PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

GLOMBOVEIEN 2 A501

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kjøpekontrakt
Eierseksjon under oppføring

Innseilingen – Salgstrinn 1

Bygg A

Leil. nr. A0501

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under oppføring (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43.). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd b.

Oppdrag: 304-23-0204
Formidling: 304-23-0126

MELLOM:	**Glombo Brygge AS**	ORG.NR:	**927 048 272**
ADRESSE:	Gamle Beddingvei 28 1671 Kråkerøy	TLF.:	958 03 354

E-POST:

heretter kalt «Selger», og

Arild Borgersen Født: 29.11.1963

Hjulmakerveien 19
1615 Fredrikstad
Mob: 48 08 15 00 E-post: arild.borgersen@solid.no

heretter kalt «Kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.
Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som «Partene.

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen gnr. 424, bnr. 366 og 407 i Fredrikstad kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- leilighet nr. **A0501**
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod i fellesareal (plassering tildeles ved overtakelse)
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- garasjeplass 2 stk. *

* Det vil inngås en egen, mer detaljert kontrakt for garasjeplassen der bl.a. omkostninger vil spesifiseres.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes heretter som «Boligen».

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan, samt biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt.
Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

1 KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr	12 900 000
Kjøpesum for to enkle plasser ved siden av hverandre utgjør:	Kr	1 000 000
Total kjøpesum (heretter «Kjøpesummen»)	**Kr**	**13 900 000**

Betalingsplan:

1.1	Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. punkt 4 og 10	Kr	13 900 000
	Til sammen	**Kr**	13 900 000

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 9.

2 OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**	
Salgssum	12 900 000	,-
2 parkeringsplasser	1 000 000	,-
Dokumentavgift	21 200	,-
Oppstartskapital	18 630	,-
Tingl.gebyr pantedokument	585	,-
Tingl.gebyr skjøte	585	,-
Totalt kr.	**13 941 000**	,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Tomteverdien er NOK 6 829,- pr. kvm BRA for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 784,50,- for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

3 FORBEHOLD FRA SELGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Antall leiligheter tilsvarende 60 % av totalverdien i første byggetrinn er solgt.

- Offentlig godkjenning av boligprosjektet og nødvendige infrastruktur og kaianlegg, inklusive igangsettingstillatelse er gitt.
- Byggelånsfinansiering er sikret.
- Entreprisekontrakt innenfor prosjektets økonomiske rammer er inngått.
- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer er gitt.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 1. september 2024 For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at prosjektet blir gjennomført. Eventuell oppstart av grunnarbeider mv. før angitt frist i dette avsnitt innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

Dersom Selger gjør gjeldende et eller flere av forbeholdene ovenfor, slik at avtalen blir terminert, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp, samt opptjente renter på Meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger.

Ved enighet mellom Partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

4 OPPGJØR

4.1 Innbetalinger

Alle innbetalinger skjer til Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS (heretter kalt «Megler»), klientkonto nr. **6005.06.83950**, merket med **KID-kode KID-kode 30423020427678.**

Oppgjøret foretas av Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS, Postboks 1747 Vika, 0121 Oslo. Mail: Oppgjor.nyeboliger@privatmegleren.no

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

Forskuddsbeløpet som skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det har stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

4.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantedokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1.

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve at Kjøper fraviker eiendommen (utkastelse).

4.3 Kjøpers avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet.

5 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

Selgers forbehold nedenfor utsetter garantiplikten til forbeholdene faller bort eller byggearbeidene fysisk starter (se også punkt 3), jf. bustadoppføringslova § 12:

1. At prosjektet har oppnådd 60% solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisten for salgstrinn 1.
2. At det er gitt igangsettingstillatelse.
3. At byggelån er åpnet.

6 OM BOLIGEN, EIERSEKSJONSSAMEIET, TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

6.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring og deretter utføre justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til protokoll som settes opp ved befaring.

6.2 Tomten og utomhusarbeider

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinnet.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av Boligene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil Sameiet ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal, se punkt 6.3 nedenfor.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens- og eventuell takhages planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

6.3 Eierseksjonssameiet

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter som gjelder Innseilingen Sameie 1. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for f.eks. garasjeanlegget når prosjektets endelige organisering blir besluttet.

Parkeringskjelleren kan bli utskilt som eget gnr/bnr (anleggseiendom). I så fall vil hvert boligsameie og evt. hver boligseksjonseier eie en ideell andel (brøkdel) av parkeringskjelleren. Hvis slik anleggseiendom opprettes, fastsetter Selger vedtekter for denne eiendommen, med bestemmelser om bruk, fordeling av kostnader etc. Slike vedtekter vil være bindende for boligsameiene og alle seksjonseierne.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige seksjonseierne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner. Dersom styret ikke er valgt på

overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selger, skal Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst to personer til å foreta overtakelsen mv.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Eierseksjonssameiets styre, eventuelt representantene som velges av de fremtidige seksjonseierne, skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste, internettleverandør og andre nødvendige leverandører for eierseksjonssameiets regning.

7 HEFTELSER

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Byggelånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Følgende tinglyste forpliktelser og rettigheter bemerkes særskilt:

1987/9686-1/86 Best. om adkomstrett, tinglyst 14.09.1987
Rettighetshaver: MOSS ROSENBERG VERFT AS

1987/12032-1/86 Bruksrett, tinglyst 10.11.1987

Best. om nettstasjon/kabler

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ELVERK

2002/13261-1/86 Erklæring/avtale, tinglyst 08.10.2002

Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS

2002/13262-1/86 Erklæring/avtale, tinglyst 08.10.2002

Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av
18 000 V kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

8 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS som lyder på samlet kjøpesum for det første salgstrinnet. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Selger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 424, bnr. 366 og 407 i Fredrikstad kommune er Glombo Utvikling 2 AS org.nr. 927 048 272.

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 1,2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres PrivatMegleren Nyeboliger AS i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

9 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

9.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

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

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

9.2 Selgers endringer

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i Leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav, detaljprosjektering og lignende, så lenge den planlagte generelle standarden/funksjon ikke forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt Kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til leveransen. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelsen. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

10 OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Hvert byggetrinn har en antatt byggetid på ca. 24 måneder. I tillegg kommer inntil ca. 6 mnd. byggetid for nødvendig offentlig infrastruktur før igangsettelse av boligprosjektet. Byggestart betinger at selger kan heve sine forbehold som beskrevet i salgsoppgaven. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.
En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Når Selgers forbehold om realisering av prosjektet er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til avsnittet over.

Selger kan kreve overtakelse inntil 5 måneder før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 11 nedenfor.

Før overtakelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se punkt 11. Ved overtakelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler, jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringsvedtaket ikke er tinglyst.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, 2 og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

11 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette protokolleres i overtakelsesprotokollen, og samtidig meldes Megler skriftlig eller gis som en instruks for hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.
Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøpere plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

12 FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/eierseksjonssameiet vil bli tegnet gjennom eierseksjonssameiet/forretningsfører. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

13 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

14 TILTRANSPORT/VIDERESALG

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55.000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familie før overtakelse påløper et gebyr på kr 15.000 inkl. mva. Endring krever selgers samtykke.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for tiltransport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

15 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall seksjoner i eierseksjonssameiet, samt den overordnete organiseringen av prosjektet.

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Som nærstående av prosjektet kan videresalg av denne kontraktsposisjonen skje gjennom PrivatMegleren Fredrikstad til en fastpris på 50.000,- inkl.mva.
Dette inkluderer alle gebyrer, men ikke kostnader knyttet til markedsføring. Dersom videresalg av kontraktsposisjon skjer gjennom annen megler må transportgebyr på 15.000,- inkl. mva uansett betales til PrivatMegleren.

