

URBANT OG FREMTIDSRETTET

Cicignon Park - Welhavens gate 7

PRISER FRA KR
2 900 000,-





Høy arkitektonisk kvalitet, høy miljøprofil og
høy trivsel.

- laget for fremtiden.

05

Velkommen til Cicignon Park - Welhavens gate 7

06

Nøkkelinformasjon/Megler

09

Visjonen - fremtiden

10

Arkitektens visjon

14

Eiendommen

30

Beliggenhet

37

Plantegninger

62

Om boligen

70

Tekniske dokumenter

CICIGNON PARK - WELHAVENS GATE 7

Cicignon Park er et av Fredrikstad viktigste og mest omfattende byutviklingsprosjekt beliggende i bydelen som de fleste oppfatter som en av byens beste beliggenheter, både av hensyn til plassering, men også av hensyn til nærmiljø med tradisjonsrik bebyggelse og kvartalstruktur - kun noen kvartal fra Fredrikstads sentrumsgater.

Bydelen er under forandring Cicignon Parks første byggetrinn - Blokk A - er nå ferdigstillet og klar for innflytting. Bygget rommer 62 moderne og selveierleiligheter som dels er knyttet til omgivelsene på bakkeplan, men som også gir vid utsikt, over byen i ulike retninge når man kommer opp i høyden. Det er ikke en overdrivelse å hevde at flere av leilighetene får det man kan kalle en spektakulær utsikt, enten den er rettet mot den ikoniske, opplyste Fredrikstadbroa, mot Gamlebyen, elveløpet og innseilingen til Fredrikstad, eller ut over byens tak og de ulike horisonter.



- Cicignon Park - Welhavens gate 7

Pris fra	2 900 000 + omk
til	7 500 000 + omk
Fellesutgifter fra	1 076 pr. mnd.
Bra-i fra/til	36 / 80 m2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023



Morten Stene

Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder

91 78 22 96
Morten.stene@stavlund.no



Gunnar Olai Stavlund

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

91 35 31 25
gunnar@stavlund.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad





Grønn park mellom blokkene



CICIGNON
PARK

The background features a large, stylized graphic. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. To its right is a large, light grey shape that also curves, creating a sense of depth and movement. The overall composition is modern and minimalist.

VISJONEN - FREMTIDEN



Illustrasjon oversikt fra NIELSTORP+ Hvor man også ser "elven mellom Blokk A og B

NIELSTORP+ ARKITEKTER

Arkitektoret uttaler dette om prosjektet Cicignon Park:

"I Fredrikstads Cicignon Park har vi, sammen med Nordic Group Holding, samarbeidet med Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) for å skape en blå-grønn bydel. De gamle sykehusområdene har to høyhusblokker som blir rehabilitert og oppgradert som en del av prosjektet. Produksjon av betong har et betydelig CO2-avtrykk så ved å utnytte de eksisterende bygningene gjør man god bruk av allerede bygde betongstrukturer.

Hver bolig vil ha sin egen balkong, både for bylandbruk og rekreasjon."

"Vi har lang tradisjon for å lage human arkitektur. Mennesket er i sentrum når vi designer hus og bydeler. Husene våre brytes ned i skala, til en målestokk som gjør at folk føler seg hjemme i, og føler tilhørighet til sine omgivelser."

Kilde: NIELSTORP+



Arkitektens fremtids visjon for Cicignon Park
Kilde/Bilder: NielsTorp+

PARSELL PLANTEKASSER



Se vedlegg i salgsoppgaven for
mer informasjon



LAG EGEN DIN EGEN URTEHAGE LETT TILGJENGELIG FRA KJØKKENET

Tenk deg å ha alle urtene du trenger rett utenfor vinduet,
klare til høsting og helt ureist.

Noen av sortene som egner seg i pottes:

- Basilikum
- Betenmynte (oregano)
- Gressløk
- Koriander
- Rosmarin
- Stevia



Det er montert blomsterkasser
utenfor vinduer i alle leiligheter i
2.-8.etg for dyrking av
grønnsaker, blomster, urter etc.

Dette er en form for urbant
landbruk og i tillegg til at det
dannes vertikalt hage på fasader



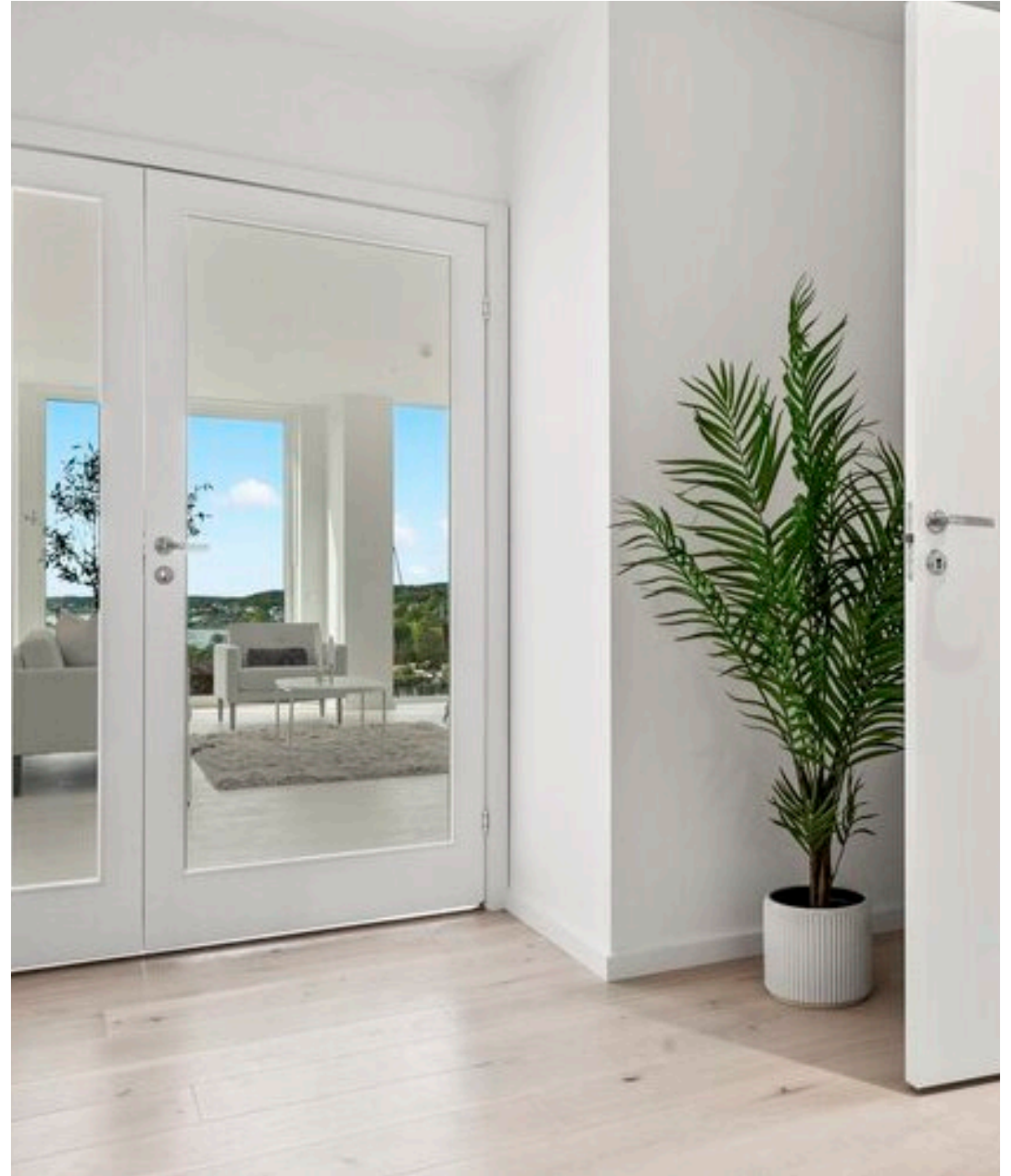
LAG DIN EGEN KJØKKENHAGE

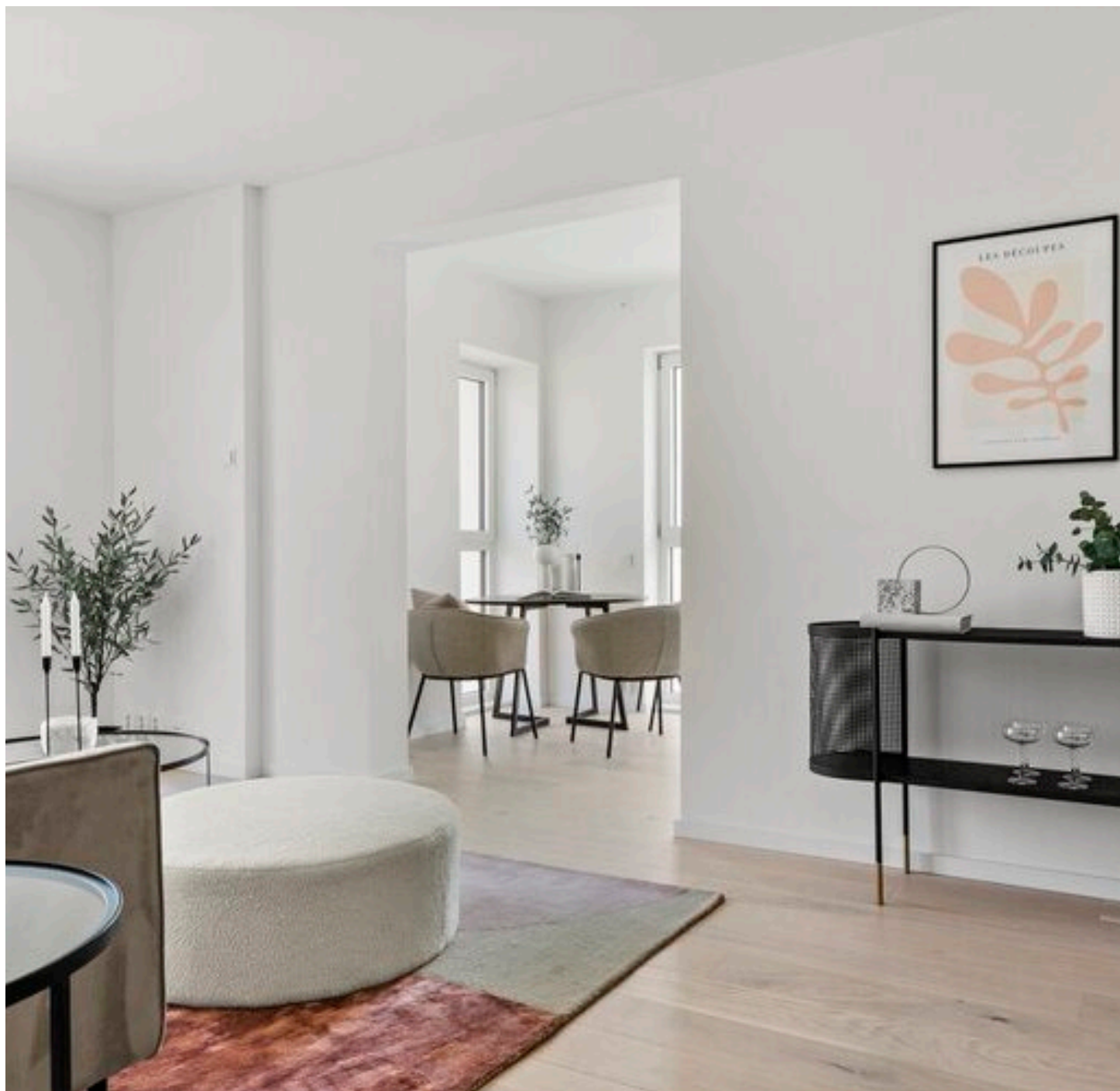
Fyll våre plantekasser med mange ulike grønnsaker.
Grønnsaker som egner seg for pottes er:

- Pottetomat
- Chili og paprika
- Salat
- Mangold
- Aubergine

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a curved right edge that follows the white line. The grey shape has a curved left edge that also follows the white line.

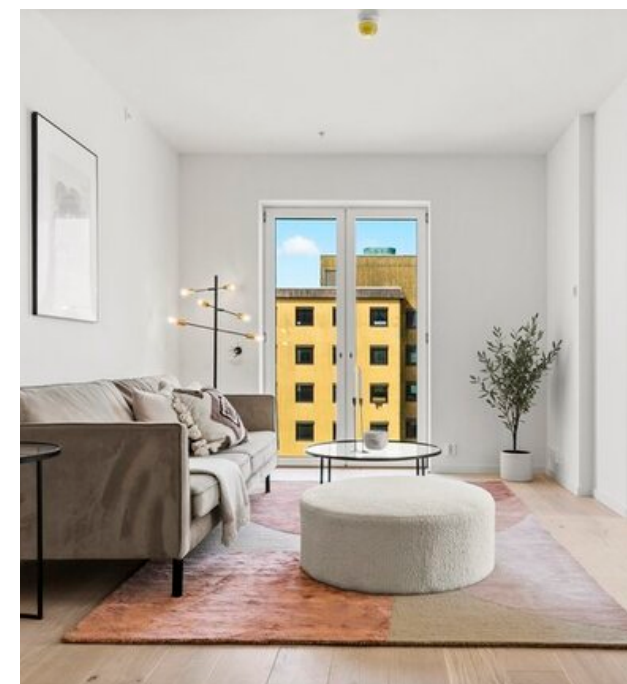
EIENDOMMEN





Gulv er belagt med enstavs eikeparkett. Vegger har malte, glatte overflater. Tak har malte, glatte overflater med Downlights i enkelte soner.

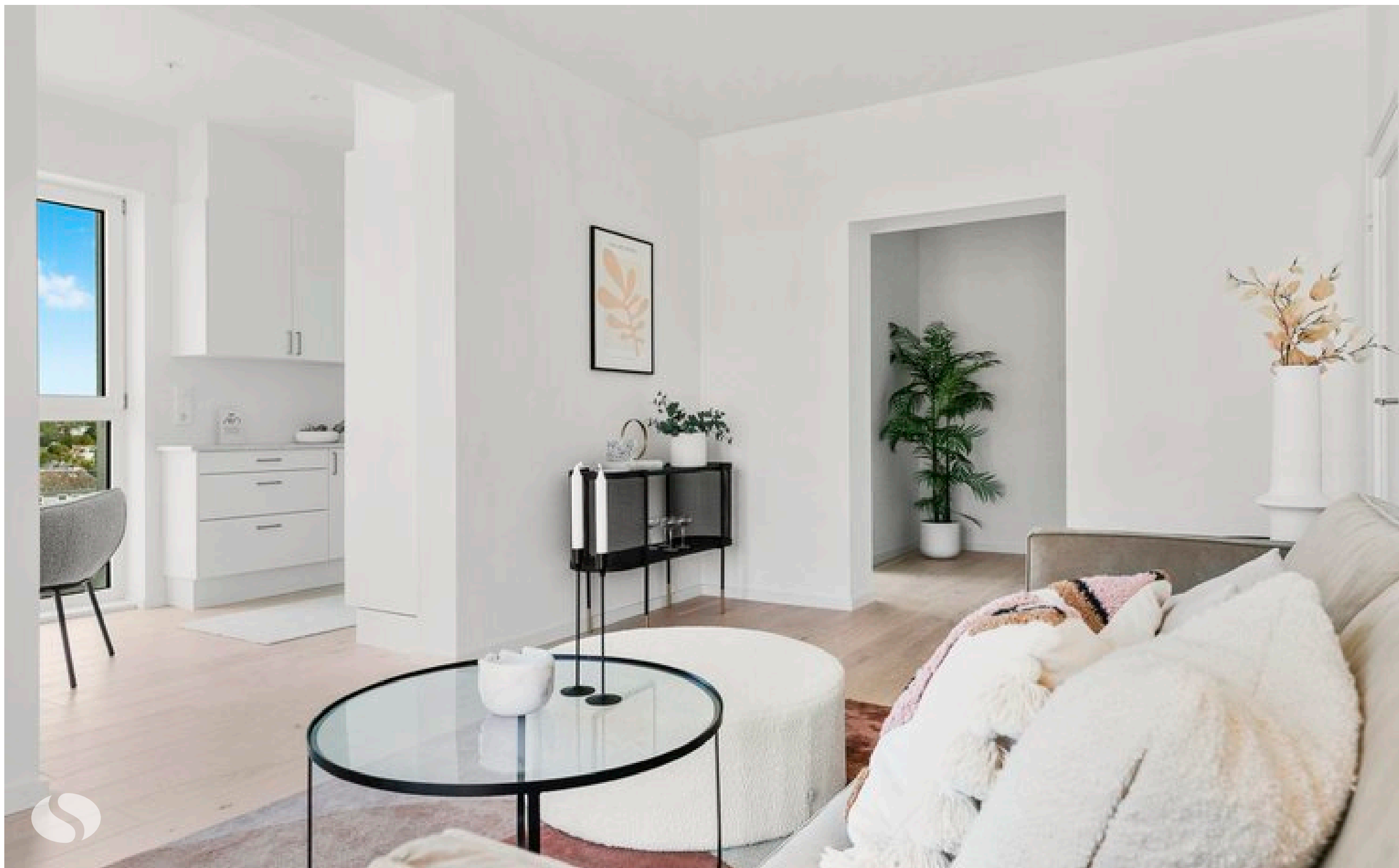
Leilighetene er utstyrt med nyttige smarthusløsninger (Futurehome Smarthub) som gir mulighet for appstyring av vannbåren gulvvarme og deler av belysningen.











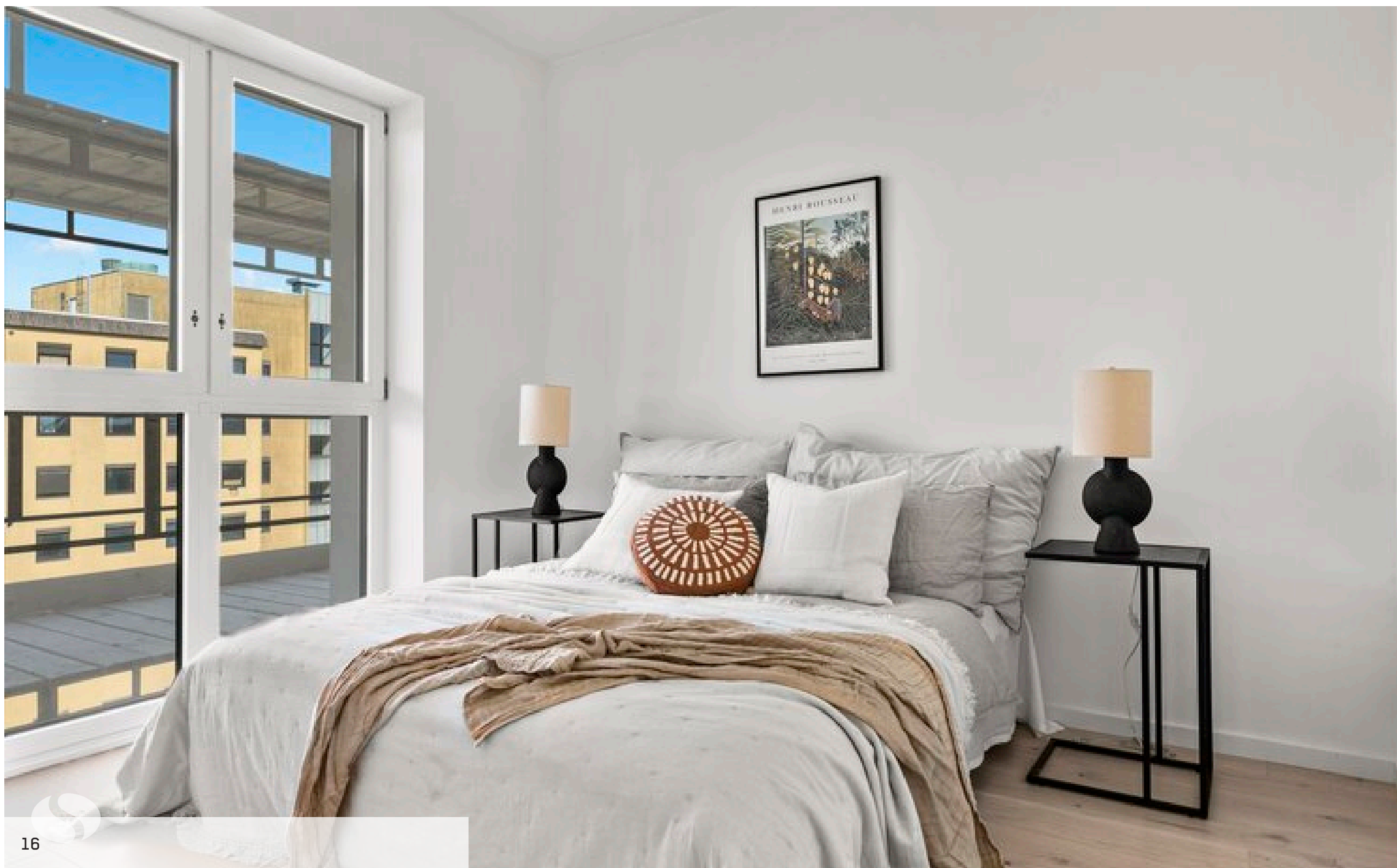


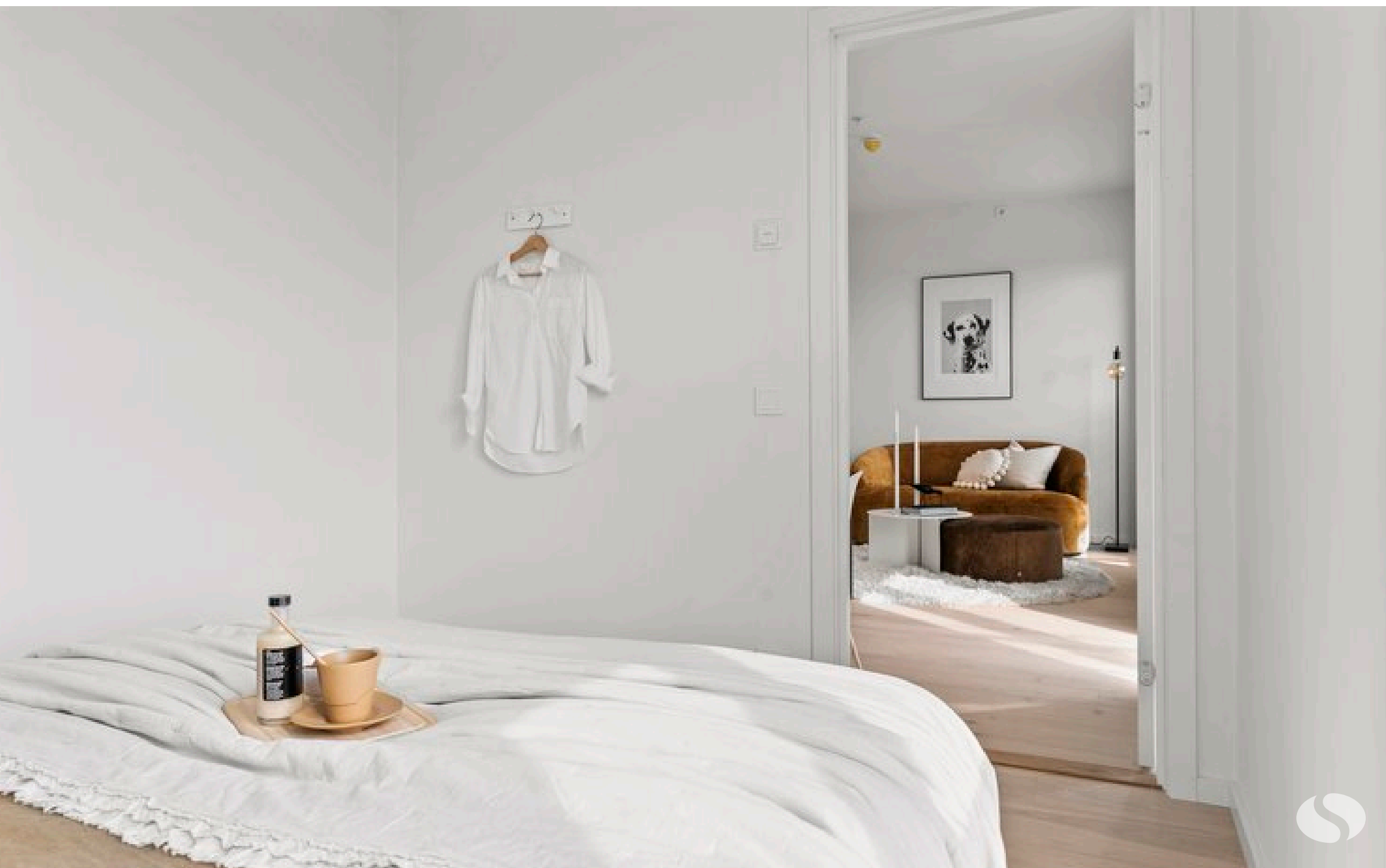
Kjøkkenen er levert av HTH med glatte, hvite overflater. Benkeplater 30mm med underlimt oppvaskkum av stål. Innredningen inkluderer ikke hvitevarer. Se tilbud om kjøp av komplette pakker for hvitevarer fra Martinsen & Sønn - som kan tilpasses den enkelte leilighet.



