollenrike trær unngås (f.eks. or, bjørk og hassel).

### 3.11 Energibruk i bygg

- Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme.
- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk og bruk av alternative, fornybare energikilder.

### 3.12 Sikringstiltak for nabobebyggelse

- Ved søknad om riving, graving o.l. skal sikringstiltak for nabobebyggelse dokumenteres.

## 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

### 4.1 Uteoppholdsareal, MUA

- Det skal opparbeides minst 15 m<sup>2</sup> felles eller privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Minst 30 % av minste uteoppholdsareal (MUA) skal ligge på bakkenivå, innenfor f\_LEK og være felles. Det tillates etablering av p-kjeller under leke- og uteoppholdsarealet. Minste uteoppholdsareal kan medregnes innenfor #2 Sandlekeplass.
- Areal som ikke kan medregnes i MUA er blant annet atkomst- og samleveger med fortau, parkeringsplasser for sykkel, servicestasjon o.l., arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over Lden 55 dB.
- Gangveier/kjørbare gangveier, ikke overbygde balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer kan inngå i beregning av minste uteoppholdsareal dersom arealet er egnet for det.
- Felles uteoppholdsområder skal opparbeides med mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
- Det skal etableres beplantning i så stor grad at det bidrar til overvannshåndtering, skaper et grønt preg på uteoppholdsarealene, mot gravlund og inn mot uterommet som også er synlig fra utsiden av planområdet og som er til visuell og praktisk glede for beboerne.

### 4.2 Adkomst

- Det tillates én kjøreadkomst til parkeringskjeller for boligene innenfor BB og SF, denne er vist med pil i plankart. Pilen er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres langs St. Marie gate, til bygg innenfor BB. Endelig plassering og utforming skal avklares og godkjennes av kommunen i byggesøknad. Sikt mot fortau må ivaretas som vist i pkt. 6.8.1. i planbeskrivelsen.
- Det tillates én gang- og sykkeladkomst til parkeringskjeller fra Jonas Lies gate, denne er vist med pil i plankart. Endelig plassering og utforming skal avklares og godkjennes av kommunen i byggesøknad.
- Adkomstene er felles for all bebyggelse innenfor BB og SF.

### 4.3 Parkering

- For formålene BB og SF kan det avsettes maks 1 parkeringsplass for bil, pr. boenhet.
- For formål SF kan det avsettes maks 2 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor, og maks 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting.
- Alle p-plasser for bil skal være tilrettelagt for lading.
- Minimum 10% av parkeringsplassene skal settes av for forflytningshemmede.

- Det skal anlegges minimum 1 sykkelplass per leilighet under 50 m<sup>2</sup> BRA og 2 sykkelplasser per leilighet over 50 m<sup>2</sup> BRA. For innvendig sykkelparkering skal det tilrettelegges for lading.
- Det skal anlegges minimum 1 sykkelplass per 100m<sup>2</sup> BRA forretning, minimum 5 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor, og minimum 3 sykkelplasser per 100m<sup>2</sup> BRA tjenesteyting.
- Minst 25 % av utendørs sykkelparkering skal være overbygd, og det skal etableres ladepunkter for elektriske sykler.

#### 4.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB

- Innenfor formål boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB) kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller.
- Tillatt utnyttelsesgrad for BB er %-BYA = 100 %.
- Det skal være variasjon i boligstørrelse. Minimum 40% av leilighetene skal være under 60m<sup>2</sup>. Minimum 20% av leilighetene skal være over 60 m<sup>2</sup>.
- Blokkbebyggelse skal utformes med vertikaloppdelte fasader for hver 15-18,5 meter, jf. 3.4.
- Maksimal byggehøyder skal ikke overstige høyder for indre eller ytre gesims/møne som gitt i pkt 7.1 #3-#10. Høyder skal måles etter prinsipp som skissert i pkt. 6.4.1 i planbeskrivelsen.
- Det tillates takoppbygg for heis eller tekniske installasjoner, 3,5 m over takflate, innenfor 10% av underliggende etasjeplan. Det skal trekkes minst 3 meter inn fra alle fasader.
- Maksimal høyde på rekkverk på tak skal ikke overstige 1,3 m.
- Det tillates rekkverksutforming opp til maksimal gesimshøyde.
- Fasader mot St. Marie gate skal utformes med inntrukne balkonger, innenfor fasadelivet.
- Panoramavinduer eller balkonger tillates ikke i planområdet nordre del, mot St. Olavs gravlund.
- Innenfor BB tillates oppført transformator. Transformatoren skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Transformatorstasjon plasseres etter gjeldende regler fra netteier.