16 KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

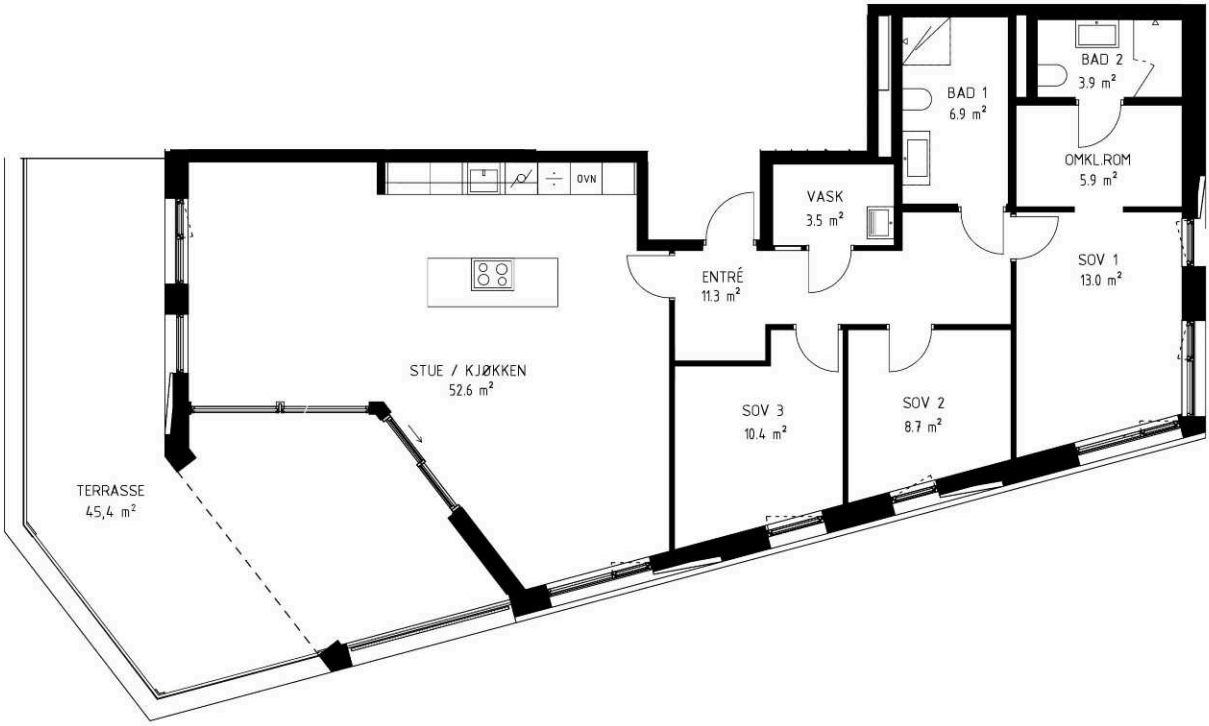
- Prospekt for Innseilingen med tilhørende salgsoppgave, leveransebeskrivelse og salgstegning med vedlegg datert 18.10.2023
- Kontraktstegning 24.10.2023
- Detaljregulering for del av FMV6 med Ballastparken vedtatt 04.05.2023
- Grunnboksutskrift datert 09.10.2023
- Servitutter iht. punkt 7
- Bustadoppføringslova

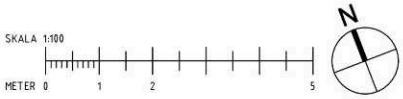
Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav Partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS.

STED, DATO:	STED, DATO:
SOM SELGER: **Glombo Brygge AS** v/ Lill Andrea Just-Larsen iht. fullmakt	SOM KJØPER: Arild Borgersen

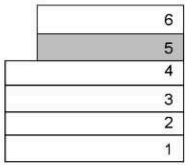




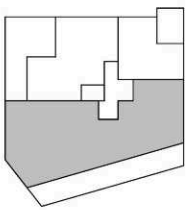
Leilighetsnr.: A0501

Bygg	: A
BRA	: 124.2 m²
P-ROM	: 124.2 m²
Antall rom	: 4R
Etasje	: 5 ETG.
Terrasse	: 45.4 m²
Balkong	:
Privat uteplass	:

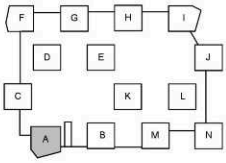
ETASJEOVERSIKT



PLAN



SITUASJONSPLAN



Arealer:
Arealer er hentet ut fra arkitektmodellen. Enkelte mindre avvik kan forekomme.
Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS 3940:2012).

Nettoareal (NTA) for et rom er begrenset av innside omsluttende vegger (NS 3940:2012).
Areal av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse. I tillegg medtas areal som opptas av rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l.

Boder og tekniske rom er ikke inkludert i P-ROM (Veiledning basert på NS 3940).
P-ROM omfatter: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, garderobe, omkledningsrom og bad/toalett/vaskerom.

Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS 3940:2012
- Veiledning basert på NS 3940; "Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av boliger" fra 2012.

Viktig info:
Kontraktstegning viser boligen forut for detaljprosjektering. Boligen leveres med tekniske installasjoner med tilhørende skap, luker og display for drift og styring, innkassinger og nedsenket himling i enkelte rom. Dette vises ikke på kontraktstegning forut for detaljprosjektering. Se leveransebeskrivelse for utfyllende opplysninger.

Som følge av detaljprosjektering, kan det forekomme mindre endringer eller arealavvik som følge av detaljering; endelige dør- og vindusstørrelser samt nøyaktig plassering av disse, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner, rekkverk på balkong. Kjøkkentegning fra Sigdal blir tilgjengelig ved oppstart av tilvalgsprosess.

Prosjektert glasskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

A0501 - KONTRAKTSTEGNING	Arkitekt: Atelier Oslo, Filipstadveien 5, 0250 Oslo	Utbygger/Tiltakshaver: Glombo Brygge AS	Målestokk A3 format 1 : 100	Dato 24.10.2023

Innseilingen

FREDRIKSTAD

Vedlegg til salgsoppgave

Salgstrinn 1

Salgsoppgave

Innseilingen

Hovedoppdragsnr:

304-22-9021

Kontaktperson:

Navn: Per Olav Borgås
Tittel: Eiendomsmegler/daglig leder
Mob.: 478 96 900
Epost: perolav.borgas@privatmegleren.no
Privatmegleren Borgås & Partnere AS
Adresse: Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad

Navn: Martin Spinnvåg
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 416 56 540
Epost: martin.spinnvag@privatmegleren.no
Privatmegleren Borgås & Partnere AS
Adresse: Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad

Navn: Emilie Hamansen
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 907 07 393
Epost: emilie.hamansen@privatmegleren.no
Privatmegleren Nyeboliger AS
Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

Navn: Øyvind Meaas
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 971 71 833
Epost: oyvind.meaas@privatmegleren.no
Privatmegleren Nyeboliger AS
Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

Ansvarlig megler:

Anne May Guerrero-Wilner
Tittel: Eiendomsmegler
Epost: annemay.guerrero-wilner@privatmegleren.no

Selger/hjemmelshaver:

Selger er Glombo Brygge AS, org.nr. 927048272. Hjemmelshaver er Glombo Utvikling 2 AS org.nr. 998824575.

Prosjektet er et samarbeid mellom Stene Stål, Værste og Solid Eiendom AS.

Generelt om Innseilingen:

Boligprosjektet Innseilingen kommer nordvest på Kråkerøy, rett ved Vesterelven. Det er planlagt ca. 295 leiligheter fordelt på 14 hus med en felles parkeringskjeller. Det er også regulert inn et mindre areal til næringsvirksomhet i kommende byggetrinn. Det skal etableres gode fellesområder mellom husene med et felles grendehus og en offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Innseilingen grenser til en Marina, en offentlig Elvepromenade og Ballastparken.
Prosjektet er planlagt med til sammen 4 byggetrinn.
Innseilingen første salgstrinn:
Antatt 63 leiligheter/boligseksjoner.

Adresse/eiendomsbetegnelse/organisering:

Gnr. 424 bnr. 366 og 407 i Fredrikstad kommune.

Det vil skje en fradeling av ovennevnte eiendom, og endelig eiendomsbetegnelse/matrikkelnummer vil fastsettes av kommunen. Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Eierform:

Eierseksjon.

Det er ikke tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23.

Tomt:

Antatt tomteareal for hele prosjektet vil være på ca. 19 257 kvm., ifølge. selger. Det vil bli justeringer på tomtearealet og andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil eventuelt fastsettes i forbindelse med endelige tomtedelinger og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt.

Bebyggelse:

Bygningene er planlagt utført med hovedbæresystem i en kombinasjon av stål og betong. Fasaden vil hovedsakelig være kledd med tegl, med innslag av trepanel, metallbeslag og platekledning på mindre områder. Balkonger og takterrasser har rekkverk i farget stål. Se vedlagt leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon.

Innhold:

Spennende leiligheter med store vindusflater og arealeffektiv planløsning. Boligene har gjennomgående

god standard og blir bygget etter TEK17. For øvrig se leveransebeskrivelse for detaljert informasjon.

Bygget er tegnet av Atelier Oslo.

For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning av den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme på tegningene.
Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løsøre og annen stiplet innredning som fremgår av plantegningene leveres ikke.

Til alle leiligheter leveres sportsbod forskriftsmessig iht. TEK17. Selger forbeholder seg rett til tildeling av boder og vil skje etter bodplan som utarbeides av utbygger. Sportsbod for leilighetene i Innseilingen plasseres i plan UE.

Alternativ planløsninger på et utvalg av leiligheter

Det er utarbeidet alternativ planløsning på et utvalg av leiligheter. Se plantegning merket med «alternativ planløsning» i prospektet.
Det vil være et kostnadsfritt valg når det gjøres ved kontraktsinngåelse i en begrenset periode frem i tid. Senere solgte leiligheter og kjøpere som tar et senere valg, må gjøre dette i tilvalgsprosessen med tilhørende priser.
Selger forbeholder seg retten til å bestemme tidsperioden for kostnadsfritt valg av alternativ planløsning på de leilighetene dette gjelder.

Arealer:

BRA (bruksareal)
Se prisliste for oppgitt areal til den enkelte bolig.
P-ROM (primærrom)
Se prisliste for oppgitte areal til den enkelte bolig.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS 3940:2012).
Nettoareal (NTA) for et rom er begrenset av innside omsluttende vegger (NS 3940:2012).
Areal av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse. I tillegg medtas areal som opptas av rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l.
Boder og tekniske rom er ikke inkludert i P-ROM (Veiledning basert på NS 3940).
P-ROM omfatter: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, garderobe, omkledningsrom og bad/toalett/vaskerom.

Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS 3940:2012
- Veiledning basert på NS 3940; "Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av boliger" fra 2012.

Parkering:

Nedkjøring til p-kjeller lokaliseres mellom hus A og B. Dette vil også være adkomst for øvrige byggetrinn. Selger vil tinglyse de nødvendige rettighetene knyttet til tilkomst.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en anleggseiendom. Kjøp av en ideell andel i anleggseiendommen vil utgjøre én p-plass. Eierandelen vil bli tinglyst. Vedtekter for parkeringssameiet per 10.10.2023 ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

For 3-roms og større leiligheter i Innseilingen, vil det være mulighet for kjøp av parkeringsplass i prosjektets garasjeanlegg (kjøp av andel). Pris og nærmere informasjon om kjøp, fremgår i den til enhver tid gjeldende prisliste. Kjøp av parkeringsplass kommer i tillegg til kjøpesummen for boligen.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensinger i kapasiteten som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Dersom prosjektet har overskuddsplasser står Selger fritt til å selge disse til andre enn de som her er angitt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik plass uten å dokumentere behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer en beboer som kan dokumentere behov for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som eier en annen parkeringsplass i sameiet.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget med parkeringsplasser og boder vil bli utformet.

Utbygger forbeholder seg retten til å slå sammen Parkeringssameiet med eventuelle øvrige tilstøtende parkeringssameier som opprettes i tilknytning til prosjektet Innseilingen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke fjernes uten skriftlig samtykke fra utbygger.

Det vil avsettes et antall gjesteplasser i p-kjeller. Utbygger forbeholder seg retten til å fastsette plasseringen av disse

med fordeling i de ulike byggetrinn. Utover disse plassene gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Gjesteplasser som blir avsatt i prosjektet vil kunne disponeres av gjester til Innseilingens alle byggetrinn samt brukere av Marina og næringslokale i byggetrinn 2.

Sykkelparkering:
Sykkelparkering vil skje i prosjektets garasjeanlegg og øvrige utplasserte sykkelstativer.

Fremdrift:

Ettersom eiendommen skal bygges ut i flere byggetrinn, kan eiendommen måtte reseksjoneres ved ferdigstillelse av nye bygninger. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til eventuell reseksjonering, samt medvirke for å få gjennomført prosjektet som forutsatt.

Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om oppdeling og organisering av byggene og garasjen dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig for selger. Det vil derfor på et senere tidspunkt avklares om det blir ett sameie pr. bygg eller ett felles sameie for flere bygg. Salgstrinn 1 bestående av hus A, B og C planlegges organisert som ett eierseksjonssameie.

Innseilingens utomhusarealer etableres og ferdigstilles suksessivt med hvert byggetrinn. Kjøper aksepterer at endelig ferdigstillelse av utomhusarealer først skjer samtidig med ferdigstillelse av det siste byggetrinnet.

Tilstøtende prosjekter som Elvepromenade og Ballastparken etableres og overleveres til Fredrikstad kommune suksessivt, i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusareal tilhørende det enkelte byggetrinnet, så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter.

Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

Stipulert overtakelse:
Hvert byggetrinn har en antatt byggetid på ca. 24 måneder. I tillegg kommer inntil ca. 6 mnd. byggetid for nødvendig offentlig infrastruktur før igangsettelse av boligprosjektet. Byggestart betinger at selger kan heve sine forbehold som beskrevet i salgsoppgaven.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Når Selgers forbehold om realisering av prosjektet er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til avsnittet over.

Selger kan kreve overtakelse inntil 5 måneder før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Brukstillatelse vil foreligge ved overtakelsen. Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstillelse av hele prosjektet.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, også selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Se nærmere om betalingsbetingelser under.

Oppvarming:

Det leveres vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle rom foruten i omkledningsrom og bod.
Fjernvarmeselskapet har ansvaret for eventuell midlertidig varmesentral til all ny infrastruktur er tilkoblet, jf. leveransebeskrivelsen.

Ventilasjon:
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator leveres med kullfilter.

Energimerking:

Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest.

Forventet energimerke på byggene som helhet er B og minimum C for den enkelte leilighet.

Vann/avløp:

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

Offentlig planer/regulering:

Eiendommen inngår i detaljreguleringsplanen for FMV6 med Ballastparken som ble vedtatt av bystyret 04.05.2023. Både reguleringsplanen og rammetillatelsen er vedtatt for Innseilingen.

Området er i stor utvikling og det må påregnes byggeaktiviteter i årene som kommer.

Rettigheter og tinglyste forpliktelser:

1987/9686-1/86 Best. om adkomstrett, tinglyst 14.09.1987

Rettighetshaver: MOSS ROSENBERG VERFT AS

1987/12032-1/86 Bruksrett, tinglyst 10.11.1987

Best. om nettstasjon/kabler

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ELVERK

2002/13261-1/86 Erklæring/avtale, tinglyst 08.10.2002

Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS

2002/13262-1/86 Erklæring/avtale, tinglyst 08.10.2002

Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av 18 000 V kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder også senere fradelte parseller

Kontakt megler for oversendelse av nevnte servitutter. Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger tar forbehold om å tinglyse rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Forsikring:

Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen. Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.

Eiendomsskatt:

I Fredrikstad kommune er det eiendomsskatt på alle typer eiendommer. Det er under årets budsjettvedtak, vedtatt at det av boliger og fritidseiendommer skal betales en eiendomsskatt på 3,2 promille i 2023. Beløpet beregnes av boligens takst fratrukket en reduksjonsfaktor på 30% av taksten, samt et bunnfradrag som i 2023 utgjør en million kroner. Taksten på boligen beregnes etter ferdigstillelse. Bystyret vedtar hvert år detaljene rundt eiendomsskatten under budsjettbehandlingene i desember. Her vedtas promillesats og bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer, samt promillesats for næringseiendommer.
Se kommunenes hjemmesider for mer informasjon om eiendomsskatt og regneeksempler.

Formuesverdi:

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

Konsesjon/odel:

Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

Boplikt:

Det er ikke boplikt.

Utleie:

Ingen begrensning i utleie av hele boligen under ett til boligformål.

Begrensninger i korttidsutleie er regulert i eierseksjonsloven.

Organisering av sameiet:

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier m.m.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameie(ene). Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Vedtekter per 10.10.2023 ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forretningsfører:

Selger har engasjert Solibo som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Eiendommens felleskostnader:

Månedlige felleskostnader er gjennomsnittlig stipulert til ca. kr 40 pr. kvm. BRA som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, vask av vinduer som ikke har tilkomst, forretningsførsel, strøm i fellesarealer m.m. Månedlige felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Det henvises til prisliste som viser et stipulert gjennomsnitt over felleskostnadene pr. leilighet for det første driftsåret.

Driftskostnad for parkeringsplass betales med like deler per plass. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold o.l. og antas å ligge på ca. kr 100 per p-plass.

Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene.

Forbruk av strøm, varmt tappevann og oppvarming avregnes etter forbruksmåler pr. leilighet og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Kostnader til avlesning kommer i tillegg.

Vann/avløpskostnader/renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Selger kan på vegne av sameiet og garasjesameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil fem år.

Kjøpesum og omkostninger:

Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift til staten av andel tomteverdi	2,5 %
Tinglysningsgebyr for skjøte	kr 585
Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument	kr 784,50

Det skal innbetales oppstartskapital tilsvarende kr 150 pr. BRA. Dette kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesum og omkostninger:

Se prislisten for spesifikk informasjon om pris per bolig, p-plass, omkostninger m.v. Det er prislisten som inneholder detaljert informasjon om f.eks. forskuddsbetaling.

Kjøper skal innbetale et forskudd for leiligheten og ev. garasjeplass i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.
Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Betalingsplan:

Forskudd betales i forbindelse med kontraktsinngåelsen, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for

at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning.

Ettersom utomhusarealene vil ferdigstilles suksessivt i henhold til utbyggingsplanen, samt at årstidene også vil påvirke når utomhusarealene anses ferdig, vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under sameiets styre sin instruksjonsrett. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig (omgjøring av mangler).

Tilvalg:

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud. Alle kjøperne vil bli varslet om tilvalgsprossen og priser i god tid før eventuelle valg må tas. Det er lagt en maksgrense for endringer på 15 % av leilighetens kjøpesum jf. buofl. § 9.

Tilvalgene har et påslag og prisene for de ulike tilleggene vil bli oppgitt i forbindelse med tilvalgsprosessen. For endringsbestillinger kan selger ta et administrasjonsgebyr for å regne på om det er mulig å utføre endringsønskene, og hva merkostnaden vil bli.

Videresalg og endring i eierskap/navnendring:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55.000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 15.000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling:

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

Garanti etter bustadoppføringsloven:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. buofl. § 12 niende ledd.

Det er tre forbehold som utsetter selgers plikt til å stille garanti.

1. At prosjektet har oppnådd 60 % solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisten for salgstrinn 1.
2. At det er gitt igangsettingstillatelse.
3. Byggelånet er åpnet.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføringen er tinglyst, stilles det garanti etter buofl. § 47.

