



KRUSES GATE 36 A-F



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	9
Plantegning	22
Tekniske dokumenter	25

VELKOMMEN TIL

Kruses gate 36 A-F

ASK Meglerverket v/Heine Aas har gleden av å presentere et nytt prosjekt i Kruses gate 36. Prosjektet består av 3 ulike tomannsboliger, hvor kjøper har gode muligheter til å påvirke og sette sitt eget preg på boligen.

Byggingen er i gang og leilighetene vil inneholde entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom (med mulighet for 3).

Leilighetene i første etasje får terrassearealer, mens leilighetene i andre etasje leveres med balkong.

HØYDEPUNKTER

- Gode muligheter til å sette sitt eget preg på boligen
- Terrasse eller balkong
- Biloppstillingsplass og sportsbod
- Ettertraktet del i utkanten av den travleste bykjernen
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Kjøkken leveres fra Scal



Heine Kristoffer Aas

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

951 29 058

heine@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	Kr. 3 980 000,-
Omkostninger	Kr. 23 590,-
Totalpris	Kr. 4 003 590,-
Fellesutgifter	Kr. 1 600,- / mnd
Bruksareal	64 m²
Soverom	2/3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Tomt	1 181 m²







PROSJEKTET

3 prosjekterte tomannsboliger med gode muligheter for å skape ditt eget uttrykk | Ettertraktet del av sentrum

Prosjektbeskrivelse

Om prosjektet

Boligene er like store og begge etasjer inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom (med mulighet for 3).

Leilighetene i første etasje får terrassearealer, mens leilighetene i andre etasje leveres med balkong.

Arealer

Totalt BRA (bruksareal): 64m²

BRA-e (eksternt bruksareal): 5m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): fra 5.8m² til 16.8m²

Se plantegninger vedlagt for ytterligere informasjon.

Leveransebeskrivelse

Følgende er hentet fra utbyggers leveransebeskrivelse:

Byggeteknisk informasjon:

- Byggeforskrift: Boligen oppføres i henhold til TEK17, med alle krav til energieffektivitet, ventilasjon.
- Isolasjon: Yttervegger og tak isoleres i henhold til gjeldende krav. Yttervegger isoleres med 20 cm og loft med 35 cm blåseisolasjon.
- Kledning: Stående og liggende.
- Takteking: Tak leveres med sort dobbelfals

takstein, takrenner og nedløp i stål.

- Vinduer: Malte vinduer i tre, 3-lags energiglass.

Innvendige materialvalg:

- Gulv: Laminatgulv, Fliser på bad, 60x60 grå eller beige.
- Vegger: Sparklede og malte gipsvegger, flislagte vegger på bad. Kunden kan velge mellom to farger uten tillegg.
- Himling: Malte gipsplater i alle oppholdsrom.

Kjøkken:

- Leveres kjøkken fra Scal kjøkken med hvitevarer. 120L benkebereder.

Bad:

- Vikingbad 80 cm og ovalt speil 60 cm
- STD servant batteri, svart utførelse
- 88x88cm rette dusj vegger, svart utførelse
- Basic dusj stang på vegg med tilhørende dusjtermostat
- Komplett standard innb. systerne med standard hvit trykknapp
- Veggskål m/ soft close sete
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap for tappevann
- Vanninntak
- Utekran (1.etg)
- Standard sluk

Ventilasjon og oppvarming:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

- Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Leveransebeskrivelsen angir hvilken standard boligene leveres med og hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Der det i leveransebeskrivelsen ikke er spesifisert noen standard, tas det utgangspunkt i at boligene leveres iht. kravene i plan- og bygningsloven, samt kravene i teknisk forskrift.

Leveransebeskrivelsen gjelder alltid foran eventuelle modeller, bilder og illustrasjoner. Bilder i annonse og salgsoppgave er ment å visualisere for kjøper hvordan eiendommen kan bli, men gjenspeiler nødvendigvis ikke det ferdige resultat. Illustrasjoner kan være vist med elementer som ikke inngår i standard leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning i boligen. Eksempelvis møbelering, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser og annen beplantning, fargevalg, dør- og vindusform, vindusplasseringer, etc.

Interessenter oppfordres til å nøye gå igjennom denne, og få eventuelle spørsmål besvart hos megler eller utbygger før kjøpetilbud gis.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Fellesarealer

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang og kontroll av fellesarealer vil bli gjennomført med boligselskapets styre og selger i fellesskap, etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styret representerer alle kjøpere ved gjennomgang av fellesarealene. Kjøper er informert om at overtakelse av boligen kan finne sted før fellesarealer er ferdigstilt.

Tomt

Ca. 1181m² eiet tomt

Grønt areal aronderes med svak helning bort fra bygninger for treg/sakte avrenning. Det vil således trekke ned i grunnen på egen tomt før det når nærliggende eiendommer

Parkering og bodplass

Det medfølger biloppstillingsplass og sportsbod på 5m² til hver enhet.

Utomhus

Ifølge utomhusplan vedlagt:

Grønt areal aronderes med svak helning bort fra bygninger for treg/sakte avrenning. Det vil således trekke ned i grunnen på egen tomt før det når nærliggende eiendommer.

P-plasser og gangveier opparbeides uten fast dekke og med bærelag med god drenering 30-60mm. med singel og 8-12mm. som topplag.

Det blir 2 stk. sykkelparkeringer foran hvert bygg.

Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen, slik at endringer vil kunne forekomme. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Vennligst les mer om detaljprosjekteringen under "Særlige forhold".

Planlagt bebyggelse

Øvrig utbygging av området planlegges å foregå i senere byggetrinn så det må dermed påregnes videre utbygging i området. Organisering av eierskap til fremtidige byggetrinn vil avhenge av salgs- og utbyggingstakten. Selger forbeholder seg derfor retten til å kunne etablere ett eller flere borettslag, sameier, eller på en annen måte organisere eierskap til bygningene enn det som fremkommer av de eksisterende planene. Selger

kan også justere størrelsen på de enkelte boligselskapene og tomtene som knyttes til bygningene i forhold til hva som er hensiktsmessig utbyggingstakt, fremtidig drift o.l. Selger tar også forbehold om endring av antall leiligheter i det enkelte bygg og av antall leiligheter innenfor et boligselskap.

Området

Beliggenhet

Prosjektet skal bygges 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, tennisanlegg og ridesenter. 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 og ligger kort vei fra boligen. Her finner du banespill, nærsplilbane, 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. Det er ca. 5 min kjøring til attraktivt badeland på Grålum. Badelandet ligger i tilknytning til Quality hotell som også huser en populær lekeparks med klatrevegg, minigolf, klatrebane, lekelabyrint, 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 75 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 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:

Togstasjon
Bussterminal
Kulåsparken
Glengshølen
Sarpsborg torg/gågate
Storbyen kjøpesenter
Sandesundsveien barneskole
Kruseløkka ungdomsskole
St. Olav VGS
Sarpsborg stadion

Estimerte tidsavstander i bil:

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

Økonomi

Sameiet

Boligene blir organisert i et eierseksjonssameie som reguleres av Eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter. Selger eller selgers representant vil besørge stiftelsen av eierseksjonssameiet, igangsetting av forretningsførsel, fastsettelse av vedtekter m.v. Kostnadene for stiftelsen, samt videre forvaltning på vegne av sameiet, vil påhvile de til enhver tid eiere i sameiet.

Kjøper vil ha rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet. Som hovedregel vil den enkeltes sameieeierbrøk fordeles etter bruksareal (BRA) for den enkelte leilighet. Det gjøres oppmerksom på at ingen, verken direkte eller indirekte, kan erverve mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Sameierne i eierseksjonssameiet vil hvert år fastsette budsjetter på generalforsamlingen, og disse vil påvirke fellesutgiftene. Alle sameiere forplikter seg til å respektere sameiets rettigheter og plikter - herunder styrevedtak, ordensregler, vedtekter m.v. Utkast til eierseksjonssameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven og kjøper er kjent med at disse er veiledende. Eventuelle ønsker om endringer kan foreslås på senere generalforsamlinger.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens først være klar en tid etter overtakelse. Kontakt megler for nærmere opplysninger dersom leiligheten eventuelt skal selges før seksjonering er gjennomført. Selger står fritt til å endre seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner.

Forretningsfører

Det er ikke avtale om forretningsfører.

Fellesutgifter

Det er estimert at fellesutgiftene vil være ca. kr 1600,- pr. mnd. pr. enhet.

Fellesutgiftene dekker felles forsikring av bygg, gressklipping og snømåking.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil faktureres terminvis fra Sarpsborg kommune, etter den til enhver tid gjeldende takst.

Faste løpende kostnader

I tillegg til fellesutgiftene, må kjøper belage seg på følgende løpende utgifter:

- Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie
- Kostnader knyttet til forsikring
- Kostnader knyttet til kabel-tv og internett

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk.

Offentlig forhold

Regulering

Eiendommen er uregulert. For ytterligere informasjon om regulering, kontakt megler.

To datasett berører eiendommen i følge kommunens områdeanalyse:

- Kommunedelplan
- Mulighet for marin leire

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031 med følgende formål: Sentrumsformål og vei. Ikrafttredelsesdato 20.06.2019. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et

område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Mulighet for marin leire: Stor. Løsmassetype: Fyllmasse (antropogent materiale).

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 900149, tgl. 14.03.1927 - Erklæring/avtale Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det gjøres kjøper oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer på eiendommen knyttet opp mot gjennomføringen av prosjektet. Det gjøres videre oppmerksom på at dersom offentlig myndighet krever det, kan det bli tinglyst rådgivningskrenkninger. Kjøper kan ikke motsette seg dette, og slik tinglysing som nevnt gir ikke grunnlag for endring av kjøpesum. Kjøpers bank vil få pant etter slike heftelser og servitutter.

Særlige forhold

Stipulert overtagelse

Utbygger informerer:

Tomten vil bli startet med januar 2026 av graver, så hvis alt går etter planen bør vi ha den første tomannsboligen ferdig til høsten 2026.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Rammetillatelse er gitt - riving av tomannsbolig - oppføring av 3 tomannsboliger - omlegging av felles privat avløpsledning - Kruses gate 36 A til F. Datert 27.08.2025. Dokumentet følger vedlagt.

Ferdigattest vil bli stilt ved overtagelse, men overtagelse mot brukstillatelse kan kreves av selger i noen gitte tilfeller. Eksempelvis dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille grunnet årstid, kommunen krever at alle bygg er ferdige e.l. Kjøper kan ikke motsette seg dette, men kan holde tilbake en forholdsmessig del av selgers vederlag som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Enhver overtagelse vil stanse videre dagmulktkrav.

Kjøper kan også holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for oppdagede feil og/eller mangler som avdekkes på overtakelsestidspunktet. Det er viktig at det tilbakeholdte beløpet står i samsvar med manglene, og at dette føres inn på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før resten av prosjektet, herunder også hele eller deler av fellesarealet og/eller utomhus, kan ferdigstilles. Dersom kjøper overtar mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe

ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Endrings-, tilleggsarbeid og tilvalg

Det kan gjøres tilleggs- og endringsbestillinger i tråd med bustadoppføringslova, og slike bestillinger gir selger rett til å justere sitt vederlag, samt ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. Selger kan for merarbeidet også kreve påslag på 15% for tilvalg hos underleverandører.

Adgang til å gjøre endringer er begrenset oppad til 15 % av kontraktsverdien iht. bustadoppføringslova §9. Kjøper kan ikke utføre egne arbeider på boligen. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene med kopi til eiendomsmegler, og avtalen skal redegjøre for pris og evt. fristforlengelse som følge av tilvalget.

Prosjektets gjennomføring er basert på en hensiktsmessig fremdriftsplan, offentligrettslige tillatelser. Dette begrenser hvilke valg av tekniske løsninger og materialer som er mulig, og vil begrense hvilke tilleggs- og endringsbestillinger kjøper kan forvente å få gjennomført. Fremdriften vil også legge føringer for hvilke tidsrom arbeider kan bestilles, slik at disse kan innpasses i byggearbeidene for øvrig. Dette vil normalt sett være under første del av byggeperioden. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv. Bestillinger skal gjøres på eget møte med selger, men selger kan anmode kjøper om å gjøre bestillingene med underleverandøren som selger har utpekt. Det skal utarbeides liste med frister for bestilling.

Alle tilleggs- og endringsbestillinger blir en del av kjøpekontrakten på lik linje med hovedytelsen.

Beskrivelsen av salgsobjektet justeres derfor i henhold til de tilleggs- og endringsbestillinger som gjøres, og det er følgelig selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen. Kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til disse bestillingene.

Dersom tilleggs- og endringsbestillinger skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper før overtakelse, er det en forutsetning at beløpet forfaller til betaling etter overtakelse og overskjøting.

Inngås kjøpekontrakt etter vedtatt igangsetting, er kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres til å ta eventuelle forbehold vedrørende tilvalg og endringer i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

Detaljprosjektering

Prosjektet er på salgstidspunktet ikke ferdig detaljprosjektert, så det tas derfor forbehold om rett til å gjennomføre små, men hensiktsmessige og nødvendige endringer i utformingen av prosjektet. Slike endringer skal ikke føre til forringet kvalitet, og gjør heller ikke kjøper berettiget til en lavere kjøpesum, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påføring, veggtykkelser, innkassing på vegger og/eller himlinger m.v. må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette. Slik justeringer som beskrevet her kan noen ganger medføre mindre endringer i bygningsmessig bruksareal. Plantegningene vedlagt salgsoppgaven må derfor ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler, da mindre avvik kan forekomme.

Krymping i byggematerialene kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav. Skader på bygningen som skyldes kjøper eller mangel på vedlikehold er heller ikke selgers ansvar.

Utomhusplanen er ikke endelig detaljprosjektet, og selger har rett til å bestemme endelig utforming av både utomhusarealer og fellesarealer. Utomhusplanen vil bl.a. måtte tilpasses eventuelle offentligrettslige krav fra kommunen. Dette kan gjelde eksempelvis materialvalg, plassering av teknisk utstyr, bommer, gatebelysning, lekeplasser, sykkelparkering, mobilitetsløsning m.v. Kjøper må regne med at utomhus og fellesarealer ikke nødvendigvis blir ferdigstilt samtidig som boligen.

Om det blir nødvendig å gjøre større endringer ut over det som er beskrevet ovenfor, skal selger varsle kjøper om endringene ved første anledning.

Arealangivelser og definisjoner

I prislister er areal angitt i ca. bruksareal (salgbart areal BRA-s) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter. Eventuelle frittstående garasjer og utvendige boder medtas også i BRA-S. I tillegg opplyses ca. BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme som følge av at prosjektet ikke er endelig detaljprosjektet, og partene er enige om at avvik opp mot 5 % ikke medfører krav mot hverandre.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra selgers tegninger, og det gjøres kjøper spesielt oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner er omtrentlige. Selger forbeholder seg

retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Ved angivelse av boligens totale totale BRA, er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Det gjøres oppmerksom på at boenhetens totale BRA er større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette skyldes at boenhetens totale BRA også tar med arealer for innvendige vegger.

Garantier

Utbygger vil stille garanti iht.

bustadoppføringslovas § 12, ifm. avtaleinngåelsen eller senest når selgers forbehold er opphevet. Garantien skal i alle tilfeller senest stilles når byggearbeidene starter. Garantien er pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering til kjøper. Kjøper er ikke forpliktet til å gjøre noen form for innbetaling før garanti etter § 12 er stilt.

Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd, delinnbetaling eller sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Påkrevde endringer av garantier ved transport av kontraktsposisjon må bekostes av kjøper.

Transport av kjøpekontrakt

Kjøper som har inngått kontrakt med selger, kan ikke uten selgers samtykke videregjøre kontrakten eller selge boligen videre før hjemmel er overført. Selger kan stille betingelser for eventuelt samtykke som gis, eller nekte å samtykke til transporten på fritt grunnlag. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

Ved videresalg av kontraktsposisjon påløper transportgebyr på kr XX inkl. mva. I tillegg kommer kostnader til bruk av eiendomsmegler for selve salget.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen kjøpes av en profesjonell part uten hensikter om å overta og/eller bebo eiendommen, vil videresalg av boligen mens den er under oppføring reguleres av bustadoppføringslova. Den som videreselger vil derfor få et eget oppfyllesesansvar overfor sin kjøper, samt krav om å stille egne garantier etter bustadoppføringslova.

Eiendomsmegler har opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Dette kan ikke benyttes i kjøpers markedsføring uten samtykke, ifm. eventuell transport av kontrakt.

Avbestilling

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt mot et avbestillingsgebyr på 5 % av salgssum frem til selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart av prosjektet, jfr. buofl. § 54. Etter at selger har varslet oppstart har kjøper rett til å avbestille hele eller deler av ytelsen frem til overtagelse, men da mot et vederlag og/eller erstatning til selger i henhold til lovens § 52 og 53. Ved en slik avbestilling bærer kjøper all risiko i sin helhet, og selger vil ha krav på full erstatning for merkostnader og tap som følge av avbestillingen, inklusive bestilte tilvalg og endringer. Kontakt megler dersom avbestilling vurderes.

Energimerking

Selger vil besørge eiendommen energimerket innen overtakelse, og energiattesten vil vedlegges boligens FDV-perm. Energimerking sier noe om hvor energieffektiv boligen er, og karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). Boliger som

er nyoppført og som tilfredsstiller dagens byggeforskrift, vil normalt få C eller D.