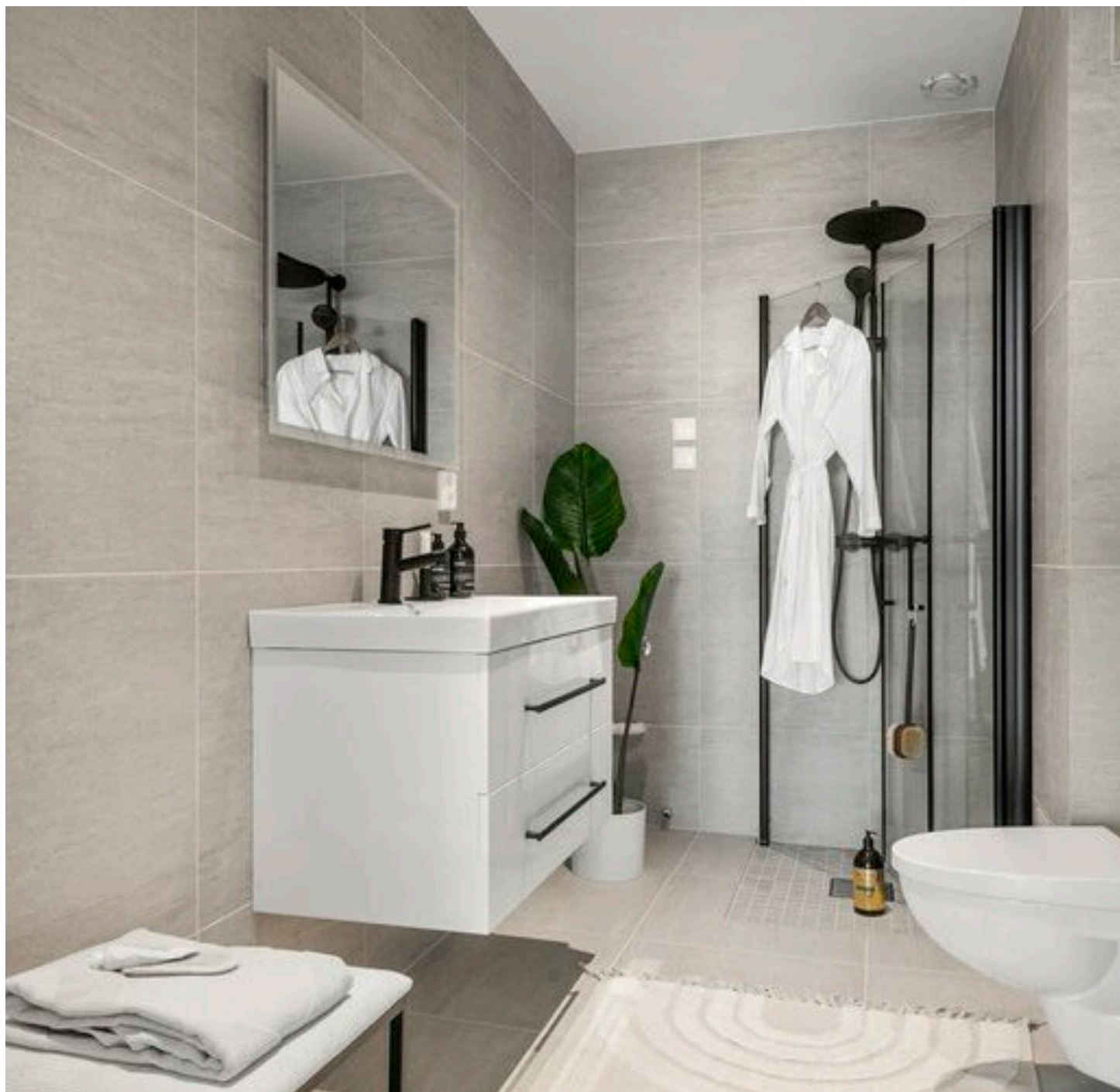




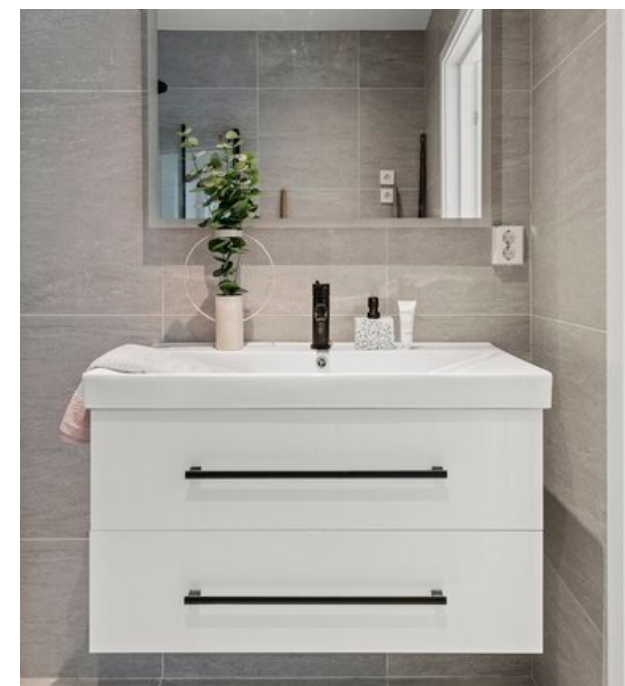








Badene i forskjellige utførelser. Gulvene har keramiske fliser i tidsriktig gråfarge. Keramiske fliser på bad vekselvis i hvit og grå utførelse. Tak har malte, glatte overflater med Downlights i enkelte soner.







De fleste av leilighetene har flott utsikt



BELIGGENHET

Cicignon Park ligger midt i smørøyet i Fredrikstad - i byens mest tradisjonsrike villastrøk - kun noen hundre meter fra Fredrikstad Jernbanestasjon, anløpssted for "elvemetroen"/Byfergene, ærverdige Fredrikstad Bibliotek - og Kirkeparken som også leder deg til sentrums gågate og handelstrøk kvartalene bortenfor. I løpet av to-tre minutter tar byfergen deg over til historiske omgivelser i Gamlebyen, eller du kan ta byfergen videre ned forbi Isegran, gjennom sentrum og ut til Gressvik.





Biblioteket ligger rett ved Cicignon Park

Nærhet til byens sentrum,
jernbanestasjonen, Gamlebyen, elven og
Cicignon Skole,





Cicignon Park ligger rett ved fergeleie til Gamlebyen

Welhavens gate 7

Nabolaget Cicignon - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Cicignon fergeleie Linje 803	4 min	15 min
Fredrikstad stasjon Linje 613	4 min	0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min	0.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	16 min	1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min	15 min

Ladepunkt for el-bil

Apenesfjellet P-hus	11 min	15 min
---------------------	--------	--------

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

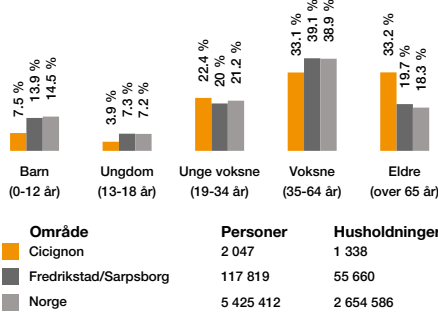
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år)	17 min	1.3 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år)	18 min	1.3 km
Smertulia barnehage (1-5 år)	20 min	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Kiwi Kråkerøybrua	14 min	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



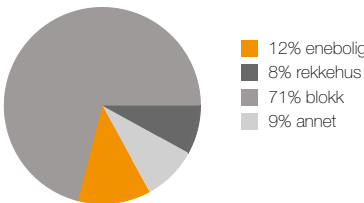
Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

Cicignon u.skole - aktivitetshall Aktivitetshall	3 min	0.2 km
Turnhallen Fredrikstad Turnhall	6 min	0.5 km
Centrum Sol og Helsestudio	12 min	15 min
Spenset Fredrikstad, Brygga	15 min	15 min

Boligmasse



«Staslig og sentrumsnært bo område. Nærhet til elven, Gamlebyen. Vakre omgivelser i Fredrikstads sydlige ende. Her bor man lenge, og folk i området er stolte av sine gamle boliger.»

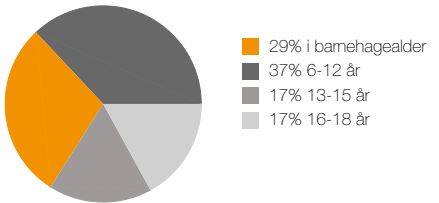


Sitat fra en lokalkjent

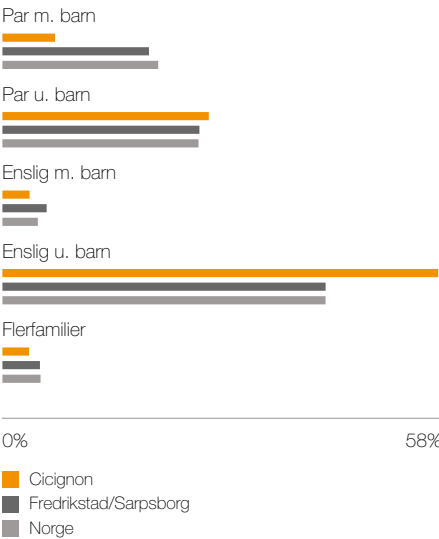
Varer/Tjenester

Torbyen	15 min	15 min
Boots apotek Kråkerøy	12 min	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

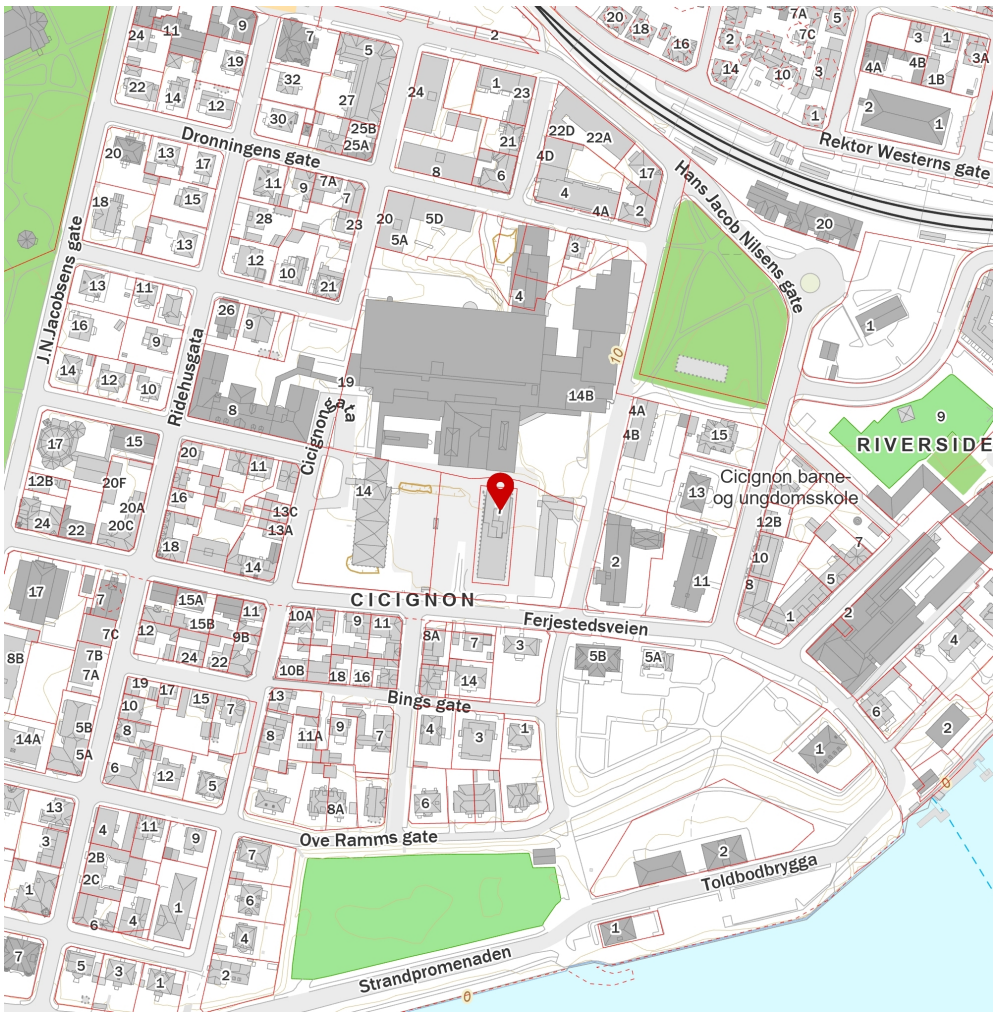
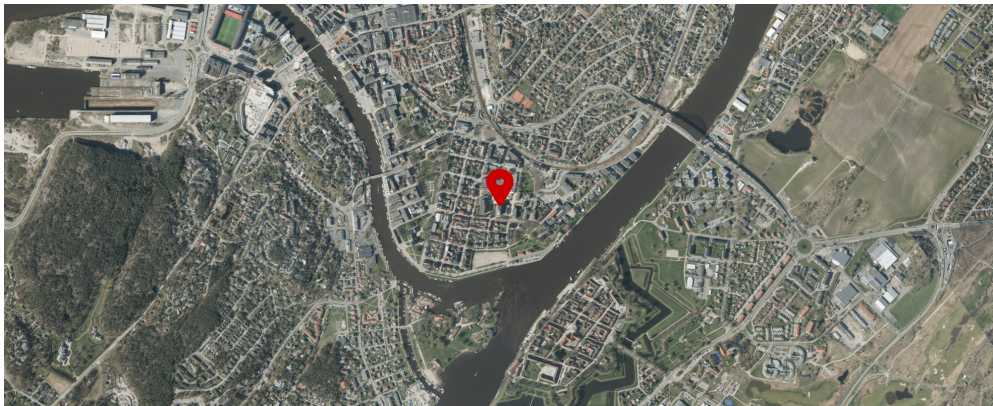


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

The background features a large, stylized graphic element. On the left, a solid orange shape curves towards the right. On the right, a grey shape curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The word "PLANTEGNINGER" is centered within the orange area.