#### 4.5 Sentrumsformål, SF

- Innenfor Sentrumsformål (SF) kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Det tillates funksjonsblanding av bolig/forretning/tjenesteyting/kontor.
- Forretning/tjenesteyting/kontor skal fortrinnsvis plasseres i de nederste etasjer mot Roald Amundsens gate.
- Innenfor formålet forretning/tjenesteyting/kontor tillates ikke bruk som er til sjenanse for omliggende boliger og gravlund. Bevertning kan tillates i samsvar med kommunens føringer.
- Ved oppføring av boliger skal det være variasjon i boligstørrelse.
- Tillatt utnyttelsesgrad for SF er % BYA = 80 %.
- Ny bebyggelse skal utformes som to til tre vertikaloppdelte volumer trappet opp mot nord. Gesims/mønehøyde skal variere med volumoppbygging fra kote + 59,90 sør til maks kote +64,5 nord.

- Maksimalle totale byggehøyder skal ikke overstige høyder for indre gesims/møne 18,5 m og ytre gesims 15 m. Indre gesims skal ha minimum 2,5 meter inntrekning. Høyder skal måles etter prinsipp som skissert i pkt. 6.4.1 i planbeskrivelsen.
- Bebyggelse skal utformes med vertikaloppdelte fasader for hver 15-18,5 meter, jf. 3.4.
- Bebyggelse mot krysset St. Marie gate/Roald Amundsens gate skal ha brutt hjørne, avskåret i 3m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Hovedinngang skal plasseres fortrinnsvis på hjørnet.
- Ved funksjon forretning, tjenesteyting eller kontor, skal fasadene på 1.etasjeplan utformes som åpne fasader.
- Det tillates takoppbygg for heis eller tekniske installasjoner 3,5 m over takflate, innenfor 10% av underliggende etasjeplan. Takoppbygg må som hovedprinsipp vende mot indre gårdsrom eller trekkes 3 m tilbake fra fasader mot Roald Amundsens gate, St. Marie Gate og gravlund.
- Det tillates ikke oppført balkonger eller panoramavinduer på nordre fasade, mot St. Olavs gravlund.
- Innenfor SF tillates oppført transformator. Transformatorene skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Plassering av transformatorstasjon plasseres etter gjeldende regler fra netteier.

#### 4.6 Lekeplass, f\_LEK

- Lekeplass (f\_LEK) skal opparbeides som felles formål. Lekeplass skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2 sandlekeplass.
- Areal for sandlekeplass skal ikke være mindre enn 5 meter i lengde og bredde.
- Det skal opparbeides minimum 100 m<sup>2</sup> lekeareal per 50 boenheter.
- Lekeplassen skal inneholde aktivitetsskapende elementer for barn og voksne, møblering for uteopphold, herunder benker og fast dekke egnet til trehjuls sykling.
- Det skal etableres lekeelementer til barn som minimum inkluderer klatring, aking, huske.
- Det skal i hovedsak benyttes naturlige materialer som tre til leke- og aktivitetsskapende elementer. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummiunderlag tillates ikke.
- Lekeplass skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
- Overflater som gangveier o.l. skal utføres av materialer i god estetisk kvalitet. Asfalt tillates ikke.
- Grønnstruktur skal ha vekstlag egnet for plen og lav parkmessig beplantning. Grønnstrukturen med lokale arter som tilrettelegges innenfor området bør bidra til aktivitet og trivsel, både for barn og eldre.
- Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter. Tiltaksplan for ville pollinerende insekter 2021–2028 (regjeringen.no) skal legges til grunn.
- Det skal etableres vegetasjon som skal benyttes aktivt for håndtering av overvann, estetisk element, solskjerming og luftforurensning.

- Innenfor f\_LEK tillates mindre installasjoner for å sikre tilfredsstillende støyskjerming, overbygd parkering for sykkel, redskapsbod o.l, med maks høyde 2,5 m.
- Det skal tilrettelegges passasje til f\_LEK mellom feltene BB og SF. Terrengoverganger skal gis en terrengtilpasset og parkmessig utforming.

#### **4.7 Renovasjonsanlegg, f\_RA1-2**

- Renovasjonsanlegg er felles arealer.
- Renovasjonsløsning skal lokaliseres innenfor f\_RA1 og f\_RA2. Renovasjonsteknisk plan datert 17.03.2022 skal være retningsgivende for tiltaket.
- F\_RA1 gjelder renovasjonsløsning for BB, f\_RA2 gjelder renovasjonsløsning for SF.
- Renovasjonsanlegg skal ha god kvalitet og utforming, og materialer tilpasset omgivelsene. Utvendig nedgravd renovasjonsløsning skal omrammes med belegningsstein og parkmessig beplantning.