Selgers forbehold:

Selger tar følgende forbehold:

- Antall leiligheter tilsvarende 60 % av totalverdien i første byggetrinn er solgt.
- Offentlig godkjenning av boligprosjektet og nødvendige infrastruktur og kaianlegg, inklusive igangsettingstillatelse er gitt.
- Byggelånsfinansiering er sikret.
- Entreprisekontrakt innenfor prosjektets økonomiske rammer er inngått.
- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer er gitt.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming, m.m.), vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet.

Det tas forbehold om justering og endringer av fasader og utomhusplan.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten uten varsel på usolgte boliger og p-plasser.

Selger må senest **innen 1. september 2024** varsle kjøperen dersom prosjektet ikke skal gjennomføres, slik at kjøpekontrakten kanselleres.

Dersom selger må kansellere kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av eventuelle påløpte renter på meglers klientkonto. Utover dette har partene ingen krav mot hverandre.

Salgsbetingelser:

Selger har ikke ansvar for insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre som kan forekomme i boligen.

Boligene vil bli levert byggrengjort.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller som er pålagt av myndighetene.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplanting og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er kun ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at arealene på plantegning i prospekt, kan avvike fra leveransen som følge av at detaljprosjektering av Innseilingen ikke er ferdigstilt. Eksempelvis kan rombenevnelse og arealangivelser (P-rom) endres som følge av plassering av ventilasjonsaggregat, føringsveier for VVS-installasjoner m.v. Dette gir ikke kjøper krav på prisavslag.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen.

Selger kan endre vedtektene i sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosjektet.

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave:

- Prospekt for Innseilingen med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse
- Salgstegning

Vedlegg som bl.a. inneholder:

- Utkast til vedtekter for Innseilingen Sameie 1
- Detaljregulering for del av FMV6 med Ballastparken vedtatt 04.05.2023
- Grunnboksutskrift datert 09.10.2023
- Servitutter
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Bustadoppføringsloven

Reguleringskart med bestemmelser og pantattest med servitutter er tilgjengelig hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

Meglers vederlag og utlegg som dekkes av selger:

Meglers vederlag utgjør kr 28.000 eks. mva. pr. enhet. Bonus ved oppnådd salg etter nærmere milepæler. I tillegg betaler selger kr 6.350 eks. mva. i tilrettelegging per enhet og kr 4.000 eks. mva. i oppgjørshonorar. Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.

Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon.

Fredrikstad, 10. oktober 2023

Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Megler har utarbeidet eget kjøpeskjema for prosjektet.

Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Kjøpetilbudet skal inngis på Privatmegleren Nyeboliger AS sitt kjøpetilbudsskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Finansiering:

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kunderådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

GENERELT OM BESKRIVELSEN

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, plantegninger, illustrasjoner og annen salgsinformasjon. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Innseilingen bygges etter teknisk forskrift TEK17. Arbeidene utføres med basis i NS 3420-1:2014 - Normalkrav til toleranser i og på bruksklare bygninger.

GENERELT OM PROSJEKTET

Innseilingen har beliggenhet nordvest på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Gateadressen til tomten i dag er Glomboveien 2.

Innseilingens første byggetrinn består av hus A, B og C med til sammen 63 leiligheter. Totalt består prosjektet av ca. 295 leiligheter fordelt over 14 punkthus. Punkthusene har nedtrappinger i fasadene på ulike sider, som gir variasjon, gode solforhold og siktlinjer gjennom området.

Husene forblendes med teglfasader. Farge på tegl og virkemidler i murverket varierer, for å skape unike kvaliteter og identitet for hvert av husene. Utformingen er signert arkitektkontoret Atelier Oslo.

Prosjekttomten grenser mot Glomma i vest, Glomboveien og Glombofjellet i syd, Ballastområdet i nord og Glombosletta i øst, hvor det er innsendt et planinitiativ for familieboliger, skole og barnehage.

Innenfor avgrensningen av boligprosjektet er det også planlagt en offentlig tilgjengelig nærmiljøpark med lekearealer, beplantning, og bocciabane. I hjertet av utomhusområdet ligger også et Grendehus med tilhørende utearealer.

Tilgrensende prosjektet etableres offentlige områder som Elvepromenade og kyststi og oppholdssoner i Ballastparken, i henhold til reguleringsbestemmelsene. Disse områdene er planlagt overtatt av Fredrikstad kommune. Utenfor kaia, er det planlagt etablering av en småbåthavn. Syd for den planlagte Elvepromenaden ligger i dag rekreasjonsområdet Glombostranda, hvor det også er regulert inn ny fergekai forberedt for at kommunen kan igangsette videre planlegging.

Hus A har beliggenhet mot Elvepromenaden, Glomboveien og nærmiljøparken. I tillegg til adkomst fra parkeringskjeller, har huset inngang fra nærmiljøparken på gateplan.

Hus B har beliggenhet mot Glomboveien, nærmiljøparken og inn mot de private felles uteområdene mellom husene. Inngang på gateplan fra nærmiljøparken, og fra garasjen.

Hus C har beliggenhet mot Elvepromenaden og nærmiljøparken. På gateplan har hus C inngang mot nord. Huset har også inngang fra garasjen. Mellom hus C og Elvepromenaden er det en høydeforskjell på ca. 0,5 – 1 meter som tas opp med en murt eller støpt kant.

UTEOMRÅDET

Utearealer deles opp i offentlig tilgjengelig og felles uteoppholdsareal. Det offentlige tilgjengelige uteoppholdsarealet strekker seg diagonalt gjennom området, og utgjør nærmiljøparken.

Fra Glomboveien inviteres det inn til et større område med plen mellom hus A og Elvepromenaden. Dette vil være et solfylt oppholdsrom med direkte utsyn til vannet. Videre fører diagonalen gjennom

lekeplassen som ender i et større torgareal foran grendehuset. Dette vil være en viktig møteplass på området.

Nærmiljøparken åpner seg opp i to større parkrom, første del av nærmiljøparken etableres i byggetrinn 1, den andre delen i byggetrinn 3.

Nærmiljøparken og uteområdet ellers, anlegges med treverk, stein og plasstøpt betong, rullevennlig grus, granitt og innslag av cortenstål – som en referanse til tidligere industri.

Det er avsatt lekeareal på et eget område, for også å gi rom for plenarealer og plantefelt. Utformingen skal åpne for ulik bruk og kvalitet i uterommene, som sammen danner en sammenheng av rom og oppholdssoner langs diagonalen.

FELLESAREALER

Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjer. Felles trapp leveres som en svingtrapp i betong uten repos.

Maler- og beleggarbeider i fellesarealer utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019. Endelige farger og materialvalg i fellesarealer avklares med arkitekt i detaljprosjekt.

Grendehuset vil være felles for alle byggetrinn/sameier i Innseilingen, og vil være tilgjengelig for booking for alle beboere. Lokalet har plass for en bordsetning til ca 20 personer. Grendehuset leveres med et enkelt kjøkken fra Sigdal. I tilknytning til grendehuset leveres også et HC-toalett, en felles bod og en utvendig servicestasjon for sykkel.

Bodene i kjeller er lokalisert i eget område, adskilt fra parkeringskjeller. Beboere fra flere hus kan disponere boder i samme avsatt område for boder. Bodene leveres med nettingvegger med spalte opp mot tak. Leiligheter over 50 m2 blir tildelt boder på 5 m2. Leiligheter under 50 m2 blir tildelt boder på minimum 2,5 m2. I tillegg til sprinkelanlegg, vil rørføringer i himling eller på vegg forekomme. Forskriftsmessig mål på bod vil måles utenom ev. rørføringer. Bodarealene ventileres, men oppvarmes ikke. Foruten nettingvegger, vil bodområdet leveres med betongoverflater.

I kjeller vil det etableres tekniske rom for det første og kommende byggetrinn. Føringer mellom tekniske rom og de aktuelle byggetrinn vil trekkes i himling eller på vegg i garasjekjeller og bodarealer.

Det planlegges nedgravde avfallsbeholdere, dimensjonert etter normer og avstandskrav fra Fredrikstad kommune. Endelig plassering avklares i detaljprosjekt.

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering. Enkelte plasser er tilrettelagt for lastesykler.

Parkeringskjeller leveres med fri høyde 2,2 meter. Nedkjøringen ligger mellom hus A og B og er adkomst for alle byggetrinn.

I kjellerarealene lokaliseres tekniske rom som betjener flere byggetrinn.

BYGG OG KONSTRUKSJON

Konstruksjon og fasader

Hovedbæresystem leveres i en kombinasjon av stål og betong. Fasadene vil hovedsakelig være kledd med tegl, med innslag av trepanel på mindre områder slik som ved balkonger. Metallbeslag og platekledning benyttes på mindre arealer. Hvert bygg får en fargepallett med ton-i-ton farger på de

ulike overflatene. De 3 husene får hver sin farge. I første etasje vil murverket utføres med relieff, det vil si at teglsteiner vil få en skråstilling eller en inn- eller uttrekning i et mønster.

Som en del av energikonseptet er det planlagt solceller på takene på hus A, B og C til el-forbruk i fellesarealer. Endelig omfang av solceller og endelig løsning for tekking avklares i detaljprosjekt.