PLANTEGNINGER



Leilighet H0101

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
interiør

101



Leilighet H0105

FOTO

105



Leilighet H0106

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
eternity



Leilighet 202 og 402

FOTO



Leilighet H0203

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
eternity



Leilighet 205

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
eternity



Leilighet 206 og 306

FOTO
electra



Leilighet 207 og 507

FOTO
electra



Leilighet 301

FOTO
electra



Leilighet 302

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
electra



Leilighet 303 og 603

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
eternity



Leilighet 304

FOTO
eternity



Leilighet 307

FOTO
etertre



Leilighet 403 og 803

FOTO
etertre



Leilighet 404, 604 og 804

FOTO
eternity



Leilighet 406

FOTO
eternity



Leilighet 407

FOTO
eternity



Leilighet 503

FOTO
eternity



Leilighet 504

FOTO
estetikk



Leilighet 508

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
estetikk



Leilighet 602

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
eteliv



Leilighet 606 og 706

FOTO
eteliv



Leilighet 608

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
elite



Leilighet 702 og 802

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
elite



Leilighet 703

FOTO
eternity



Leilighet 708 og 808

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
eternity



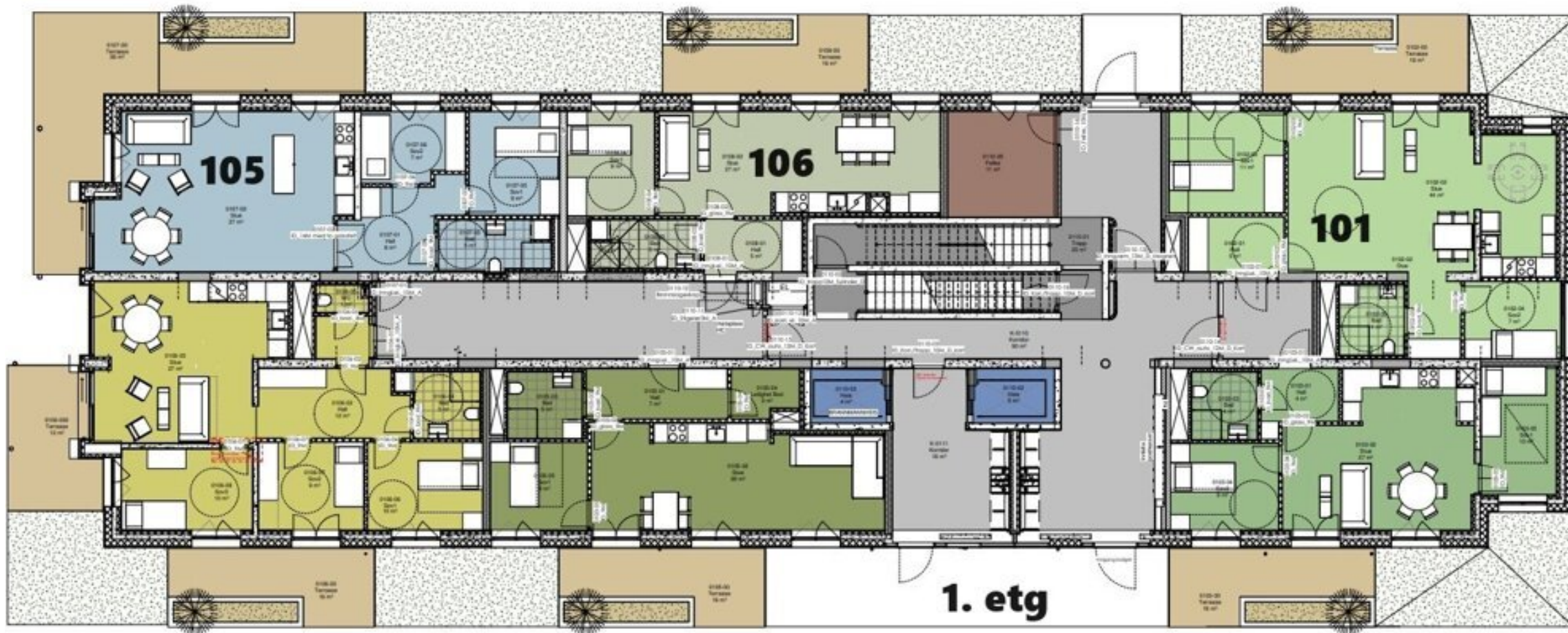
Leilighet 801

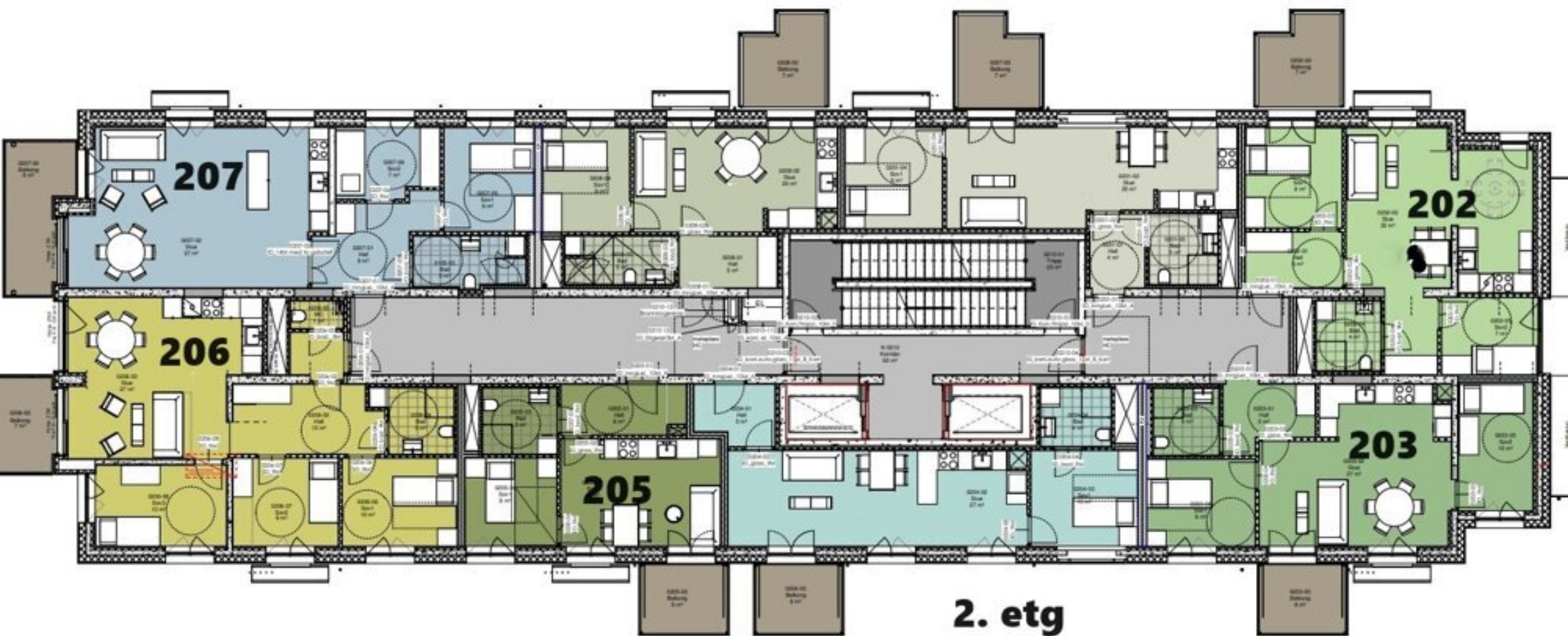
FOTO
elstire



Leilighet 807

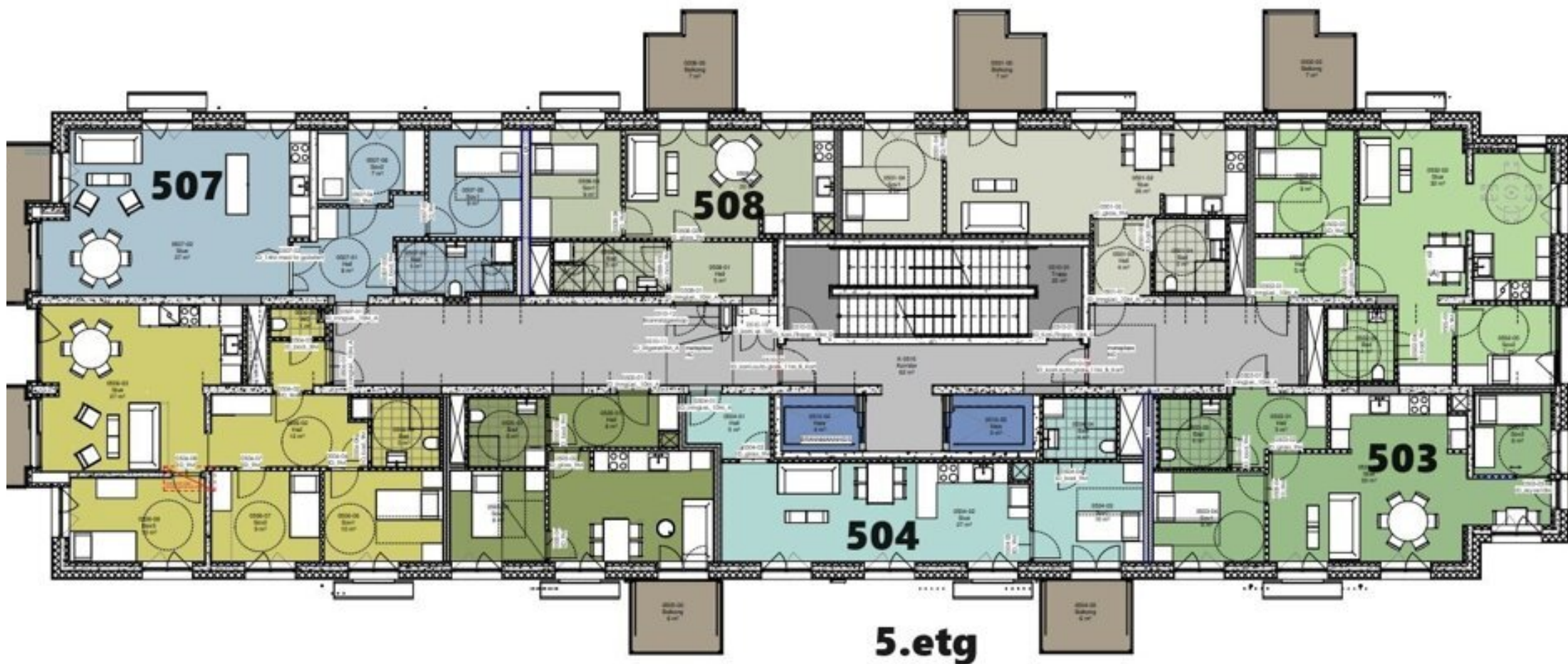
FOTO
elstire

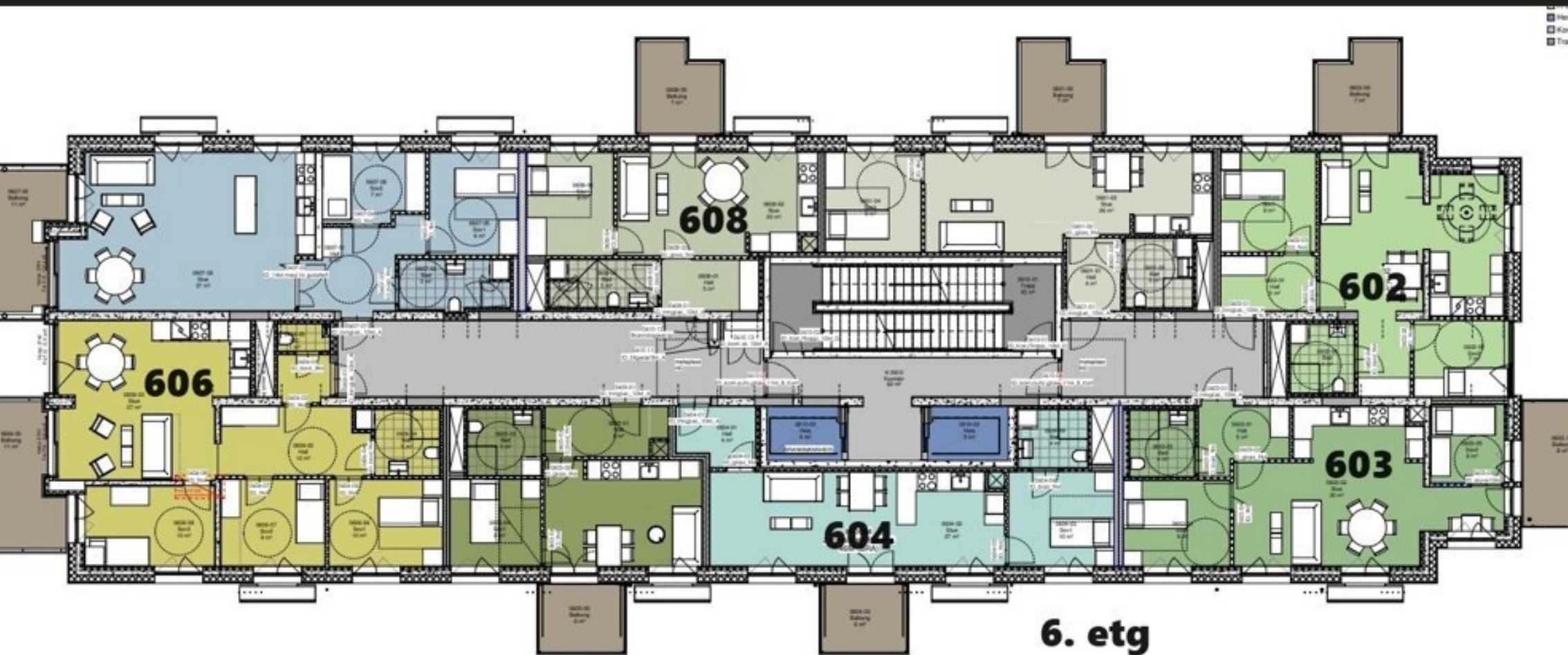


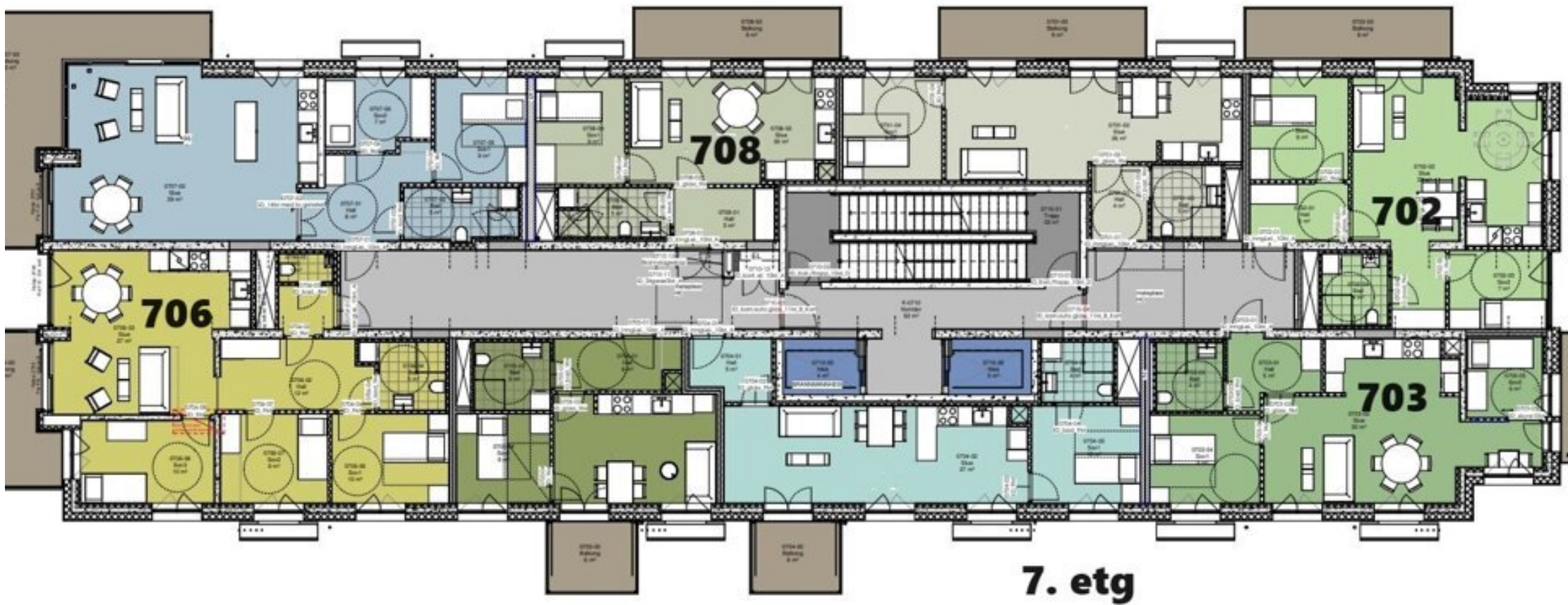


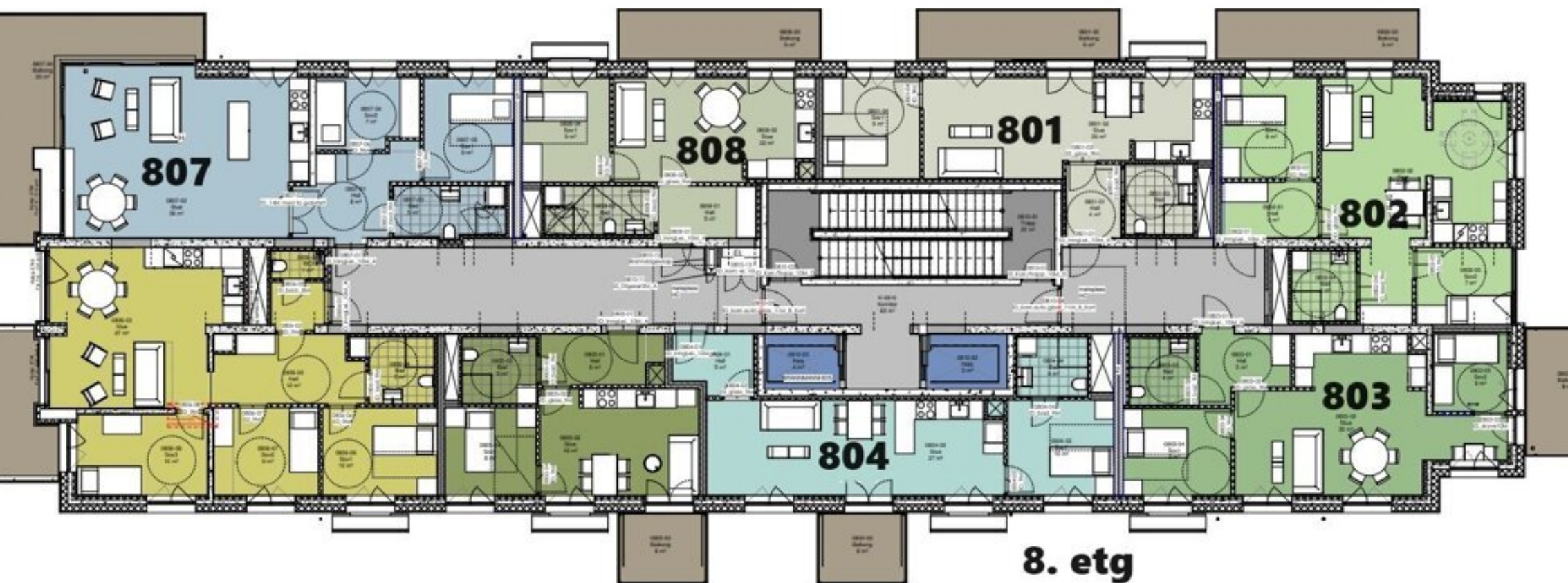




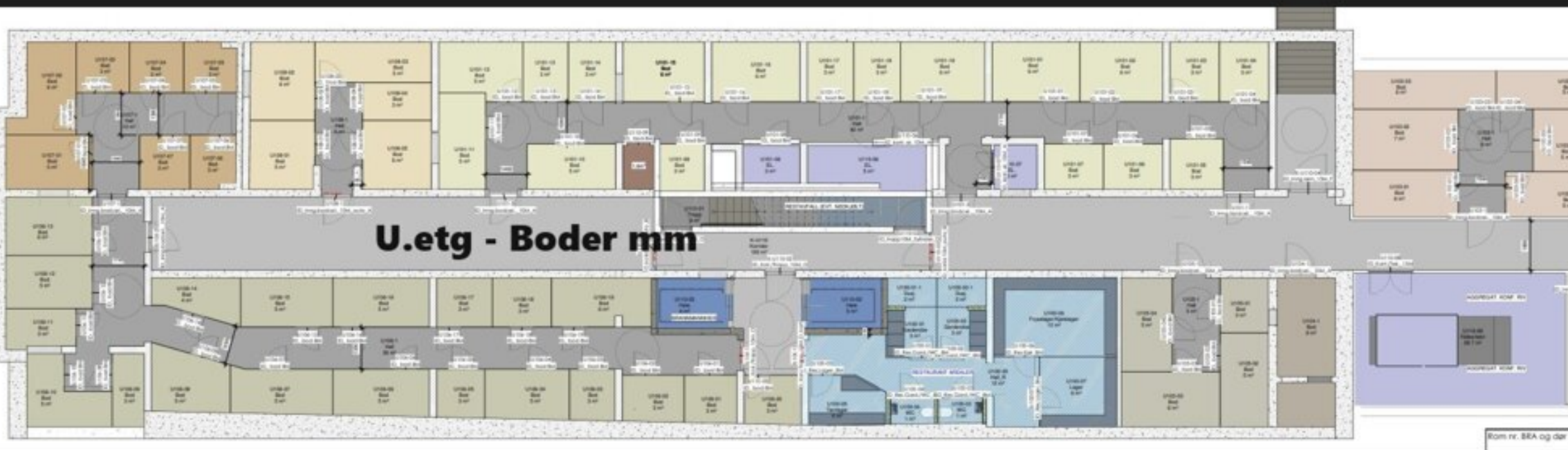












OM BOLIGEN

Om prosjektet - www.cicignon-park.no

Bydelen Cicignon ligger i ytre del av det opprinnelige festningsverket som omsluttet Gamlebyen - Glacisene. I dag er bydelen en av byens mest tradisjonsrike og mest ettertraktede bydeler.

Plankebyen Fredrikstad er innarbeidet som begrep og kallenavn for byen. Uttrykket forteller noe om historien som elveby og sagbruksvirksomhetenes betydning for byens utvikling

Så kan man si at det skjedde noe i Fredrikstad i slutten av 1950 tallet da bydelen Cicignon ble åsted for oppføringen av det som senere og frem til 2015 var Østfolds Sentralsykehus.

Da beslutningen om at sykehuset skulle flyttes ut av Cicignon og Fredrikstad by, åpnet det seg en mulighet for forandring gjennom en av de største utviklingsprosjektene på bysiden av elven i nyere tid.

Gjennom utviklingsprosjektet Cicignon Park - et samarbeid mellom utbygger og arkitektkontoret Niels Torp - legges det opp til en transformasjon der den tidligere sykehusaktiviteten erstattes med moderne bebyggelse og boliger som skal fylle bydelen med nytt liv - dels som kontrast og dels som supplement til den ærverdige og tradisjonsrike villabebyggelsen på Cicignon.

Ved at man tar vare på signalbyggene som de to høyhusene representerer - og deres silhuetter - ivaretar man noe av byens identitet - og sender et signal om bærekraftig utvikling ved at noe av det gamle består og

gjenbrukes.

Standard

Gulv er belagt med enstavs eikeparkett og keramiske fliser i tidsriktig gråfarge. Vegger har malte, glatte overflater og keramiske fliser på bad vekselvis i hvit og grå utførelse. Tak har malte, glatte overflater med Downlights i enkelte soner.

Leilighetene er utstyrt med nyttige smarthusløsninger (Futurehome Smarthub) som gir mulighet for appstyring av vannbåren gulvvarme og deler av belysningen.

Kjøkken er levert av HTH med glatte, hvite overflater. Benkeplater 30mm med underlimt oppvaskkum av stål. Innredningen inkluderer ikke hvitevarer. Se tilbud om kjøp av komplette pakker for hvitevarer fra Martinsen & Sønn - som kan tilpasses den enkelte leilighet.

Bad leveres med dusjgarnityr, dusjvegg og servantinnredning. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Toalettene er av type vakuum toalett som medfører redusert forbruk av vann og avløp.

Kabel-TV/ Bredbånd/ telefoni. Det er inngått avtale med Telia om leveranse, kollektiv avtale.

For detaljer se leveransebeskrivelse.

Priser og omkostninger / Felles utgifter

Se vedlagte prislister bakerst i salgsoppgaven eller på www.cicignon-park.no

Fra kr 1 076 pr. mnd.

Internett og tv abonnement.

Forsikring

Ventilasjons drift og vedlikehold

Heis drift og vedlikehold

El og varme forbruk for fellesareal.

Vaktmestertjeneste/Renhold/Generelt vedlikehold og Sjøppel handtering.

Eiendomsskatt, kommunale avgifter og fjernvarme kommer i tillegg - og faktureres den enkelte eierseksjon direkte fra hhv. Fredrikstad kommune og Eviny. Hver leilighet har digital måler på både varmt tappevann og vannbåren gulvvarme. Eviny sender ut faktura i hver måned iht. forbruk, på samme måten og strømselskapene. Dette gir det løpende oversikt over ditt forbruk.

Se oversikt over felles kostandene for den enkelte leilighet bakerst i salgsoppgaven.

Sameie

Sameie: Sameiet Cicignon Park Bygg A, Orgnr: 931543563

Eierseksjonssameiet består av 62 eierseksjoner for bolig og en seksjon for næring. Næringsseksjonen ligger i øverste etasje og er som utgangspunkt tenkt benyttet restaurantvirksomhet, eller lignende. Utbygger og selger forbeholder seg retten til å omregulere, bruksendre usolgte eierseksjoner.

Sameiet har utarbeidet vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne, med rettigheter og forpliktelser. Dette omhandler bl.a. rett til bod i

fellesanlegg, organisering av sameiet, årsmøte, styresammensetning, seksjonseiernes vedlikeholds plikt m.m.

Dyrehold er tillatt på de vilkår som er gjengitt i vedtektene.

Sameievedtektene følger som del av salgsoppgaven. Det forutsettes at man før innlevering av kjøpsbekreftelse har satt seg inn i sameievedtektenes innhold.

Eierseksjonssameiet er etablert i 2023 med USBL som forretningsfører. Det er pr 1.2.2024 ikke gjennomført årsmøte for 2023.

Forsikring

Fremtind

Polisenummer: 27507642

Boligens areal

Primærrom: 36 kvm - 80 kvm, BRA-i:36 kvm - 80 kvm

Hver leilighet vil disponere bod i fellesareal i kjeller (U1) iht. bodplan. Bodene har variabel størrelse. Areal av hver bod er angitt som BRA-b i hver leilighets arealoversikt.

Arealbekreftelse

Arealbekreftelse fra Takstmann Henrik Hals datert 25.03.2022. Denne omfatter ikke bodareal i felles anlegg.

Bærekraftig og fremtidsrettet

Boligene leveres med smarthusløsninger som bl.a. gir deg styring over oppvarming og deler av belysningen.

Alle 62 leiligheter i Blokk A har montert vakuum toalett. Vakuum toalett medfører 80% mindre vann forbruk og kloakk behandling enn vanlig toalett. Dette bidrar til å minimere stress på klodens sårbare ressurser og miljøfotavtrykk. Dette er en av de største fullskala test på boligblokker i Europa og den største i Norge.

Det er montert blomsterkasser utenfor vinduer i alle leiligheter i 2.-8.etg for dyrking av grønnsaker, blomster, urter etc. Dette er en form for urbant landbruk og i tillegg til at det dannes vertikalt hage på fasader".

Tomt

Areal: 972 kvm, Eierform: Fellestomt

Utomhusområdet som omgir blokk A er pent opparbeidet med gangveier, gressplen og lekeplass.

Eierseksjonssameiets tomt tilsvarer Blokk A sitt fotavtrykk. Det omkringliggende areal Gnr 300, Bnr 1646, er gjennom tinglyste erklæring om gjensidige rettigheter sikret som felles utomhusareal for allmennheten og bebyggelsen i området. Eiendommen 300/1646 er del av en større utbygging. Eiendommen står fortsatt på utbyggerens hånd og kan bli gjenstand for senere fradelinger av eiendommer for fremtidig bebyggelse, anlegg og volumeiendom. Ved kjøp av leilighet i Cicignon Park må kjøper avgi fullmakt til slike fremtidige fradelinger.

Garasje / parkering

Eierseksjonssameiet disponerer ikke egne biloppstillingsplasser. Utbygger vil midlertidig stille til rådighet parkeringsplasser på de områder som ikke er utbygget. Dette gjelder bl.a. langs Welhavens gates vestside og inne på deler av eiendommen Welhavens gate 4 A og B (gnr 300/ bnr 1649). Det kan inngås midlertid avtale om leie av p-plass på de anviste områder nevnt ovenfor. Se avtale i salgsoppgavens vedlegg. Her kan det også bli etablert et midlertidig felles tilbud for lading av el-bil.

Iht. IG ligger sykkelboder for blokk A og B på nordsiden av blokk B som midlertidig løsning. Fremtidig sykkelboder vil ligge i parkeringskjeller i fremtidig kvartaler sammen med biler.

Garasjeanlegg er planlagt i senere byggetrinn. For det tilfelle at det opparbeides volumeiendom på hele eller deler av sameiets eiendom, tilfaller denne eiendommen utbygger eller den som utleder rett fra utbygger. Utbygger avgjør organisering av parkeringsplasser mv. som etableres i volumeiendom/ anleggseiendommen. Utbygger står samtidig fritt med hensyn til å tilby parkeringsplasser for salg, utleie eller ved drift av eiendommen på annen måte som utbygger finner hensiktsmessig.

Utbygger avgjør hvordan organisering av garasje og boder skal bli.

Byggemåte

Bygg A i Cicignon i Cicignon Park er en av to høyblokker som tidligere var del av sentralsykehuset i Østfold som ble innviet i 1956. Bebyggelsen har gjennomgått en ombygging med ferdigstillelse for bygg A i 2023.

Himling: Stålsystem fritthengende med justerbare fester til betong, isolert og gips. Fuget mot alle tilstøtende vegger. Lydhimling mot 9. etg restaurant bygges ekstra med stålsystem fritthengende med lydbøyle til betong, isolert og 2lag gips. Fuget mot alle tilstøtende vegger.

Gulv: Alle eksisterende betonggulv er avrettet. Trinnlydsplate med frest spor for gulvvarmerør. Varmefordelerplate, vannbårenvarmerør, 0,2 mm plast og parkett.

Balkonger:
Gulv: Galvanisert stål m/ underliggende malt brannplate fra Cembrit på IMP treverk. Drenering til kum. 28x120 Imp terrassebord. Innfesting til fasade på kniver med bolter og skråstag. . Rekkverk: Galvanisert stal HUP og glass.

Sjakter: Alle tekniske foringer er isolert og branntettet. Bunn av sjakt er støpt for lekkasjehandtering.

Lydklasse: C

Fasade
Yttervegger YV 570: Utvendig er isolert, luftet og pusset Ventec system.

Balkonger/ Terrasser/ uteplasser
Stålsramme levert av AK mekaniske. Galvanisert stal med glassrekkverk. Balkongene vil bli levert med utvendig stikkontakt og lampe. Terrassegulv fra Optimera av typen impregnert furu 28x120cm.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon levert av Østfold Enok. Aggregat type: Systemair Geniox 20. Drives ved hjelp av strøm.

Brannsikring
Brann/ leilighet skillevegger: Dobbel stålprofil med luftspalte, isolering og 2+2lag gips og brannfuget.

Dører og vinduer
Inngangsdør fra Nordic Door. Type: Nordic dørfabrikks branndører, NSC.S.0500.N.
Innerdører fra Swedoor. Lettdør glatt eller herdet glass, NSC.S.0500.N.

Overflater og kledning
Innvendig kledning og overflater: Gipsplater på vegg levert av Gyproc. Ett lag gips(to lag ved brannvegger iht. forskrift). I våtromssoner og for spikerslag er det OSB.plater fra Optimera.
Stålstenderverk fra leverandør Gyproc. Type: Gyproc ERGO stal. Vinduer og verandadør fra Magnor. Type vindu: H.vinduet Magnor. Malte og slette vegger og tak, malt med Flugger.maling. Type: Flugger Dekso 1. Farge: NSC.S.0500.N.

Gulv: Enstavs eikeparkett fra Parkettpartner. Type: Barlinek Parkett Eid Cappuccino Grande.
Gulvlist, dørlister og terskellister: Lister fra Sorlandslisten. Ferdig kappet og malt i fargekode NSC.S.0500.N.

El.anlegg
Lamper/ spotter tak: Leilighetene vil leveres med hvite spotlights med hvit dimmer, levert av SG.

Bodløsninger
Noen leiligheter leveres med innvendig bod i leilighet. Se plantegninger for hver enkelt leilighet.
Hver leilighet har bruksrett til sportsbod i kjelleretasjen (Fellesareal). Bodene fordeles og administreres av sameiet.

Porttelefon og adgangskontroll Calling anlegg levert av ABB. Porttelefon med skjerm og tale ved utgangsdør fra leiligheten.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygg A, datert 31.5.2023. Brukstillatelsen omfatter ikke 9. etasje (restaurant) med tilhørende uteoppholdsarealer.

Oppvarming

Hovedvarmekilde er fjernvarme for tappevann og vannbåren gulvvarme i alle rom foruten i baderom som er utstyrt med el. varmekabler. Forbruk av fjernvarme måles elektronisk og faktureres hver seksjon pr pmd. Gjennom smarthusløsningene kan man løpende overvåke

eget forbruk.

Leilighetene er utstyrt med balansert ventilasjon.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Det er utarbeidet energiattest for hver enkelt leilighet i bygget.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjon direkte fra Fredrikstad kommune og er ikke medberegnet i felleskostnad pr mnd. Eiendomsskatt i Fredrikstad kommune er p.t. 3,2 promille. Grunnlag for beregning av eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt.

Formuesverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene

vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Cicignon Park plan ID 1134. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen.

Cicignon Park er del av en større utbygging på det området som tidligere rommet Østfold Sentralsykehus. Området inneholder flere del områder som veiledende viser hvordan fremtidig bebyggelse vil ta kunne ta form.

Utbyggingsprosjektet cicignon park

Utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1000 leiligheter. Cicignon Park A er ferdigstillet med 62 leiligheter og 1 næringsseksjon.

Utbygger, evt. den utbygger utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille nye byggetrinn innenfor planområdet. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier og med ulike formål.

Utbygger har innenfor planområdet Cicignon Park (PLANID 1134) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner,

utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Disse rettighetene er inntatt i sameievedtektene og ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Fredrikstad kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Alle 62 leiligheter i Blokk A har montert vakuum toalett. Vakuum toalett medfører 80% mindre vann forbruk og kloakk behandling enn vanlig toalett. Dette bidrar til å minimere stress på klodens sårbare ressurser og miljøforstrykk. Dette er en av de største fullskala test på boligblokker i Europa og den største i Norge."