## **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(Jf. pbl § 12-7)

### **5.1 Fellesbestemmelser**

- Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål ved nødvendige tekniske behov. Hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. må tilfredsstilles. Kommunens vegmyndighet skal godkjenne endringer før utførelse.
- Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning og beplantning.
- Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.

### **5.2 Gang-/sykkelveg, o\_GS**

- Gang- og sykkelveg er offentlige arealer og skal istandsettes med eksisterende bredder.
- Det må sikres tilgjengelighet for renovasjon og redningskjøretøy.

### **5.3 Fortau, o\_FO**

- Fortau er offentlige arealer.
- Det tillates kjøring til eiendommene over fortauet.

### **5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_AVG**

- Annen veggrunn – tekniske anlegg er offentlige arealer.
- Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veganlegg. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er en del av veganlegget, samt tekniske og føringer. Løsningen skal framgå av utomhusplan til byggesøknad.

## 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

### 6.1 H210 Støy i rød sone, T-1442/2021

- Alle boenheter i rød støysone skal være gjennomgående, med tilgang til en stille side (mot gårdsrom). Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu som vender ut mot fasade som har støynivå  $L_{den} < 55$  dB.
- Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021.
- Unntak for støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone, jf. pbl § 12-6 kan aksepteres for øvrige soverom:
  - o Dersom øvrige soverom legges i rød støysone (over  $L_{den} 65$  dB), må det gjennomføres tiltak for å skape dempet fasade, det vil si for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone. Det må vises til nye beregninger av støyforhold i samsvar med foreslått tiltak.

### 6.2 H220 Støy i gul sone, T-1442/2021

- Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak dersom grenseverdiene overskrides.

## 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

(Jf. pbl § 12-7)

### 7.1 #1 Overvannstiltak

- Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides kassettløsning for overvann jf pkt 3.6.
- Balkonger fra blokkbebyggelse i BB tillates utkraget innenfor #1.
- Arealet skal beplantes. Det skal benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- Det tillates mindre terrengfylling for å dempe høyde på sokkelen.

### 7.2 #2 Sandlekeplass

- Lekeplass skal etableres innenfor #2 Sandlekeplass

### 7.3 #3-#10 Høyder

- Innenfor bestemmelsesområder #3-#10 gjelder følgende høyder:
  - o

Bestemmelsesområde	Maks. kotehøyde	Maks. tillat total gesimshøyde
#3	Fra +61,4 vest opp mot +64,2 øst	18,5 meter
#4	+58,9	15 meter
#5	+59,2	15 meter
#6	+57,9	15 meter
#7	+53,0	11,5 meter
#8	+58,5	15 meter
#9	+60,1	15 meter
#10	+56,0	11,5 meter

- Innenfor #7, øst på bestemmelsesområdet, mot kote #8, tillates det oppført sekundære, uisolerte bygningsdeler som balkonger eller terrasser, med maks. kote +55,0 og maks. gesimshøyde 13,5 m. Figur 25 i pkt. 6.1. i planbeskrivelsen er veiledende.

## 8 DOKUMENTASJONSKRAV

(Jf. pbl § 12-7)

### 8.1 Utomhusplan

- Utomhusplan med rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygninger, gangarealer, renovasjon og trafikkarealer, samt oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Utomhusplanen skal vise:
  - Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
  - Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
  - Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
  - Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, overvannsløsninger, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
  - Adkomster.
  - Parkeringsareal for sykkel.
  - Blågrønne kvaliteter og ny vegetasjon.
  - Prinsipper for universell utforming.
  - Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
  - Renovasjonspunkter og returpunkter med oppstillingsplass og tilgang.
  - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann, evt trafo og arealenes materialbruk og gjenbruk.
  - Plassering og markering av brannkummer.
  - Plassering av skilt og reklame, samt belysning i samsvar med kommunens føringer.
  - Tilpassing av atkomst- og stigningsforhold, fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

### 8.2 Estetisk redegjørelse

- Estetisk redegjørelse skal følge tiltaket og legges ved byggesøknad, jf punkt 3.4.
- Tiltaket skal vises med nær- og fjernvirkning:

- Visuell nedtrapping og tilpasning, kontrastvirkning og harmonisering av volum, materialer, farger og fasadebelysning på bebyggelsen skal fremgå av fasadetegninger.
- Det skal redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer med bilder av materialer og/eller NCS-koder for tiltaket, med føringer fra Materialveileder datert 21.03.2022.
- Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.
- Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.
- Miljøhensyn skal dokumenteres ved valg av byggematerialer, materialgjenbruk og byggemetoder.
- Estetisk redegjørelse skal beskrive volum og materialtilpasning til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø.