Grendehuset leveres med sedum på taket.

Takhøyde
Standard takhøyde er ca 2,6 meter. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,2 meter. Dette gjelder også fri høyde under innkassing. Enkelte leiligheter i øverste etasje vil få et takoppløft eller en generell økt takhøyde i henhold til informasjon på salgstegning.

Vinduer og balkongdører
På innsiden av vinduer og balkongdører leveres karm hvitmalt. Utvendig er vinduene og balkongdørene aluminiumskledd. Utvendige farger og endelig inndeling av faste/åpningsbare felt, avklares med arkitekt og leverandører i detaljprosjekteringen.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

En andel faste vindusfelt vil ikke være tilrettelagt for sikker utvendig egenvask, men er tilrettelagt for profesjonell vindusvask fra bakkenivå og takterrasser. Dette planlegges som en del av felles drift og vedlikehold og inngår i felleskostnader.

Åpningsbare vinduer er i hovedsak innadslående. For enkelte vinduer som vender mot Glomboveien eller nedkjøring til parkeringskjeller vil det leveres lyddempende luftevinduer.

Det leveres slagdører eller skyvedører til balkong og terrasse i henhold til salgstegning.

Solskjerming
Det leveres utvendig solskjerming av en andel vinduer i form av screen med elektrisk betjening iht. bygningsfysikers anbefalinger på bakgrunn av beregnet termisk inneklima i boligene. For de øvrige vinduer, vil solskjerming tilbys som tilvalg. Farge på solskjerming vil være fastsatt som en del av fasade- og fargekonsept. Omfang av solskjerming som leveres vil komme frem på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen.

Balkonger og terrasser
Balkonger leveres som innstøpt betongelementer med fall til sluk. Det leveres tremmegulv til balkongene i trykkimpregnerte trevirke. Noen av balkongene har en utkragning.

Terrasser på bakkeplan og takterrasser ved inntrukne etasjer leveres med tremmegulv i trykkimpregnerte trevirke. Enkelte av terrassene har en overbygget del.

Balkonger og takterrasser har rekkverk i farget stål montert på en lav brystning. Inntrukne balkonger og deler av terrasser som har overbygning, vil hovedsakelig leveres med betonghimling. Balkonger med inntrukken fasade i etasjen over, leveres med isolert himling med trespiler.

Balkongene som vender mot Glomboveien er prosjektert med en tett glasskjerm med høyde 1,2 m på innsiden av rekkverket på én eller 2 sider, samt spilehimling av hensyn til støyforskrift.

Det leveres downlights på balkong og vegghengt lysarmatur på terrasser. Det leveres et enkeltstikk for elektro på balkongen eller terrassen.

Terrasse og balkonggulv er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvoverflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Undersiden av balkonger leveres i hovedsakelig med ubehandlet betong, hvor fargesjattering i overflaten kan forekomme.

Innglassing
Innglassing av balkong kan tilbys som tilvalg for alle inntrukne balkonger. Størrelsen og plassering av innglassing på balkongen varierer. For enkelte utkragede balkonger vil innglassing monteres i fasadeliv.

Innglasset balkong er utformet som et uterom beregnet for ordinær balkongbruk (f.eks. ikke som en vinterstue). Temperaturen på innglasset balkong påvirker også temperatur i boligen. Beboer må selv sørge for lufting av leiligheten ved å åpne innglassingen på balkongen for å regulere innetemperatur.

Innglasset balkong leveres med sprinkling og har synlig sprinklerhoder.

Pergola
For enkelte takterrasser, tilbys pergola som tilvalg i henhold til godkjent rammetillatelse.

LEILIGHETENE

Interiørkonsept
Det er utviklet 3 ulike interiørkonsept. I tillegg til hovedkonseptet Bakkekontakt, kan kjøper velge mellom tilvalgskonseptene Ro og På dypet. Interiørkonseptene presenteres på egne sider i prospektet, og kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Innervegger
Innvendige vegger i boligene utføres med isolert gipskledd stenderverk av stålprofiler eller treverk. Tykkelsen på veggene tilpasses tekniske føringer og lydkrav. Ved planlagt TV-plassering, iht. kontraktstegning, vil veggen forsterkes med kryssfiner.

Betongvegger forekommer i en viss utstrekning, eksempelvis mot trapperom, heissjakt, bærevegger og leilighetsskille. Vegger leveres malt i farger og med glansgrad iht. valgt interiørkonsept. Maler- og beleggarbeider i leilighetene utføres i henhold til klasse K3 jf. NS3420-T:2019 i oppholdsrom og bad, og klasse K2 i sekundærrom slik som innvendig bod, wc, vaskerom og ev. tilsvarende rom.

Innvendige dører
Innvendige dører leveres som glatte innvendige kompaktdører i farge klassisk hvit NCS S0500-N. Dører mellom entre og stue leveres som dør med glassfelt, med unntak av der det er vist skyvedør i enkelte 2-roms leiligheter i henhold til salgstegning.

Listverk
Smyg til vinduer og balkong- og ytterdører utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips. Det leveres fuget overgang mellom himling og vegger, ingen taklister. Rundt innerdører leveres gerikter/listverk med synlige spikerhull. Fotlister leveres i tilnærmet overflatebehandling som parkett.

Gulv
Gulv i entré, soverom, innvendig bod, stue og kjøkken leveres med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett med naturlig forekomst av kvist og fargevariasjon. Dørterskler leveres som hvitpigmentert eik fra standard sortiment. Noe fargevariasjon mellom gulv, terskler og fotlister kan forekomme da det leveres fra ulike produsenter.

Himlinger
Himlinger leveres hovedsakelig som malt betong med synlige v-fuger. I entré, gang, bad og wc-rom leveres nedforet, sparklet og malt gipshimling med downlights. I boder, vaskerom, omkledningsrom med tekniske føringsveier leveres nedforet, sparklet og malt gipshimling.

I rom uten nedsenket himling hvor det også er behov for føringsveier, vil det leveres innkassing i himling, hovedsakelig langs vegger.

Det vil leveres synlige sprinkelhoder i himling. I himling på bod, omkledningsrom eller entré vil det leveres inspeksjonsluke til ventilasjonsaggregat.

Himlinger males i Klassisk Hvit NCS S0500-N

Kjøkken
Det leveres kjøkken fra Sigdal i modellen Uno palett med farger i henhold til valgt interiørkonsept. Skuffer og skap leveres med demping, skuff med avfallssortering leveres under vask. Belysning under overskap. Omfanget av leveransen er iht. det som kommer frem av salgstegning. Kjøkkentegning vil bli tilgjengelig for kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedforing over kjøkkeninnredning for å skjule tekniske føringer som kan begrense mulighet for takhøye skap.

Det leveres integrerte hvitevarer fra anerkjent produsent. I leiligheter hvor platetopp er plassert i kjøkkenøy, leveres platetoppen med integrert ventilator. Ved platetopp plassert i kjøkkenbenk mot vegg, leveres ventilator i overskap. Ventilator leveres med kullfilter.

Bad
Badene er plassbebygde. Baderomsinnredning leveres av Sigdal i henhold til valgt interiørkonsept. Bredde på innredning leveres som vist på salgstegning, 60, 80 eller 100 cm. Heldekkende vask i møbelets bredde. Speil med integrert belysning. Blandebatteri og dusjutstyr leveres i krom utførelse. Det leveres vegghengt toalett.

Det leveres 60 x 60 cm flis på gulv og vegg i henhold til valgt interiørkonsept. I dusjsone leveres mosaikk i 5 x 5 cm. Innfelte downlights i himling med dimmerfunksjon.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin, leveres sanitært og elektrisk opplegg for dette.

Det leveres glassdører til dusj i henhold til salgstegninger. Hovedsakelig leveres det 90 x 90 cm glassdører med aluminiumsbeslag som kan foldes inn.

I bad hvor det ikke er vist standard 90 x 90 cm glassdører i dusj, forbeholder selger retten til å avklare løsning i detaljprosjekt. Salgstegning kan derfor avvike. Løsning kan eksempelvis være glassdør(er) som er leddet på midten eller fastfelt i glass og glassdør. Enkelte av disse, vil få en dusjløsning med smalere bredde enn 90 cm.

Vaskerom
Noen leiligheter har vaskerom iht. salgstegning. Vaskerom leveres med 60 x 60 cm flis og sokkelflis. Flis er av samme type som leveres til bad i henhold til valgt innredningskonsept. Det leveres sluk i gulv. Vegger males i farge i henhold til valgt interiørkonsept. Det leveres sanitært og elektrisk opplegg for vaskemaskin. Det leveres elektrisk opplegg for kondens-tørketrommel. Det leveres utslagsvask i stål som vist på salgstegning.

WC-rom
Leveres med overflater som i vaskerom. Wc-rom leveres uten sluk. Det leveres vegghengt toalett og innredning iht. valgt interiørkonsept med bredder som vist på salgstegning. Det leveres blandebatteri i krom.