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS:

91 35 31 25 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og

selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Forhold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler: Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å

utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende:

- a) Sprekkdannelse/svinnriss, i tapet og overflater, maling, mv. ved skjøter og sammenføyninger som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, herunder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner, så lenge dette ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
- c) Skader som oppstår grunnet manglende vedlikehold eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes- eller ha ansvaret for.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

2016/1018015-1/200 Erklæring/avtale. 03.11.2016. Bestemmelser om gjensidig rett til utnyttelse og fordeling av areal for utbygging av infrastruktur, lednings- og kabelanlegg, adkomst, parkering, leke- og fellesareal samt bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dette innebærer bl.a. at eiere av seksjoner i eierseksjonssameiet forplikter seg til å medvirke til oppdeling og fradeling av areal (tomter) på eiendommen Gnr 300, bnr 1646 - som er det arealet som omgir eierseksjonssameiets eiendom Gnr 300, bnr 1664. Dette bekreftes ved at kjøper av hver eierseksjon avgir erklæring og avgir fullmakt til utbygger - som del av

kjøpekontrakten.

Utbygger vil tinglyse en generalfullmakt/erklæring på hver seksjon i sameiet som gir rett til bl.a.:

- A. Byggemelde og/eller bruksendre seksjoner, eller fellesareal i eierseksjonssameiet på 300/1664.
- B. Reseksjonere eierseksjonssameiet.
- C. Dele, eller sammenføy, seksjoner på 300/1664.
- D. Foreta grensesjustering mot tilstøtende tomter.
- E. Inngå avtaler om disponering av grunn over og/eller under bakken på egen og/eller andre tomter innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
- F. Planlegging om fremtidig bruk, bygging og reguleringsarbeid innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
- G. tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m.
- H. samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommer innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

Erklæringene og fullmakten nevnt ovenfor følger som del av salgsoppgavens vedlegg.

§ 6-1. Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunene har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot

forurensninger og om avfall,

b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

Adgang til utleie

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon/leilighet med de begrensninger som følger av kontrakt, sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen leilighet. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Adresse og matrikkel

Cicignon Park - Welhavens gate 7, 1606, Fredrikstad, Gnr. 300 bnr. 1664 orgnr. 931543563 i Fredrikstad kommune

Eier

NGD Blokk A AS

Oppdragsnummer

192-24-9000 - 22.02.2024

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, seksjoneringsbegjæring/ sameievedtekter, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at standard kjøpekontrakt for prosjektet Cicignon Park vil bli benyttet ved kontraktinngåelse. Kontrakten inneholder en fullmakt der utbygger innhenter kjøpers fullmakt til å gjennomføre nødvendige tiltak i eierseksjonssameiet (bl.a. bruksendring av usolgte seksjoner) og videre utvikling av planområdet for Cicignon Park. Fullmakten følger også som vedlegg til salgsoppgaven.

Behandling av personopplysninger

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 mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Cicignon Park - Welhavens gate 7

Fredrikstad 31.01.2024

- 1) Standard kjøpekontrakt for Cicignon Park (Avhendingsloven).
- 2) Leieavtale for p-plass.
- 3) Utskrift av grunnboken.
 - a. Seksjoneringsbegjæring - Dbnr 2023/404989-1/200 / tinglyst 30.4.2023
 - b. Erklæring avtale - 2016/1018015-1/200/ tinglyst 3.11.2016.
 - c. Erklæring om bruksrett for boder som ligger inne på Gnr 300/Bnr 1646.
 - d. Generalfullmakt
 - e. Erklæring om utbyggers rettigheter på volumeiendommen Gnr 300, Bnr 1646.
- 4) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - c. Matrikkelrapport
 - d. Midlertidig brukstillatelse datert 31.5.2023
- 5) Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller finnes ikke for første driftsår (2023).
 - b. Det foreligger budsjett for 2023 datert 18.8.2023.
 - c. Vedtekter
- 6) Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no. Samme for alle leiligheter.
- 7) Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
- 8) Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
- 9) Skjema for kjøpsbekreftelse

for **Stavlund AS**

Handwritten signature

Gunnar Olai Stavlund
Eiendomsmegler MNEF/EFF - Daglig leder.

[illegible]

Megler: Stavlund AS
Foretaksregisteret orgnr. 983261523MVA
Type oppdrag: 03.Salg eiendom-nybygg(avhlov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 192-24-9000
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom

NGD Blokk A AS Orgnr: 916023111

Christies gate 14, 5015 Bergen
Mob: 944 98 529 E-post: ngh@nordic-group.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

1. SALGSOBJEKTET

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: CP - Cicignon Park - Welhavens gate 7, 1606 Fredrikstad på Gnr. 300 Bnr. 1664 i Fredrikstad kommune m/Fellestomt, med tilliggende rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger ("eiendommen").

Hjemmelshaver til eiendommen er: NG DEVELOPMENT AS

Utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1000 leiligheter. Cicignon Park A er ferdigstillet med 62 leiligheter og 1 næringsseksjon.

Utbygger, evt. den utbygger utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille nye byggetrinn innenfor planområdet. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier og med ulike formål.

Utbygger har innenfor planområdet Cicignon Park (PLANID 1134) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst

over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Disse rettighetene er inntatt i sameievedtektene og ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor: Kr. ,- + omkostninger, heretter kalt kjøpesummen, som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
☐ Totalt kr. (inkludert Boligkjøperpakke)	0,-
☐ Totalt kr. (ekskludert Boligkjøperpakken)	0,-

Ref. punkt 3. Oppgjør, for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

- ☐ Jeg ønsker å tegne Boligkjøperpakken iht. forevist produktark, og samtykker til at all kommunikasjon vedrørende boligkjøperpakken foregår elektronisk til den e-post som er oppgitt i denne avtalen.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne Boligkjøperpakken

Det presiseres at omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret og at pantedokument til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtakelse.

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr. 779, for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Kjøper er kjent med at i tillegg til den i første ledd nevnte kjøpesum overtas andel av sameiets felleslån/gjeld som sameierne hefter for etter eierbrøk. Ifølge opplysninger fra forretningsfører utgjør dette kr. ,- pr. for denne seksjonen.

Felleslån/gjeld som sameierne hefter for etter eierbrøk betjenes gjennom betaling av felleskostnadene, som p.t. utgjør kr. 1076 pr. måned.

Sameiets felles gjeldsansvar er i følge opplysninger fra forretningsfører kr. ,- pr. .

3. OPPGJØR

Oppgjør mellom partene foretas av

983570658 Weboppgjør AS.
Postboks 2454 Drottningstorg 5834 Bergen
Epost: teamg@weboppgjør.no

Weboppgjør AS gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Kjøpesum og omkostninger må innbetales to dager før overtagelse slik at hele kjøpesummen + omkostninger er kreditert meglers klientkonto senest kl. 08:00 på overtagelsesdagen. Ved overtagelse i helg/helligdag må fullt oppgjør være kreditert meglers klientkonto senest kl. 08:00 siste virkedag før overtagelse.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr.

61050816418 og merkes med: **KID-kode 19224900028593.**

Bekreftelse på overført beløp bes sendt til epost: teamg@weboppgjør.no.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert meglers klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Overtagelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er meglert i hende.

Det presiseres at dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglert i hende innen dagen for overtagelse, og dette forsinkes overtagelse/oppgjør, betaler Kjøper forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens drifts- utgifter/inntekter gjøres opp direkte mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon

Den som eier innestående på klientkonto godskrives rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til kontrakts punkt 2 tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglert i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 12,50 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres på vegne av selger, jf. eml § 3-2(2), skal kjøper betale forsinkelsesrenter på hele kjøpesummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på meglers klientkonto. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene i innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 2.

Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse og/eller oppgjør forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knytte til slike forhold, kan dette også anses som vesentlig mislighold.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1. Før selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper og megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen en uke fra varslet dato. Partene er enige om at en måned anses som vesentlig mislighold.

Dersom selger ikke oppfyller sine forpliktelser iht. nærværende kontrakt skal han på sin side svare forsinkelsesrenter, for tiden 12,50 % p.a., beregnet av den til enhver tid innbetalte del av kjøpesummen inntil kontraktens bestemmelser er oppfylt. I tillegg til renter vil kjøper også ha krav på erstatning for relevante, dokumenterte økonomiske tap som han har lidt i anledning selgers mislighold, jf. avhendingslova § 4-5.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18, § 13-2 tredje ledd bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 14 dager etter avtalt overtagelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysning av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysning og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar jf. pkt. 3.

Det økonomiske oppgjøret vil bli igangsatt når signert overtakelsesprotokoll er oppgjørsavdelingen i hende, og skjøte/pantedokument er returnert fra Statens Kartverk i tinglyst stand.

Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeulingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor selger foretas. Ev. transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/ oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysning og påfølgende oppgjør.

4. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser foruten følgende:

2016/1018015-1/200 Erklæring/avtale. 03.11.2016. Bestemmelser om gjensidig rett til utnyttelse og fordeling av areal for utbygging av infrastruktur, lednings- og kabelanlegg, adkomst, parkering, leke- og fellesareal samt bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

(Dette innebærer bl.a. at eiere av seksjoner i eierseksjonssameiet forplikter seg til å medvirke til oppdeling og fradeling av areal (tomter) på eiendommen Gnr 300, bnr 1646 - som er det arealet som omgir eierseksjonssameiets eiendom Gnr 300, bnr 1664. Dette bekreftes ved at kjøper av hver eierseksjon avgir erklæring og avgir fullmakt til utbygger - som del av kjøpekontrakten.)

Utbygger vil tinglyse dette i form av en generalfullmakt/erklæring på hver seksjon i sameiet som gir rett til bl.a.:

- A. Byggemelde og/eller bruksendre seksjoner, eller fellesareal i eierseksjonssameiet på 300/1664.
- B. Reseksjonere eierseksjonssameiet.
- C. Dele, eller sammenføye seksjoner på 300/1664.
- D. Foreta grensesjustering mot tilstøtende tomter.
- E. Inngå avtaler om disponering av grunn over og/eller under bakken på egen og/eller andre tomter innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
- F. Planlegging om fremtidig bruk, bygging og reguleringsarbeid innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
- G. tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m.
- H. samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommer innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, evt. midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

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. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen (jf. punkt 8).

5. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. § 2).

Selger har tinglyst et pantedokument til meglerforetakets samarbeidende oppgjørsselskap – Weboppgjør as pålydende minst hele kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra megler. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for:

- forpliktelser som selger har eller måtte få til Weboppgjør AS.
- den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.
- at kjøpers eventuelle pantekreditorer får rett prioritet.
- at skjøtet kan overleveres kjøper uten uvedkommende heftelser.

Det kan ikke foretas utbetalinger til selger før pantedokumentet er returnert megler i tinglyst stand, det foretas ikke utbetaling til selger før skjøtet er tinglyst og resterende oppgjør kan foretas, dog med unntak av det som er avtalt i punkt 2 (dekning av meglers vederlag og utlegg). Beløpet ligger til sikkerhet for riktig oppfyllelse av avtalen. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler/megler oppgjørsavdeling i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysingsloven § 21 tredje ledd. Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

6. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND/ SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen selges slik den fremsto på visning. Dette innebærer at kjøper ikke kan påberope forhold som kjøper burde sett på visning, jf. avhl § 3-10. Dersom eiendommen forringes, eller på annen måte påføres skade mellom visning og overtakelse vil dette gi grunnlag for at kjøper kan fremme krav på bakgrunn av at det foreligger en mangel.

Forhold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende:

- a) Sprekkdannelse/svinnriss, i tapet og overflater, maling, mv. ved skjøter og sammenføyninger som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, herunder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner, så lenge dette ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
- c) Skader som oppstår grunnet manglende vedlikehold eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes- eller ha ansvaret for.

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av Boligen ca. ett år etter dato for midlertidig brukstillatelse som er 31. mai 2023.

Selger skal føre protokoll slik som ved overtakelsen, som signeres av begge parter.

Befaringen gjennomføres på dagtid og koordineres med øvrige solgte enheter i Prosjektet.

7. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingslova § 3-10.

Kjøper godkjenner som bindende for seg sameiets vedtekter og husordensregler.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og har rett til alle eiendommens inntekter. Partene gjennomfører selv avregning av løpende kostnader knyttet til eiendommen som er forskuddsbetalt eller forfaller etterskuddsvis, skjæringspunktet er overtakelsen (pro&contra oppgjør).

#hvis[styringskode=647]settinntekst_Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i byggregnet stand. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtakelsesprotokoll.

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han kunne ha fått overtatt bruken.

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

Tilbehørslisten fra NEF er godtatt som en del av avtalen. Eventuelt innbo og løsøre som skal medfølge eiendommen ut over det avtales og gjøres opp direkte mellom partene.

Kjøper er kjent kjøkkenet er montert og at hvitevarer ikke følger med.

Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet jf. punkt 8, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.

Selger er ansvarlig for at signert overtagelsesprotokoll sendes til megler så snart som mulig etter overtakelse.

Hvis kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2 2. ledd, bokstav e.

9. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfylder sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 30 dager etter forfallsdato iht. punkt 3 & 8. Selger kan da heve avtalen eller ta rettslige skritt for å inn drive kjøpesummen. Alle kostnader selger blir påført i denne forbindelse kan selger kreve dekket av kjøper.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den andre parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

10. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret gjennom eierseksjonssameiet felles forsikringsavtale Fremtind med polisenummer 27507642.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jf. punkt 8. Etter overtagelse må kjøper besørge innbo- og hjemforsikring, evt. fullverdiforsikring.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Selger forplikter seg til å transportere sitt krav på erstatning til kjøper, under forutsetning av at kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

11. DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

Med eiendommen følger varig innredning som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset eiendommen, slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper uansett festemåte, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og-maskiner og andre innebygde ting.

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre boligen.

[1] Selger og Kjøper samtykker til at megler oversender kopi av signert kontrakt til forretningsfører dersom dette forlanges.

Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved selgers forretningsadresse.

12. VEDLEGG

Kjøper har fått seg forelagt følgende i tillegg til meglers salgsoppgave for prosjektet:

- 1) Standard kjøpekontrakt for Cicignon Park (Avhendingsloven) med fullmakt.
- 2) Leieavtale for p-plass.
- 3) Utskrift av grunnboken.
 - a. Seksjoneringsbegjæring - Dbnr 2023/404989-1/200 / tinglyst 30.4.2023
 - b. Erklæring avtale - 2016/1018015-1/200/ tinglyst 3.11.2016.
 - c. Erklæring om bruksrett for boder som ligger inne på Gnr 300/Bnr 1646.
 - d. Generalfullmakt
 - e. Erklæring om utbyggers rettigheter på volumeiendommen Gnr 300, Bnr 1646.
- 4) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - c. Matrikelrapport
 - d. Midlertidig brukstillatelse datert 31.5.2023
- 5) Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller finnes ikke for første driftsår (2023).
 - b. Det foreligger budsjett for 2023 datert 18.8.2023.
 - c. Vedtekter
- 6) Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no. Samme for alle leiligheter.
- 7) Tilbudspakke for hvitevarer fra Martinsen & Sønn.
- 8) Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
- 9) Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
- 10) Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
- 11) Skjema for kjøpsbekreftelse

Utbredelse av skjevgkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Partene gir herved megler fullmakt til å informere/markedsføre salgsobjektet med pris.

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.

Kjøpekontrakten signeres elektronisk med BankID.

Sted/dato: Fredrikstad,

Kjøper:

Selger:

**Kan Cao for
NGD Blokk A as (som selger)**

PARKERINGSAVTALE

NG Development AS
(heretter kalt "Utleier")

Christies gate 14
5015 Bergen

og

Navn (heretter kalt "Leietaker")

1. Leieforholdet gjelder for **xx.stk.** parkeringsplass(er) i Welhavens gate 2, 1606 Fredrikstad.
Leietaker har ikke rett til fast merket plass.
Utleier kan i løpet av leieforholdet tildele leietaker annen plass dersom dette anses som nødvendig av praktiske eller tekniske grunner. Leietaker kan ikke motsette seg dette. Parkeringsplassen kan ikke benyttes til andre formål enn biloppstilling for personbil. Bilvask, service, reparasjoner mv er ikke tillatt. Kjøretøy skal være i kjørbare stand med gyldig kjennemerke. Leietaker plikter å overholde de ordensregler som måtte bli fastsatt av Utleier.
Leietaker har ikke rett til å overdra denne avtale, eller til å fremleie parkeringsplassen(e).
2. Leieforholdet gjelder fra **xx.xx.xxxx** og løper inntil en av partene sier det opp. Oppsigelse må skje skriftlig med 1 måneds varsel, før nytt kvartal begynner. Utleier forbeholder seg retten til å si opp avtalen med 1 måneds varsel ved vesentlige endringer i driftsmodell av parkeringsområdet.
3. Når avtalen inngås er leien kr. 655,- inkl. 25 % mva. per måned per plass. Utleier kan regulere leien i h t utviklingen i konsumprisindeks fra indeks pr den 15. i måneden før avtaleinngåelsen eller i samsvar med markedsleie. Eventuelle endringer i offentlige avgifter eller innføring av nye offentlige avgifter kan belastes Leietaker. Leien betales forskuddsvis hvert kvartal.
Ved forsinket betaling påløper rente iht forsinkelsesrenteloven. Leietaker kan ikke holde tilbake eller deponere leie eller sette frem motkrav mot Utleier, med mindre kravet er erkjent av Utleier eller rettskraftig avgjort.
4. Utleier og Leietaker har rett til å heve avtalen ved vesentlig mislighold, som ikke er rettet innen en rimelig frist. Mer enn 7 dager forsinket betaling av leie gir alltid Utleier hevingsrett. Dersom Leietaker vesentlig misligholder avtalen, har Utleier rett til å inndra/sperre Leietakers parkeringskort, og eventuelt foreta borttauing for Leietakers regning. Utleier kan kreve tvangsfravikelse uten søksmål, etter lovbestemt varsel, når leien ikke blir betalt, når leietiden utløper og når avtalen er oppsagt eller hevet, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §13-2, tredje ledd a-e.

5. Til hver parkeringsplass mottar Leietaker 1 stk parkeringsbevis. Etter siste leiedag skal parkeringsbevis returneres omgående. Ved mistet parkeringsbevis belastes kr. 375,- inkl mva. per stk. Utleier kan holde tilbake evt. for meget betalt leie til parkeringsbevis er returnert.
6. Leietakers rett til parkering er betinget av at parkeringsbevis ligger synlig for kontroll. Hvis parkeringsbevis, eller kvittering på betalt avgift fra automat, ikke ligger synlig, kan Leietaker bli ilagt den av Utleier til enhver tid fastsatte kontrollavgift.
7. Bruk av parkeringsområdet skjer uten ansvar for Utleier. Utleier har ikke ansvar for tyveri eller skade som måtte bli påført Leietakers kjøretøy eller annet tap eller skade eller for at parkeringsarealet ikke kan benyttes med mindre Utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller forsettlig. Leietaker er ansvarlig for skade, tap eller ulempe som han eller andre som han har gitt adgang til parkeringsanlegget påfører person, bygning med tekniske anlegg, biler eller andre formuesgjenstander, ved bruk av eller ved ferdsel i parkeringsanlegget.
8. Leietaker aksepterer å avstå fra å bruke parkeringsplassen(e) såfremt nødvendig vedlikeholds- eller endringsarbeider måtte tilsi det, eller ved eventuelle driftstekniske problemer. Leietaker skal, om mulig, ha varsel senest en uke før slikt arbeide igangsettes, f eks ved informasjon på skilt/plakater, og vil få refusjon av leie for gjeldende tidsrom ved utestenging fra parkeringsanlegget.
9. Avtalen faller bort med øyeblikkelig virkning dersom parkeringsanlegget blir ødelagt ved brann, oversvømmelse eller andre omstendigheter utenfor Utleiers kontroll (force majeure), uten at partene kan rette krav mot hverandre pga dette.
10. Husleieloven kommer ikke til anvendelse på avtaleforholdet.
11. Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt. Utleier er ikke bundet av denne avtale dersom den ikke returneres i signert stand innen 5 virkedager.
Avtalen trår ikke i kraft før begge parter har signert avtalen, og Leietaker har mottatt parkeringsbevis.

Fredrikstad, **xx.xx.xxxx**
Sted, dato

På vegne av Leietaker
Navn

Fredrikstad, **xx.xx.xxxx**
Sted, dato

På vegne av NG Development
AS
Navn

192-24-0001 101 Cicignon Park - Welhavens gate 7 -
Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens
rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD
Seksjon: Gnr: 300 Bnr: 1664 Snr: 1

Data uthentet: 28.01.2024 kl. 19:16
Oppdatert per: 28.01.2024 kl. 19:14

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2016/25501-1/200](#)
11.01.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 130.000.000
KJØPER:NG DEVELOPMENT AS
Org.nr: 913251679
Endret kjøpesum. Rettet etter tingl \$18. 21.01.2016 KTS
Gjelder denne registerenheten med flere

Urådigheter

2024/1013052-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på
avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter
som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på
grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[2016/1018015-1/200](#) ERKLÆRING/AVTALE
03.11.2016

Bestemmelser om gjensidig rett til utnyttelse og fordeling av
areal for utbygging av infrastruktur, lednings- og kabelanlegg,
adkomst, parkering, leke- og fellesareal samt bestemmelse om
bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 3107-300/1664
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2022/1055245-1/200](#) PANTEDOKUMENT
21.09.2022 21:00
BELØP: NOK 200.000.000
PANTHAVER:SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS
Org.nr: 837884942
OVERFØRT FRA: 3107-300/1664
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2024/1013052-1/200](#) PANTEDOKUMENT
23.01.2024 21:00
BELØP: NOK 229.200.000
PANTHAVER:WEBOPPGJØR AS
Org.nr: 983570658
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2024/1013052-2/200](#)

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER:WEBOPPGJØR AS
Org.nr: 983570658
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

23.01.2024 21:00

GRUNNDATA

[2024/826791-1/200](#)
01.01.2024 00:00

OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING

[2023/404989-1/200](#)
20.04.2023 21:00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 72/3667

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysningslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Welhavens gate 7 (Morten Stene)
Vår referanse: 3375262/23090830
Bestilling: C3 2024-01-12 (4) 48

Dato
12.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 404989 Embete: 200 Registrert: 20.4.2023 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	1664	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løppenummer for forretning: 613722540
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr

FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

973871714

Navn

FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse

Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr

NG DEVELOPMENT AS

913251679

Navn

NG DEVELOPMENT AS

Bruksenhe

Christies gate 14, 5015 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

3004

300

1664

0

<



Doknr.: 404989 Tinglyst: 20.04.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	300	1664	0	20	79 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	21	71 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	22	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	23	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	24	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	25	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	26	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	27	35 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	28	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	29	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	30	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	31	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	32	62 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	33	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	34	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	35	36 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	36	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	37	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	38	72 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	39	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	40	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	41	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	42	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	43	36 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	44	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	45	71 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	46	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	47	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	48	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	49	57 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	50	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	51	37 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	52	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei

30.03.2023 09:10

Side 2 av 3

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	300	1664	0	53	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	54	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	55	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	56	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	57	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	58	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	59	37 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	60	81 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	61	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	62	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	63	198 / 3667	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

30.03.2023 09:10

Side 3 av 3

23 / 5335 JNR 11/23 Søknad om seksjonering

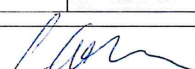
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Fredrikstad	PB 1405 1602 FREDRIKSTAD	A. Skar	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirma Møland & Co AS	913857372	post@advfirm.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Strandgaten 9	5013	Bergen	55232550

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
3004	Fredrikstad	300	1664
Festenr.			

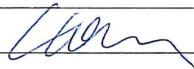
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)	
913251679	NG Development AS	1/1	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn sekssti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal						
	N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning						
	SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)						
	SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	72		13	B	70		25	B	58		37	B	72	
2	B	55		14	B	43		26	B	46		38	B	42	
3	B	56		15	B	47		27	B	35		39	B	47	
4	B	80		16	B	60		28	B	80		40	B	61	
5	B	70		17	B	59		29	B	70		41	B	58	
6	B	49		18	B	47		30	B	42		42	B	47	
7	B	47		19	B	36		31	B	47		43	B	36	
8	B	61		20	B	79		32	B	62		44	B	80	
9	B	57		21	B	71		33	B	58		45	B	71	
10	B	46		22	B	42		34	B	46		46	B	42	
11	B	36		23	B	47		35	B	36		47	B	46	
12	B	80		24	B	61		36	B	80		48	B	61	
Sum tellere: 3357				Nevner = 3667											

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2023	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen	
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.	