Bygningen er beregnet etter energirammemetoden (§14-2 (1)), som viser at TEK17-kravene er oppfylt. Se vedlagt energiberegning.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelsen vil eiendommen være forsikret gjennom en fellespolise som er etablert av forretningsfører. Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

Annen viktig informasjon

Selger har rett til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, dersom selger finner dette hensiktsmessig.

Nye boliger leveres meget tette, og det brukes miljøvennlige malingstyper hvor det er fare for at støv og sot kan feste seg. For å unngå dette, anbefales det at man holder bruk av levende lys og gass til et minimum, samt ventilerer boligen godt det første året.

Det tas forbehold om at det kan forekomme insekter/smådyr som f.eks. maur og skjegg- / sølvkre i bygget. De kommer ofte inn i bygninger sammen med pappemballasje, vesker, klær ol. Forekomst av slike insekter / smådyr gir ikke rett på kompensasjon.

Kun fysiske personer kan inngå kjøpsavtale uten samtykke fra selger.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Av sikkerhetsmessige årsaker skal derfor befarer av eiendommen og bygningene alltid avtales på forhånd med megler eller byggeleder. Interessenter vil måtte bruke det verneutstyr som byggeleder eventuelt vil finne hensiktsmessig.

Kjøper oppfordres til særskilt å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før kjøpetilbud inngis.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige enheter i prosjektet er ferdigstilt, har selger anledning til å på byggeplassen ha/oppbevare anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v, samt ha fremme skilt på både solgte og usolgte bygg. Skader på bygg o.l. som følge av dette skal utbedres vederlagsfritt av selger.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager, mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å lese og sette seg inn i komplett salgsoppgave med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, utkast til kjøpekontrakt, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at kjøpers eventuelle ubesvarte spørsmål er endelig avklart før kjøpetilbud inngis og eventuell bindende avtale om kjøp inngås.

Om oppdraget

Eiendommen

Kruses gate 36
1/1363/0/0 i Sarpsborg

Eiendommen er under fradeling / seksjonering og vil få nytt matrikkelnummer og adresse.

Selger

Eriksen Eiendom Øst AS

Eier

Eriksen Eiendom Øst AS

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 1-25-0191

Ansvarlig megler:

ASK Meglerverket
ASK Eiendomsmegling Sarpsborg AS
NO 926 501 097 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Eiendomsmegling Sarpsborg AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Eiendomsmegling Sarpsborg AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Eiendomsmegling Sarpsborg AS kan også formidle boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS og boligkjøperforsikring for HELP Forsikring AS.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste. Interessenter oppfordres til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

Øvrige kjøpsforhold

Totalpris inkludert omkostninger

Totalpris utgjøres av den gitte enhetens innskudd, samt kjøpsomkostninger ifm. overskjøting av tomt og/eller bygninger.

For komplett prisinformasjon, samt totalpris inklusive omkostninger, henvises til utbyggers

prisliste. Det tas forbehold om at tinglysingsmyndighetene godtar avgiftsgrunnlaget.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. 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) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å

gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Budgivning

Se egne dokumenter for prisliste og budskjema/kjøpsbekreftelse. Selger og megler kan fritt endre prisliste uten varsel. Det er til enhver tid den siste versjonen av prislisten som er gjeldende.

Boligene i prosjektet selges til fastpris og iht. "førstemann til mølla"-prinsippet. Å inngi kjøpetilbud tilsvarende prisantydning er allikevel ikke ensbetydende med å få aksept på tilbudet. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud uten nærmere forklaring.

Megler har mottatt fullmakt fra selger til å akseptere bud som tilsvarer prisantydning. Kjøpsbekreftelser som overleveres megler anses følgelig også som mottatt av selger, og kan ikke tilbakekalles. Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 36 000,- inkl. mva. per solgte enhet.

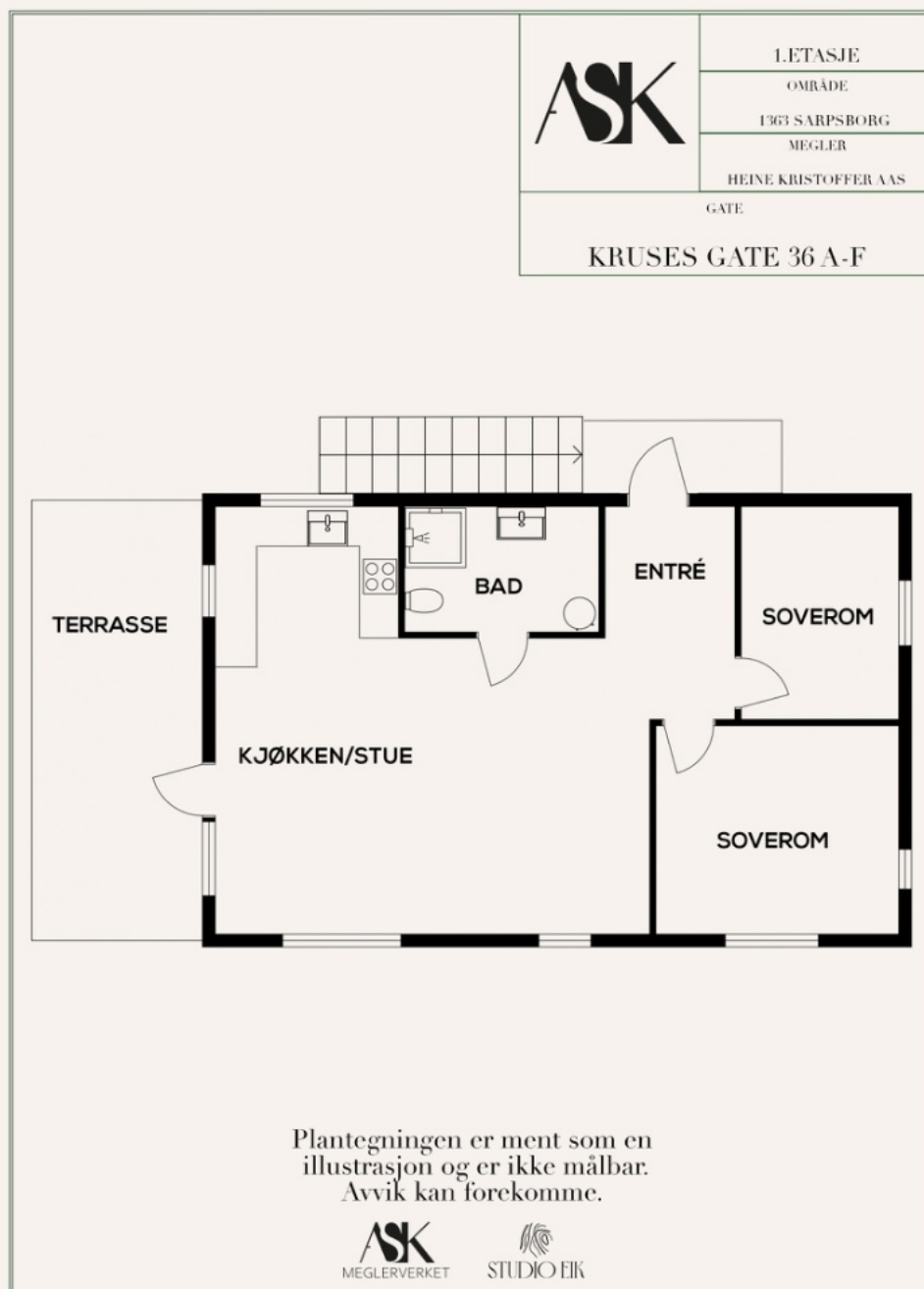
Produksjonsdato

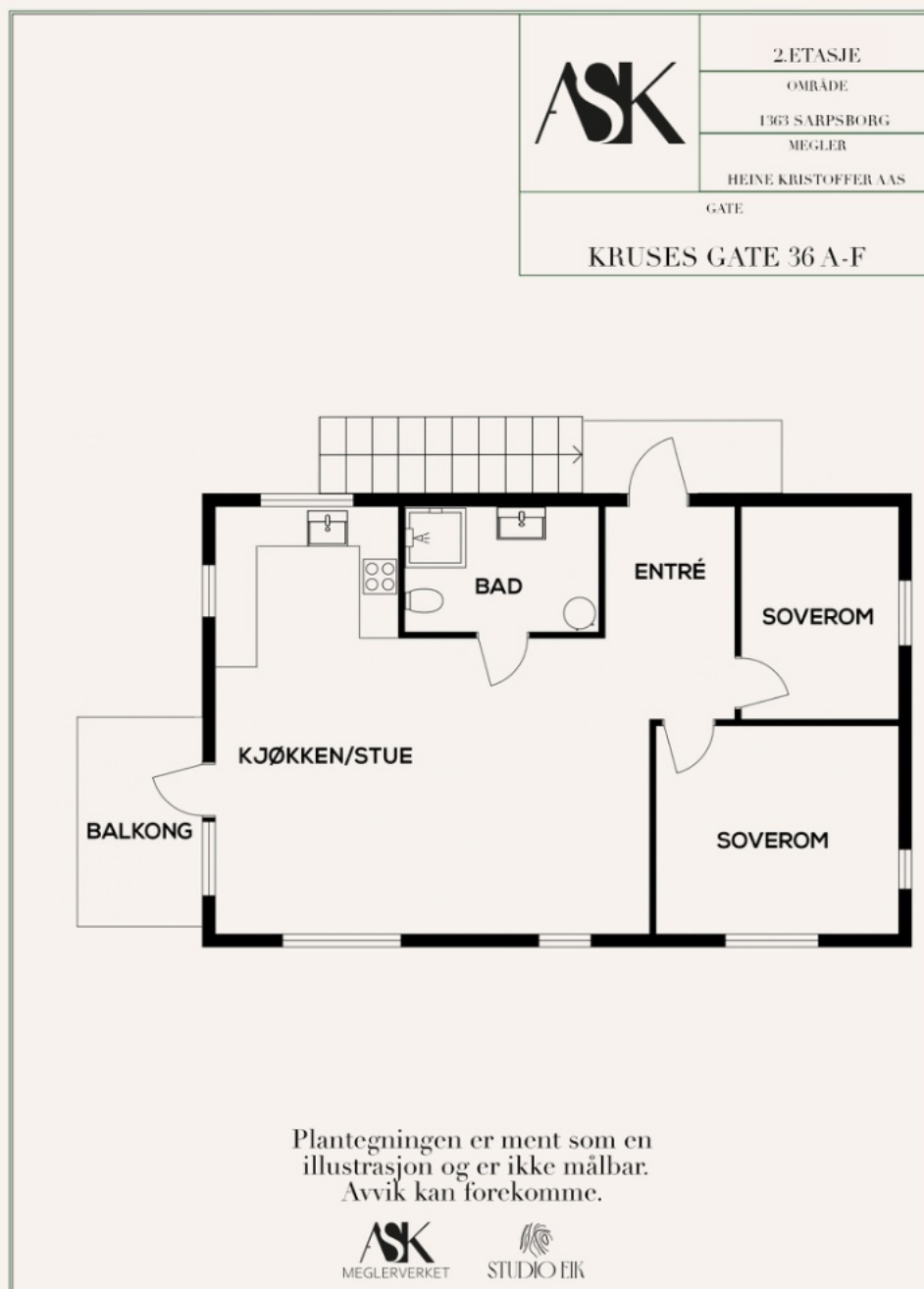
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.06.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



NOTATER

PLANTEGNING





TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Kruses gate 36 - Nabolaget Vesteng/Vingulmork - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sangerhuset	3 min
Linje 136	0.3 km
Sarpsborg bussterminal	9 min
Totalt 28 ulike linjer	0.7 km
Sarpsborg stasjon	19 min
Linje RE20	1.6 km
Sellebakk fergeleie	16 min
Linje 804	11.5 km
Lisleby fergeleie	19 min
Linje 804	11.8 km

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	7 min
437 elever, 35 klasser	0.6 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	15 min
142 elever, 8 klasser	1.3 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	17 min
438 elever, 22 klasser	1.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 k..	21 min
268 elever, 15 klasser	1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
562 elever, 36 klasser	1.1 km
St. Olav videregående skole	7 min
860 elever, 42 klasser	0.6 km
Seiersborg videregående skole	11 min
52 elever	6.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

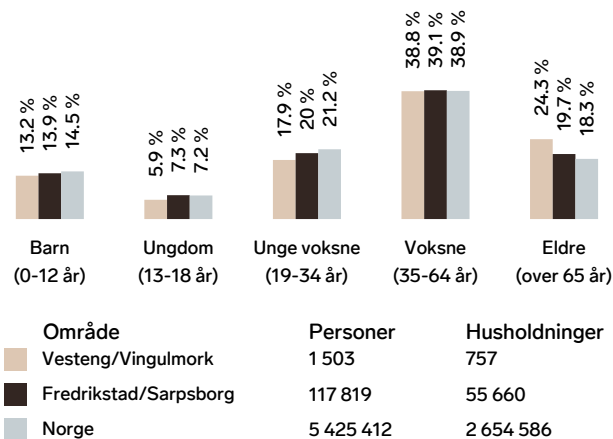
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år)	3 min
63 barn	0.3 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år)	12 min
82 barn	1 km
Bikuben barnehage (0-5 år)	14 min
26 barn	1.3 km

Dagligvare

Meny Sarpsborg	10 min
Coop Extra Alvim	13 min
PostNord	1.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  **Gateparkering**
Lett 89/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 83/100
-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 82/100

Sport

- 

Markveien balløkke
Ballspill

7 min 
0.5 km
- 

Sandesundsveien skole
Aktivitetshall, ballspill, friidrett

6 min 
0.5 km
- 

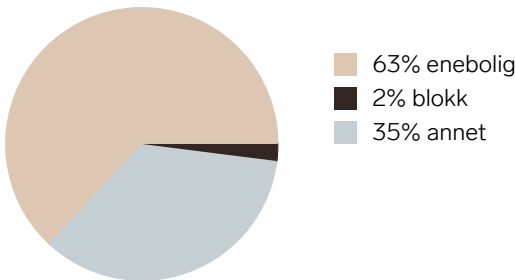
InterPadel Sarpsborg

8 min 
- 

SATS Sarpsborg

10 min 

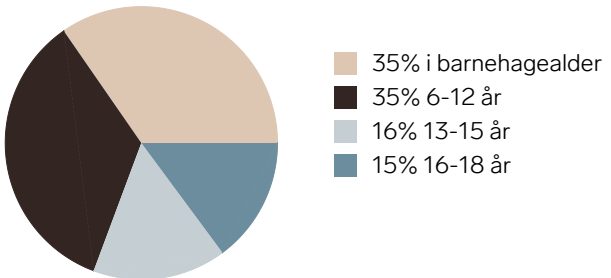
Boligmasse



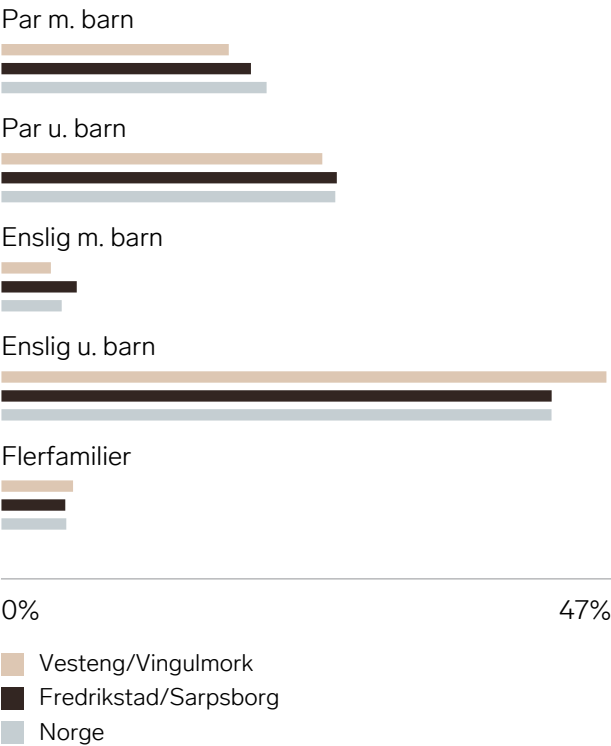
Varer/Tjenester

-  Storbyen 10 min 
-  Apotek 1 Bjørnen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