Garderobe
Det leveres ikke garderober, men det tilrettelegges for bestilling i tilvalgsprosessen. Mulig plassering av garderober vises på salgstegningene. Endelig avsatt plass for garderobe vil vises på tilvalgstegning for å kunne hensynta installasjoner slik som belysningsutstyr, innkassinger og sprinkelhoder.

Elektro
Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult i leiligheten. Synlige elektriske føringer og åpent anlegg kan unntaksvis forekomme på betongoverflater og leilighetsskillevegger i treverk.

Det leveres LED-lampe i tak i bod og på vaskerom. På bad, wc-rom og i entre leveres hvite LED downlights i himling med dimmer. Det leveres LED-list integrert under benkeskap på kjøkken. For rom som ikke leveres med belysning, leveres det stikk for takbelysning.

Alle rom leveres med stikkontakter og lampepunkter som tilfredsstiller krav etter gjeldende NEK. Elektriske installasjoner planlegges etter møblering som vist på salgstegning, med eventuelle nødvendige endringer i detaljprosjekteringen.

Det vil leveres et el-fordelerskap i hver leilighet. Skapet vil plasseres fortrinnsvis i entré, bod, bad eller annet egnet sted.

Nettstasjon planlegges etablert på Elvepromenaden.

Ventilasjon
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator leveres med kullfilter.

Plassering av ventilasjonsaggregat er ikke endelig bestemt. Denne vil vises på tegning ved oppstart av tilvalgs-prosessen. Hovedsakelig planlegges ventilasjonsaggregatet montert i himling i bod, omkledningsrom eller i entréen. For inspeksjon vil det monteres en luke i himling. Luken kan påvirke plassering av takhøy innredning, belysning og andre himlingsinstallasjoner. Ventilasjonsaggregatet vil få et betjeningspanel som plasseres på egnet sted.

Det leveres ikke kjøling i boligene, med unntak av leilighetene B601 og C701.

VVS
Det leveres vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle rom foruten i bod og separate omkledningsrom.

Det leveres egen måler for varmtvann (til forbruk og oppvarming) og egen måler for kaldtvann for hver leilighet.

Det vil leveres rør-i-rør-skap, vannfordelerskap og luke for stoppekran i hver leilighet. Skap og luker vil plasseres der det er mest hensiktsmessig og fortrinnsvis i entré, bad, vaskerom eller bod.

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder, dette kan også gjelde balkonger iht. forskriftskrav.

TV/data
Selger vil på vegne av boligsameiet sørge for tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og avtale med binding til anerkjent signalleverandør.

Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene kommer i tillegg til de stipulerte felleskostnadene for sameie.

Det etableres uttak for fiber og TV i henhold til gjeldende forskrift.

Brannsikkerhet
Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav. Avstillingspanel etableres i felles oppgang på inngangsplan.

Adgang, lås og porttelefon
Boligene og fellesarealer leveres med nøkkelfritt system som muliggjør åpning med kode eller telefon.

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsparti og calling anlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp i hver leilighet. Skjermvisning i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

TILVALG

I tillegg til å kunne velge mellom 3 kostnadsfrie interiørkonsept, vil det innenfor gjeldene tidsfrister i prosjektet være mulig å gjøre forhåndsdefinerte tilvalg. Bestilling av tilvalg gjøres i en digitalt tilvalgsplatform. Kjøper mottar invitasjon pr. e-post med lenke til sin egen bruker. I denne digitale plattformen vil alle de mulige forhåndsdefinerte tilvalgene, fastsatte priser og gjeldene frister være synliggjort. Kjøpere vil også få mulighet til å booke personlige møter med kjøkken- og elektroleverandør for å gjøre personlige tilpasninger innenfor prosjektets gitte rammer.

Hensyn til rasjonell produksjon og valgte leverandører vil medvirke til utformingen av tilvalgsmulighetene. Det vil settes enkelte begrensninger slik som at føringer for vann og avløp ikke kan endres og begrenset mulighet for å endre plassering av ventilator. Begrensning ved valg av mørke farger kan forekomme.

Aktuelle tilvalg, dog ikke uttømmende, vil kunne være:
Kjøkkeninnredning og hvitevarer, baderomsinnredning, garderobe, innerdører, veggfarger, smarthuspakker, screens, innglassing av balkong, pergola på takterrasse, flis og parkett, sparkling av v-fuger, sparkling og maling av gerikter, downlights, el-bil-lader.

Det vil ikke være mulighet for å bestille kjøling eller peis som tilvalg.

ENDRINGER

Endringsforespørsler ut over tilvalgene som tilbys i den digitale tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører.

Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres. Eksempelvis vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med de offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Typiske endringer som ikke tillates er endring av bærekonstruksjon, fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere før leilighetene er overlevert. Det gis ikke anledning til å fravike fra prosjektets leverandører.

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

FORBEHOLD

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik mellom salgsmateriell og leveranse.

Etter salgsstart vil det igangsettes detaljprosjektering. I denne fasen vil bl.a. tekniske føringer og installasjoner detaljeres, byggetekniske detaljer tegnes ut, og det vil foretas endelige produkt- og materialvalg. Kjøper aksepterer at det vil kunne forekomme endringer i forhold til de viste plantegninger, illustrasjoner og opplysninger som er vist i trykt og digitalt salgsmateriell, forutsatt at planlagt standard ikke reduseres vesentlig.

Endringer kan eksempelvis berøre forhold som endelige dør- og vindusstørrelser samt nøyaktig plassering av disse, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner, rekkverk på balkong, fasadedetaljer samt detaljering og materialbruk i utomhusområdet.

Produkter som vises i salgsmateriell, er referanseprodukter. Endelig valg av eksempelvis armaturer og hvitevarer vil tas underveis i detaljprosjektet. Avvik fra opplyste produkter etter detaljprosjekt kan forekomme dersom tilgjengeligheten på produktet er endret. Produktet vil da erstattes med tilsvarende.

Arealene som opplyses i salgsmateriell er tatt ut av arkitekt-modellen. Mindre avvik kan forekomme. Det vil også, som følge av detaljprosjektering, kunne forekomme mindre avvik på areal i de respektive rom, balkong/terrasse/uteplass og BRA og P-rom for leiligheten. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering på balkongrekkverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt.

Mindre avvik kan forekomme på opplyst takhøyde som følge av toleransekrav.

Løsninger som er prosjektert av hensyn til støyforskrift, eksempelvis glassvegg på balkong, kan endres som følge av endrede forutsetninger og hensynet ikke lenger er nødvendig. Enkelte leiligheter mot Glomboveien vil også kunne leveres med delvis innglassing i full høyde av hensyn til støyforskrift.

Selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget. Etter innflytting, underveis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg. Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring.

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

For boliger over bakkeplan vil heis og trapp være dimensjonerende for størrelse på møbler og gjenstander som kan tas inn i boligen.

Området er underlagt tilknytningsplikt for fjernvarme. Det er imidlertid ikke fremført infrastruktur for dette i dag. Fjernvarmeselskapet plikter å etablere en midlertidig varmesentral dersom ikke infrastrukturen er klar ved ferdigstillelse.

Elvepromenaden, Ballastparken og gangveier rundt prosjektet vil overleveres til det offentlige i flere faser tilknyttet de respektive byggetrinn i henhold til reguleringsbestemmelsene, og er ikke en del av denne leveransen. Det tas forbehold om at utforming ikke er ferdig, og at det vil kunne komme endringer i forhold til det som er vist på tegninger og illustrasjoner.

Småbåthavnen vil eies og driftes av eget selskap. Dette selskapet har rett, men ikke plikt til å føre opp sjøboder i henhold til reguleringsbestemmelsene. Selskapet har rett til å bestemme utforming av småbåthavnen, herunder størrelser på plassene, fasiliteter, samt betingelser for utleie/kjøp av båtplasser og sjøboder. Kjøpere i hus A – C har fortrinnsrett overfor øvrige interessenter i småbåthavnen.

Selger har rett til å utvikle og tilrettelegge for etablering av næringsvirksomhet i kommende byggetrinn i henhold til reguleringsbestemmelsene.

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

UTKAST VEDTEKTER

FOR

INNSEILINGEN SAMEIE I

(org.nr. org. nr.)

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

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Innseilingen Sameie I (Sameiet).

1-2 Organisering

Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 424, bnr. 366 i Fredrikstad kommune. [det tas forbehold om endelig gnr. og bnr. for sameiet]

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. FELLES NÆRMILJØPARK OG GRENDEHUS

4-1 Organisering

Eiendommen gnr. XXX bnr. XXX med opparbeidet felles nærmiljøpark, grendehus og øvrige felles utomhusarealer (Innseilingen Miljøsameie) ligger i sameie mellom Sameiet og omkringliggende sameier (i prosjektet Innseilingen) med følgende sameiebrøk:

- Innseilingen Sameie I – XX/XXX
- Innseilingen Sameie II – XX/XXX
- Innseilingen Sameie III – XX/XXX
- Innseilingen Sameie IV – XX/XXX

4-2 Vedtekter for Innseilingen Miljøsameie

Rettigheter og plikter for sameierne i Innseilingen Miljøsameie reguleres i særskilte vedtekter. [slike vedtekter er p.t. ikke ferdig utarbeidet]

4-3 Kostnader og fordeling

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av Innseilingen Miljøsameie dekkes av sameierne i henhold til fastsatt sameiebrøk i punkt 4-1.