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
d)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☒ det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller	
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller	
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2023	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen 15.02.2023		Cao Kan for NG Development AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

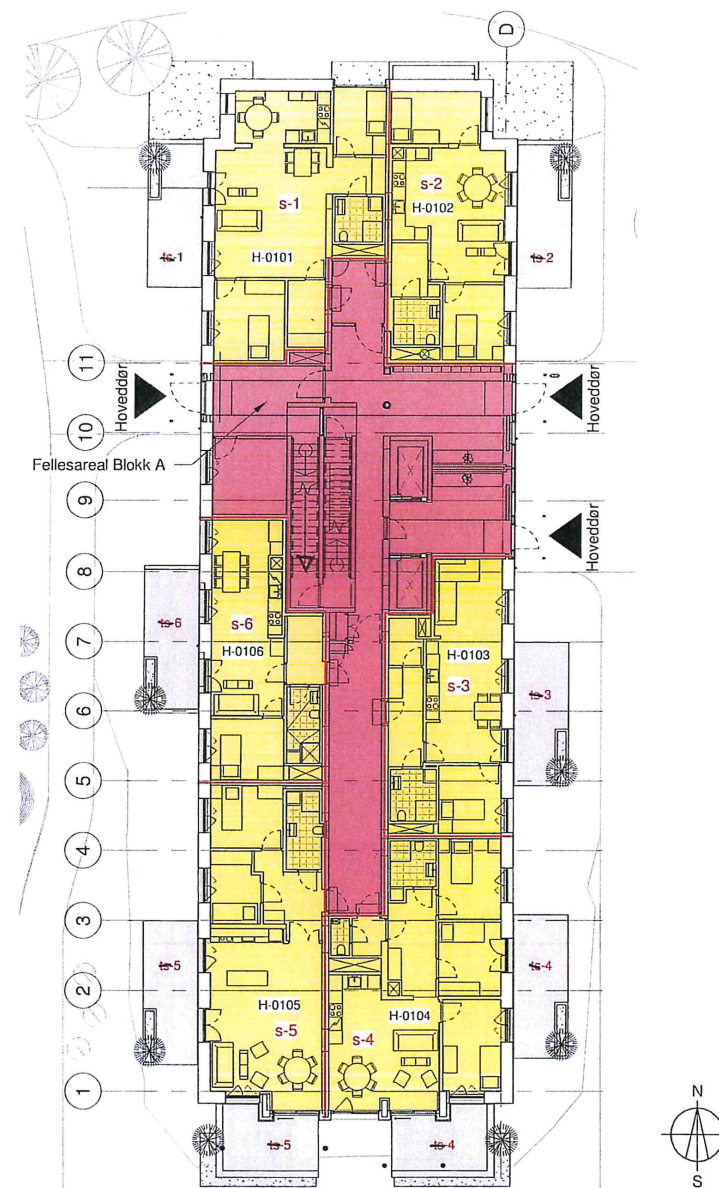
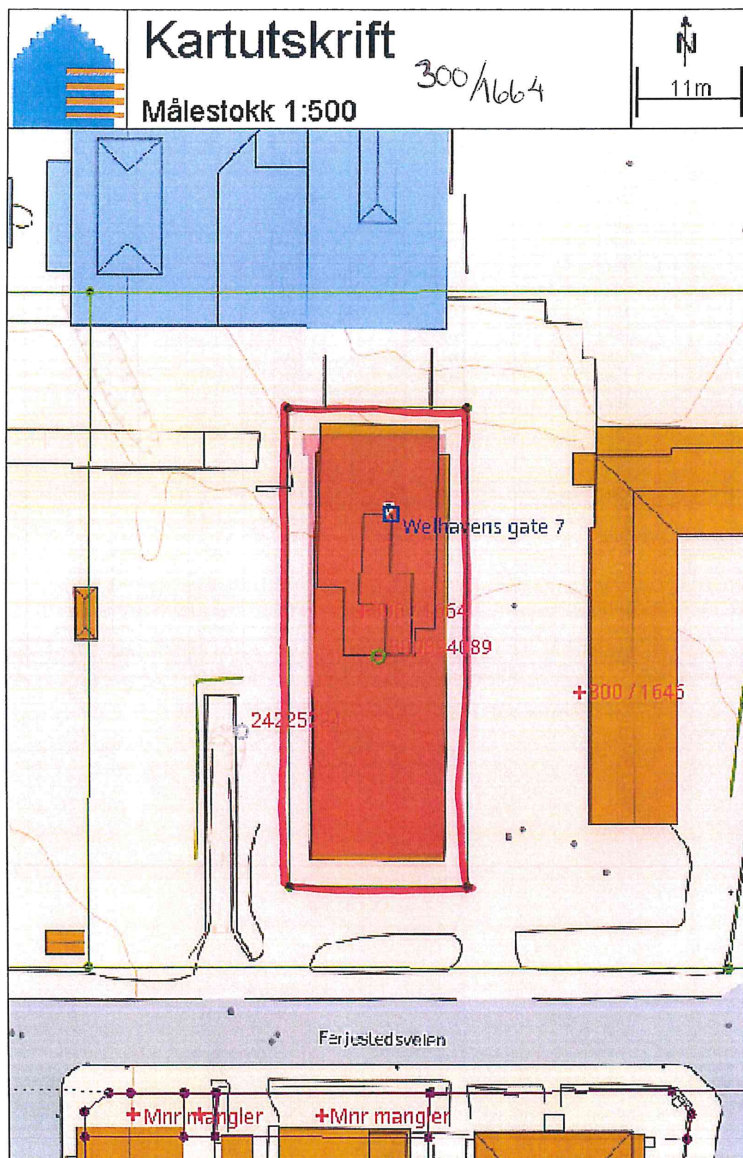
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festn.
3004	FREDRIKSTAD	300	1664	
Dato	Underskrift	Stempel		
24/3-23	A Skarén			
Dato	Innsenderens underskrift			
15/2-2023				

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

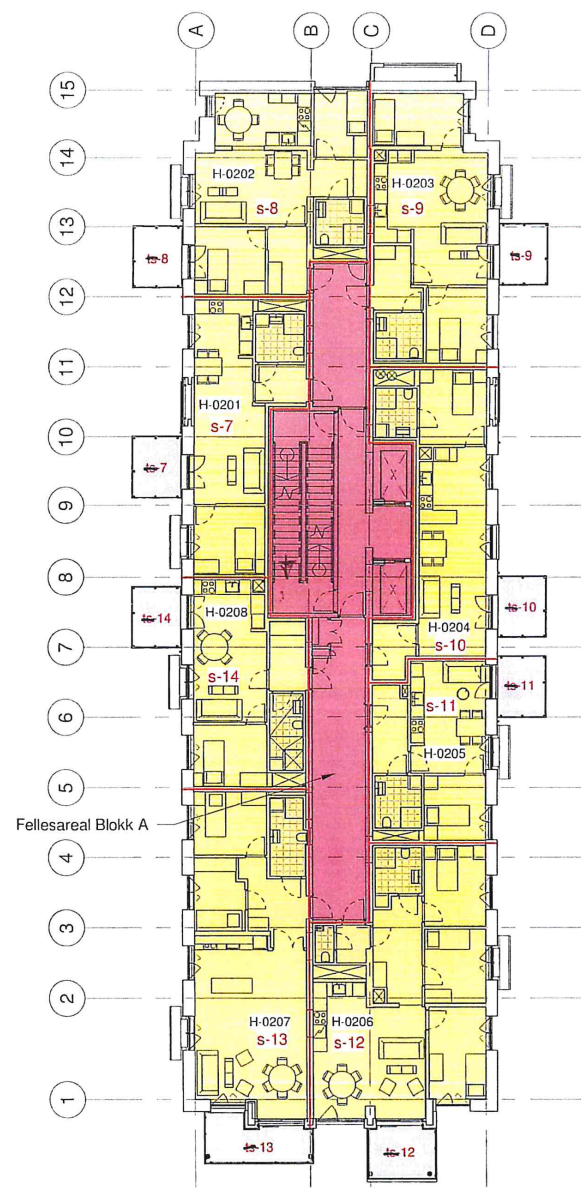
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
S nr	Formål	Brøk (teller)	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Tilleggsareal
61	B	70	85	109	133
62	B	42	86	110	134
63	N	198	87	111	135
64			88	112	136
65			89	113	137
66			90	114	138
67			91	115	139
68			92	116	140
69			93	117	141
70			94	118	142
71			95	119	143
72			96	120	144
73			97	121	145
74			98	122	146
75			99	123	147
76			100	124	148
77			101	125	149
78			102	126	150
79			103	127	151
80			104	128	152
81			105	129	153
82			106	130	154
83			107	131	155
84			108	132	156
Sum tellere:		3667	Nevner =	3667	

Dato 15/2-2023 Innsenderens underskrift



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664, Fredrikstad kommune Plan 01 20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

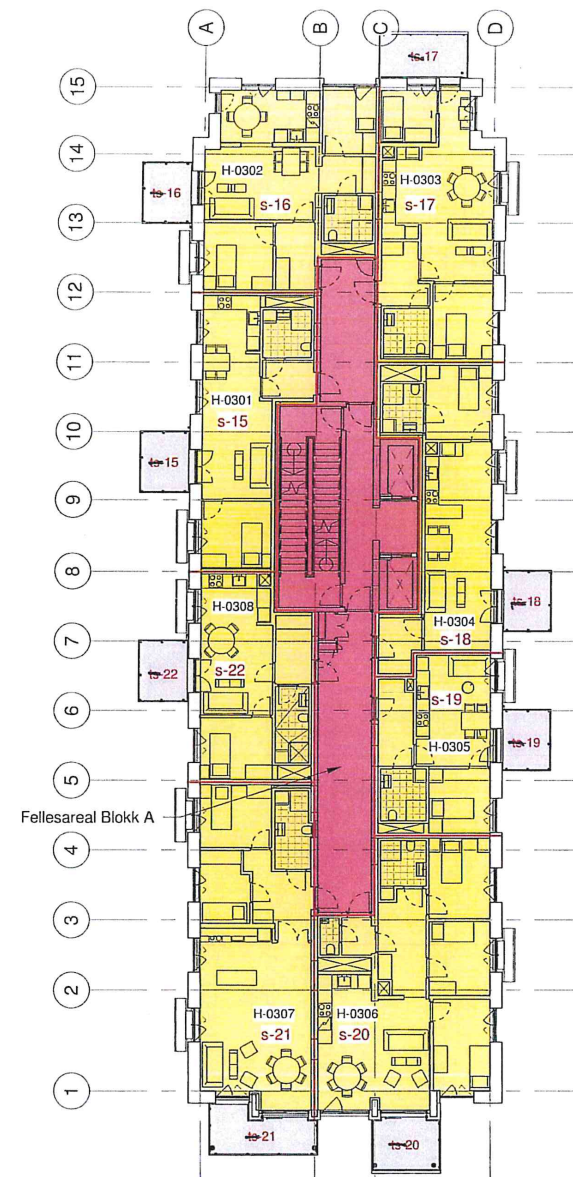
Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Lop.nr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mna interiørarkitekter mna
Format: A4		01	A	PS	A01	002		B	



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 02

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

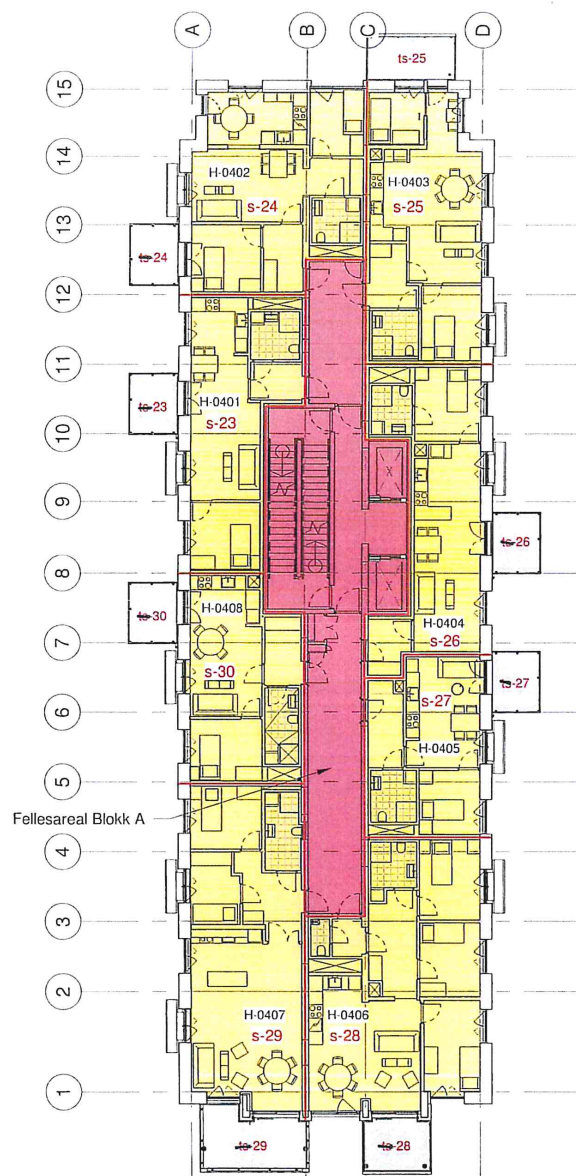
Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpnr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mnl interiørarkitekter mnl
Format: A4		02	A	PS	A02	002		B	



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 03

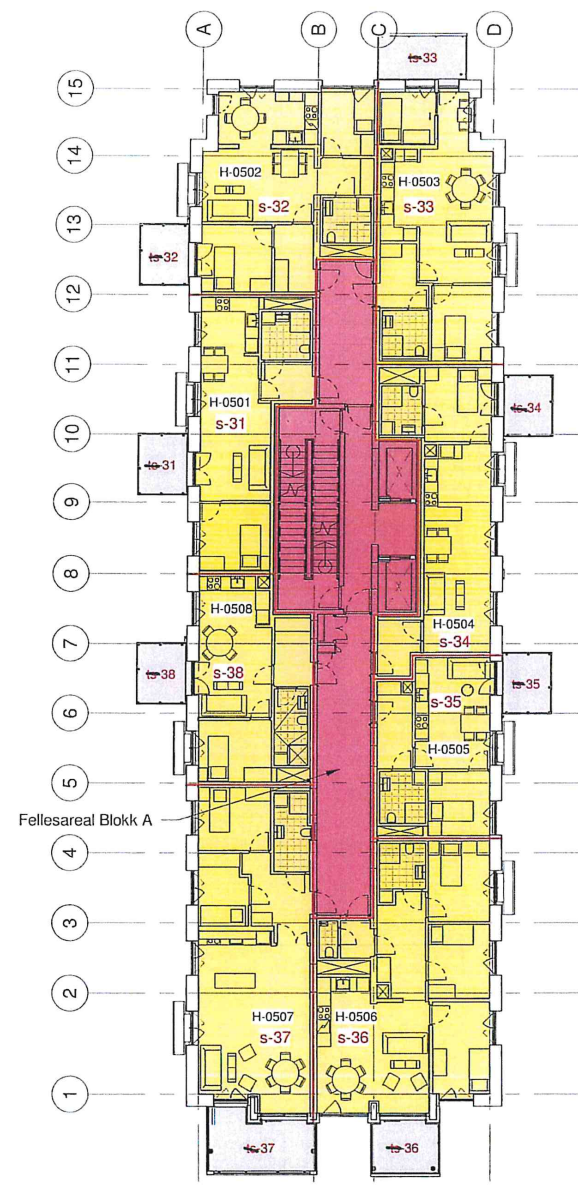
20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn type	Løpenr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter maa interiørarkitekter maa
Format: A4		03	A	PS	A03	002		B	



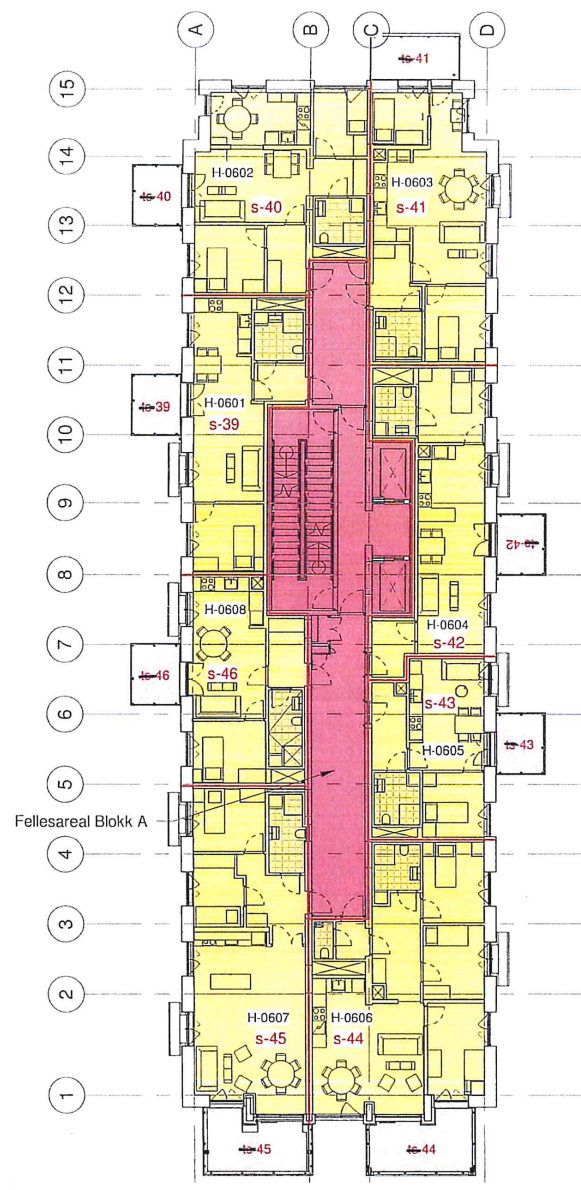
Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 04 20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etagje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Lapennr.	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mna
Format: A4		04	A	PS	A04	002		B	interiorarkitekter mna



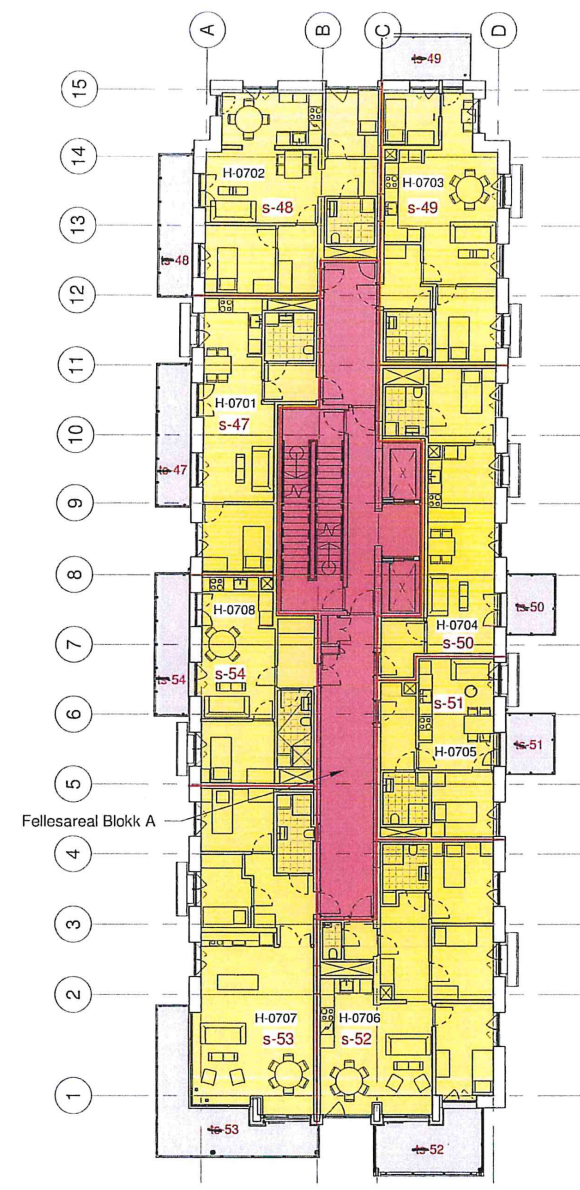
Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 05 20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etagje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Lapennr.	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mna
Format: A4		05	A	PS	A05	002		B	interiorarkitekter mna



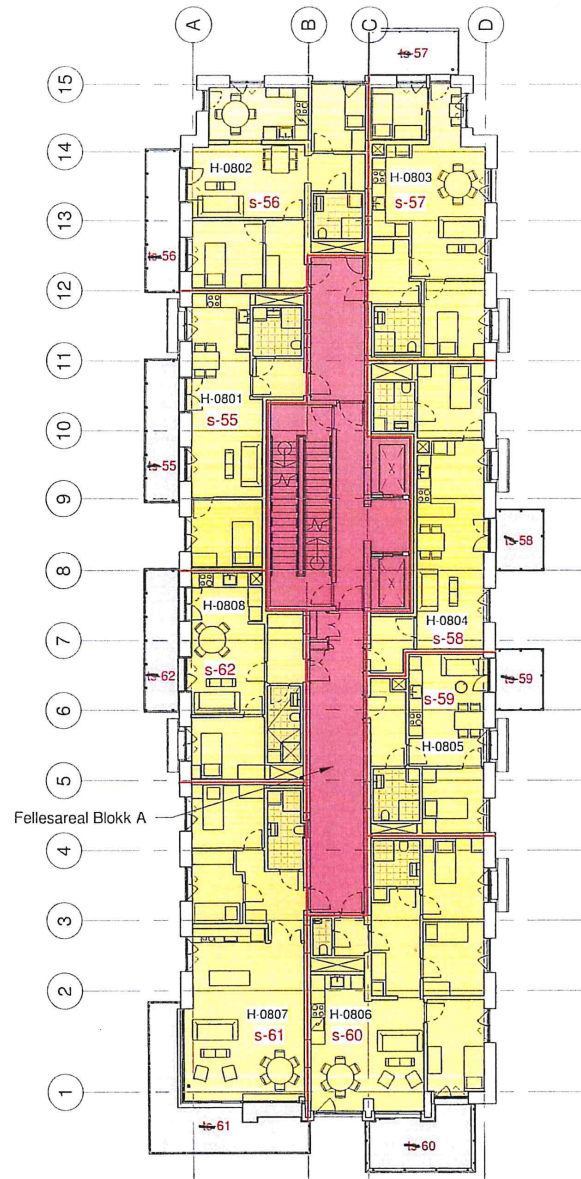
Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 06 20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

NMlestok: 1:200 Format: A4	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Lepnr	Formål.	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mnl interiorarkitekter mnl
		06	A	PS	A06	002		B	



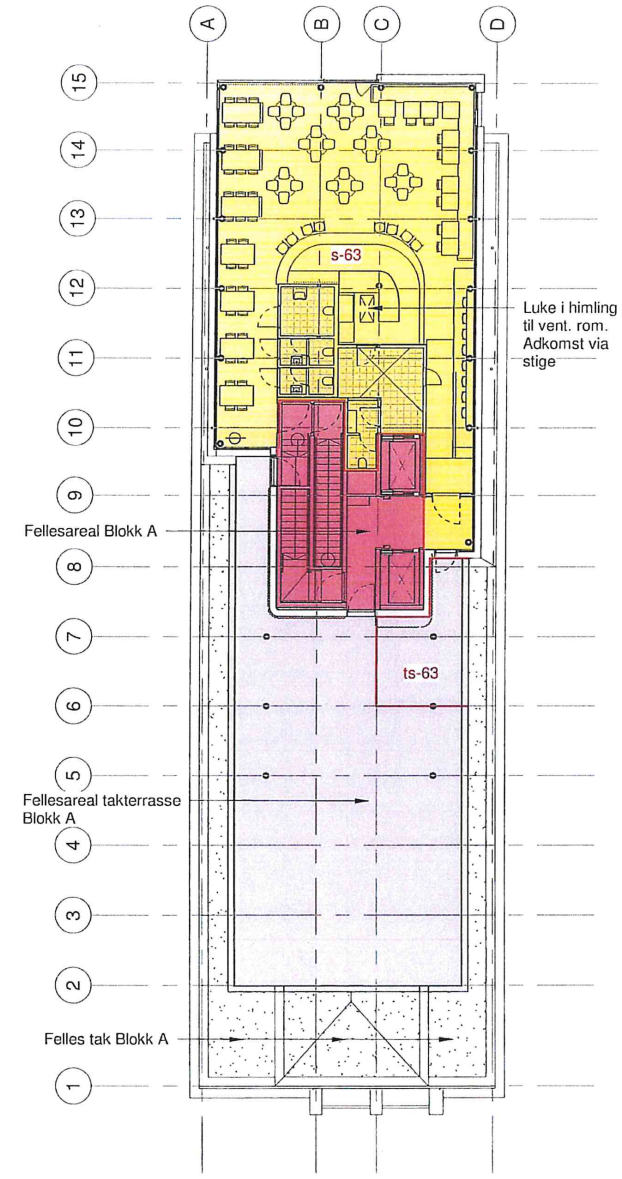
Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 07 20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Lapenr.	Formål	Rev.	NIELSTORP+ arkitekter m.no interiørarkitekter m.no
Format: A4		07	A	PS	A07 002			B	