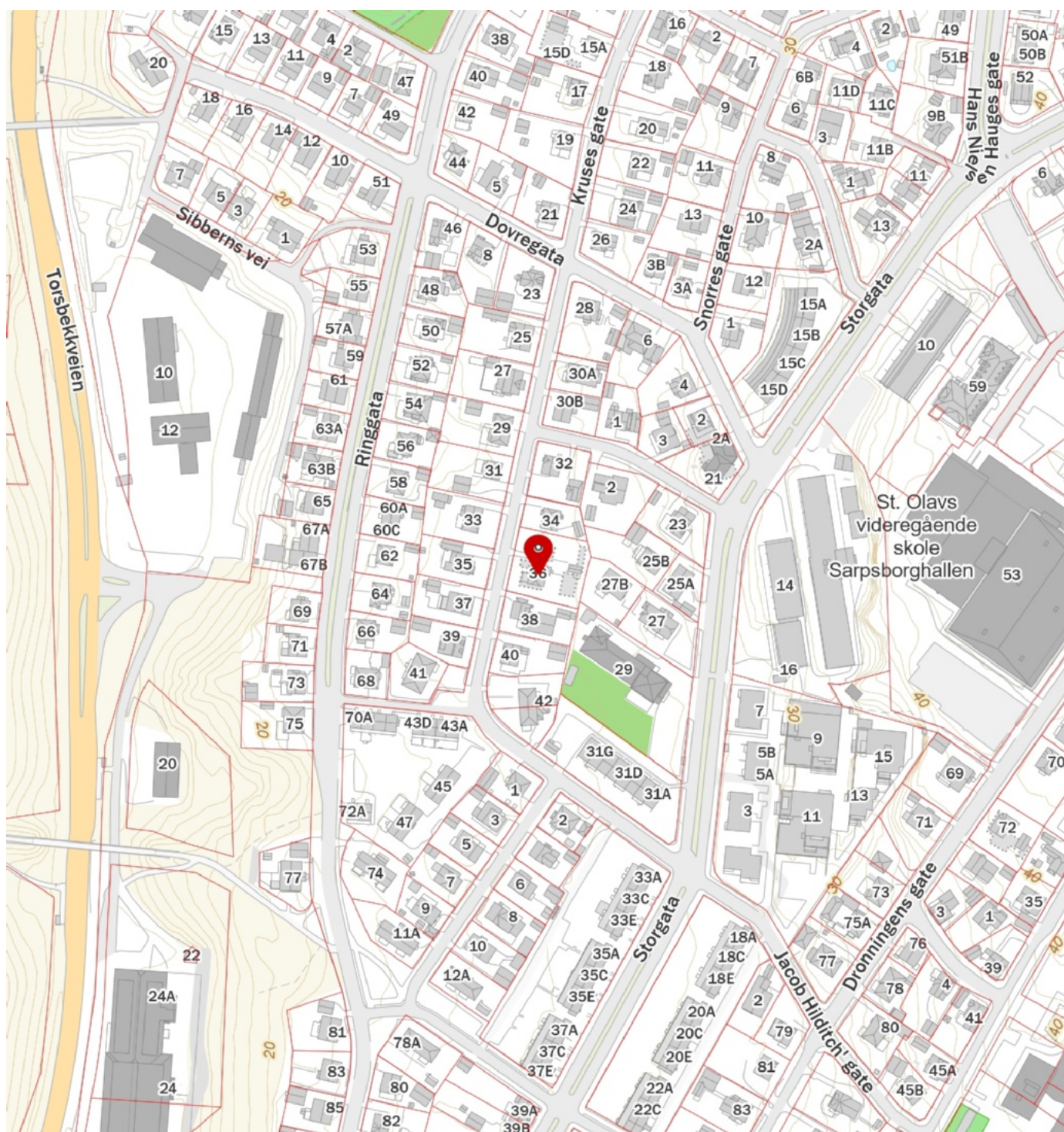
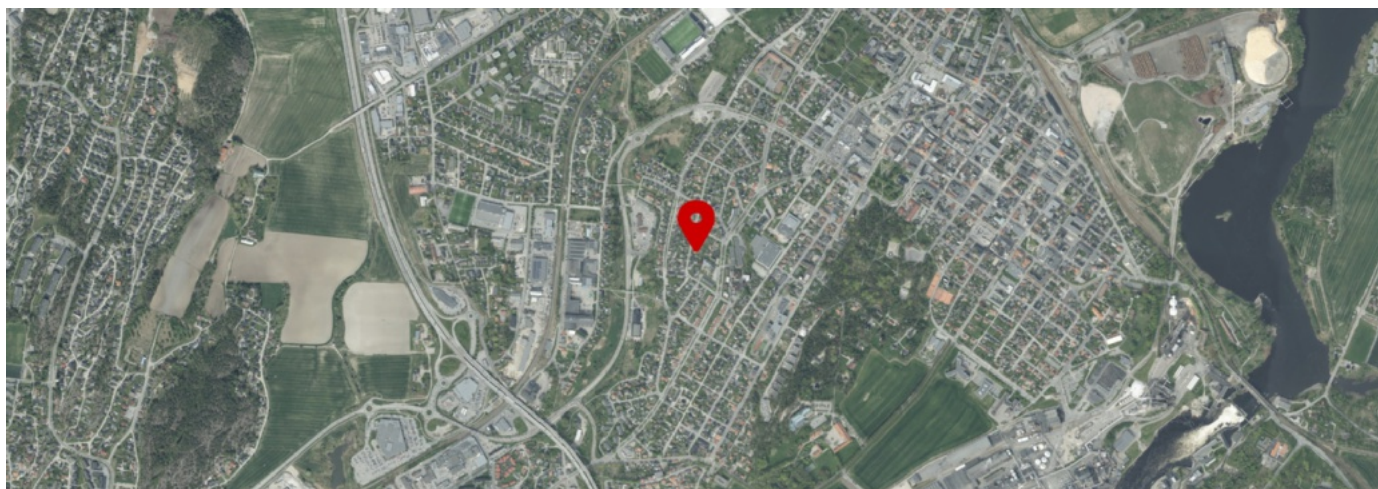


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Leveransebeskrivelse - Kruses gate 36 A-F

Byggeteknisk informasjon:

- **Byggeforskrift:** Boligen oppføres i henhold til **TEK17**, med alle krav til energieffektivitet, ventilasjon.
- **Isolasjon:** Yttervegger og tak isoleres i henhold til gjeldende krav. Yttervegger isoleres med 20 cm og loft med 35 cm blåseisolasjon.
- **Kledning:** Stående og liggende.
- **Taktekking:** Tak leveres med sort dobbelfals takstein, takrenner og nedløp i stål.
- **Vinduer:** Malte vinduer i tre, 3-lags energiglass.

Innvendige materialvalg:

- **Gulv:** Laminatgulv, Fliser på bad, 60x60 grå eller beige.
- **Vegger:** Sparklede og malte gipsvegger, flislagte vegger på bad. Kunden kan velge mellom to farger uten tillegg.
- **Himling:** Malte gipsplater i alle oppholdsrom.

Kjøkken:

Leveres kjøkken fra Scal kjøkken med hvitevarer. 120L benkebereder.

Bad:

- Vikingbad 80 cm og ovalt speil 60 cm
- STD servant batteri, svart utførelse
- 88x88cm rette dusj vegger, svart utførelse
- Basic dusj stang på vegg med tilhørende dusjtermostat
- Komplet standard innb. sisterner med standard hvit trykknapp
- Veggskål m/ soft close sete
- Opplegg for vaskemaskin
- Rør i rør skap for tappevann
- Vanninntak
- Utekran (1.etg)
- Standard sluk

Ventilasjon og oppvarming:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.



Melding om administrativt vedtak

SMA Prosjekt AS
Gamle Isevei 6
1734 HAFSLUNDSØY

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-23/01845-35

Dato
27.08.2025

Rammetillatelse er gitt - riving av tomannsbolig - oppføring av 3 tomannsboliger - omlegging av felles privat avløpsledning - Kruses gate 36 A til F

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 1363 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SMA Prosjekt AS
Tiltakshaver: ERIKSEN EIENDOM ØST AS

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om riving av tomannsbolig, oppføring av tre tomannsboliger og omlegging av felles privat avløpsledning som vi mottok 27.6.2024 / komplett 9.8.2025. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-3 på følgende vilkår:
 - 1.1. Høyde på tiltaket settes til følgende koter:
 - 25,0 moh - hus 1 og hus 2,
 - 25,1 moh - hus 3 og sportsbodene
 - 24,9 moh – avfallshus

Kotene (NN2000) er målt fra overkant ferdig gulv i 1. etasje. Toleransegrense settes til 20 cm i forhold til heving/senking av høyde. Vilåret er hjemlet i pbl. § 29-4.
 - 1.2. Avstander til nabogrenser og andre bygninger kommer fram av godkjent situasjonsplan i tabellen under. Toleransegrense for endret plassering settes til 0,0 meter i forhold til mindre avstand til nabogrense og 0,5 meter i forhold til større avstand til nabogrense, forutsatt at avstandskrav og krav til brannsikkerhet ivaretas. Vilåret er hjemlet i pbl. § 29-4.
 - 1.3. Overflatene av kjørbare flater og gangveier er enten grus eller belegningsstein og ikke asfalt. Vilåret er hjemlet i sentrumsplanen § 5.4. a..
 - 1.4. Du gjennomfører infiltrasjonstest og sender inn ny overvannsprosjektering basert på testen. Prosjekteringen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. For

mer informasjon se avsnitt «Overvann, vann og avløp» under. Vilkåret er hjemlet i pbl. 28-10.

- 1.5. Dersom det under gravearbeid eller andre terrenginngrep avdekkes forurensede masser skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Tiltak for å hindre forurensning skal iverksettes, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Videre arbeid med forurensede masser skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Kommunens forurensningsmyndighet (team landbruk) skal også varsles. Vilkåret er hjemlet i pbl. § 28-1.
 - 1.6. Du innleverer prosjektering av vann- og avløpsdelen før det kan gis igangsettingstillatelse. Vilkåret er hjemlet i pbl. §§ 27-1 og 27-2.
2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	11.2.2025	19.5.2025	BYGG-23/01845-30
Utomhusplan	20.5.2025	21.5.2025	BYGG-23/01845-37
Traséplan vann og avløp	21.5.2025	21.5.2025	BYGG-23/01845-37
Fasadetegninger hus 1 og 2	20.5.2025	20.5.2025	BYGG-23/01845-31
Fasadetegninger unntatt fargevalg hus 3	11.2.2025	17.2.2025	BYGG-23/01845-27
Fargelagt illustrasjon	20.5.2025	20.5.2025	BYGG-23/01845-31
Snitt av hus 1 og 2	11.2.2025	19.5.2025	BYGG-23/01845-30
Plantegninger av hus 1 til 3 og snitt 4-4 og snitt 5-5 av hus 3	11.2.2025	17.2.2025	BYGG-23/01845-27
Plan-, snitt- og fasadetegninger av sportsbodene og avfallshus	20.5.2025	20.5.2025	BYGG-23/01845-31

3. Kommunen setter adressen for bygningene til: Kruses gate 36 A til F.
4. Bygninger som har adresse, skal ha synlig husnummerskilt.
5. Kommunen godkjenner adkomsten på vilkår om at den opparbeides som vist på godkjent situasjonskart med bredde: minimalt 2,5 meter og maksimalt 4,0 meter. Avkjørselen skal ha en frisiktsone i samsvar med håndbøkene utgitt av Statens vegvesen. Eventuelle eksisterende sikthindringer må fjernes.
6. For alle søknadspliktige tiltak etter pbl. skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2024 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.1	Grunngebyr	kr. 370
C.2.1.2.	Tomannsbolig 3 stk. - kr. 54.400 per bygg	kr. 163.200
C.2.2.1	Avfallshus 14 m ² - til og med 15 m ²	kr. 12.700
C.2.2.2	Sportsboder 30 m ² - 15 m ² til 50 m ²	kr. 14.800
C.5.2.1.	Riving av bygg inntil 100 m ² - 2 stk. kr. 15.900 per bygg	kr. 31.800
	Gebyr	kr. 222.870

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder oppføring av 3 stk. tomannsboliger med tilhørende sportsboder, avkjørsel, parkering og avfallshus. Sportsbodene har 36 m² bebygd areal og 30 m² bruksareal. Avfallshuset har 14 m² bruksareal og 17 m² bebygd areal. Boligen som du vil rive er på 196 m² og uthuset som du vil rive har 15 m² bruksareal.

Ansvar

Du har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 17.2.2025 med versjonsnummer 2 (dokument BYGG-23/01845-27) til grunn for behandling av søknaden.

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

Plangrunnlag

Eiendommen er i sentrumsplan avsatt til sentrumsformål og bestemmelsesområdet suburban tett bebyggelse. Eiendommen ligger i faresone ras og skred H310_1. Tiltaket er i samsvar med planen.

Når det gjelder utnyttelse krever sentrumsplanen 50 m² uteoppholdsareal per boenhet i bestemmelsesområdet suburban-tett bebyggelse, jf. sentrumsplanen § 5.4 b., og at bygningene plasseres tilbaketrukket fra fortau (forhage), jf. sentrumsplanen § 6.2 iii. Utover det skal det fortettes med frittstående bebyggelse, jf. sentrumsplanen § 6.2 ii.. Når det gjelder høyder åpner sentrumsplanen for maksimal gesimshøyde 7,5 m og maksimal mønehøyde 11,5 m.

Søker opplyser at det er 300 m² uteareal på gnr 1 bnr 1363 og at minsteavstand fra boligene til nabogrensene og fortauet er 4 m. Søker opplyser videre at innbyrdes avstand ved tomannsboligene er minst 7 m. Her forutsetter kommunen at avvik på 1 m fra pbl.'s regelavstand gjelder utvendige trappeløp (utstikkende bygningsdel) inntil 1 m og ikke fasadelivene ellers. Kommunen forutsetter dermed at boligfasadene kan oppføres uten brannkrav og at vilkåret om «frittliggende bebyggelse» er oppfylt. Omsøkte gesimshøyde på 6,4 m og mønehøyder på 8,4 m ligger under sentrumsplanens maksimalhøyder.

Grunnforhold

Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling.

Geoteknisk prosjekteringsrapport datert 21.6.2024 er sendt inn (dokument BYGG-23/01845-14). Det konkluderes i rapporten med at områdestabiliteten anses som god. Planlagt tiltak anses å ikke ha noen innvirkning på områdestabiliteten. Bygget anbefales direktefundamentert på bankettstriper/sålefundament, eventuelt ringmur med såleblokk. Det er erklært ansvar for kartlegging av grunnforhold.

Dersom det likevel oppstår tvil om grunnforholdene, må arbeidene stanses og dere må innhente geoteknisk kompetanse.

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

Vi ber om at den som har gjennomført en grunnundersøkelse innen tre måneder melder data og rapporter fra undersøkelsen elektronisk til myndigheten som fører register over slike data og rapporter (NADAG). Vi viser til ny pbl. § 2-4, se lovendring av 5.6.24.

Forurenset grunn

Forurensningsmyndigheten v/Team miljø og landbruk har fått oversendt vurdering av forurenset grunn. Ut ifra de opplysninger som gis er det ikke grunn til å tro at grunnen er forurenset. Videre undersøkelser etter § 2-4 i forurensningsforskriften er dermed ikke nødvendig med mindre du får funn under arbeid. Vi viser til vilkåret 1.4. i vedtaket.

Naturmangfold

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

Overvann, vann og avløp

Overvann

Det foreligger overvannsnotat, jf. dokument BYGG-23/01845-33, som er vurdert av kommunen som tilfredsstillende ved rammetillatelsen.

Ved søknad om igangsettingstillatelse må det legges inn i saken at endringen i dimensjonerende vannføring for 200-års regn er en økning på ca. 144 % (fra 9,8 l/s til 23,9 l/s). I neste fase må det vurderes nærmere om det er nødvendig å iverksette tiltak for å redressere faren ved ekstreme regnhendelse. Videre vil en infiltrasjonstest på tomten være nødvendig å utføre før det kan gis igangsettingstillatelse og ny vurdering, se vilkår 1.4 i vedtaket.

Vann og avløp, slukkevann

Eiendommen er tilknyttet kommunal infrastruktur pr i dag, og byggetiltaket fører til endringer på bestående og legging av nye ledninger.

Tiltakshaver har foreløpig ikke bestemt hvordan VA-delen skal utføres, og UTF VA er ikke avtalt. Tiltakshaver avventer videre VA-vurdering til godkjenning for rammesøknad er gitt, jf. vilkår 1.5. i vedtaket..

Tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett er vist på traséplan vann og avløp datert 21.5.2025 (dokumentnummer BYGG-23/01845-37, jf. tabell i vedtaket.

Det er ingen registrerte feil i den foreløpige prosjekteringen av vann- og avløpsanlegget. Det er tilstrekkelig slukkevannskapasitet i området.

Omlegging av felles privat avløpsledning

Det foreligger traseplan med rørdimensjoner, jf. tabell i vedtaket. Videre foreligger det avtale om drift og vedlikehold av felles privat avløpsledning, jf. dokument BYGG-23/01845-32, og erklæring om rettighet i fast eiendom, jf. dokument BYGG-23/01845-39. Vi anbefaler at avtalene tinglyses. Husk å revidere pkt. 4 i erklæringen om rettighet i fast eiendom slik at gnr 1 bnr 1413 utgår.

Felles for omlegging av avløpsledning og nye ledninger til boligene

Ledninger skal innmåles og dokumenteres med bilder i åpen grøft.

Alt av utvendig vann- og avløpsarbeider skal søkes om av et godkjent foretak før arbeidene starter igjennom Gemini Entreprenørportal. I godkjent søknad om utvendig vann- og avløpsarbeider kan ytterligere spesifiseringer for trase- /påkoblingsdetaljer bli gitt.

For prosjektering og tilknytning av private stikkledninger til Sarpsborg Kommunes ledningsnett vises til «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» - administrative og tekniske bestemmelser. Informasjon om priser på vann- og avløpstjenester og abonnementsvilkår gitt i «Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Sarpsborg Kommune» finnes på www.sarpsborg.com under byggesak og teknisk. Eiendommen blir registrert med tilknytningsavgifter for vann- og avløp fra dato byggesak har gitt igangsettingstillatelse. Det er abonnentens oppgave å sørge for å ha nøyaktig oversiktstegning over hvor og hvordan vann- og avløpsledninger er liggende på sin eiendom; Det vises til «Forskrift om innmåling, dokumentasjon og utlevering av geografisk informasjon om ledninger og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag» (ledningsregistreringsforskriften) § 4. (Med hjemmel i plan og bygningsloven kapittel 2 § 2-3 Opplysninger om infrastruktur i grunnen mv.)