4-4 Midlertidig ansvar for drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Sameiet skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Innseilingen Miljøsameie frem til Innseilingen Miljøsameie velger sitt eget styre.

5. PARKERING, BODER OG TEKNISKE ROM

5-1 Organisering

Parkeringskjelleren er organisert som en anleggseiendom (Parkeringssameiet) beliggende under bakkenivå, som betjener eiere eller brukere av seksjoner i Innseilingen Sameie I eller øvrige nærliggende sameier eller eiendommer, herunder eiere og brukere av nærliggende marina og annen nærliggende næringsvirksomhet, med parkeringsmuligheter, boder og tekniske rom.

Parkeringssameiet består av et visst antall parkeringsplasser, boder og tekniske rom.

Ved kjøp av evigvarende enerett til bruk av parkeringsplass i Parkeringssameiet, tilskjøtes en ideell andel av Parkeringssameiet til vedkommende kjøper.

Boder og tekniske rom utgjør også en ideell andel av Parkeringssameiet, som tilskjøtes det sameiet eller eiendommen disse tilhører.

Utbygger forbeholder seg retten til å slå sammen Parkeringssameiet med eventuelle øvrige tilstøtende parkeringssameier som opprettes i tilknytning til prosjektet Innseilingen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke fjernes uten skriftlig samtykke fra utbygger.

Utbygger forbeholder seg retten til å fordele og eventuelt endre fordelingen av parkeringsplasser, boder og tekniske rom i Parkeringssameiet eller øvrige tilstøtende parkeringssameier som opprettes i tilknytning til prosjektet Innseilingen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke fjernes uten skriftlig samtykke fra utbygger.

5-2 Vedtekter for Parkeringssameiet

Rettigheter og plikter i Parkeringssameiet reguleres i særskilte vedtekter. [slike vedtekter er p.t. ikke ferdig utarbeidet]

5-3 Drift, vedlikehold og kostnadsfordeling

Parkeringssameiet og dens eiere er alene ansvarlig for drift og vedlikehold av Parkeringssameiet, herunder for adkomstarealer, nedkjøringsrampe, kjørebaner, garasjeport og andre felles funksjoner knyttet til Parkeringssameiet eller øvrige parkeringssameier i som benytter de samme funksjoner.

Parkeringssameiet og dens eiere skal selv besørge og bekoste drift, vedlikehold og administrasjon av de oppmerkede parkeringsarealene som inngår i Parkeringssameiet.

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av Parkeringssameiet dekkes av sameierne i Parkeringssameiet med lik brøk per parkeringsplass.

Ved eventuell sammenslåing av flere parkeringssameier, gjelder tilsvarende prinsipper som nevnt ovenfor for drift, vedlikehold og kostnadsfordeling.

6. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og 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 eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

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

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

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

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

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

6-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
Alle endringer av og permanente eller midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

Montering av permanente eller midlertidige installasjoner på egen balkong, terrasse eller lignende, herunder Jacuzzi, parabolantenne, skillevegger, pergola eller andre installasjoner, krever søknad og skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

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

Visse bygningsmessige endringer er av en slik prinsipiell karakter at det kreves behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

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

6-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

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

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

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7-1 Felleskostnader

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Eventuell felles løsning for TV/internett fordeles flatt mellom seksjonene.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

7-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

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

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

8-2 Pålegg om salg

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

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

8-3 Fravikelse

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

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til tre andre styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

9-2 Styremøter

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

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

Styret er 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.

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

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Taushetsplikt

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

9-5 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

9-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-7 Styrets representasjonsadgang
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

10-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

11. ÅRSMØTET

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

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

11-4 Gjennomføring av årsmøtet

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

11-5 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

11-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

11-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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.

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.

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

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.

11-8 Møteledelse og protokoll

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

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

11-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

11-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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 ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

11-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

11-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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.

11-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

11-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Glomboveien 2, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/366/0/0

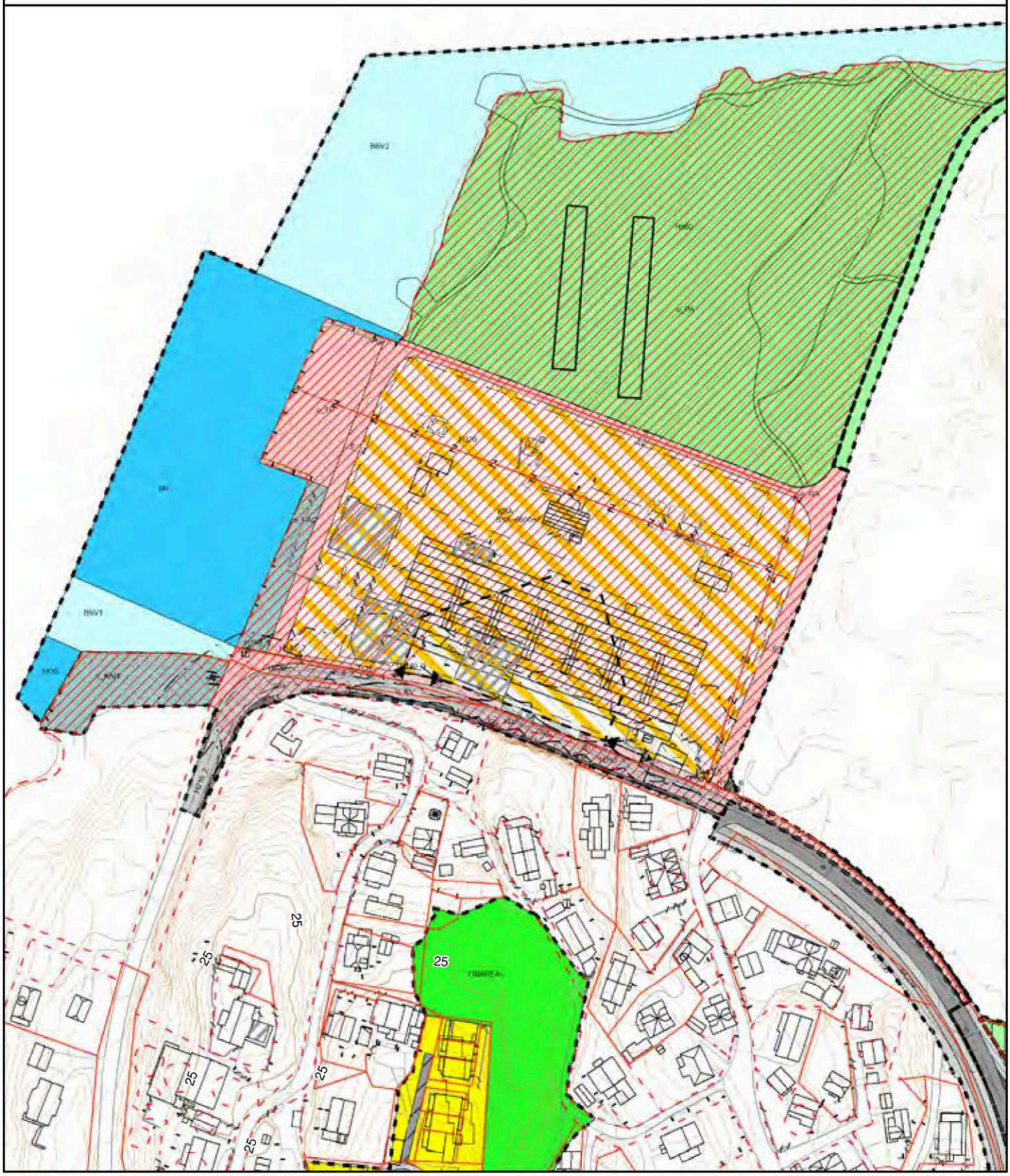
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2023-09-06

N

Planident: 1208
Ikrafttredelsesdato: 04.05.2023
Plannavn: FMV6 med Ballastparken

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
FMV6 MED BALLASTPARKEN

PLAN-ID: 3004 1208, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Forslagsstiller: Glombo Brygge AS
Plankonsulent: Griff Arkitektur AS

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
PLANFORSLAG	-	26.08.2021
REV. IHT. MERKNADER FRA KOMMUNEN	A	17.03.2022
REV. IHT. DIALOG MED KOMMUNEN	B	10.05.2022
REV. REKKEFØLGEBEST.	C	30.05.2022
REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	D	15.12.2022
REV. ETTER KOMMUNENS KOMMENTARER	**E**	**23.03.2023**

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
OPPSTARTSMØTE	15.04.2021
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	04.06.2021 – 02.07.2021
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	23.06.2022
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	30.06.2022 - 08.09.2022
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	20.04.2023
BYSTYRETS VEDTAK	04.05.2023

INNHOLD:

1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av boligblokkbebyggelse i form av punkthus med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal, inkludert offentlig tilgjengelig nærmiljøpark mellom boligene. Det skal etableres elvepromenade og kyststi langs elva. Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i planområdet. Ballastparkens natur- og kulturminneverdier skal bevares, samtidig som den tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser. Det legges til rette for etablering av nytt fergeleie for Byferga og småbåthavn. Glomboveien reguleres med fortau og det legges til rette for nye gang-/sykkelforbindelser gjennom området. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging av planområdet.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet.
Det skal benyttes holdbare materialer og farger tilpasset områdets naturgitte omgivelser.
Innenfor maks. tillatte gesims- og byggehøyder er takform valgfri. Bebyggelsen skal utformes slik at hvert hus har en individuell karakter, samtidig som husene danner en samlet helhet.
Estetisk redegjørelse skal fremlegges ved rammesøknad.