### **8.3 Støyfaglig vurdering og luftkvalitetsrapport**

- Støyfaglig vurdering med dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden jf tabell 4 i T-1442/2021 og luftkvalitet i kap.6, T-1520, jf punkt 3.2 og vurderinger av luftkvalitet, jf punkt 3.3.

### **8.4 Blågrønn faktor**

- Det skal redegjøres for blågrønn faktor 0,4 i samsvar med NS3845 Norsk standard

### **8.5 Overvannsplan**

- Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf pkt 3.6.

### **8.6 Miljøgeologisk utredning**

- Miljøgeologisk utredning i hht Miljøgeologisk undersøkelse datert 05.06.2020, med redegjørelse for eventuell grunnforurensning, jf punkt 3.7.

### **8.7 Geoteknisk utredning**

- Geoteknisk utredning i hht Geoteknisk datarapport datert 10.06.2020, med redegjørelse for massehåndtering, valg av fundamenteringsløsning og eventuelle stabiliserende tiltak, jf punkt 3.9.

### **8.8 VA-plan**

- Detaljert VA-plan med føringer gitt i teknisk VA-plan datert 11.01.2022 skal legges til grunn for detaljert VA-plan.

### 8.9 Brannteknisk løsning

- Brannteknisk løsning med vurdering av rømning og innsatsveier. Kapasitet for slukkevann skal dokumenteres.

### 8.10 Riggplan

- Riggplan for organisering av byggeplassen må inneholde område for rigg med begrensinger mot naboeiendommer, tomtens bygningskonstruksjoner og arealer for plassering av rigg og lager. Forslag til midlertidig påkobling for vann og avløp samt byggestrøm ut fra naturlige påkoblingspunkter må foreligge.

### 8.11 Skiltplan

- Skiltplan for avvikling av anleggstrafikk skal utarbeides, med vekt på forholdene for gående og syklende. Det skal vurderes fast skilting i fm renovasjon og ut/innkjøring til parkeringskjeller i BB.
- Skiltmyndighet skal godkjenne planen.

### 8.12 Annen dokumentasjon

- For byggetiltak skal det utarbeides en SHA-plan, med krav til oppfølging av støy- og sikkerhetstiltak i anleggsfasen

## 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

### 9.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- Situasjonsplan som viser tiltakets plassering opp mot klarlagte eiendomsgrenser.
- Utomhusplan for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk basert på krav i punkt 4.1, inkludert tekniske løsninger (renovasjonsteknisk løsning/plassering, støytiltak, overvannshåndtering og evt trafo.), jf punkt 8.1
- Redegjørelse for planlagt gjerde/hekk og port mot gravlund.
- Estetisk redegjørelse jf punkt 8.2
- Støy og luftkvalitetsvurdering, jf punkt 8.3
- Blågrønn faktor, jf punkt 8.4
- Overvannsplan med redegjørelse for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, jf punkt 8.5
- Miljøgeologisk utredning med evt plan for eventuell grunnforurensning, jf punkt 8.6
- Geoteknisk utredning med plan for massehåndtering, valg av fundamenteringsløsning og eventuelle stabiliserende tiltak i hht Geoteknisk datarapport, jf punkt 8.7.
- VA-plan, jf punkt 8.8
- Brannteknisk løsning jf punkt 8.9
- Riggplan, jf punkt 8.10

## 9.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges:

- Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider, jf Geoteknisk utredning med plan for massehåndtering, valg av fundamenteringsløsning og eventuelle stabiliserende tiltak i hht Geoteknisk utredning.
- Kabelpåvisning og plan for gjennomføring av evt. nødvendige sikringstiltak
- Plan for riggområder, jf riggplan.
- Godkjent skiltplan inkl. arbeidsplan for avvikling av anleggstrafikk skal foreligge.
- Redegjørelse for materialgjennbruk og bruk av klimavennlige materialer.
- Ved innsendelse av ett-trinnssøknad må det dokumenteres at rekkefølgekrav under punkt 9.1 «Rammetillatelse» oppfylles.
- SHA-plan med krav til oppfølging av støy -og sikkerhetstiltak i anleggsfasen.
- Nødvendig grunnverv eller avtale om rett til eiendom skal foreligge før igangsettelsestillatelse.
- Dokumentasjon for sikringstiltak for nabobebyggelse, jf. punkt 3.12.
- Hjørnebygg på St. Marie gate 127 skal registreres før riving.