Adkomst

Det søkes om ny adkomst til ovennevnte eiendom. Tillatelsen til ny adkomst, jf. punkt 4. i vedtaket, gis i henhold til «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg» gitt av Vegdirektoratet 16.7.1964 og delegert myndighet for kommunale veier:

1. Avkjørslene skal være plassert i tråd med situasjonsplanen. I tillegg skal krav gitt i Sarpsborg kommunes veinorm med tilhørende vedlegg være oppfylt.
2. Det skal være tilstrekkelig snu- og vendeareal inne på egen eiendom, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig vei.
3. Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunktet til kommunal vei. Søker må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstvei. Slike rettigheter bør tinglyses. Eiere / brukere av eiendommen forplikter seg til selv å vedlikeholde avkjørselen.
4. Avkjørsel opparbeides med en bredde på maksimalt 4 meter.
5. Alle kostnader i forbindelse med opparbeidelse av avkjørslene dekkes av søker.
6. Overvann fra avkjørslene skal håndteres på egen grunn, ikke ledes ut på kommunalt veiareal. Søker må selv sørge for at avkjørslene utformes slik at overvann fra vei ikke medfører skade på eiendommen.
7. Dersom avkjørslene går over en veigrøft, må det legges et rør i tilstrekkelig lengde. Røret må legges slik at grøften ikke blir skadet, og slik at grøftevannet får fritt avløp.
8. Så snart avkjørslene er ferdig bygde og klare skal eventuelle eksisterende avkjørsler saneres/stenges
9. Arbeidet må være påbegynt innen tre – 3 – år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.

Eier eller bruker av avkjørslene har selv ansvaret for at krav til utforming av avkjørsel til enhver tid er oppfylt, herunder krav til frisikt, jf. vegloven § 43. Dersom kravene ikke er oppfylt, kan kommunen trekke tilbake tillatelsen.

Kommunen gjør oppmerksom på at arbeidene med avkjørselen kan kreve arbeidsvarsling og/eller gravetillatelse. Informasjon om graving i og ved offentlig vei finner du her: [Sarpsborg kommune - Gravemelding](#)

Renovasjon

Det foreligger renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 10.2.2025 for eiendommen. Planen er unntaksvis godkjent av avdeling avfall og renovasjon. Avstanden fra avfallshuset til fortauskant er 4 m istedenfor 3 m som angitt i renovasjonsforskriften.

Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Nabovarselet gjaldt både byggesak og delesak. Etter at kommunen ga tilbakemelding til søker om at renovasjonsskap krevde dispensasjon ble denne dispensasjonen nabovarslet. Ved dette nabovarselet var det kun varslet dispensasjon for plassering av renovasjonsskap i tomtegrense mot fortau i Kruses gate. Plassering av boligene og sportsbodene var ikke endret. Søker har omprosjektert renovasjonsløsningen etterpå. Det senere inntegnede avfallshuset er, etter omprosjekteringen, i tråd med sentrumsplanen og betinger ikke dispensasjon.

Vi har mottatt merknader ved begge nabovarslingene. Merknadene er sendt inn av nabo gnr 1 bnr 1283.

Oppsummert begrunner naboen motstanden til prosjektet med tap av utsikt, for massiv utbygging og uklarheter rundt arealoverføring og utnyttelsesgrad.

Naboen anfører at eksisterende bygning på gnr 1 bnr 1331 vil plasseres svært nært eller over tomtegrensen mot gnr 1 bnr 1363. Videre spør naboen om denne tomten er stor nok til å oppfylle krav til uteopphold og utnytting.

Søker anfører at sentrumsplanen ikke har minimumskrav til tomtestørrelse. Det er krav til minimums oppholdsareal (MUA) på 50 m² per boenhet. Dette er ivarettatt. Videre nevner søker at det ikke er fastsatt et minimumskrav til parkeringsplasser i sentrumsplanen. Det er allikevel tilrettelagt for én biloppstillingsplass per boenhet både på gnr 1 bnr 1331 og bnr 1363, det vil si på begge eiendommene. Søker opplyser at terrassen på gnr 1 bnr 1331, som strekker seg over ny eiendomsgrense, er planlagt revet. Videre nevner søker at den eksisterende boligen på gnr 1 bnr 1331 vil ligge en meter fra ny tomtegrense. Søker viser også til at det er samme firma som eier begge eiendommene, og det er skrevet en avstandserklæring mellom eiendommene.

Kommunen viser her til vedtak av 23.12.2024 i delesaken (DELE-24/01704-7). Utover det som er kommentert i vedtaket bekrefter kommunen at terrassen er revet. Eksisterende bolig ligger dermed innenfor tomtegrensene. På gnr 1 bnr 1331 legger kommunen 140 m² uteareal til grunn. Utearealene for denne eksisterende tomannsboligen (2 boenheter) ligger dermed innenfor kravet i sentrumsplanen.

Naboen vurderer at prosjektet fremstår som en uforholdsmessig sterk fortetting og ber om få redegjort om tiltaket er innenfor regulert utnyttelse.

Søker viser til sentrumsplanen og at den krever forsvarlig fortetting. Søker mener prosjektet er i tråd med sentrumsplanens intensjoner. Søkens mål er å utvikle et bærekraftig nabolag og samtidig mener søker at krav til bokvalitet og miljøvennlighet er oppfylt. Søker nevner at prosjektet ivaretar områdekarakteren og tar hensyn til nye utviklingstrender. Søker vurderer at prosjektet passer godt inn i omgivelsene.

Kommunen viser til at sentrumsplanen krever at den nye bebyggelsen skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til dens bygde og naturlige omgivelser, og det stilles krav til bruk av tradisjonelle materialer, jf. sentrumsplanen § 5.9.

Den nye bebyggelsen blir oppført i et moderne formspråk. Likevel vurderer kommunen at boligene fremstår som tilpasset. Kommunen legger vekt på oppdelte volumer. Videre legger kommunen vekt på bruk av saltak, malt kledning, fargevalg og tradisjonelle detaljer som vindskier og utstikkende takfot. Vi vurderer at nybyggene er utformet i samsvar med kravene til

visuelle kvaliteter i sentrumsplanen § 5.9 og pbl. §§ 29-2. Videre mener vi at utearealene er utformet i tråd med sentrumsplanens bestemmelser.

Utover dette viser kommunen til avsnitt «Plangrunnlag» ovenfor hvor det er redegjort for sentrumsplanens krav sett opp mot omsøkte utnytting og høyder.

Kommunen ser at nybyggene er plassert tettere enn de eksisterende boligene Kruses gate 34 og 36 som har i overkant av 17 m avstand i dag. Dermed vil naboen tape utsikt. Kommunen har forståelse for naboens innvendinger, men at fortetting likevel er påregnelig i sentrum.

Naboen opplyser at sportsboder er plassert 1 meter fra nabogrense og ber om vurdering av denne plasseringen. Naboen anfører at bodene ikke er vist på tegningene og dermed er illustrasjonene misvisende.

Søker kommenterer at sportsbodene er plassert innenfor tillatte grenser i tråd med regelverk som tillater boder med 50 m² plassert så nær som 1 meter fra nabogrensen. Søker har supplert søknaden med tegninger av bodene, se tabell i vedtaket.

Kommunen viser til pbl. 29-4 tredje ledd, bokstav b hvorav frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter. Mindre byggverk er i byggteknisk forskrift begrenset til bygninger med inntil 50 m². Sportsbodene ligger under denne grensen og er vurdert til å gi påregnelige ulemper for naboer. Sportsbodene har, etter kommunens vurdering, vanlig én etasjers høyde, og pulttaket er en vanlig takform for underordnede bygg. Kommunen godkjenner plasseringen.

Naboen nevner at vann- og avløpskapasiteten er usikker. Det har vært tilbakeslag på avløpet tidligere. Naboen opplyser at del ligger en gammel felles avløpsledning under hus 3. Den må skiftes. Det er boligene i Storgata 23, 25A, 25B og 27B som er tilkoblet kommunal ledning i Kruses gate via denne felles private avløpsledningen.

Søker opplyser at tilknytning til det kommunale vann- og avløpsnettet er prosjektert og det er tatt hensyn til eksisterende kapasitet i det kommunale nettet. Søker har supplert søknaden med å prosjektere omlegging av den eksisterende felles private avløpsledningen som går tvers over byggetomten.

Kommunen viser til at det kommunale nettet i området har tilstrekkelig slukevannskapasitet, jf. avsnitt «overvann, vann og avløp». Videre legger kommunen søkers prosjektering for omleggingen av felles privat avløpsledning til grunn. Prosjekteringen skal blant annet sikre at det ikke oppstår tilbakeslag.

Naboen ber om en bekreftelse på at prosjektet bearbeides.

I store trekk godkjenner kommunen den løsningen som er nabovarslet. Kommunen har krevd at hver tomannsbolig får en egen fargesetting og at nytt renovasjonspunkt plasseres tilbaketrullet fra fortau. Dette mener kommunen bidrar til at nybyggene passer bedre inn omgivelsene og til å anlegge forhage som ellers er vanlig i Kruses gate.

Videre har kommunen krevd dokumentasjon på at eksisterende felles privat avløpsledning blir ivaretatt, og prosjektering for håndtering overvann. Kommunen har også krevd tegninger av sportsbodene.

Estetiske krav

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

Her er det positivt at bygningsmassen er oppdelt i tre volumer og at boligene har forskjellige fargetoner. Videre er viktig at det brukes tradisjonelle materialer som malte kledninger og takstein. Det er også positivt at det er prosjektert saltak med tradisjonelt utformet takskjegg. Videre er det lagt vekt på at kjørbare overflater og gangveier ikke skal asfalteres slik uteoppholdsarealene er attraktive, jf. vilkår 1.3. i vedtaket.

Adresse

Det kommer fram av forskrift til matrikkellova at kommunen skal tildele offisiell adresse for bygninger som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, offentlig eller publikumsrettet virksomhet.

Adressene for tre nye tomannsboliger på eiendom gnr. 1, bnr. 1363 blir:

Boenhet i første etasje i «HUS 1» får adressen Kruses gate 36A.
Boenhet i andre etasje i «HUS 1» får adressen Kruses gate 36B.

Boenhet i første etasje i «HUS 3» får adressen Kruses gate 36C.
Boenhet i andre etasje i «HUS 3» får adressen Kruses gate 36D.

Boenhet i første etasje i «HUS 2» får adressen Kruses gate 36E.
Boenhet i andre etasje i «HUS 2» får adressen Kruses gate 36F.

Bygninger som har adresse, skal ha synlig husnummerskilt.

Klageadgang

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

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

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

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

Arbeidene tillates ikke igangsatt før

Det er søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Vilkår 1.3. i vedtaket er oppfylt.

Annen viktig informasjon

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

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

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Christian Emmerich som kan treffes på telefon 48151039 eller på epost christian.emmerich@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01845 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Jon M. Myrli
virksomhetsleder
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

ERIKSEN EIENDOM ØST AS
Marius Nordnes
Mona Lavoll Nordnes
Anne-Mari Lilleberg
Tove Synøve Pedersen
K.M.S EIENDOM AS

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

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:

Eriksen Eiendom Øst AS Lekeveien 8 Org.nr: XXX
E-post: thomas@eriksenbygg.no 1715 YVEN
Tlf: +47 47 20 27 13
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.

gnr. 1, bnr. 1363 i Sarpsborg kommune m/ fellestomt, ideell andel 1/1 (ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering)

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

b. Tilhørende balkong(er) / terrasse (tilleggsdel til leilighet, jf. 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 / tilleggs-arbeider 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 boligens 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 heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør kr _____ av kjøpesummen. Andelen av tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for eventuell biloppstillingsplass i.

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 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.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	,-
Dokumentavgift	,-
Etablering av sameie	5 000
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Panteattest kjøper	202,-
Totalt kr.	,-

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.

Innbetalingsplan	Beløp
10% forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av §12 bustadoppføringslova:	
Rest til innbetaling 1 uke innen overtagelse:	

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

Weboppgjør AS
Postboks 2454, Drotningstovik
5834 BERGEN, Epost: post@granoppgjør.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. pantdokumenter 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 eller merkes** Kruses gate 36 / .

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 innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet $\frac{1}{2}$ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 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 inntøen 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. eiendomsmeglingsforskriften § 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 handverksmessig 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 svinriss, 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 **1%** av kjøpesummen holdes tilbake dersom kjøper ikke krever et høyere beløp tilbakeholdt. 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 skje 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 overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 -tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Blir byggearbeidene 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 overtagelsesdato.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse.

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 støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene 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 overtagelsen skal Boligen av Selger leveres ryddet og i byggrengjort 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, 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.

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 overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis overtagelse 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 overtagelsen, 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 overtagelse 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 overtagelsen. 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 overtagelsesdagen.

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 3 boliger eller minimum 50% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt.
3. At det inngås for selger en tilfredsstillende entrepriseavtale.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er **XX.XX.XXXX**. 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 direkteoverskjøting, 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 stort kr. 50.000,- inkl. mva.

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 interessenter 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.

Tvister 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
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 som 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.

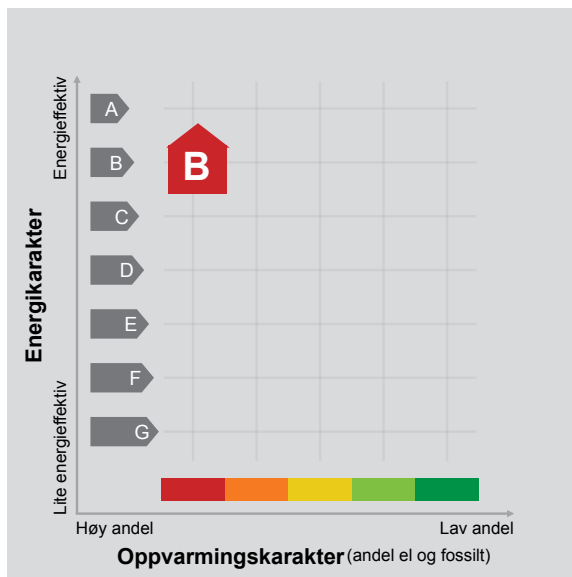
Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

den

ENERGIATTEST



Adresse	Kruses gate 36E
Postnummer	1723
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1363
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301514007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189889
Dato	13.11.2025



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

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

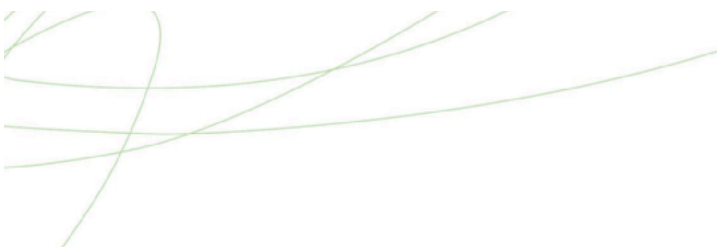
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

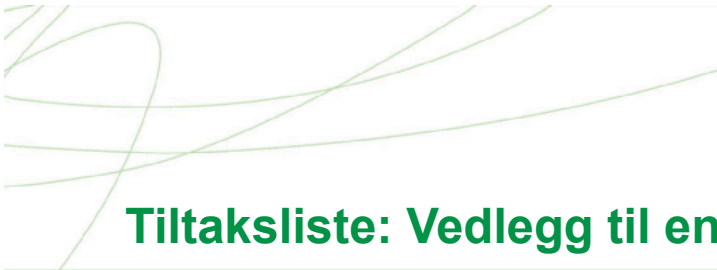
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

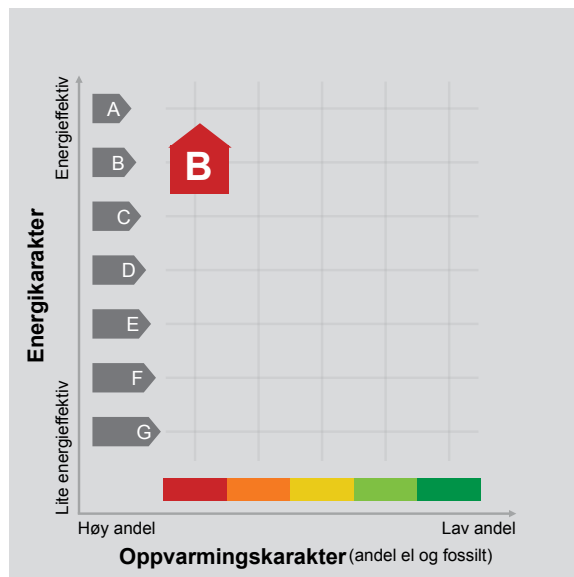
Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kruses gate 36F
Postnummer	1723
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1363
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301514007
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-189885
Dato	13.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Oppsummeringsnotat – Energiberegning TEK17

Prosjektadresse: Kruses Gate 34 og 36, Sarpsborg

Dato: 27.10.2025

Oppdragsgiver: Eriksen Eiendom Øst AS

Utarbeidet av: Clas Marberg

Bygningsdeler (forutsetninger brukt i beregningen)

Yttervegger:	200 mineralull
Yttervegger mot terreng:	Ingen
Tak:	300 mineralull
Gulv mot grunn / dekke mot friluft:	300 EPS
Vinduer og dører:	U-verdi: <u>0,8 W/m²K</u>
Lekkasjetall (prosjektert):	n50 = <u>0,8</u> luftvekslinger/time
Ventilasjon: Balansert	<u>80%</u> , SFP <u>1,5</u> kW/m ³ /s

Valg av beregningsmetode og resultat av beregning

Metode	Oppfylt / ikke oppfylt
☒ Energirammemetoden §14-2 (1)	Oppfylt
☐ Tiltaksmetoden §14-2 (2)	Ikke oppfylt

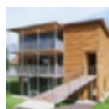
Samlet vurdering: bygningen tilfredsstiller energikravene i TEK17

Kommentar

Bygningen er beregnet etter **energirammemetoden (§14-2 (1))**, som viser at TEK17-kravene er oppfylt.