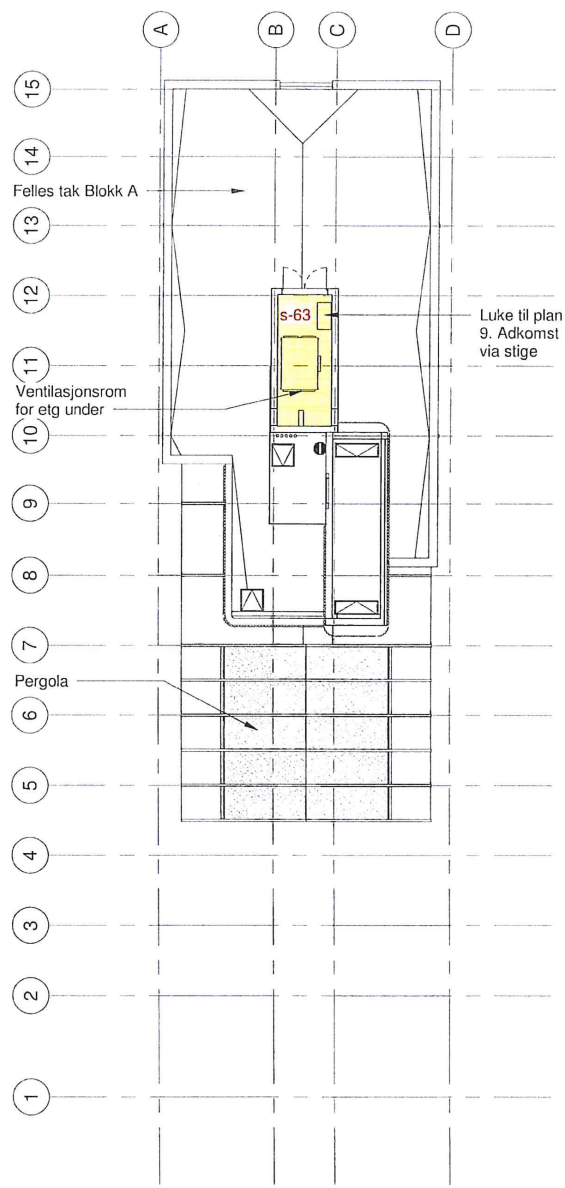
Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 08 20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpnr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mna
Format: A4		08	A	PS	A08	002		B	interiorarkitekter mna



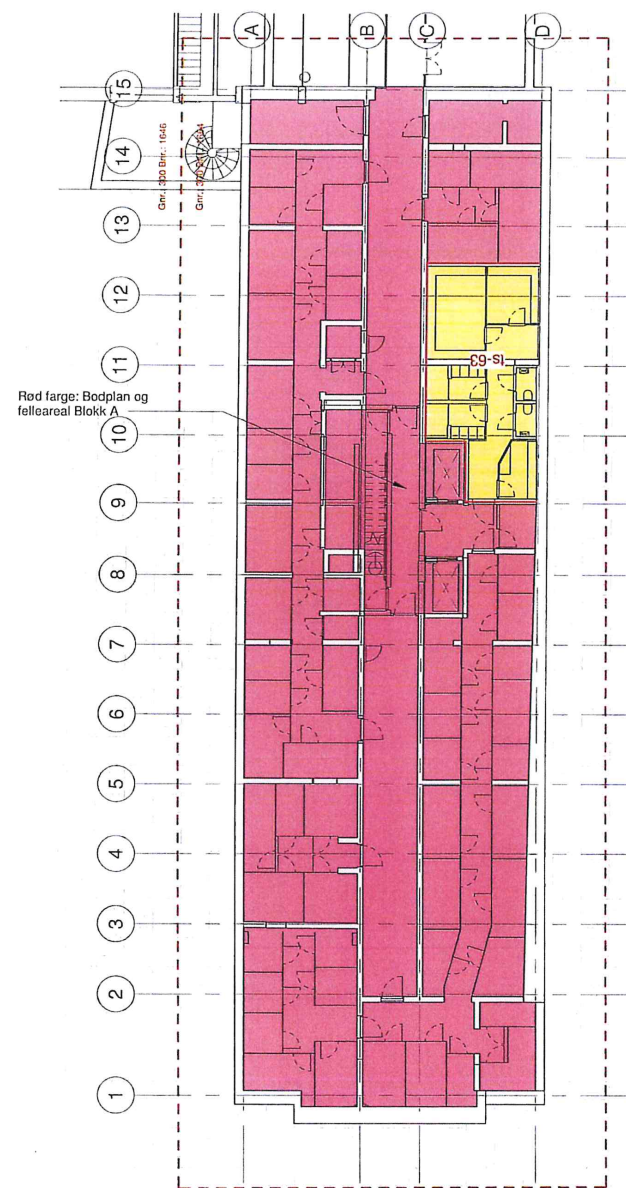
Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 09 20. Mai 2022 PSC
Rev: C 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpnr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mna
Format: A4		09	A	PS	A09	002		C	interiorarkitekter mna



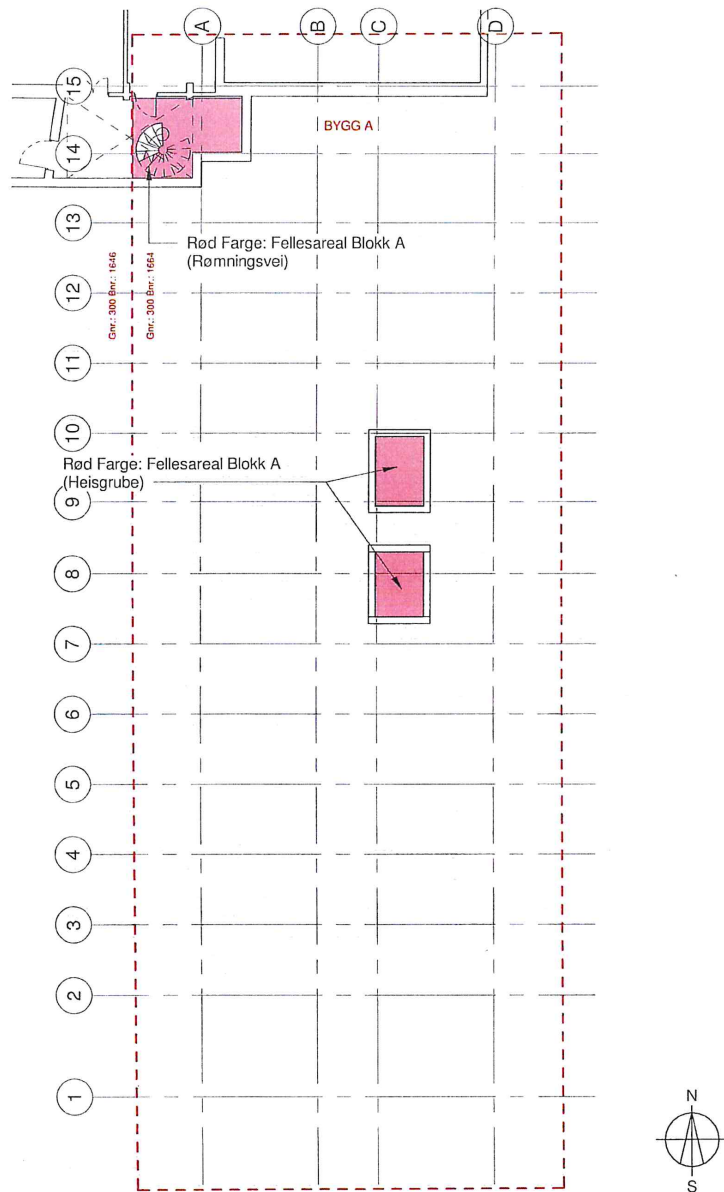
Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 10 20. Mai 2022 PSC
Rev: C 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpnr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mna interiørarkitekter mnl
Format: A4		10	A	PS	A10	002		C	



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan U2 Del 1 20. Mai 2022 PSC
Rev: C 10.03.2023

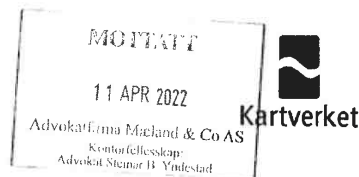
Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpnr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mna interiørarkitekter mnl
Format: A4		U1	A	PS	AU1	002		C	



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan U2 Del 2 20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr./Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn type	Løpnr	Formål	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mnel
Format: A4		U1	A	PS	AU2	002		B	interiørarkitekter mnel

ADVOKATFIRMA MÆLAND & CO AS
STRANDGATEN 9
5013 BERGEN



Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Mats Mæland - NG Development
Vår referanse: 2811764/18233168
Bestilling: C3 2022-04-05 6

Dato
05.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1018015 Embete: 200 Registrert: 3.11.2016 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	300	1494	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Beskaffelse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING OM GJENSIDIGE RETTIGHETER

Erklæringen gjelder for og skal tinglyses på gnr. 300, bnr. 1494, gnr. 300 bnr. 1645, gnr. 300 bnr. 1646, gnr. 300 bnr. 1647, gnr. 300 bnr. 1648, gnr. 300 bnr. 1649 og gnr. 300 bnr. 1650 i Fredrikstad kommune (0106).

Formålet med denne erklæring er å sikre at fradelinger fra gnr. 300, bnr. 1494 ikke skal medføre at det oppstår privatrettslige hindringer for fremtidig regulering og utnyttelse av området - eller for midlertidig bruk før området er omregulert.

Avtalen skal derfor sikre at eiendommene har gjensidig rett til å avtale og iverksette tiltak som sikrer høyest mulig utnyttelse av området på grunnlag av samlet plan (reguleringsplan). Avtalen skal også sikre at fellesarealer blir opparbeidet og allokert i samsvar med samlet plan uavhengig av eiendoms-grenser på grunnlag av fradelinger fra gnr. 300, bnr. 1494.

Undertegnede eier av gnr. 300, bnr. 1494 i Fredrikstad kommune, (heretter kalt grunneieren), gir herved nåværende og senere eiere av fremtidig utskilte parseller gjensidig rett til:

1. Vederlagsfritt (men ikke eksklusivt) å prosjektere og regulere området samt bygge ut infrastrukturen til eiendommene og foreta endringer av grenser og grensejusteringer -herunder også foreta fradelinger i samsvar med plan. Rettighetshaver skal også ha rett til å føre frem og ha liggende lednings- og kabelanlegg så som strøm, vann, avløp og overvann og annen infrastruktur over eiendommene som for eksempel bredbånd, telefonlinje, kabler for TV-signaler eller lignende. Rettighetshaver har rett til å overføre infrastruktur anleggene helt eller delvis til Fredrikstad kommune eller andre.
2. Tilknytning og bruk av infrastruktur på hverandres eiendommer. Partene skal ha uhindret rett til adkomst og bruk av eiendommene i forbindelse med prosjektering, bygging og senere driftsfase, herunder vei rett for partene og deres rettsetterfølgere. Grunneieren skal kontaktes før gravearbeid igangsettes, og eventuelle skader på eiendommen skal utbedres av tiltakshaver. Vei retten gjelder for alminnelig ferdsel til og fra eiendommene, både kjørevei (inkl anleggsvei under byggearbeid) og gangvei - både som evt midlertidig vei før området bygges i hht ny reguleringsplan - og som permanent vei i hht ny reguleringsplan.

Retten er betinget av at rettighetshaveren dekker sin forholdsmessige del av opparbeidelse og det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien(e) i god stand.

4. Parkering på eiendommene i det omfang og med slik plassering som kommunen fastsetter gjennom rammetillatelse og/eller reguleringsplanen.

Før det er etablert permanente parkeringsplasser i hht reguleringsplan, omfatter rettigheten rett til midlertidig markparkering for all nødvendig parkering slik kommunen godkjenner.

Cao Kan (fnr.) eller hans rettsetterfølgere har rett til å velge og allokere parkeringsplasser til parsellene på/fra de ulike eiendommene for oppfyllelse av reguleringsbestemmelsene.

I hele perioden står grunneier fritt til å foreta salg eller betinge seg leie for bruken av parkeringsplassene til markedspris, eller velge leie- salgspris basert på den forholdsmessige andel av opparbeidelseskostnadene for prosjektet/el. budsjetterte kostnader, lik summen av hele prosjektets samlede parkeringsbehov for eiendommene.



Doknr: 1018015 Tinglyst: 03.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



13.09.2016

5. Opparbeidelse og bruk av nødvendig areal til lek og annet uteopphold i hht kommunens krav og slik kommunen kan godkjenne. Rettigheten omfatter både midlertidige løsninger før området er omregulert og senere løsninger.

Cao Kan (fmr.) eller hans rettsetterfølgere har fortrinnsrett til å allokere uteomhusarealer på en eller flere parseller til en eller flere andre parseller og til å foreta grensejusteringer og også nye fradelinger for å oppfylle plankrav for bruk av arealet.

6. Å ha bebyggelse liggende nærmere felles eiendomsgrense enn 4 m eller halve bygningshøyden dersom kommunen gjennom rammetillatelse eller gjennom reguleringsplan kan tillate/fastsette dette.

Samtlige ovennevnte rettigheter skal være Innbyrdes gjensidige for alle eiendommer som avtalen omfatter. Det foreligger i dag 3 mulighetsstudier for eiendommene og ingen av rettighetene skal kunne benyttes slik at de blir til hinder for eller reduserer utnyttelsesmulighetene i forhold til hva som følger av disse og i samsvar med reguleringsplan som bygger på enhver av mulighetsstudiene eller en kombinasjon av de føringer som fremgår av mulighetsstudiene.

Der ikke annet fremgår av denne erklæring eller er senere avtalt, har tiltakshaver rett til å kreve refusjon fra de øvrige eiendommer på grunnlag av fordelingsfaktorene iht. pbl. § 18-7.

Eier av gnr. 300, bnr. 1494 har fortrinnsrett til å benytte rettighetene i pkt. 1 og 2.

Denne erklæring er ikke til hinder for senere fradeling eller seksjonering av parsellene.

De rettigheter som i henhold til denne erklæring er tillagt eier av gnr. 300 bnr 1494 og senere eiere av fradelte parseller i Fredrikstad kommune, kan alene påberopes av disse.

Rettighetene tinglyses som en varig heftelse på eiendommen gnr. 300, bnr. 1494 og senere fradelte parseller (samtlige 7 eiendommer).

Erklæringen skal ikke slettes eller endres uten Regulerings- og byggesaksjefens samtykke.

Bergen, 26.09.2016

For NG Development AS orgnr. 913 251 679
Ved styreleder Cao Kan

Erklæring om rettighet i fast eiendom 1

Innsenders navn (rekurrent):	STAVLUND A/C	Plass for tinglysingsstempel TINCLYST DOKUMENTNR. 1698409 14 FEB 2024 STATENS KARTVERK
Adresse:	KIRKEBYGGA 2-4	
Postnummer:	1607	
Poststed:	FREDRIKSTAD	
Fødselsnr./Org.nr.	983 261 523	Ref.nr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ng Development AS	913251679

2. Eiendom (avgivers) 3					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107	Fredrikstad	300	1646		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) 4				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
	Sameiet Cicignon Park Bygg A	931 543 563			

Dato	Hjemmelshavers underskrift 5
6/2-24	

4. Beskrivelse av rettigheten 6	
Bruksrett til bodeareal og areal til aggregat i underetasjen (nord for boligblokken).	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) 7	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift 8
Fredrikstad 6/2-24	

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekurrent) etter tinglysing.
 - 2) Rekurrenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1664	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Welhavens gate 7		
Areal:	ca. 972.6 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1134 Cicignon Park	Formål: 540 - Hensyn grønnsstruktur 1803 - Bolig, tjenesteyting 2015 - Gang- sykkelveg	Godkjent/vedtatt: juni 16, 2022
Reguleringsbestemmelser: Reguleringsbestemmelser.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.01.2024

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-01-28



Planident: 1134
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2022
Plannavn: Cicignon Park

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/0

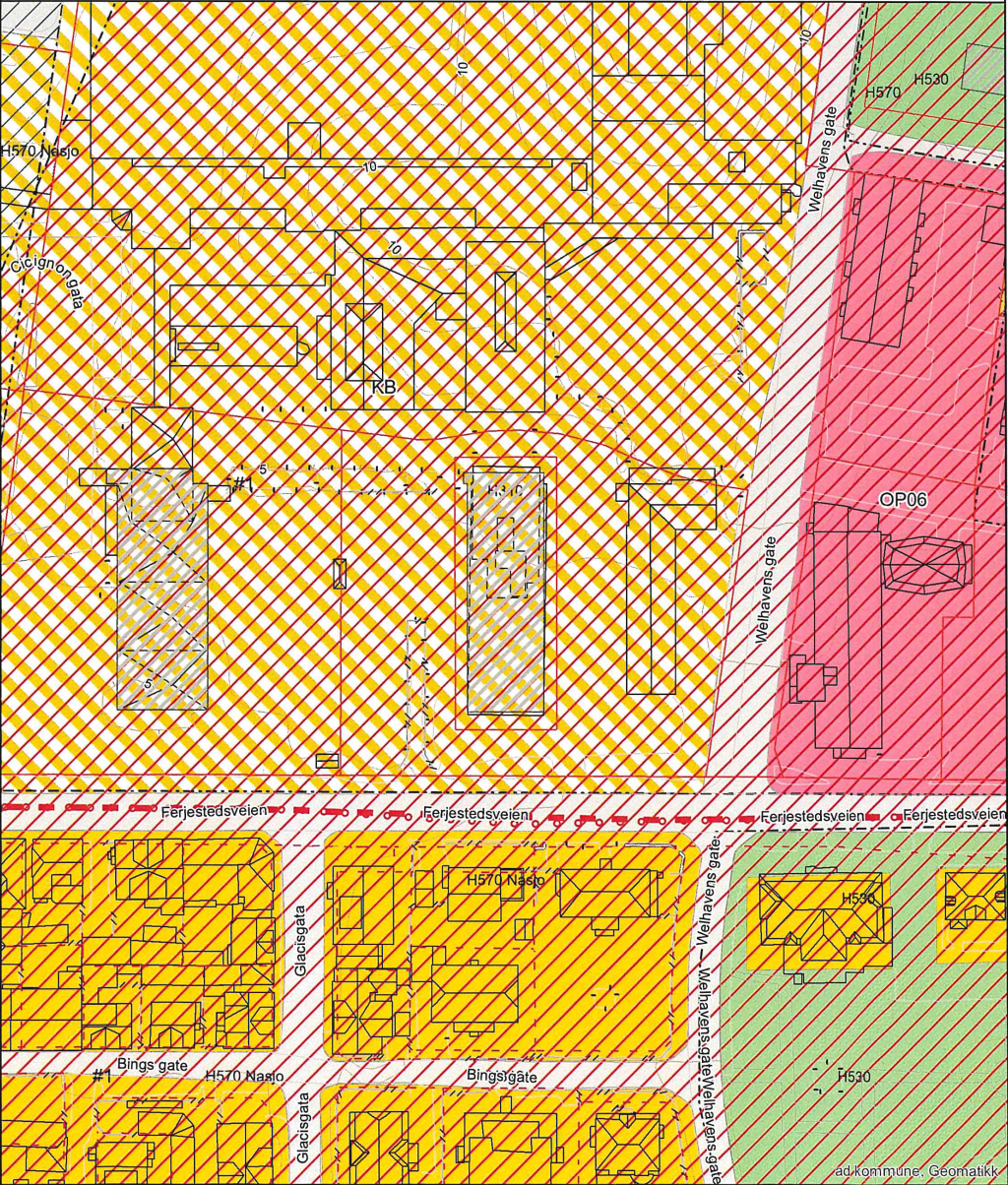
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-01-28



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Oversiktskart



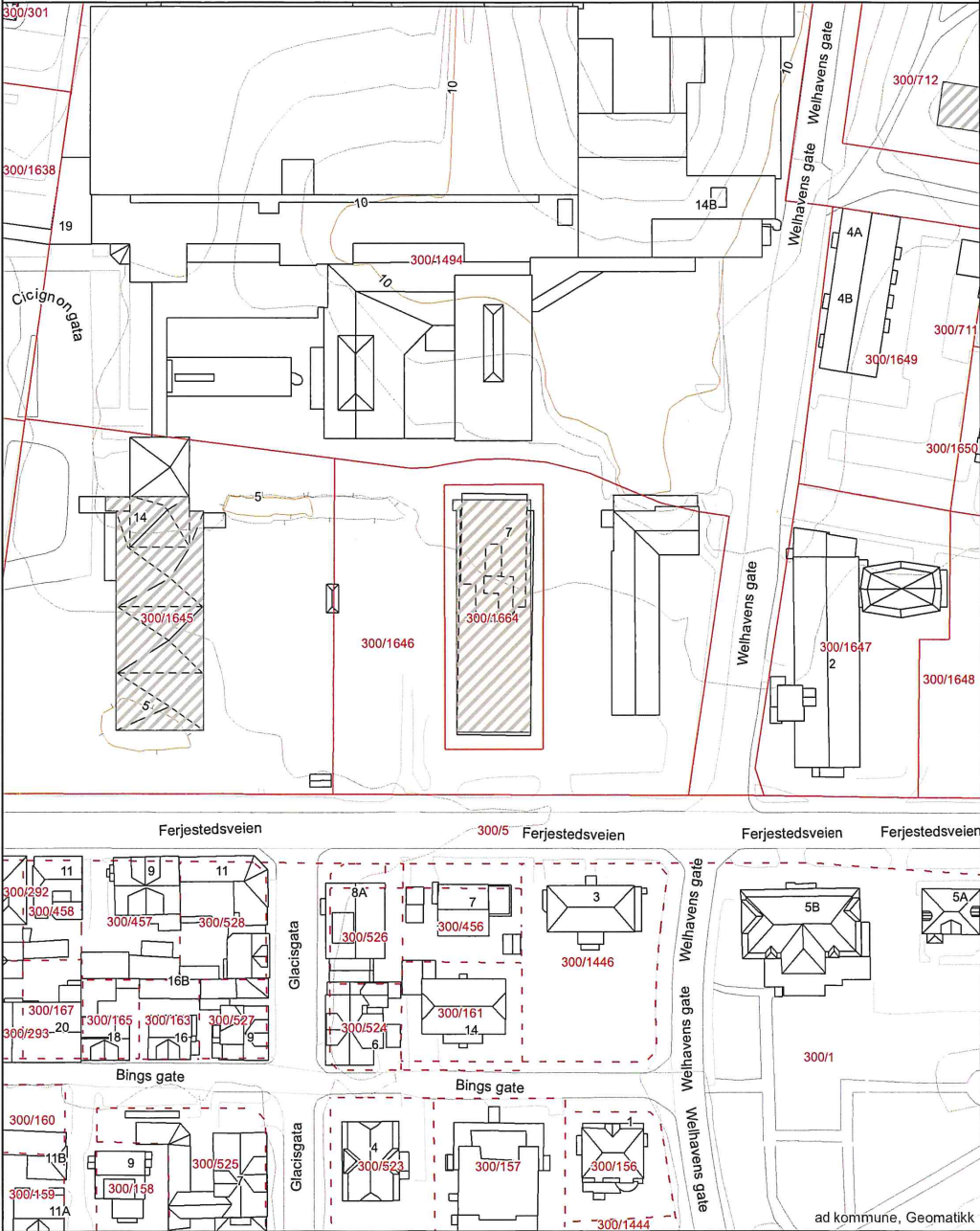
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-01-28



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Matrikkelkart

 FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/0

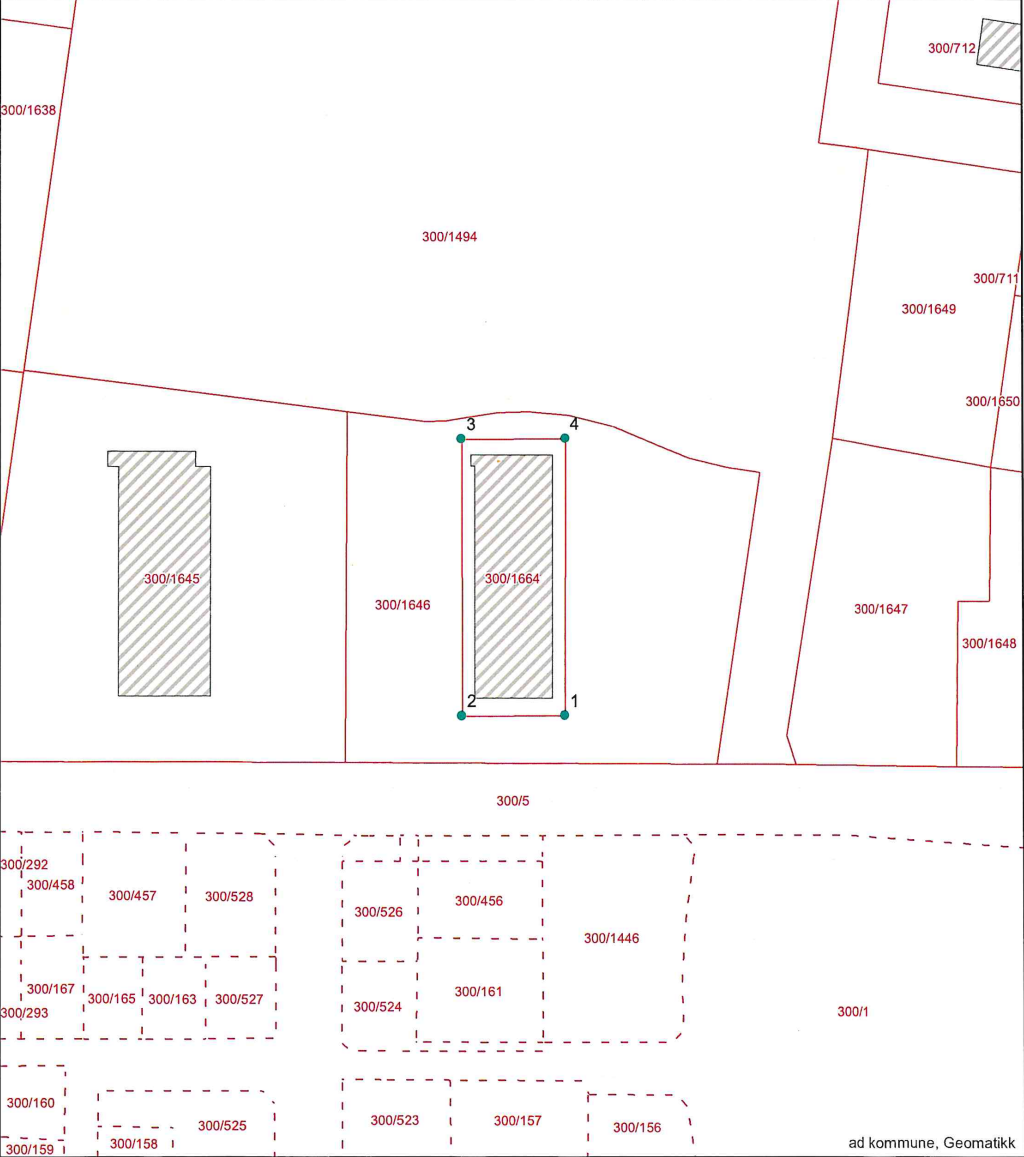
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-01-28

N


Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Cicignon Park

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3004_1134

Saksnummer 2015/10861

Reguleringsbestemmelser er vedtatt av Fredrikstad bystyre 16.06.2022, sak nr. 66/22

1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av boliger, med innslag av næring/forretning/tjenesteyting.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendig for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

2.2 Estetisk utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse og anlegg, herunder gatetun, torg og andre uterom, skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen.