## 9.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- Nødvendige støydempende og luftreduserende tiltak for uteoppholdsområdene skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor henholdsvis SF eller BB, jf pkt 3.2 og 3.3.
- Ved formål for forretning/tjenesteyting/kontor innenfor SF, skal henteavtale for næringsavfall være inngått.
- Nødvendige sikringstiltak skal være gjennomført før utbygging. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet skal innarbeides i en kontrollplan og dokumentasjon på gjennomført sikring skal fremlegges før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- Beplantning, tilsåing som er årstidsavhengig og lekearealer med møblering for alle aldre innenfor felles uteoppholdsarealer (f\_LEK), skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.
- Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommande vår.
- Renovasjonsanlegg tilhørende gjeldende formål med tilhørende beleggingsten og beplantning skal være opparbeidet.
- Fortau o\_FO skal være opparbeidet i tråd med kommunal veinorm.
- Gang- og sykkelvei i Jonas Lies gate, og port til gravlund i Jonas lies gate skal være opparbeidet før blokkbebyggelse innenfor BB tas i bruk.
- Beplantning mot Roald Amundsens gate skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at ny bebyggelse innenfor SF tas i bruk.

## **10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

(Jf. pbl § 12-7)

- Geoteknisk datarapport, datert 10.06.2021
- Geoteknisk rapport - områdestabilitet, datert 01.03.2022, rev.21.12.2022
- Miljøgeologisk undersøkelse, datert 05.06.2021
- Støyvurdering – vegtrafikkstøy, datert 17.12.2021
- Overvannsrapport, datert 24.11.2021, revidert 22.12.2022
- Teknisk VA-plan, datert 11.01.2022
- Renovasjonsteknisk plan, datert 17.03.2022
- Materialveileder, datert 16.06.2023



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.



## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNINGEN

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALTERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr:1-24-0136

Adresse: St. Marie gate 129, 131 og 133

Betegnelse:gnr. 1, bnr. 182 (seksjonnummer vil utstedes senere når eiendommen er ferdig seksjonert) i Sarpsborg

Undertegnede inngir herved følgende bud på leilighet:

Leilighet nr. \_\_\_\_\_

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)

Ønskes det kjøp av garasje plass  ja  nei

Om utbygger godkjenner kjøp av garasje plass så medfølger det en kostnad på kr 400.000,- pr parkeringsplass i tillegg til avtalt kjøpesum for leilighet.

(Utbygger må godkjenne kjøp av garasje plass)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

SUM \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**Egenkapitalen består av:**

Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert

**Salgsoppgave:**

Energiattest er mottatt:  Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

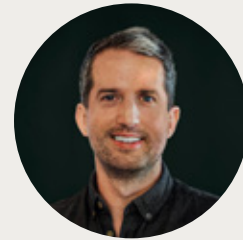
E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

sign



# Kontakt megler



**Heine Kristoffer Aas**

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner  
heine@askeiendomsmegling.no  
951 29 058



**Emilie Andersen**

Eiendomsmegler MNEF /  
Fagansvarlig / Partner  
emilie@askeiendomsmegling.no  
917 33 855

**ASK**  
EIENDOMSMEGLING

# Vi gjør moderne boliger tilgjengelige for alle

## **Eiendomsutvikling**

Peab Eiendomsutvikling er prosjektutvikleren og byggherren i Peab. Vi er en moderne og fremtidsrettet utbygger med solid erfaring innen eiendomsutvikling.

Peab er et stort nordisk konsern med bredt sammensatt og tverrfaglig kompetansemiljø. Vi er opptatt av å utvikle nye konsept- og produktløsninger som tilfredsstiller stadig økende krav til miljøeffektivitet og lønnsomhet i alle kritiske faser av akkvisisjons- og utviklingsprosessen.

Gitt vår bakgrunn og leveransebredde, er vi også opptatt av å rendyrke muligheter innen kombinasjonsprosjekter i grensesnittet

mellom bolig- og næringssegmentene, samt rehabiliteringsprosjekter. Vi sikrer god gjennomføringsevne i våre prosjekter ved å ha markedsinnsikt og finansiell styrke.

## **Boligutvikling**

Vi besitter god kompetanse på alle ledd i utviklingsprosessen; vurdering og kjøp av tomter, regulering, utvikling og ledelse, markedsføring og salg. Peab Eiendomsutvikling er en moderne og fremtidsrettet utbygger med solid erfaring innen eiendomsutvikling.

Vi utvikler og selger boliger i noen av landets største byer og andre områder med stor befolkningsvekst



Det tas forbehold om evt. endringer  
og trykkfeil. 3D-illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra leveransen.

Prospekt designet av Leonberg Reklamebyrå AS.

[lillebytorget.no](http://lillebytorget.no)