Det er **ikke et avvik** om **tiltaksmetoden (§14-2 (2))** ikke nås – energirammemetoden er den gjeldende beregningsformen.

Metoden vurderer samlet energibehov for bygningen, og **minstekravene (§14-2 (3))** er oppfylt for alle bygningsdeler.



Simuleringsnavn: Evaluering

Tid/dato simulering: 14:59 27/10-2025

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Clas Marberg

Firma: Marberg Bygg- og Tegneservice

Inndatafil: F:\Jottacloud\Prosjekter\2025\951 Kruses gate 34 og 36\Kruses gate 34 og 36.smi

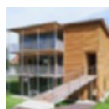
Prosjekt: Kruses gate 34 og 36

Sone: Boenhet 1. etg; Boenhet 2. etg;

Resultater av evalueringen	
Evaluering av	Beskrivelse
Energiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energiltak i §14-2 (2)
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller ikke omfordeling energiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav

Energiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	27,8	25,0
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	0,18
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,10	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,80	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,8	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	80	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	1,50

Omfordeling energiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,21	0,19
Varmetapstall tak	0,06	0,06
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,05	0,05
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,22	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,05	0,03
Varmetapstall ventilasjon	0,11	0,11
Totalt varmetapstall	0,76	0,70



Simuleringsnavn: Evaluering

Tid/dato simulering: 14:59 27/10-2025

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Clas Marberg

Firma: Marberg Bygg- og Tegneservice

Inndatafil: F:\Jottacloud\Prosjekter\2025\951 Kruses gate 34 og 36\Kruses gate 34 og 36.smi

Prosjekt: Kruses gate 34 og 36

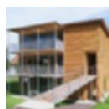
Sone: Boenhet 1. etg; Boenhet 2. etg;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)	
Beskrivelse	Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming	23,4 kWh/m ²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	5,1 kWh/m ²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m ²
3a Beregnet energibehov vifter	6,3 kWh/m ²
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m ²
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m ²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m ²
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m ²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m ²
Totalt beregnet energibehov	93,5 kWh/m ²
Forskriftskrav netto energibehov	112,6 kWh/m ²

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,21	0,22
U-verdi tak [W/m ² K]	0,12	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,10	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m ² K]	0,8	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,8	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))	
Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))	
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.	
Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.	



Simuleringsnavn: Evaluering

Tid/dato simulering: 14:59 27/10-2025

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Clas Marberg

Firma: Marberg Bygg- og Tegneservice

Inndatafil: F:\Jottacloud\Prosjekter\2025\951 Kruses gate 34 og 36\Kruses gate 34 og 36.smi

Prosjekt: Kruses gate 34 og 36

Sone: Boenhet 1. etg; Boenhet 2. etg;

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))

Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.

Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg

Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013

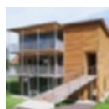
Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	2831 kWh	22,3 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	437 kWh	3,4 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)	3784 kWh	29,8 kWh/m ²
3a Vifter	556 kWh	4,4 kWh/m ²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Belysning	1446 kWh	11,4 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr	2225 kWh	17,5 kWh/m ²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	11279 kWh	88,8 kWh/m ²

Lvert energi til bygningen (beregnet)

Energivare	Lvert energi	Spesifikk lvert energi
1a Direkte el.	12080 kWh	95,1 kWh/m ²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m ²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m ²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m ²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Totalt lvert energi, sum 1-7	12080 kWh	95,1 kWh/m ²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Netto lvert energi	12080 kWh	95,1 kWh/m ²



Simuleringsnavn: Evaluering

Tid/dato simulering: 14:59 27/10-2025

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Clas Marberg

Firma: Marberg Bygg- og Tegneservice

Inndatafil: F:\Jottacloud\Prosjekter\2025\951 Kruses gate 34 og 36\Kruses gate 34 og 36.smi

Prosjekt: Kruses gate 34 og 36

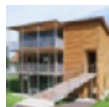
Sone: Boenhet 1. etg; Boenhet 2. etg;

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	129	
Areal tak [m ²]:	64	
Areal gulv [m ²]:	64	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	35	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	127	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	318	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,21	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,12	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	27,8	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	65	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,80	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,73	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,90	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



Simuleringsnavn: Evaluering

Tid/dato simulering: 14:59 27/10-2025

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Clas Marberg

Firma: Marberg Bygg- og Tegneservice

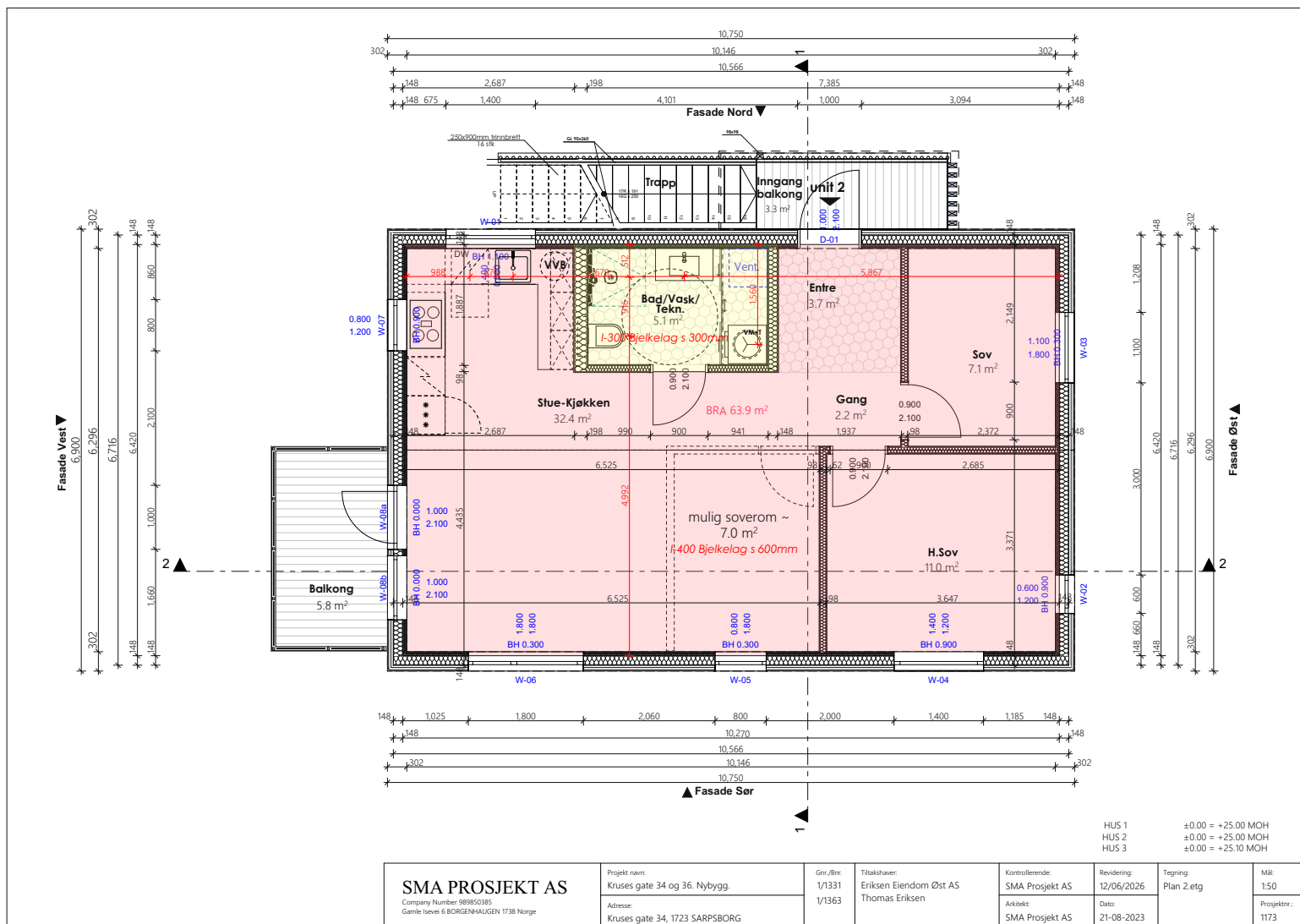
Inndatafil: F:\Jottacloud\Prosjekter\2025\951 Kruses gate 34 og 36\Kruses gate 34 og 36.smi

Prosjekt: Kruses gate 34 og 36

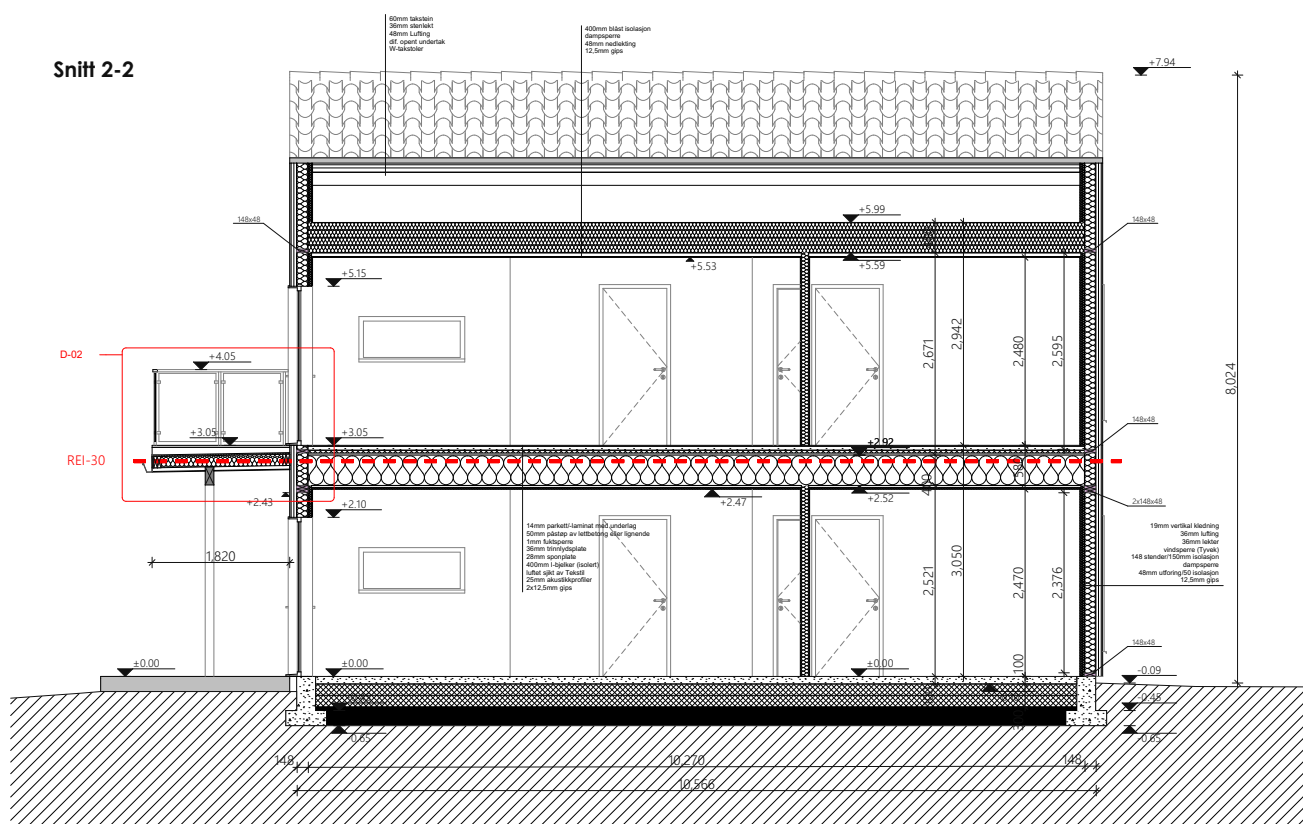
Sone: Boenhet 1. etg; Boenhet 2. etg;

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Clas Marberg
Kommentar	



Snitt 2-2



HUS 1	$\pm 0.00 = +25.00$ MOH
HUS 2	$\pm 0.00 = +25.00$ MOH
HUS 3	$\pm 0.00 = +25.10$ MOH

SMA PROSJEKT AS
Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge

Projekt navn: Kruses gate 34 og 36. Nybygg.
Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG

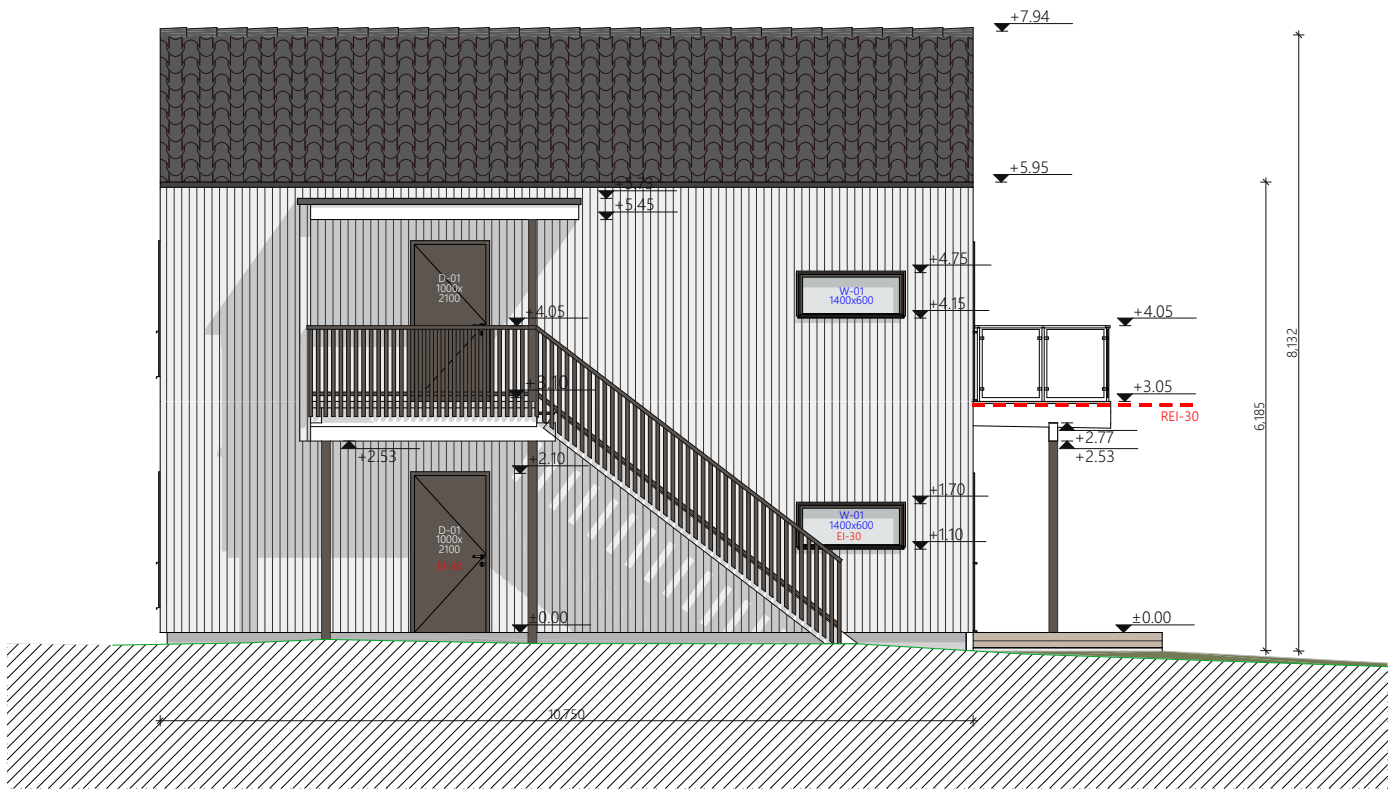
Gnr./Bnr.	Tiltakshaver:
1/1331	Eriksen Eiendom Øst AS
1/1363	Thomas Eriksen

Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 12/06/2026
Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023

Tegning:
Snitt 2-2

Mål:	1:50
Prosjekt:	1173

Fasade Nord

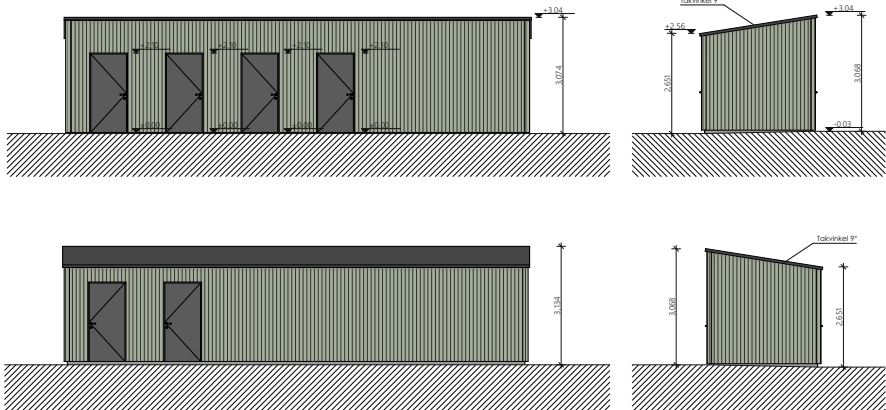
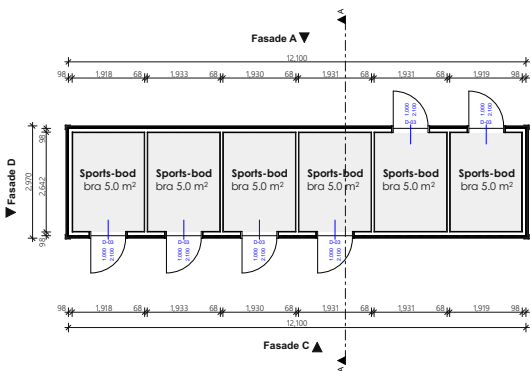