Lange fasader skal behandles slik at man unngår monoton.

Plassering av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak. Det tillates ikke skilt montert på møner, tak, gesimser og takutstikk.

Blokk A og B

De tidligere sykehusblokkene innenfor BKB1 og BKB2 skal være beslektede i form og uttrykk. Sykehusblokkene innenfor BKB1 og BKB2 skal ha beslektet fasademateriale, slik at bygningene harmonerer med hverandre. Tilbygg skal utformes med volum og takform som tilpasser seg den opprinnelige bygningens form. Utforming av nye tiltak skal spille sammen med eksisterende anlegg med hensyn til fasadens vertikale og horisontale form og rytme.

2.3 Terrengbehandling og overvannshåndtering (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen, som skal omfatte det aktuelle byggetrinnet, skal utarbeides i målestokk 1:500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, lekeplasser, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.

Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.

2.4 Automatisk fredete kulturminner (jf. pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50 § 8.

2.5 Støy (jf. pbl § 12-7, nr.3)

Grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 (2021) gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen.

Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse.

Innenfor gul støysonen tillates det ensidig orienterte leiligheter.

Unntak fra støykrav for fasade tillates for boenheter med fasade i gul støysonen, forutsatt at disse er gjennomgående og med minst ett soverom vendt mot stille side alternativt at det er foretatt avbøtende tiltak med ventilasjon/fasade og innglasset balkong. Slikt unntak kan tillates for maksimalt 20 % av leilighetene i et felt.

2.6 Luftkvalitet (jf. pbl § 12-7, nr.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegg skal ikke plasseres hvor luftforurensning overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Alternativt må luftinntak utstyres med godkjent filter for inntaksluft.

2.7 Fjernvarme (jf. pbl. § 12-7 nr. 8)

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, tilbygg og bruksendring for byggetiltak over 1000 kvm BRA.

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. Pbl. § 27-5 andre ledd. I vurderingen av hva som er miljømessig bedre skal Norsk Standard for klimagassberegning for bygninger, NS 3720, eller etterfølgende revisjoner, benyttes.

2.8 Støy og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen

I store bygg- og anleggsprosjekter skal det foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen før igangsetting av arbeider.

Tilgrensende naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og eventuelle avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1-6)

3.1.1 Bebyggelsens plassering (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense.

Utkragede bygningsdeler utover byggegrense mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget over tilstøtende formål, inntil 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje. Mot gatetun tillates balkonger på 1,5 m dybde fra og med 2. etasje.

3.1.2 Privat uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Minst halvparten av boenhetene skal ha minimum 5 m² privat uteoppholdsareal på balkong eller terreng.

3.1.3 Felles uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Det skal være minimum 10 m² felles uteareal per bolig. Arealet kan ligge på tak, terreng eller lokk på/over gateplan. Lekeplasser, gatetun og torg kan inngå i felles uteoppholdsareal.

Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal på terreng smalere enn 10 m skal ikke regnes med.

Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.

3.1.4 Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Det skal være minimum 15 m² offentlig tilgjengelig uteareal per bolig. Arealet skal ligge på terreng.

Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal smalere enn 10 m skal ikke regnes med.

Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.

3.1.5 Lekeplasser (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

I tilknytning til hvert av feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal det opparbeides sandlekeplass med minimumsareal på 100 m², maksimalt 50 meter i luftlinje fra bolig.

Maksimalt 400 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en minst 2,5 daa stor nærmiljøpark (felt GP1). Maksimalt 200 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en kvartalslekeplass på minst 1,0 daa.

Lekeplasser inngår ved beregning av felles og offentlig tilgjengelig uteareal.

3.1.6 Grad av utnytting (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA).

For bygninger med etasjehøyder over 3 meter, skal bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.7 Parkeringsnorm (jf. pbl. § 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser:

Antall ordinære parkeringsplasser og parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede beregnes hver for seg og vil til sammen utgjøre totalt antall parkeringsplasser. Beregnet antall parkeringsplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

	Ordinær parkering		Parkering for funksjonshemmede
Formål	Min. per boenhet	Maks. per boenhet	Min. per boenhet
Leiligheter		1,2	0,1
Formål	Min. per 100 kvm BRA	Maks. per 100 kvm BRA	Min. per 100 kvm BRA
Forretning, næring, kontor, bevertning og tjenesteyting		2	0,15
Formål	Min.	Maks.	Min.
Barnehage	0,1 per barn	0,2 per ansatt 0,25 per barn	0,05 per ansatt

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Der parkering etableres under bygning, kan maksimumsnorm avvikes. Parkering for funksjonshemmede tillates etablert på bakkeplan.

I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha framlagt felles infrastruktur for lading.

I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 prosent av parkeringsplassene ha framlagt infrastruktur for lading, der minst 10 prosent skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

Parkeringsplasser for sykkel:

Parkering	Min. per boenhet
Leiligheter < 50 kvm BRA	1
Leiligheter > 50 kvm BRA	2
	Min. per 100 kvm BRA
Forretning, næring, kontor og bevertning	2
Tjenesteyting	3
	min
Barnehage	1 per ansatt 0,1 per barn

Krav til utforming

a. Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.

b. Minst 5 prosent av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

c. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til barnehage, kontor og forretningsarealer skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

3.1.8 Bebyggelse ved torget (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

Bebyggelse som ligger inntil torget (ST) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha innganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom.

3.1.9 Byggehøyder (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Maksimal byggehøyde er angitt med kotehøyde ($H=c+...$) på plankartet for vertikalnivå 2.

Det tillates oppbygg på tak for tekniske installasjoner og heis- og trappeadkomst til tak med inntil 3 meter høyde over angitte kotehøyder, og inntil 15% av takflatens areal.

3.1.10 Omfang av detaljhandel (jf. pbl. §12-7 nr. 1)

Detaljhandel innenfor planområdet begrenses til 3000 kvm, i tråd med gjeldende kjøpesenterbestemmelse (§11.3 i kommuneplanens arealdel)

Enkeltstørrelse på butikkene begrenses til 1500 kvm, i tråd med §12.2 i kommuneplanens arealdel.

3.1.11 Enkeltstående leiligheter (jf. pbl. §12-7 nr. 5)

Mer enn 15 % enkeltstående leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

3.1.12 Små leiligheter

Maksimalt 40 % av leilighetene i et felt kan ha mindre enn 50 m² bruksareal.

3.1.13 Grønne flater

Utearealer og deler av yttertak skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon, som kan gi fordrøying ved nedbør og muligheter for dyrking av nyttevekster.

3.2 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (felt BKB2, BKB4 og BKB6) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor felt BKB6, BKB2 og BKB4 tillates etablert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

I felt BKB2 tillates også etablert visningssenter for teknologiske nyvinninger innen miljøvern og bærekraft.

Servicevirksomhet for beboere og lokalbefolkning, herunder kafè, kiosk med mer kan også etableres innenfor felt BKB2, BKB4 og BKB6. Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til tjenesteyting/håndverksbedrifter kan tillates.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 9 000 m²-BRA i felt BKB2, maksimalt 9 000 m²-BRA i felt BKB4 og maksimalt 8 200 m²-BRA i felt BKB6.

Av dette tillates inntil 800 m²-BRA benyttet til andre formål enn bolig i hvert felt.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB3 og BKB5) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Felt BKB3 og BKB5 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bebyggelsens hovedformål skal være bolig. Hovedformålet kan kombineres med et eller flere av underformålene forretning, tjenesteyting, næring, kontor og bevertning.

Forretning innenfor BKB3 og BKB5 begrenses til dagligvareforretning og strøktjenlige forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 13 500 m²-BRA i felt BKB3. For underformålene gjelder følgende arealbegrensninger for felt BKB3:

Forretning:	maks 3000 m ² -BRA
Tjenesteyting:	maks 3000 m ² -BRA
Næring:	maks 3000 m ² -BRA
Kontor:	maks 2000 m ² -BRA
Beverting:	maks 3000 m ² -BRA

Summen av areal til underformål skal ikke overstige 3 000 m²-BRA i felt BKB3.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 14 000 m²-BRA i felt BKB5. For underformålene gjelder følgende arealbegrensninger for felt BKB5:

Forretning:	maks 3000 m ² -BRA
Tjenesteyting:	maks 3000 m ² -BRA
Næring:	maks 3000 m ² -BRA
Kontor:	maks 2000 m ² -BRA
Beverting:	maks 3000 m ² -BRA

Summen av areal til underformål skal ikke overstige 3 000 m²-BRA i felt BKB5.

Samlet omfang av detaljhandel innenfor planområdet er begrenset til 3 000 m²-BRA, jf. § 3.1.10.

Dagligvareforretninger tillates dersom det er etablert trafiksikker gangadkomst til større boligområder. Gangavstanden skal ikke overstige 300 m fra inngangen til butikken til nærmeste bolig. Dagligvareforretninger tillates med bruksareal på inntil 1500 kvm.

Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.

3.4 Bolig/tjenesteyting (felt BKB1) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)

Felt BKB1 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med kombinasjonen bolig og tjenesteyting.

I felt BKB1 skal bebyggelsens hovedformål være bolig.

Det skal settes av areal til barnehage i felt BKB1 (felt A). Barnehagen skal ha minst 80 plasser i henhold til bestemmelse § 7.1 b i kommuneplanen.

Barnehagens uteareal skal tilfredsstille arealplanens krav til areal og kan ikke telle med i beregninger av uteoppholdsareal for boligene.

Minst halvparten av barnehagens uteareal skal være solbelyst kl. 12 ved sommersolhverv.

Minst halvparten av barnehagens leke- og oppholdsareal skal være plassert i første etasje med direkte adkomst til utearealet.

Servicevirksomhet for beboere og lokalbefolkning, herunder barnehage, kafè, kiosk med mer kan også etableres innenfor felt BKB1.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 6 500 m²-BRA i felt BKB1. Av dette tillates inntil 2 500 m²-BRA benyttet til andre formål enn bolig.

Handel knyttet til tjenesteyting/håndverksbedrifter kan tillates.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 Formål (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Områdene skal nyttes til formål som angitt på plankartet.

Mindre justeringer av avgrensning mellom de ulike formålene kan tillates.

4.1.2 Vegstandard (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Veg med offentlig eierform, med tilhørende fortau, avkjørsler o.l. skal være utformet etter Fredrikstad kommunes veinorm.

4.1.3 Avkjørsler (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Avkjørsler til parkeringskjellere er vist på plankartet med symbol (pil). Plassering av symbolet er veiledende. Utforming og endelig plassering fastsettes i byggesak.

Ved avkjørsler til parkeringskjeller skal det være fri sikt i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm. Innen frisktområdet skal det være fri sikt over 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier.

4.2 Parkeringshus/-anlegg (felt SPH) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Felt SPH kan nyttes til parkeringsanlegg under bakken.

Parkeringsanlegg under bakken kan etableres i ett eller flere plan.

Boder, sykkelparkering, tekniske rom og andre sekundære rom/funksjoner tillates som del av anlegget i felt SPH.

Parkeringshus med tilhørende ramper og liknende, inkludert boder, sykkelparkering, tekniske rom med mer, helt eller delvis under terreng, regnes ikke med i grad av utnytting.

Ekisterende kjellerarealer tillates opprettholdt. Dette gjelder også dersom de ligger utenfor felt SPH.

4.3 Kjøreveg (felt o_SKV) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Areal regulert til kjøreveg skal opparbeides som bygater, med tilhørende fortau, i henhold til plankartet. Alle kjøreveger reguleres til offentlig eierform.

4.4 Fortau (felt o_SF1 – o_SF11) (jf. pbl. § 12-7 nr. 14)

Alle fortau reguleres til offentlig eierform.

4.5 Torg (felt ST) og gatetun (felt SGT1 – SGT4) (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4)

Felt ST skal nyttes til torg og felt SGT1 – SGT4 skal nyttes til gatetun.

Torg og gatetun skal utformes som et sammenhengende bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile torgets og gatetunenes betydning som sentrale uterom.

Det skal etableres gang- og sykkelforbindelser, med bredde i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm, gjennom gatetunene og over torget.

Varelevering kan tillates, men tilrettelegges slik at det gir minst mulig konflikt med myke trafikanter.

Bygninger rundt torget skal utformes slik at de styrker torget som felles uterom. jf. punkt 3.1.7.

Gulvet i torget skal ha steinheller eller gatestein som hovedmateriale.

Belegg og beplantning skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i uterommet.

Torg og gatetun skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer.

Utomhusplan som viser utforming, materialbruk og møblering for torget og gatetunene skal inngå ved søknad om tiltak innenfor de tilgrensende feltene.

4.6 Gang-/sykkelveg (felt SGS) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Felt SGS skal primært ha funksjon som gang-/sykkelveg, men opparbeides med en standard som tillater kjøring med utrykningskjøretøy, flyttebiler og liknende.

4.7 Sykkelanlegg (felt o_SS1 – o_SS3) (jf. pbl. § 12-7 nr. 14)

Felt o_SS1 – o_SS3 reguleres til sykkelanlegg i form av sykkelfelt.

Alle sykkelfelt reguleres til offentlig eierform.

5 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Park (felt GP1) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Felt GP1 skal nyttes til offentlig tilgjengelig nærmiljøpark.

Etablering av mindre dammer/vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann skal etableres i grønnstrukturen.

Sandlekeplass for felt BKB1 og/eller felt BKB2, jf. punkt 3.1.4, kan tillates etablert i park GP1.

Det skal etableres gang- og sykkelforbindelse med bredde i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm, mellom gatetun SGT1 og gang-/sykkelveg SGS gjennom park GP1.

Der arealer oppe på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0,5 m

Busker: vekstjordlag 0,7 m

Trær: vekstjordlag 1,0 m

6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 12-6, og 11-8)

6.1 Hensyn grønnstruktur (H540) (jf. pbl §§ 12-6, 11-8 c og 12-7 nr. 6)

Trær som skal bevares er vist med punktsymbol, og hensynssonene H540_1, som skal beskytte trærnes rotsone. Graving eller andre tiltak i hensynssonene må planlegges og utføres på en måte som er skånsom for trærne og deres røtter.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde utforming (#1) (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det bygges en gangforbindelse fra bakkeplan, oppover til taknivå, over hustakene og ned til bakkenivå.

Bredde på gangforbindelse kan være inntil 4,5 m utvendig bredde.

Gangforbindelsen fra bakkeplan kan suppleres med innvendig heis i bygning eller utvendig heis i bestemmelsesområdet.

Ved søknad om rammetillatelse som omfatter gangforbindelsen, skal det redegjøres for hvordan krav om universell utforming er løst.

7.2 Bestemmelsesområde utforming (#2) (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsen må være rektangulær i form, og ha en bredde og lengde som sammenfaller med byggegrensene innenfor bestemmelsesområde #2.

8 Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

8.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1-6)

8.1.1 Overvann (jf. pbl 12-7, nr.10).

Plan for overvannshåndtering for byggetrinnet skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse

8.1.2 Renovasjon (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges en renovasjonsteknisk plan for bebyggelsen som søknaden gjelder.

8.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1-6)

8.2.1 Støytiltak (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

I felt hvor støytiltak er nødvendig skal støytiltakene være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

8.2.2 Nærmiljøpark (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Nærmiljøpark skal være opparbeidet i henhold til kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel for det enkelte felt, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor feltet, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6.

8.2.3 Uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

For BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal det opparbeides kvartalslekeplass, sandlekeplass og annet uteoppholdsareal innenfor hvert område i henhold til bestemmelsene i §§ 3.1.3 – 3.1.5 før det gis brukstillatelse for boliger innenfor det enkelte tilhørende felt.

8.2.4 Samferdselsformål (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Samferdselsformål rundt hvert kvartal, som beskrevet i §§ 4.3 - 4.6, skal være opparbeidet for det enkelte felt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor samme felt. Dette gjelder BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6.

8.2.5 Parkering (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger må minimumskrav til bilparkering og sykkelparkering være opparbeidet for det antallet boliger det søkes om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for.

Endringslogg

Rev.	Rev.dato	Kapittel/side	Beskrivelse av endring
01	04.11.2019	-	Første utgave
02	03.06.2020	-	Revidert planforslag, endringer er vist med rød skrift
03	25.02.2021	alle	Endret etter vedtak i planutvalget 24.09.2020 sak 92/20

04	22.03.2021	Punkt 3.1.1	Lagt inn ny setning, etter krav fra administrasjonen
05	22.03.2022	Punkt 2.5, 2.6, 2.8, 3.1.1., 3.1.7, 3.1.12, 3.1.13, 3.3, 3.4, 4.1.3, 4.2, 5.1, 7.2,	Støy, luftkvalitet, bebyggelsens plassering, parkeringsnorm, leilighetsfordeling, grønne flater, kontorareal, barnehage, friskt i avkjørsler, kjellerareal, park, nytt bestemmelsesområde.
06	28.04.2022	Punkt 3.2 og 3.4	Fjernet bestemmelser om dagligvareforretning fra punkt 3.2 og 3.4. Endret "handel knyttet til næring/håndverksbedrifter" til "handel knyttet til tjenesteyting/håndverksbedrifter" i punkt 3.2 og 3.4

NIELS TORP+ ARKITEKTER AS

Postboks 5387 Majorstua
OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2018/9830-102-139025/2023-KMAG	300/1645	31.05.2023

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4 jfr. § 21-10.

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
110/23

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 26.04.2023, 11.05.2023 og 26.05.2023 (jfr. Byggesaksforskriften § 8-1) for:

Adresse: Cicignongata 19

Gnr. 300

Bnr. 1645

Fnr.

Arbeidets art: Ombygging og bruksendring av blokk A og B

Brukstillatelsen gjelder for **Blokk A unntatt 9.etasje med tilhørende uteoppholdsarealer**

I følge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker er det registrert følgende gjenstående arbeid:

- Rekkverk/dekker på 22 balkonger og 2 markterrasser.
- Belegning gangvei til innganger mot øst og beplantning av gress.

Gjenstående arbeid skal være utført innen: **01.07.2023**

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Kariann Magnussen
overingeniør

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

You don't often get email from kmag@fredrikstad.kommune.no. [Learn why this is important](#)

Hei,

Viser til gårdsdagens telefonsamtale angående adresse og gnr/bnr i gitt MB for blokk A Cicignon Park. Etter en intern prat her har vi oppdatert byggesakstittel og klassering slik at det skal være lettere å finne info på innsyn. MB for blokk A er fortsatt gyldig selv om adresse og gnr/bnr er endret.

Vennlig hilsen

Kariann Magnussen

Overingeniør
Miljø- og byutviklingsetaten - Regulering og byggesak
Fredrikstad kommune
E-post: kmag@fredrikstad.kommune.no
Tel: +479305998

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad

E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Telefon: 69 30 60 00

Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 98

Bankkonto: 5122 05 77000



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET CICIGNON PARK BYGG A, FREDRIKSTAD.**

02.05.2023

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er: Sameiet Cicignon Park Bygg A, Fredrikstad

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 300, bnr. 1664 i Fredrikstad kommune.

1-2 Forretningskontor:

(1) Forretningskontoret er i Fredrikstad kommune.

2-1 Sameiet:

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. 300 bnr. 1664 i Fredrikstad kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 62 boligseksjoner og en næringsseksjon oppført som blokkbebyggelse. Disse seksjonene er fordelt på ett bygg.

(3) Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

(4) Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(5) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

(6) Det er planlagt at sameiet om noen år kan utvides med flere bygg/boligseksjoner og næringsseksjoner. I dette tilfelle vil det kreves reseksjonering og samtykke fra alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere har ved første gangs kjøp forpliktet seg til å samtykke til senere

reseksjonering, og til å signere på alle nødvendige dokumenter for å få gjennomført en utvidelse av sameiet. Denne forpliktelse gjelder også nye seksjonseiere dersom eierseksjoner er resolgt/videresolgt innen utvidelse/reseksjoneringen finner sted.

Denne forpliktelse kan utbygger tinglyse på eiendommen/de enkelte eierseksjonene. Planene kan endres slik at sameiet ikke blir utvidet. Denne vurdering ligger på utbygger alene. Sameiet og den enkelte eierseksjonshaver har plikt til å samtykke overfor utbygger til at utbygningspotensiale for Cicignon Park blir utbygd. Utbygger har etter denne vedtekten ugjenkallelig fullmakt uten tidsbegrensning til å foreta fradelinger, reseksjonering, deling av eiendommen, utvidelse og opprettelse av nye boenheter/ næringsseksjoner/ eierseksjonssameier og videre utbygning av eiendommen uten at sameiet kan kreve vederlag for tomtearealer eller bruken av arealene på annen måte.

2-2 Fellesareal:

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v:

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

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Det er selger av seksjonen som betaler gebyret.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet og forretningsfører skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4-1 Rett til bruk:

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, dog slik at næring skal ha enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene og bolig ha enerett til å bruke andre bestemte deler av fellesarealene. Dette gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten, herunder innvendig grøntareal.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet, eller fra styret der det er tilstrekkelig. Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering i h.h. til eierseksjonens bestemmelser.

(5) Noen av eierseksjonene kan få privat hageareal som hører til sin bruksenhet. Brannvesen må ha tilgang til sameiets bygninger via det samme private hageareal. Det må derfor ikke monteres eller plasseres gjenstander på dette private hagearealet som ikke lett og raskt kan fjernes av en (1) person for hånd.

(6) Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelig for eventuell nødvendig bruk for brannvesen eller annet utrykningskjøretøy. På dette areal må det ikke plasseres gjenstander som kan hindre tilgang for disse.

(7) Gårdsrommet er forutsatt benyttet også av fremtidige bygg på feltet.

(8) Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttet av årsmøtet.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med følgende vilkår: Samtykke til husdyrhold omfatter kun to (2) dyr.

En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere. Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

(2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter.

(ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område

(iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom.

(v) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr. sameiets vedtekter kapittel 10.

(3) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Generell regulering av kjøring og parkering:

(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-2.

5-2 Organisering av parkering og sportsboder

(1) Parkering løst i forbindelse med byggesøknad kan endres underveis og ved senere byggetrinn av Cicignon Park. Garasjeanlegg er planlagt i seinere byggetrinn. For det tilfelle at det opparbeides volumeiendom på hele eller deler av sameiets eiendom, tilfaller denne eiendommen utbygger eller den som utleder rett fra utbygger, vederlagsfritt. Utbygger avgjør organiseringen av parkeringsplasser mv. som etableres i volumeiendommen/anleggseiendommen. Utbygger står da samtidig fritt med hensyn til å tilby parkeringsplasser for salg, utleie eller ved drift av eiendommen på annen måte som utbygger finner hensiktsmessig.

(2) Sameiets sportsboder er plassert i arealer i kjelleren i sameiets eiendom. Hver boligseksjon har bruksrett til 1 sportsbod, dersom leiligheten ikke er solgt med innvendig sportsbod i leiligheten. Utbygger forestår tildeling av bruksrett til sportsboder, enten som del av sameiets fellesareal eller som tinglyst tilleggsdel til leiligheten eller ved at denne er del av leilighetens hoveddel.