HUS 1
HUS 2
HUS 3

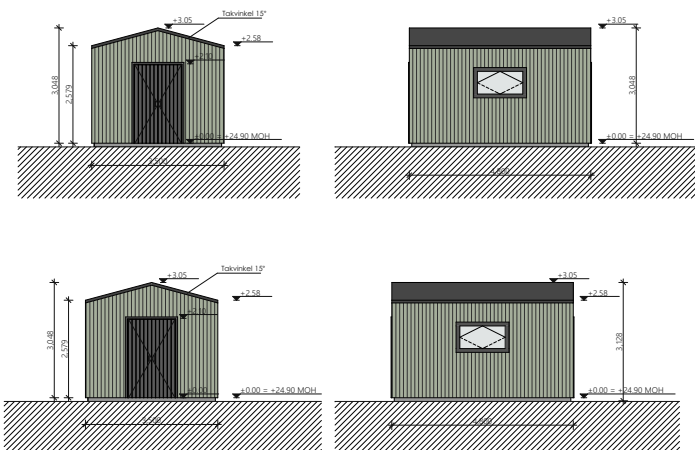
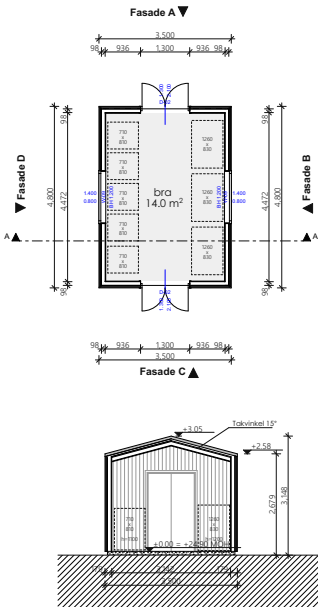
±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.10 MOH

SMA PROSJEKT AS Compang Numbat 98950385 Gamle Isøvei 6 BJORGENHAUGEN 1738 Norge	Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36, Nybygg.	Grø./Bte: 1/1331	Tilbehør: Eriksen Eiendom Øst AS Thomas Eriksen	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revisering: 12/06/2026	Tegning: Fasade Nord	Mål: 1:50
	Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG	1/1363		Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		

6x Sports-bod
BYA 36.0 m²



RP
BYA 17.0 m²



SMA PROSJEKT AS

Company Number 989850385

Gårde Isøve 6 BORGENSELVAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn:
Kruses gate 34 og 36. Nybygg.

Adresse:
Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG

Gnr./Bnr.
1/1331
1/1363

Tilakshaver:
Eriksen Eiendom Øst AS
Thomas Eriksen

Kontrollerende:
SMA Prosjekt AS

Arktekt:
SMA Prosjekt AS

Revidering:
12/06/2026

Dato:
21-08-2023

Tegning:
6X Sports-bod og
RP

Mål:
1:100

Prospektr.:
1173

Fasade Sør



HUS 1
HUS 2
HUS 3

±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.10 MOH

SMA PROSJEKT AS
Compang Numbel 98950385
Gamle Isøvei 6 BJORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn:
Kruses gate 34 og 36, Nybygg.
Adresse:
Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG

Grø./Bnr.
1/1331
1/1363

Titelshaver:
Eriksen Eiendom Øst AS
Thomas Eriksen

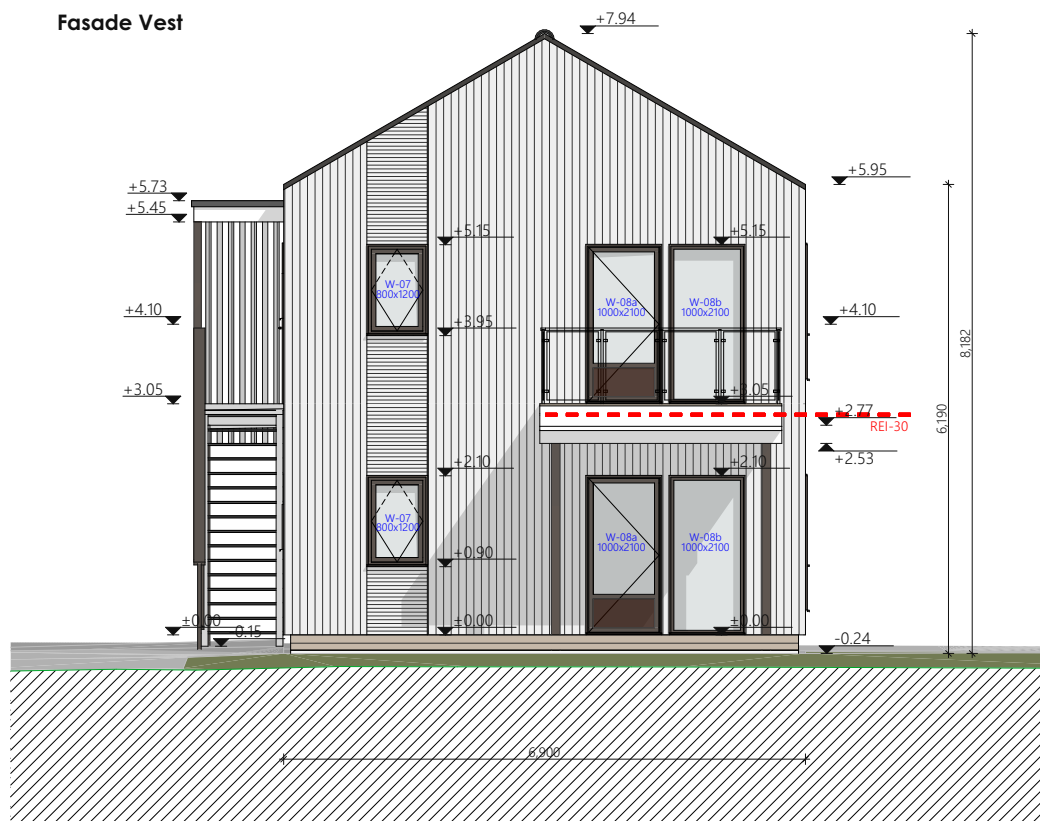
Kontrollerende:
SMA Prosjekt AS
Arkitekt:
SMA Prosjekt AS

Revisering:
12/06/2026
Dato:
21-08-2023

Tegning:
Fasade Sør

Mål:
1:50
Prosjekt nr.:
1173

Fasade Vest



HUS 1
HUS 2
HUS 3

±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.10 MOH

SMA PROSJEKT AS
Company Number: 98950385
Garnløvveien 6 BJORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn:
Kruses gate 34 og 36, Nybygg.
Adresse:
Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG

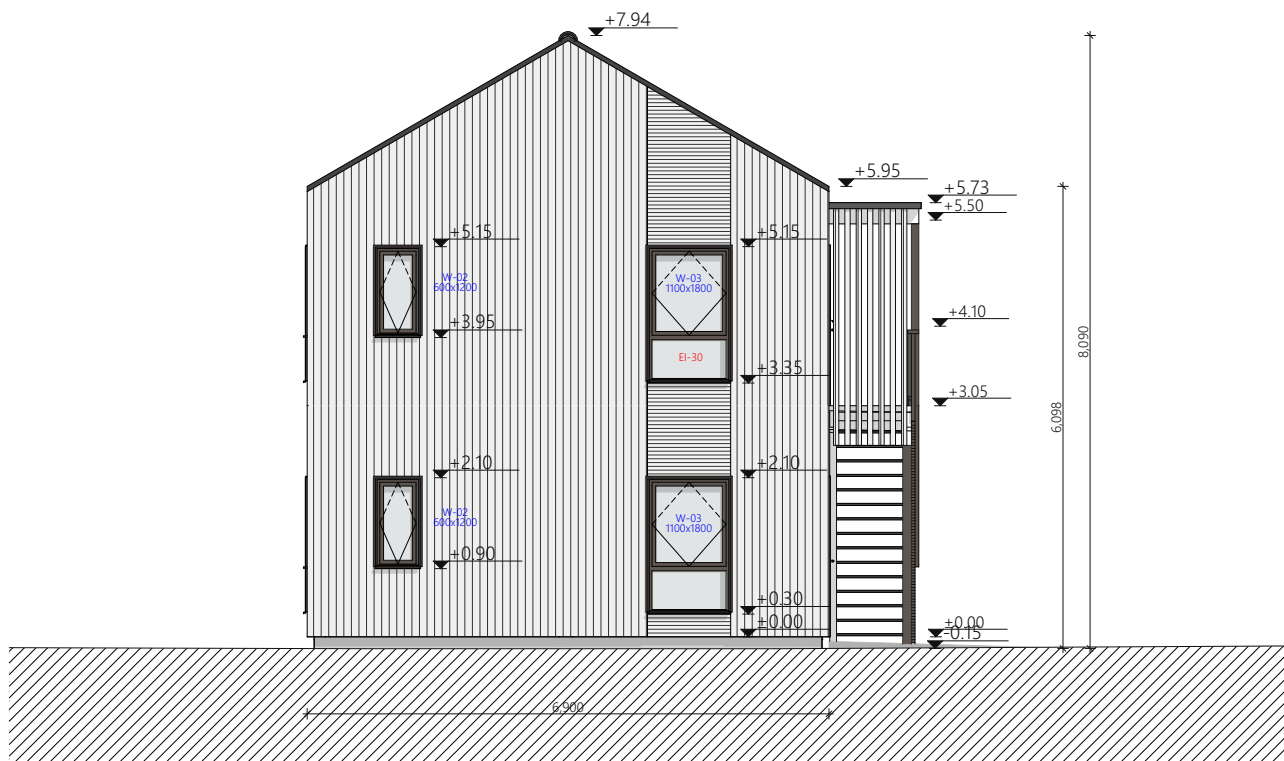
Grø./Brev:
1/1331
1/1363
Titelshaver:
Eriksen Eiendom Øst AS
Thomas Eriksen

Kontrollerende:
SMA Prosjekt AS
Arktekt:
SMA Prosjekt AS
Revisering:
12/06/2026
Dato:
21-08-2023

Tegning:
Fasade Vest

MB:
1:50
Prosjekt nr.:
1173

Fasade Øst



HUS 1
HUS 2
HUS 3

±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.00 MOH
±0.00 = +25.10 MOH

SMA PROSJEKT AS

Company Number: 989510385
Gamle Isøvei 6 BORGESHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn:
Kruses gate 34 og 36, Nybygg.

Adresse:
Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG

Grø./Brø:
1/1331
1/1363

Tilbehøver:
Eriksen Eiendom Øst AS
Thomas Eriksen

Kontrollerende:
SMA Prosjekt AS

Arkitekt:
SMA Prosjekt AS

Revisering:
12/06/2026

Dato:
21-08-2023

Tegning:
Fasade Øst

Mål:
1:50

Prosjekt nr.:
1173

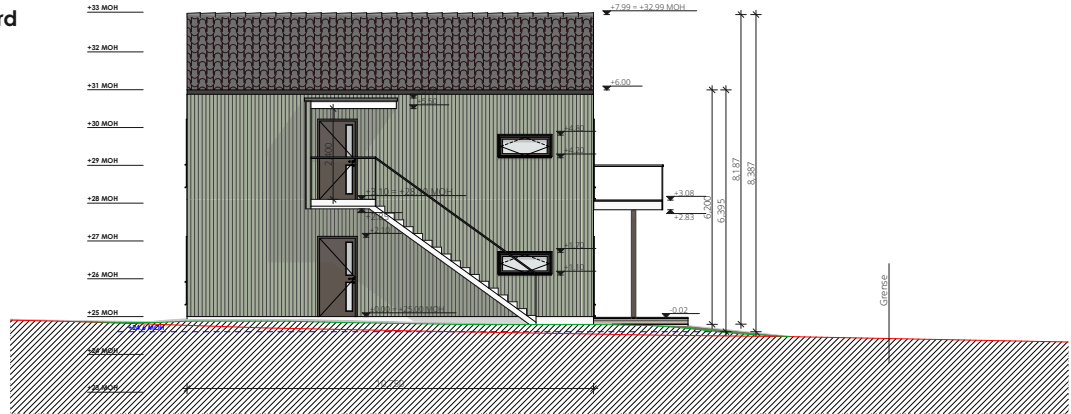
[illegible]

Mål:	1:50
Projek	

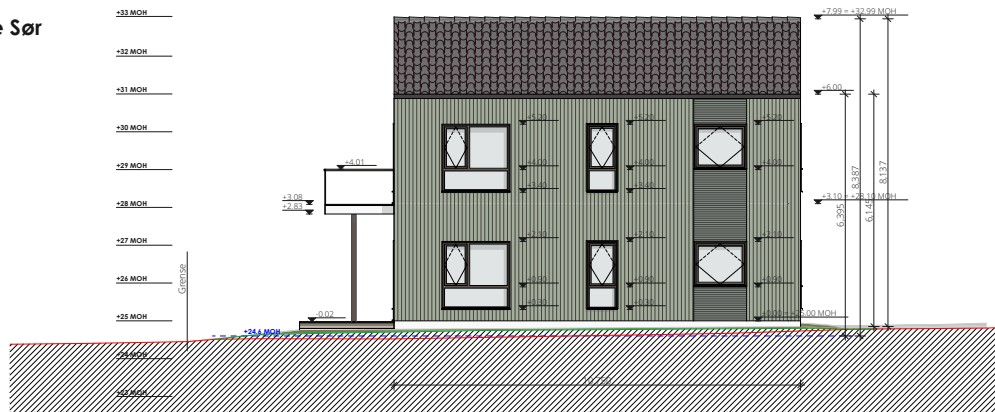


SMA PROSJEKT AS Company Number 989850385 Gamle Isøvei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge	Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36. Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331 1/1363	Titakshaver: Eriksen Eiendom Øst AS Thomas Eriksen	Kontrollrende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 20-May-25	Tegning: Illustrasjon	Mail: Prosjektnr.: 1173
	Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG			Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		

Fassade Nord



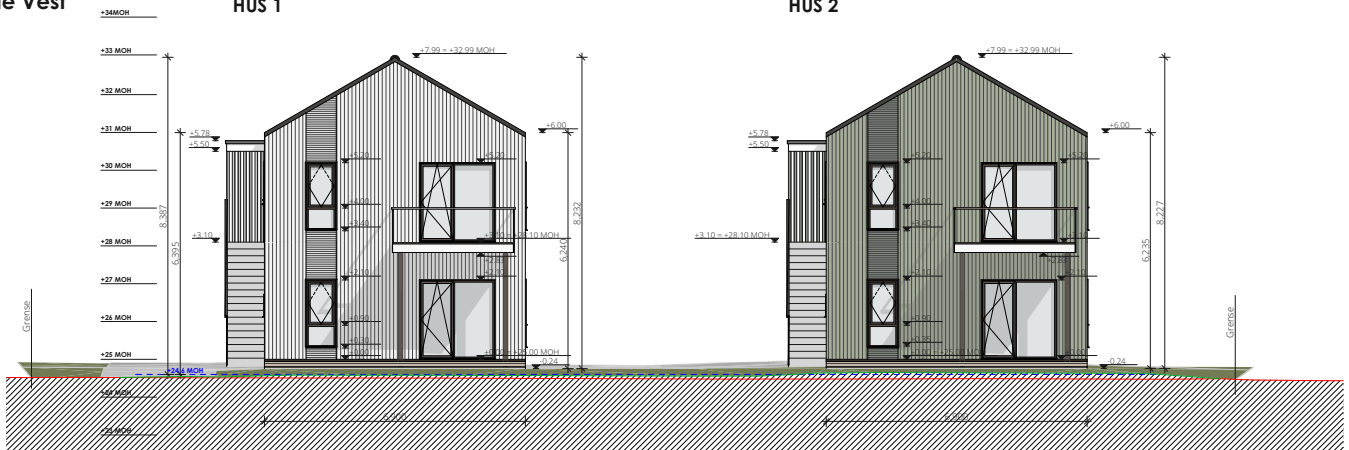
Fasade Sør



Fasade Vest

HUS 1

HUS 2



- Eksisterende terreng
— Ny terreng
- - - Gjennomsnittlig terreng

SMA PROSJEKT AS
Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn:
Kruses gate 34 og 36. Nybygg.

Adresse:
Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG

Gnr./Bnr.	1/1331
	1/1363

Tiltakshaver:
Eriksen Eiendom Øst AS
Thomas Eriksen

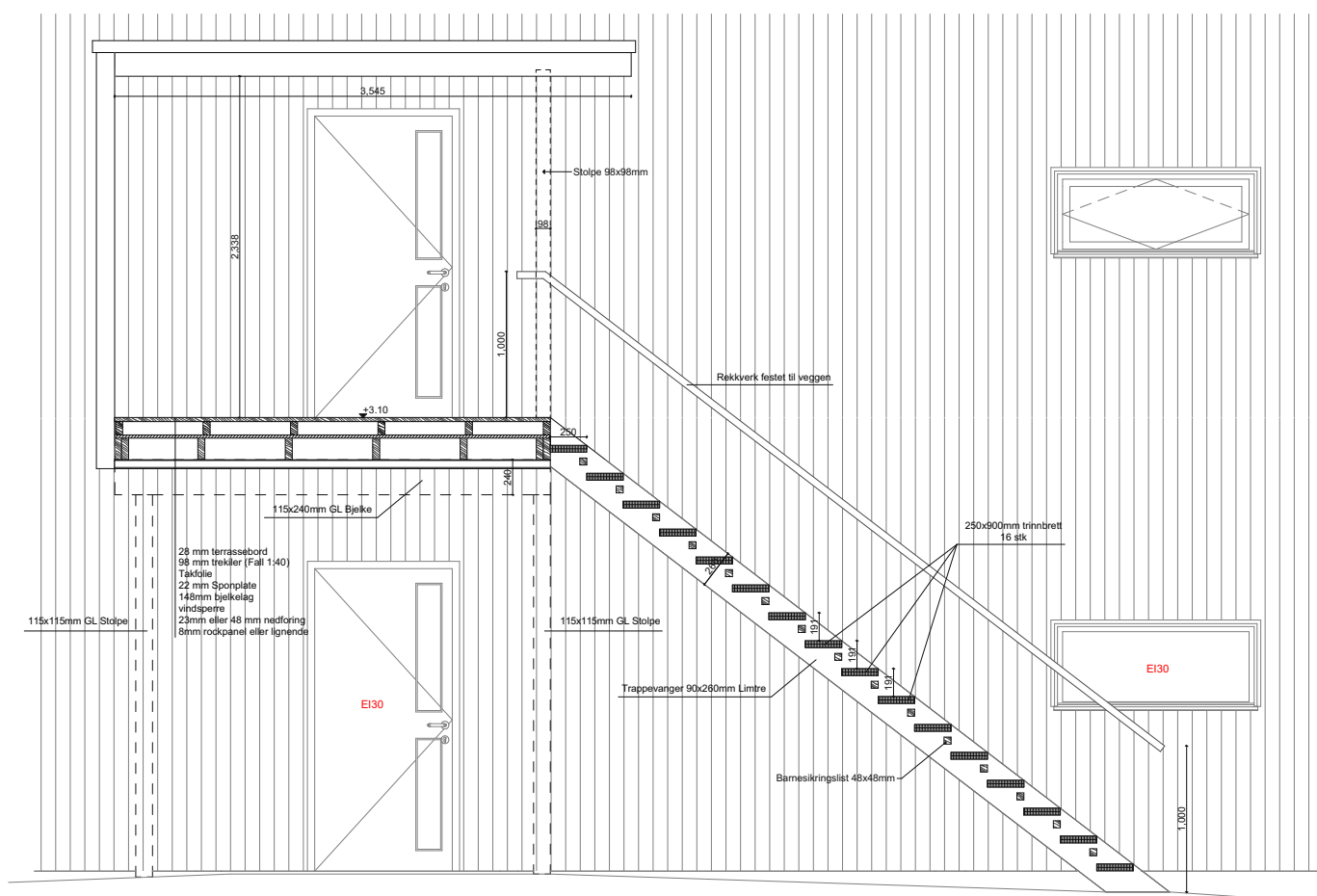
Kontrollerende:	SMA Prosjekt AS
Arkitekt:	SMA Prosjekt AS

Revidering:	20-May-25
Dato:	

Tegning:
Fasader (HUS 1, 2)

Mål:
1:100

D-04 Inngang balkong og trapp

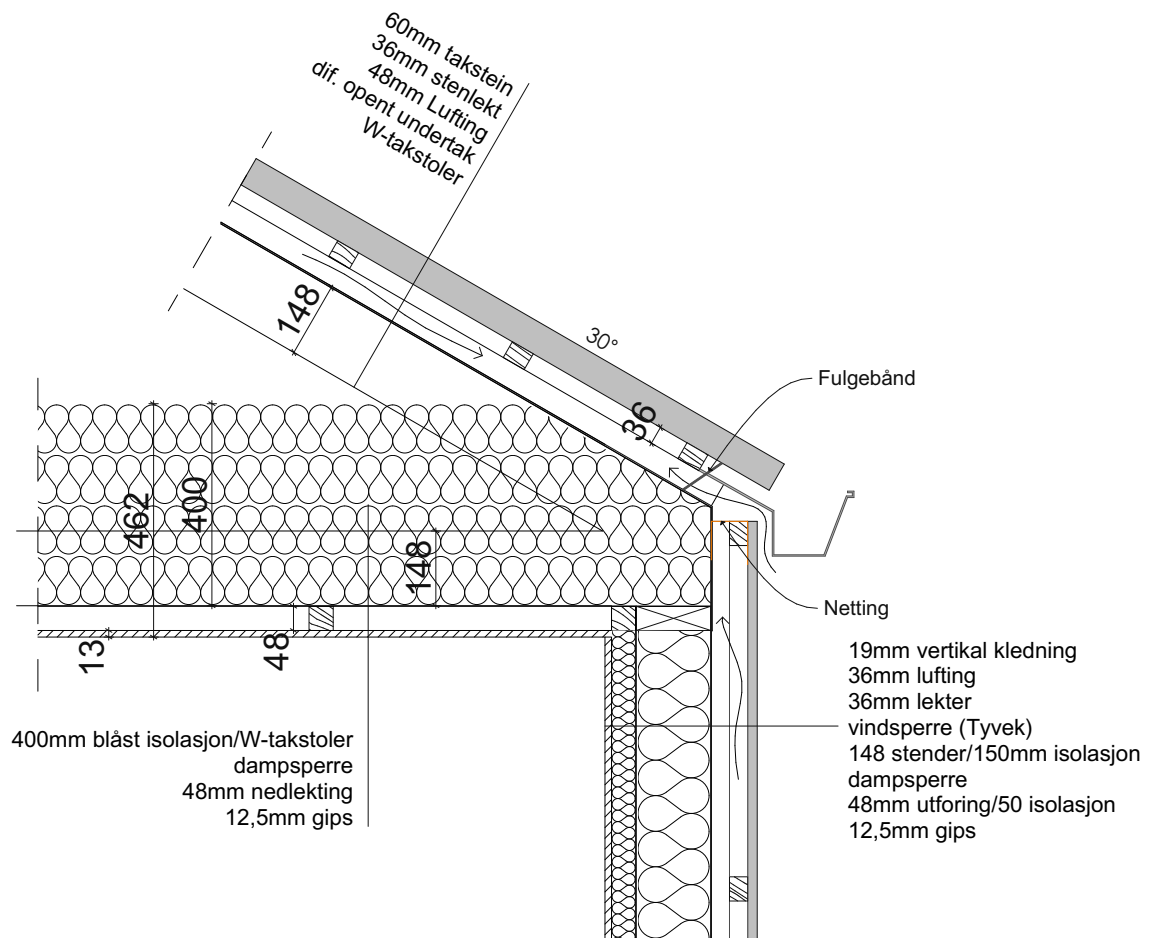


HUS 1	$\pm 0.00 = +25.00 \text{ MOH}$
HUS 2	$\pm 0.00 = +25.00 \text{ MOH}$
HUS 3	$\pm 0.00 = +25.10 \text{ MOH}$

SMA PROSJEKT AS
Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn: Krusnes gate 34 og 36. Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331	Tittelskriver: Eriksen Eiendom Øst AS	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 30-Nov-25	Tegning: D-04 Inngang	Mål: 1:25
Adresse: Krusnes gate 34, 1723 SARPSBORG	1/1363	Thomas Eriksen	Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023	balgong og trapp	Prosjekt nr. 1173

D-05 Prinsippskisse for nedre gesims

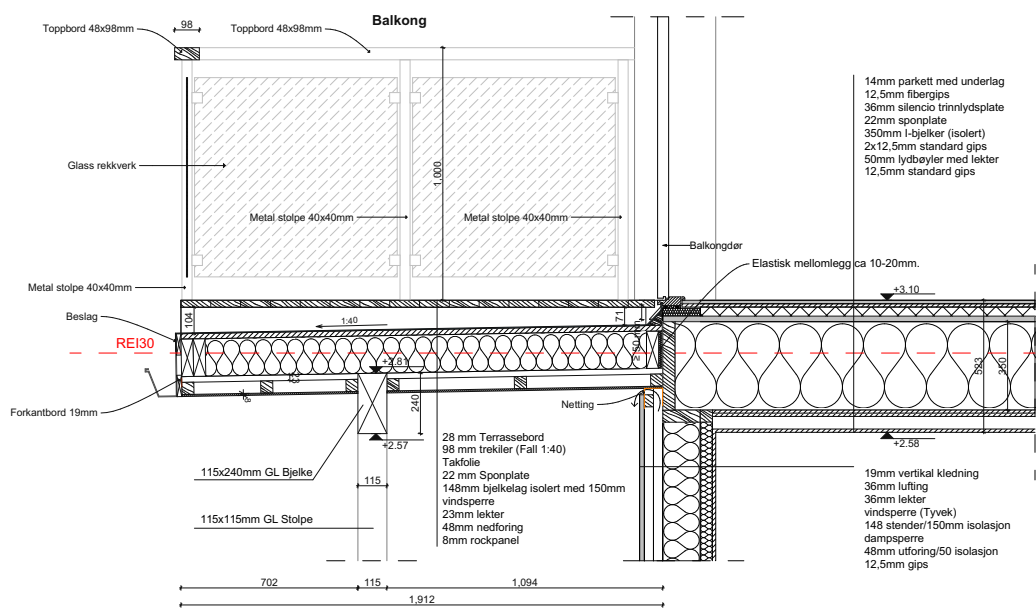


SMA PROSJEKT AS

Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36. Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331 1/1363	Tiltakshaver: Eriksen Eiendom Øst AS Thomas Eriksen	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 01-Dec-25	Tegning: D-05 Prinsippskisse for nedre gesims	Mål: 1:15
Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG			Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		Prosjektnr.: 1173

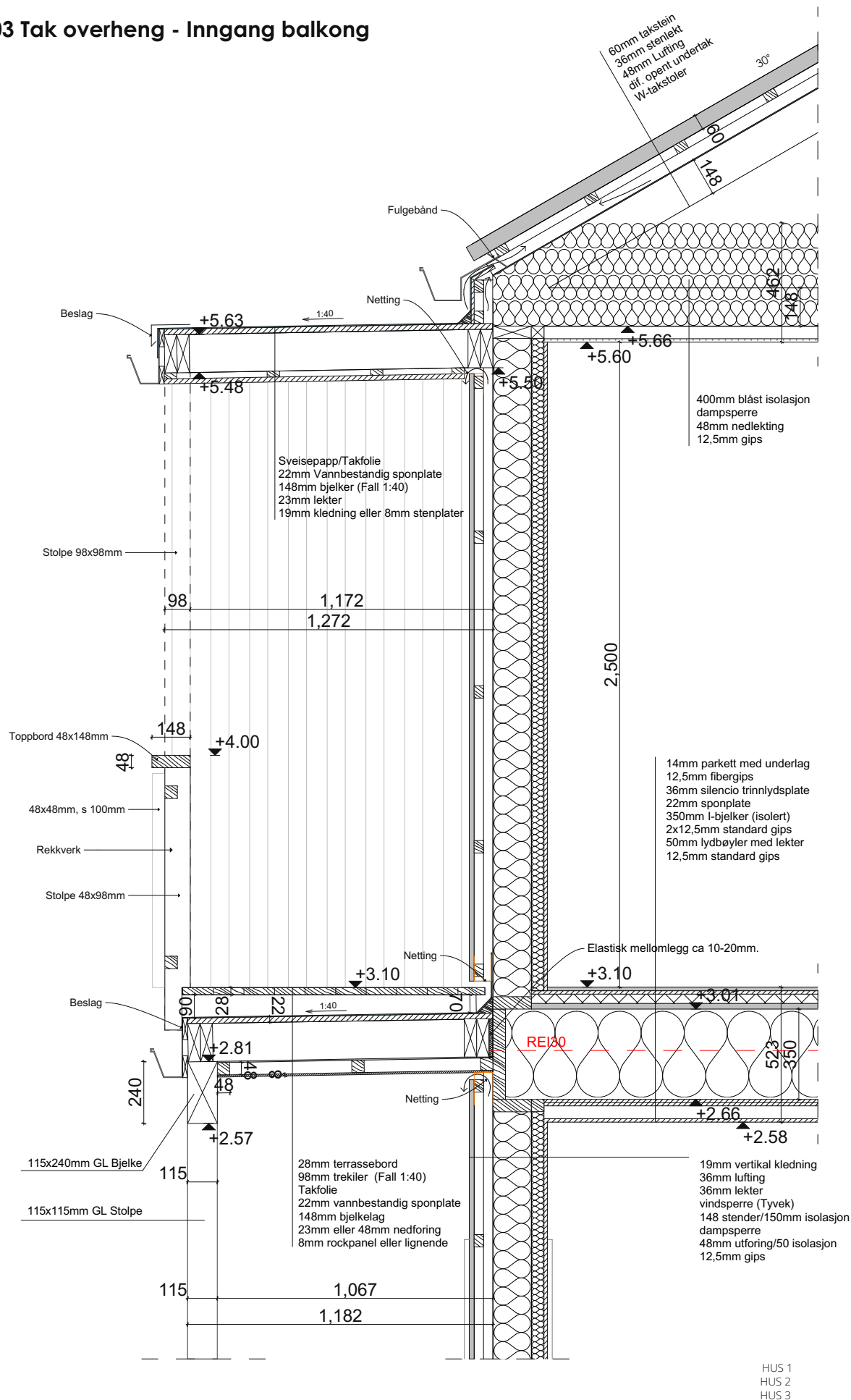
D-02 Balkong



HUS 1 ±0.00 = +25.00 MOH
HUS 2 ±0.00 = +25.00 MOH
HUS 3 ±0.00 = +25.10 MOH

SMA PROSJEKT AS Company Number 989650385 Gamle Isøvet 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge	Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36, Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331	Tilbehørshaver: Eriksen Eiendom Øst AS	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 01-Dec-25	Tegning: D-02 Balkong	Mål: 1:15
	Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSPBORG	1/1363	Thomas Eriksen	Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		Prosjektnr.: 1173

D-03 Tak overheng - Inngang balkong



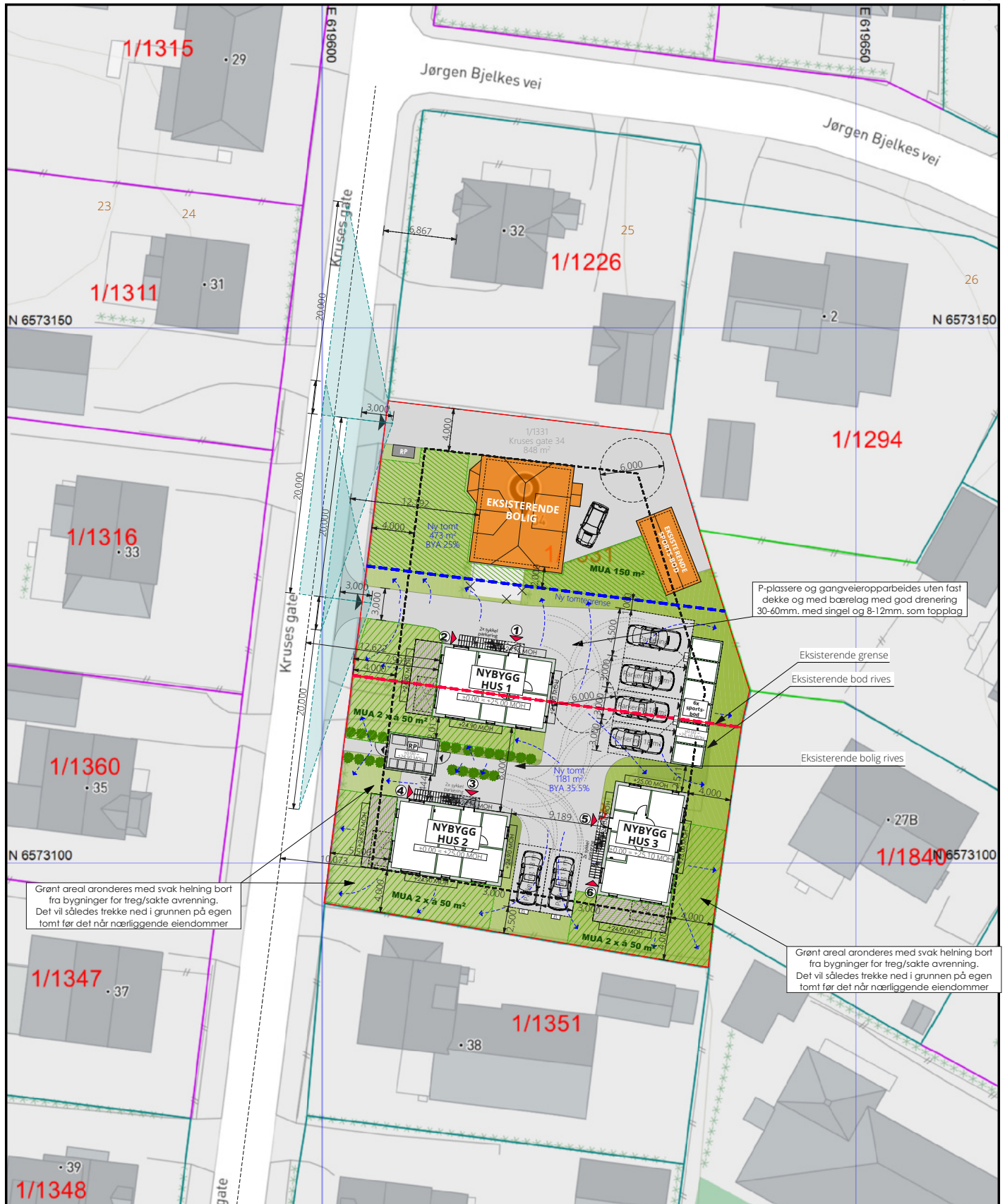
HUS 1	±0.00 = +25.00 MOH
HUS 2	±0.00 = +25.00 MOH
HUS 3	±0.00 = +25.10 MOH