(3) Bruksrett til sportsboder kan ikke omsettes særskilt. De følger boligseksjonen ved salg.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens §34.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Dette gjelder også for fellesarealer som tjener eiendommen, men som ligger på andre eiendommer innenfor planområdet Cicignon Park (PLANID 1134). Slik som for eksempel utvendige gangveier, grøntarealer, lekeplasser og innvendige rom til bruk for beboerne i sameiet. Videre innebærer felles bruk av funksjoner at sameiet tillater kabel, kanalføring og liknende gjennom fellesarealer og vedlikehold av dette for øvrige eiendommer innenfor planområdet.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke

faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skal påføre vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Ved fordeling av vedlikeholdskostnader over felleskostnadene for den enkelte seksjonseier, skal det gjøres en forholdsmessig fordeling slik at Boligdelen eksklusivt bekoster de deler av fellesarealene som faller inn under boligdelens enerett til bruk, og tilsvarende for de deler av fellesarealene som faller under Næringsdelens eksklusive bruk.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen – hoveddelen:

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødige måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, uteareal mv):

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (uterom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiet v/ styrets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens areal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde bruksenhetens tilhørende rom og annet areal som hører bruksenheten til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

8-2 Generelle vilkår:

Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger/installasjon av varmepumpe:

(1) Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

(2) Det er ikke tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig eller utvendig på rekkverk.

(3) Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

(4) Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag):

Fargekoder for beslag, solscreens og markiser må innhentes fra styret.

Installasjon av varmepumpe/kjøleanlegg med uteenhet er i utgangspunktet ikke tillatt. Installasjon skal søkes til styret.

Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet:

(1) Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet. Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Fredrikstad kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Fredrikstad kommune.

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(i) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(ii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

(iii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

9. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

9-1 Mislighold:

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

9-2 Pålegg om salg:

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

9-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret – sammensetning:

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Vederlag utbetales etterskuddsvis.

10-2 Styremøter:

- (1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets oppgaver:

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-5 Inhabilitet:

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

10-6 Representasjon og fullmakt:

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

11. Årsmøtet

11-1 Myndighet:

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet:

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Innkalling til årsmøte:

- (1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 11-2, 1. avsnitt.

11-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

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

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

(3) Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

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

11-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 Møteledelse og protokoll:

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

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

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

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

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder:

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

11-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

12. Forholdet til eierseksjonsloven:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

13. Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg endringer knyttet til ferdigstillelse av prosjektet Cicignon Park.

13-1 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1000 leiligheter. Cicignon Park A er planlagt utbygd med 62 leiligheter og 1 næringssesksjon. Utbygger, evt. den utbygger utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Utbygger har som utbygger av eiendommene innenfor planområdet Cicignon Park (PLANID 1134) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med

utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

13-2 Reseksjonering

Det er planlagt å bygge ytterligere ca. 20 bygninger med til sammen ca. 1000 leiligheter/seksjoner på eiendommen. Det kan derfor bli nødvendig med reseksjonering. Det tas imidlertid forbehold om annen organisering om utbygger anser dette som hensiktsmessig.

Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere reseksjonering/endringer vedrørende slik endringer, og signere reseksjoneringsbegjæring samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til reseksjoneringen. Kostnadene ved reseksjoneringen skal dekkes av utbygger. Denne bestemmelse kan ikke endres av sameiermøtet før hele utbygningsprosjektet "Cicignon Park" er ferdig utbygget.



Budsjettforslag
Eierseksjonssameiet Cicignon Park A

		Budsjett	Kommentar
INNTÆKT			
3600	Driftskostnad	565 800	
3620	TV / Bredbånd	377 244	
	Sum inntekt	943 044	
KOSTNAD			
6200	Energi, strøm felles	-50 000	Estimat. Vannbåren varme/varmt tappevann for felles arealett faktureres til sameie. Hver bolig for faktura for eget bruk fra Evinøy.
6310	Vaktmester	-30 000	Estimat, utbygger lager avtale
6361	Renhold	-80 000	Estimat, utbygger lager avtale
6390	Andre driftskostnader	-20 000	Divers kostnader
6391	Snømaking, strøing og gressklipping	-10 000	Estimat, utbygger lager avtale
6420	Bevar HMS	-6 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens (-mva)
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 000	
6601	Vedlikehold	-30 000	Generell vedlikehold
6611	Heis	-70 000	Serviceavtale med Orano, 2 heiser + litt deler og reparasjoner som kommer i tillegg samt heisalarm
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-20 000	
6617	Brannvernustyr og -varsling	-10 000	
6663	Ventilasjon	-30 000	Estimat. Serviceavtaler må inngås
6700	Revisjonshonorar	-6 000	I henhold til avtale med revisor KPMG (ca. 3900 i grunnbeløp og 28 kr. pr. leilighet)
6710	Forretningsførerhonorar	-90 300	lht. Avtale med Usbi
6951	TV/Bredbånd	-377 244	Avtale med Telia
7500	Forsikringer	-110 000	Bygningsforsikring gjennom Fremtind inngått av utbygger. 87 623 pr.år + mva og evt. tillegg
7790	Andre kostnader	-2 000	Telefon, porto, rekvistta, trykksaker
	Sum kostnad	-943 044	
	Driftsresultat	0	
FINANSPOSTER			
	Netto finansposter	0	
	Årsresultat	0	
8980	Overført sameiekapital	0	
	Sum overføringer	0	
ARBETDSKAPITAL			
	Årsresultat	0	
	Endring arbeidskapital	0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbi basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbi. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Felleskostnader										Oppdatert 18.08.23	
Seksjon nr	Bolig nr	Bolig / næring	BRA kvm	P-rom kvm	Etg	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Status		
1	H-0101	Bolig	72,0	72,0	1	855	499	1 354			
2	H-0102	Bolig	55,0	55,0	1	724	499	1 223			
3	H-0103	Bolig	56,0	56,0	1	731	499	1 230			
4	H-0104	Bolig	80,0	80,0	1	917	499	1 416			
5	H-0105	Bolig	70,0	70,0	1	839	499	1 338			
6	H-0106	Bolig	49,0	49,0	1	677	499	1 176			
7	H-0201	Bolig	47,0	47,0	2	662	499	1 161			
8	H-0202	Bolig	61,0	61,0	2	770	499	1 269			
9	H-0203	Bolig	57,0	57,0	2	739	499	1 238			
10	H-0204	Bolig	46,0	46,0	2	654	499	1 153			
11	H-0205	Bolig	36,0	36,0	2	577	499	1 076			
12	H-0206	Bolig	80,0	80,0	2	917	499	1 416			
13	H-0207	Bolig	70,0	70,0	2	839	499	1 338			
14	H-0208	Bolig	43,0	43,0	3	631	499	1 130			
15	H-0301	Bolig	47,0	47,0	3	662	499	1 161			
16	H-0302	Bolig	60,0	60,0	3	762	499	1 261			
17	H-0303	Bolig	59,0	59,0	3	755	499	1 254			
18	H-0304	Bolig	47,0	47,0	3	662	499	1 161			
19	H-0305	Bolig	36,0	36,0	3	577	499	1 076			
20	H-0306	Bolig	79,0	79,0	3	909	499	1 408			
21	H-0307	Bolig	71,0	71,0	3	847	499	1 346			
22	H-0308	Bolig	42,0	42,0	3	623	499	1 122			
23	H-0401	Bolig	47,0	47,0	4	662	499	1 161			
24	H-0402	Bolig	61,0	61,0	4	770	499	1 269			
25	H-0403	Bolig	58,0	58,0	4	747	499	1 246			
26	H-0404	Bolig	46,0	46,0	4	654	499	1 153			
27	H-0405	Bolig	35,0	35,0	4	569	499	1 068			

28	H-0406	Bolig	80,0	80,0	80,0	4	917	499	1 416
29	H-0407	Bolig	70,0	70,0	70,0	4	839	499	1 338
30	H-0408	Bolig	42,0	42,0	42,0	4	623	499	1 122
31	H-0501	Bolig	47,0	47,0	47,0	5	662	499	1 161
32	H-0502	Bolig	62,0	62,0	62,0	5	778	499	1 277
33	H-0503	Bolig	58,0	58,0	58,0	5	747	499	1 246
34	H-0504	Bolig	46,0	46,0	46,0	5	654	499	1 153
35	H-0505	Bolig	36,0	36,0	36,0	5	577	499	1 076
36	H-0506	Bolig	80,0	80,0	80,0	5	917	499	1 416
37	H-0507	Bolig	72,0	72,0	72,0	5	855	499	1 354
38	H-0508	Bolig	42,0	42,0	42,0	5	623	499	1 122
39	H-0601	Bolig	47,0	47,0	47,0	6	662	499	1 161
40	H-0602	Bolig	61,0	61,0	61,0	6	770	499	1 269
41	H-0603	Bolig	58,0	58,0	58,0	6	747	499	1 246
42	H-0604	Bolig	47,0	47,0	47,0	6	662	499	1 161
43	H-0605	Bolig	36,0	36,0	36,0	6	577	499	1 076
44	H-0606	Bolig	80,0	80,0	80,0	6	917	499	1 416
45	H-0607	Bolig	71,0	71,0	71,0	6	847	499	1 346
46	H-0608	Bolig	42,0	42,0	42,0	6	623	499	1 122
47	H-0701	Bolig	46,0	46,0	46,0	7	654	499	1 153
48	H-0702	Bolig	61,0	61,0	61,0	7	770	499	1 269
49	H-0703	Bolig	57,0	57,0	57,0	7	739	499	1 238
50	H-0704	Bolig	46,0	46,0	46,0	7	654	499	1 153
51	H-0705	Bolig	37,0	37,0	37,0	7	585	499	1 084
52	H-0706	Bolig	80,0	80,0	80,0	7	917	499	1 416
53	H-0707	Bolig	70,0	70,0	70,0	7	839	499	1 338
54	H-0708	Bolig	42,0	42,0	42,0	7	623	499	1 122
55	H-0801	Bolig	47,0	47,0	47,0	8	662	499	1 161
56	H-0802	Bolig	61,0	61,0	61,0	8	770	499	1 269
57	H-0803	Bolig	58,0	58,0	58,0	8	747	499	1 246
58	H-0804	Bolig	47,0	47,0	47,0	8	662	499	1 161
59	H-0805	Bolig	37,0	37,0	37,0	8	585	499	1 084
60	H-0806	Bolig	81,0	81,0	81,0	8	924	499	1 423
61	H-0807	Bolig	70,0	70,0	70,0	8	839	499	1 338
62	H-0808	Bolig	42,0	42,0	42,0	8	623	499	1 122
63		Næring	198,0	198,0	198,0	9	1 827	499	2 326



ENNOVA

ENERGIATTEST

Adresse

Welhavens gate 7

Postnr

1606

Sted

Fredrikstad

Leilighetsnr.

H-0101

Gnr.

1646

Bnr.

300

Seksjonsnr.

Festenr.

Bygn. nr.

300894089

Bolignr.

H-0101

Merkenr.

A2022-1373543

Dato

23.03.2022

Innmeldt av

NG Development AS v/ Andreas Opdal

Energimærket

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

Energikarakteren

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.energimerking.no

Energimærke

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

C

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1

Plukkselv

GRATULERER MED NY LEILIGHET!



Nå kan du nyte din egen lille minihage utenfor kjøkkenvinduet.
Vi tilbyr deg våre Parsellpotter som passer perfekt til din vinduskasse, til en redusert pris.

Her kan du dyrke grønnsaker, blomster eller urter og få umiddelbar glede av ureist mat, år etter år.

Plukkselv

TILBUD TIL BEBOERE I CIGIGNON PARK

Som beboer i Cigignon Park vil vi tilby deg 20% rabatt på Parsellserien.

I din verandakasse er det plass til 2 x dobbel parsell og 1 x enkel parsell.
Parsellserien er tilgjengelig i tre farger; terracotta, lys grå og antrasitt.

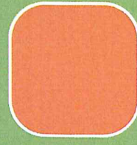
Bestill på Plukkselv.no og bruk rabattkoden CIGIGNON20 i kassen for rabatt, eller skann koden til høyre.

FARGEVALG

Terracotta

Lys grå

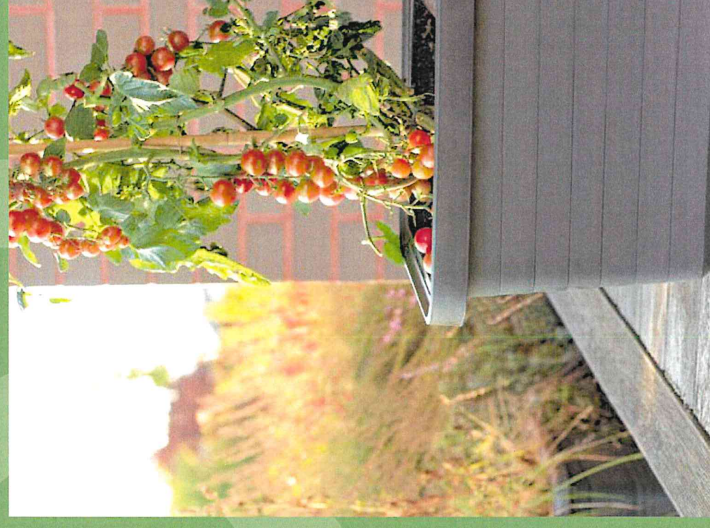
Antrasitt



SCANN KODE PÅ MOBIL SÅ LEGGES
RABATTEN AUTOMATISK TIL I KASSEN



PARSELL PLANTEKASSER



Parsell er vår beste potteserie med selvanning. Pottene har rikelig med plass til jord, den har kapillærvanning og vannvåindikator, slik at det er enkelt å se når du må vanne. Potten leveres med hjul slik at de er enkle å flytte sidelengs.

I din verandakasse er det plass til to doble og en enkel Parsellkasse. Du har også litt plass til å flytte kassene sidelengs, og dermed enkelt få tak i det du dyrker i pottene.



LAG DIN EGEN KJØKKENHAGE

Fyll våre plantekasser med mange ulike grønnsaker.

Grønnsaker som egner seg for pletter er:

- Pottetomat
- Chili og paprika
- Salat
- Mangold
- Aubergine

SCANN KODE PÅ MOBIL OG KJØP
GRØNNSAKSFRØ





LAG EGEN BLOMSTERHAGE

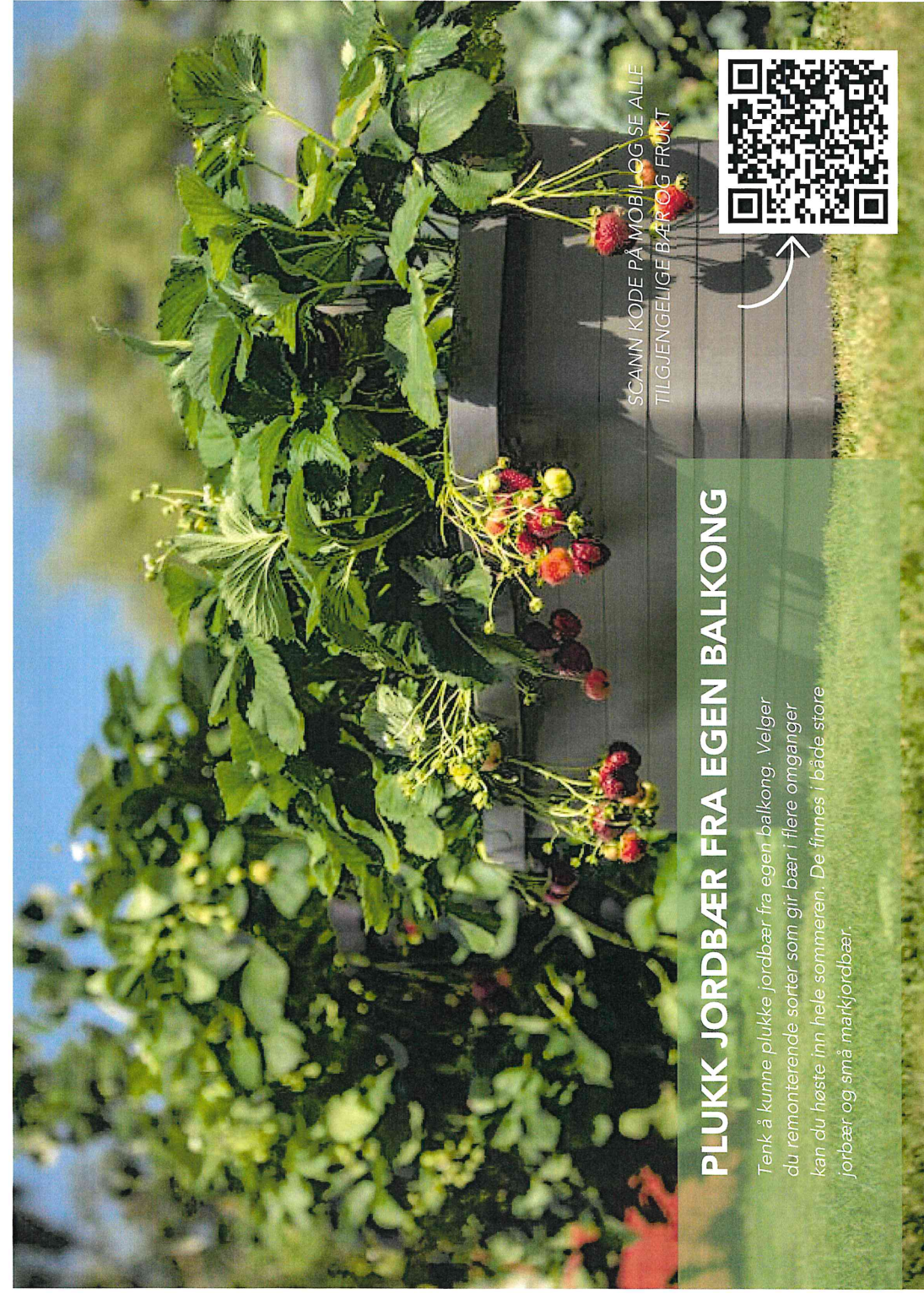
Fyll våre plantekasser med masse ulike blomster. Vi har både ettårige og flerårige blomster.

Noen av sortene som egner seg i pottar:

- Blomkarse
- Ringblomst
- Petunia
- Løvemunn
- Lobelia



SCANN KODE PÅ MOBIL OG SE ALLE
TILGJENGELIGE SOMMERBLOMSTER



PLUKK JORDBÆR FRA EGEN BALKONG

Tenk å kunne plukke jordbær fra egen balkong. Velger du remonterende sorter som gir bær i flere omganger kan du høste inn hele sommeren. De finnes i både store jordbær og små markjordbær.



SCANN KODE PÅ MOBIL OG SE ALLE
TILGJENGELIGE BÆR OG FRUKT



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer
4020 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4140 kroner

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure: Buysure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett i Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetak Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

Prisliste pr. 01.02.2014

Se www.cicignon-park.no for oppdaterte priser og hvilke leiligheter som er ledige



ETASJE	ROM	BRA-i**	Terrasse	Pris	Pris inkl dok.avg.*
1. ETASJE					
101 Cicignon	3	72 m2	10 m2	5 500 000	kr 5 637 500,-
105 Cicignon	3	70 m2	17 m2	5 200 000	kr 5 330 000,-
106 Cicignon	2	49 m2	10 m2	3 900 000	kr 3 997 500,-

2. ETASJE					
202 Cicignon	3	61 m2	6 m2	4 300 000	kr 4 422 500,-
203 Cicignon	3	57 m2	6 m2	3 900 000	kr 4 015 000,-
205 Cicignon	2	36 m2	6 m2	2 900 000	kr 2 972 500,-
206 Cicignon	4	80 m2	11 m2	5 550 000	kr 5 706 250,-
207 Cicignon	3	70 m2	10 m2	4 700 000	kr 4 840 000,-

3. ETASJE					
301 Cicignon	2	47 m2	6 m2	3 400 000	kr 3 496 250,-
302 Cicignon	3	60 m2	12 m2	4 500 000	kr 4 623 750,-
303 Cicignon	3	59 m2	8 m2	4 100 000	kr 4 207 500,-
304 Cicignon	2	47 m2	6 m2	3 200 000	kr 3 292 500,-
306 Cicignon	4	79 m2	11 m2	5 650 000	kr 5 807 500,-
307 Cicignon	3	71 m2	10 m2	4 950 000	kr 5 091 250,-

4. ETASJE					
402 Cicignon	3	61 m2	12 m2	4 800 000	kr 4 925 000,-
403 Cicignon	3	58 m2	8 m2	4 200 000	kr 4 317 500,-
404 Cicignon	2	46 m2	3 m2	3 300 000	kr 3 393 750,-
406 Cicignon	4	80 m2	11 m2	5 800 000	kr 5 958 750,-
407 Cicignon	3	70 m2	10 m2	5 100 000	kr 5 242 500,-

5. ETASJE					
503 Cicignon	3	58 m2	8 m2	4 500 000	kr 4 618 750,-
504 Cicignon	2	46 m2	3 m2	3 400 000	kr 3 495 000,-
507 Cicignon	3	72 m2	10 m2	5 200 000	kr 5 337 500,-
508 Cicignon	2	42 m2	12 m2	3 400 000	kr 3 491 250,-

6. ETASJE					
602 Cicignon	3	61 m2	12 m2	5 100 000	kr 5 215 000,-
603 Cicignon	3	58 m2	8 m2	4 700 000	kr 4 825 000,-
604 Cicignon	2	47 m2	3 m2	3 500 000	kr 3 607 500,-
606 Cicignon	4	80 m2	11 m2	7 200 000	kr 7 380 000,-
608 Cicignon	2	42 m2	12 m2	3 600 000	kr 3 695 000,-

7. ETASJE					
702 Cicignon	3	61 m2	9 m2	5 300 000	kr 5 447 500,-
703 Cicignon	3	57 m2	8 m2	4 800 000	kr 4 937 500,-
706 Cicignon	4	80 m2	11 m2	7 500 000	kr 7 687 500,-
708 Cicignon	2	42 m2	9 m2	3 650 000	kr 3 755 000,-

8. ETASJE					
801 Cicignon	2	47 m2	9 m2	3 900 000	kr 4 015 000,-
802 Cicignon	3	61 m2	9 m2	5 500 000	kr 5 653 750,-
803 Cicignon	3	58 m2	6 m2	4 900 000	kr 5 047 500,-
804 Cicignon	2	47 m2	3 m2	3 700 000	kr 3 817 500,-
807 Cicignon	3	70 m2	19 m2	7 500 000	kr 7 707 500,-
808 Cicignon	2	42 m2	9 m2	3 700 000	kr 3 812 500,-

*Dokumentavgift til staten kr. 2,5% av kjøpesum

I tillegg tilkommer:

Tinglysning av skjøte (e-skjøte) kr. 500,-

Tinglysning av pantedokument kr. 500,- / stk

Attestgebyr kr. 120,-

Valgfri boligkjøperpakke fra Tryg kr. 9.250,-

**1 stk Bod i felleskjeller tilkommer ca 5 kvm

Vi tar forbehold om feil i prislisten,

se oppdaterte priser på www.cicignon-park.no

Kjøpsbekræftelse Cicignon Park

Undertegnede bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med leveransebeskrivelse og andre vedlegg for prosjektet Cicignon Park. Iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende kjøpsbekræftelse på kjøp av leilighet i Prosjektet.

LEILIGHET (Nr. iht. prisliste)	Kjøpesum iht. prisliste
Leilighet nr: _____	Kjøpesum: _____

Kjøpsbekræftelsen for den enkelte bolig skal forholde seg til gjeldende prisliste.

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave/Prisliste. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene fastsatt av offentlig myndighet.

Jeg/vi som gir kjøpsbekræftelse er innforstått med reglene om forskuddsbetaling gjengitt i salgsoppgavens vedlegg og i prisliste.

FINANSIERING

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Egenkapital: _____	Kr _____
Lån i låneinstitusjon: _____	Referanse/tlf.nr.: _____
_____	Kr _____
_____	Kr _____

Egenkapitalen består av:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Andre opplysninger _____

Nårværende kjøpsbekræftelse er bindende for undertegnede frem til og med den _____

Ønsket overtagelse: _____

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse, og forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering.

Kopi av ID på innsendes sammen med kjøpsbekræftelse.

Navn Budgiver 1 _____	F.nr. (11 siffer) _____
Navn Budgiver 2: _____	F.nr. (11 siffer) _____
Adresse: _____	Postnr./sted: _____
Tlf. arb.: _____ Mob.: _____	Priv.: _____ E-post: _____

Sted/dato : _____

Underskrift kjøper 1

Underskrift kjøper 2

Om tilbudet aksepteres av selger er dette tilbudet en midlertidig kjøpekontrakt som blir erstattet av prosjektets standard kjøpekontrakt.

Tilbudet sendes på epost til gunnar@stavlund.no.

STAVLUND

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