Kruses gate 34 og 36

Dato: 17.06.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



SMA PROSJEKT AS

Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36. Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331	Tiltakshaver: Eriksen Eiendom Øst AS	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 20-May-25	Tegning: Utomhusplan	Mål: 1:500
Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG	1/1363	Thomas Eriksen	Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		Prosjektnr.: 1173

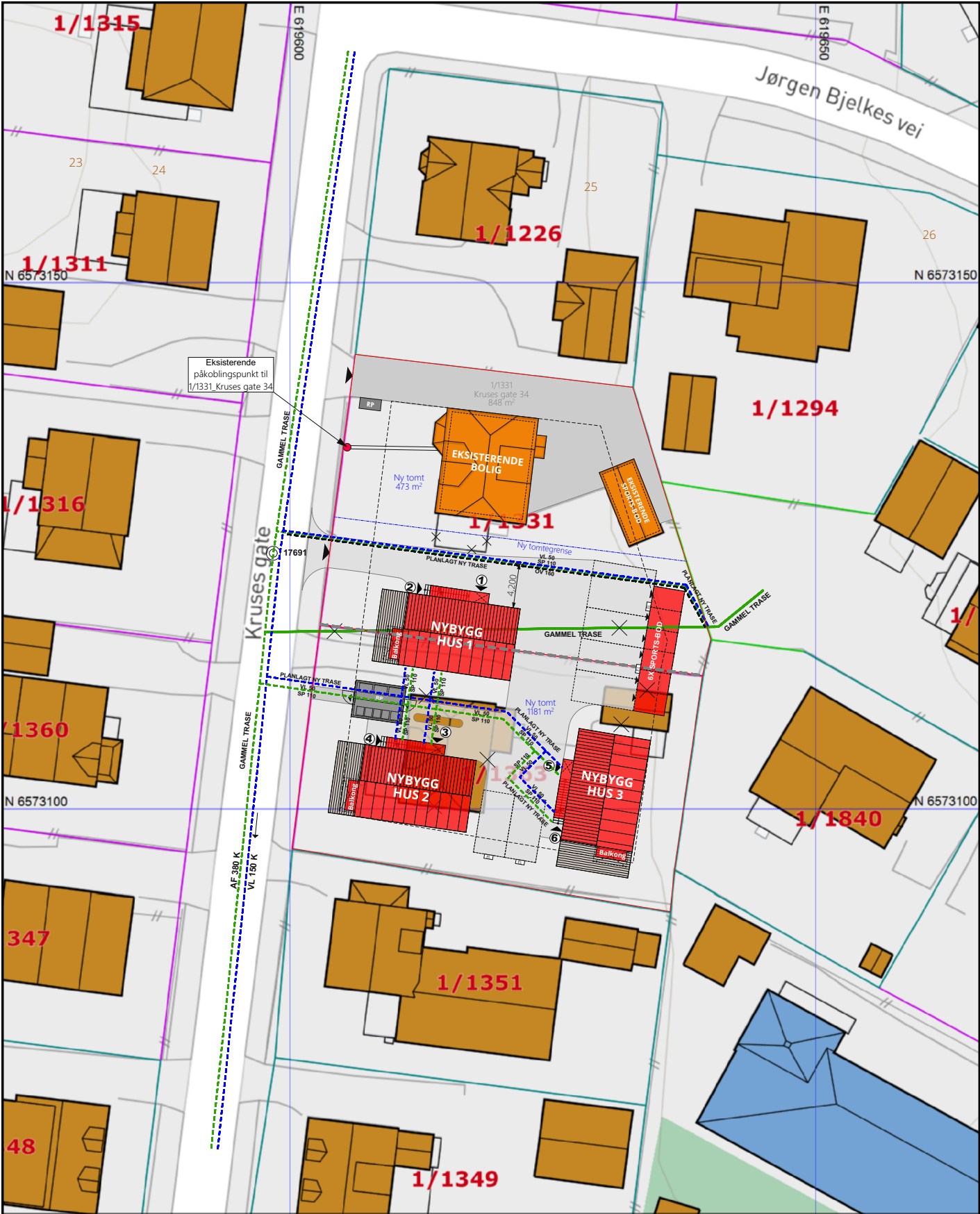


Kruses gate 34 og 36

Dato: 21.08.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



SMA PROSJEKT AS

Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36. Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331 1/1363	Tiltakshaver: Eriksen Eiendom Øst AS Thomas Eriksen	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 21-May-25	Tegning: VA plan	Mål: 1:500
Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG			Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		Prosjektnr.: 1173

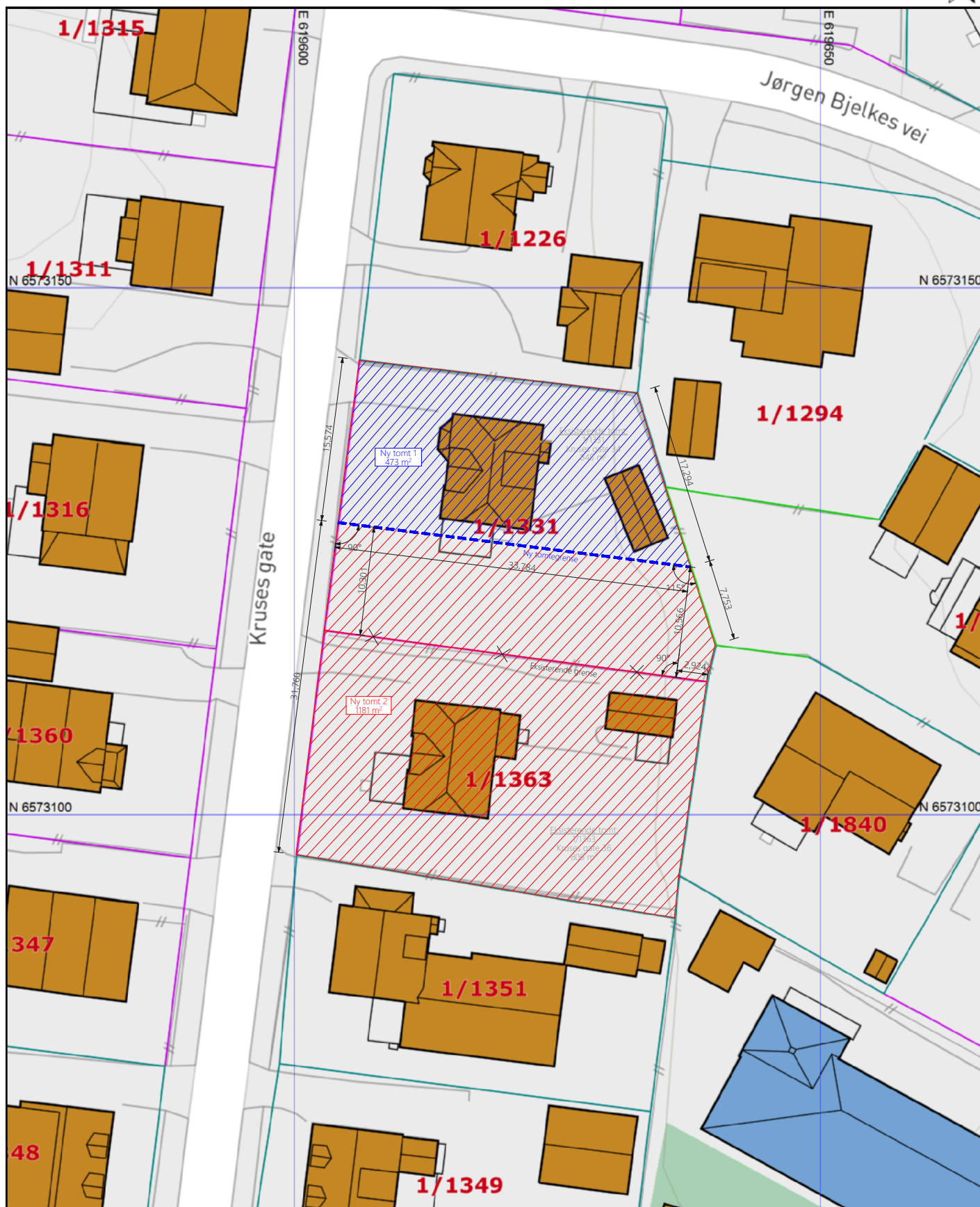


Kruses gate 34 og 36

Dato: 21.08.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



SMA PROSJEKT AS

Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BORGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36. Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331 1/1363	Tiltakshaver: Eriksen Eiendom Øst AS Thomas Eriksen	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 20-May-25	Tegning: Sit kart. Ny tomt.	Mål: 1:500
Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG			Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		Prosjektnr.: 1173



Kruses gate 34 og 36

Dato: 21.08.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



SMA PROSJEKT AS

Company Number 989850385
Gamle Isevei 6 BØRGENHAUGEN 1738 Norge

Prosjekt navn: Kruses gate 34 og 36. Nybygg.	Gnr./Bnr. 1/1331 1/1363	Tiltakshaver: Eriksen Eiendom Øst AS Thomas Eriksen	Kontrollerende: SMA Prosjekt AS	Revidering: 20-May-25	Tegning: Sit kart	Mål: 1:500
Adresse: Kruses gate 34, 1723 SARPSBORG			Arkitekt: SMA Prosjekt AS	Dato: 21-08-2023		Prosjektnr.: 1173





Sarpborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/1363
Adresse: Kruses gate 36
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendom	3105 1/1363		
Utskriftsdato	13.10.2025	Antall datasett	19

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

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

2 Berørte datasett

❗ Kommunedelplan

❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

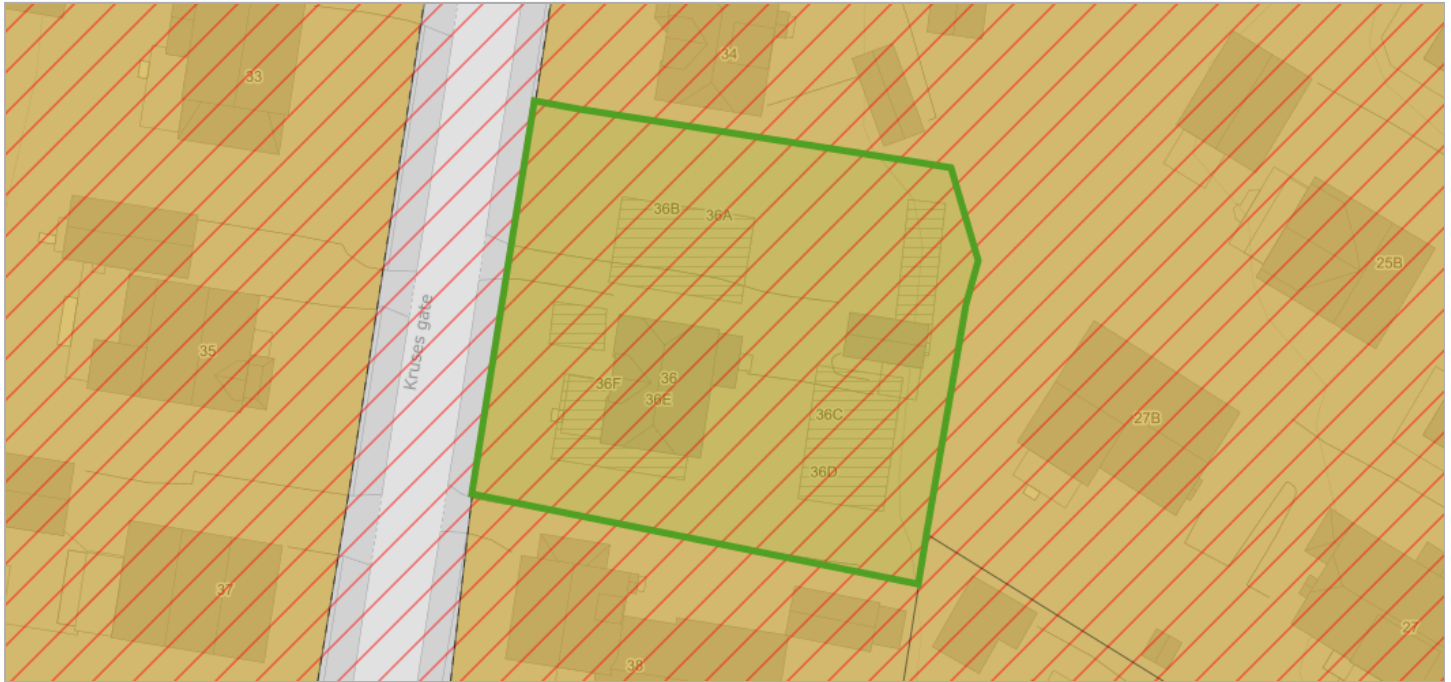
17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	
KpArealformålOmråde - Sentrumsformål - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	
KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende	
KpFareSone	
KpBestemmelseOmråde	
KpBestemmelseGrense	
KpOmråde	
KpArealGrense	
Rasfare	
Bestemmelseområde	
Bestemmelsegrense	
Kommuneplanområde	
Grense for arealformål	

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

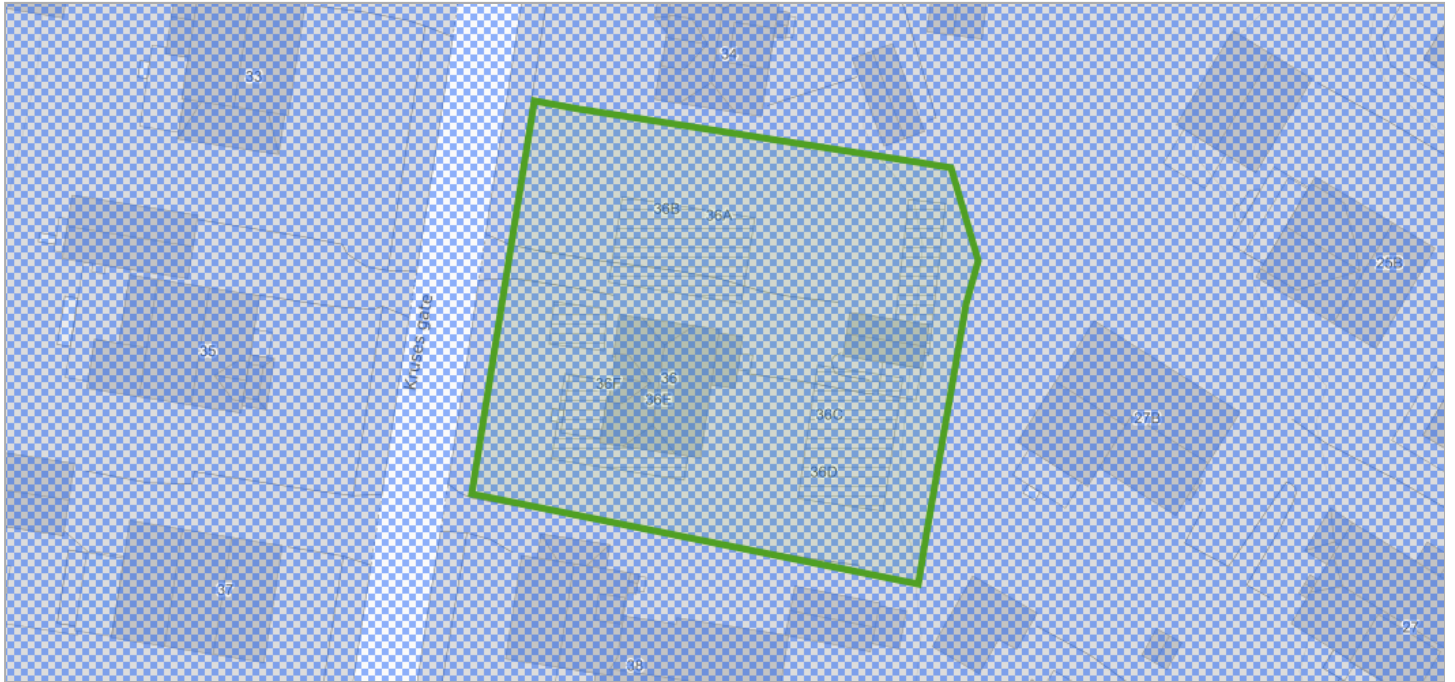
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Suburban tett bebyggelse

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1363	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kruses gate 36, 1723 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 1 178 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 1 178 m ² BestemmelseOmrådenavn Suburban tett bebyggelse KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	1 180 m ²
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

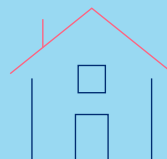
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 1-25-0191

Adresse: Kruses gate 36, 1723 Sarpsborg

Betegnelse: Gnr. 1, Bnr. 1363, Sarpsborg kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

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

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: _____

Nåværende 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 13.06.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

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: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no