2.2 Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 4)

Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i boligområdet, langs elvepromenade og gang-/sykkelveier, med høy andel vegetasjon i samspill med overvannshåndtering.
Blågrønn faktor skal være min. 0,4, beregnet samlet for boligområdet (KBA) og tilstøtende fortau (FO), gang-/sykkelveier (GS) og elvepromenade (KAI2 og TO).

2.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2)

a) Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og tilknytningsplikt og unntaksbestemmelser gjelder. Midlertidig varmesentral kan benyttes inntil fjernvarmenettet er framført.
Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig varmesentral for bebyggelsen plassert i felt KBA og langs gang-/sykkelveg øst i planområdet. Plassering skal avklares med fjernvarmeselskapet og dokumenteres i rammesøknad.

b) Trafo/nettstasjon tillates plassert i KBA, KAI1-2 og TO og kan være frittstående og/eller integrert i bebyggelsen. For frittstående trafo tilsvarer formålsgrense byggegrense. Plassering skal avklares med netteier og dokumenteres i rammesøknad.

2.4 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)

For hvert byggetrinn skal søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan, -snitt og -redegjørelse som minst skal vise:

- Prosjektgrense med omsøkte bygg, tiltak og uteoppholdsarealer
- Forholdet til regulerte formåls-, bygge- og hensynssonegrenser.
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Kjøre-, sykkel- og gangatkomst, parkering for bil og sykkel, framkommelighet og oppstillingsplass for brannbil, utrykning og renovasjon samt oppsamlingsutstyr for renovasjon.
- Vann- og avløpstrasé, avrenning, flomvei, brannkummer og overvannshåndtering
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, uteoppholdsareal og lekeplasser.
- Sol-/skyggeforhold på leke- og uteoppholdsareal.

2.5 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

a) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² per boenhet, hvorav:

- Min. 5 m² privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse/forhage tilhørende boligseksjonen, innenfor KBA.

- Min. 15 m² felles uteoppholdsareal hvorav min. 10 m² skal være på bakkeplan og maks. 5 m² kan være på felles takterrasse.
  Felles uteoppholdsareal skal ligge innenfor KBA.

- Min. 30 m² offentlig uteoppholdsareal hvorav min. 15 m² skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet.
  Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal:
  - ligge på bakkeplan i KBA, i GS (gang- og sykkelveg) på elvepromenaden, i KAI1-2 og TO (kai/torg/elvepromenade) og/eller i opparbeidede deler av PA (stier og oppholdsareal i Ballastparken).
  - utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet.

b) Ovennevnte uteoppholdsareal skal inneholde:

- Min. 100 m² sandlekeplass per 100 boenheter,
  på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
  Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 50 m.

- Min. 1000 m² kvartalslekeplass,
  på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
  Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 200 m.

- Min. 2500 m² nærmiljøpark,
  på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal.
  Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 400 m.
  Fredrikstad kommunes normal for utomhusanlegg skal legges til grunn for programmering av nærmiljøpark.

- Min. 10 x 10 m nabolagstorg,
  på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal, på og/eller henvendt mot elvepromenaden.

- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

c) Følgende skal ikke medregnes i MUA:

- Areal brattere enn 1:3
- Areal avsatt til formål kjørevei og fortau, eller gang- og sykkelvei nord og øst for KBA.
- Areal for bil- og sykkelparkering og uteservering.
- Areal smalere enn 10 m,
  - unntatt elvepromenade og gang-/sykkelveg på elvepromenaden, hvor areal ned til 5 m bredde kan medregnes.
  - unntatt opparbeidet oppholdsareal langs turvei i Ballastparken hvor areal ned til 1,8 m bredde kan medregnes.
- Areal med støynivå > 55 dB L_{den}.

2.6 Parkering (pbl § 12-7, nr. 7)

a) Samlet bilparkeringskrav for KBA (bolig/forretning/tjenesteyting) og SH (småbåthavn):

- Maks. 396 ordinære parkeringsplasser til sammen,

og i tillegg:

- Min. 0,05 HC-plasser per boenhet,
- Min. 0,15 HC-plass pr. 100 m² forretning/tjenesteyting

Plassene skal løses i parkeringskjeller i KBA, unntatt inntil 8 parkeringsplasser som tillates på terreng.
De 8 plassene tillates fordelt slik:

- Korttidsplasser (for leveranser, av-/påstigning, hjemmesykepleie o.l.) og/eller faste plasser til beboere med HC-bil høyere enn 2,2 m, i KBA.
- Inntil 2 korttidsplasser i KAI2

Alle boligparkeringsplassene i parkeringskjeller (unntatt gjesteplasser) skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkering på bakkeplan i ubebygde deler av KBA, frem til neste kjellerdel er ferdigstilt.

b) I KAI1 tillates nødvendig bilparkering til drift/vedlikehold og HC-plasser tilknyttet fergeleiet.

c) Sykkelparkeringskrav:

- Min. 1 sykkelplass per boenhet < 50 m² BRA,
- Min. 2 sykkelplasser per boenhet > 50 m² BRA,
- Min. 2 sykkelplasser per 100 m² BRA virksomhet i felt KBA.

- Min. 25 % skal være overdekket med låsemulighet,
- Min. 5 % skal være dimensjonert for lastesykkel/sykkel med vogn,
- Min. 10 % av sykkelplassene i parkeringskjeller skal ha fremlagt infrastruktur for lading.

Sykkelplasser for boliger skal løses i parkeringskjeller, i bebyggelsen og/eller på bakkeplan i felt KBA.
Sykkelplasser for virksomheter skal løses på bakkeplan i KBA.

2.7 Universell utforming (pbl § 12-7, nr. 4)

Gjeldende krav om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for nye tiltak i planområdet.
Atkomst fra sørvest og nordøst til diagonalen med nærmiljøpark i felt KBA skal være universelt utformet. I tillegg skal KBA ha minst én universelt utformet atkomst fra hver av følgende sider: elvepromenade i vest, fortau i sør og gang-/sykkelvei i øst.

2.8 Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7, nr. 2)

Renovasjonsteknisk plan for byggetrinnet skal vedlegges rammesøknad, basert på renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen kap. 6.16.
Ved ferdigstilling av anlegg for avfallssug må bebyggelsen påkobles det kommunale anlegget.

2.9 Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7, nr. 2, 3)

a) Grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden.
Det skal foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i anleggsfasen før igangsetting av arbeider. Planen bør vise støyprognoser, rutiner for varsling og vurdering av behov for avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442/2021 kap. 6 og T-

1520/2012 kap. 6.

b) Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut/inn av planområdet, framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden, samt vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak, skal foreligge før igangsetting av arbeider.

2.10 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 KBA (Kombinert formål Boligblokkbebyggelse/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

a) Maks tillatt BYA i KBA er 6600 m².

b) Parkeringskjeller:
I KBA skal det etableres parkeringskjeller.
Byggegrense for parkeringskjeller tilsvarer formålsgrense for KBA.
Det skal ikke beregnes BYA av parkeringskjeller

Det tillates inntil to kjøreatkomster til parkeringskjeller fra Glomboveien, anvist med avkjørselspiler på plankartet. Toleranse: Anviste kjøreatkomster til parkeringskjeller med tilhørende frisiktsoner tillates justert inntil 5 m langs Glomboveien ifbm. detaljprosjektering, forutsatt at trafikksikkerhet inkl. frisikt ivaretas.

Høyde på terreng over parkeringskjeller skal ikke overstige kote +3,5 m, unntatt i bestemmelsesområde # 1 nærmest høybrekket i Glomboveien, hvor høyde tillates inntil kote +4 m for å sikre tilstrekkelig fall/avrenning.

I uteoppholdsareal utenfor ferdselslinjer og uten konflikt med siktlinjer parallelt med Glomboveien (jf. 3.1 c) i) og sikt gjennom diagonalen (jf. 3.1.d), tillates:
- Stedvis oppbygging inntil 0,5 m over angitt makshøyde på terreng over parkeringskjeller kjeller, for etablering av landskapselementer, dypere vekstlag for vegetasjon o.l.
- Plantekasser med tilstrekkelig volum for større trær.

Overganger mellom terreng over parkeringskjeller i KBA og omgivelsene skal utformes med god terrengtilpasning, slik at dekket er visuelt tilgjengelig og åpent for allmenn ferdsel.

c) Boligblokkbebyggelse med innslag av næringsvirksomhet:

i. Innenfor byggegrenser i KBA tillates oppføring av boligblokkbebyggelse i form av punkthus. Det tillates inntil 7 stk. punkthus innenfor hver byggegrense; inntil 14 stk. totalt.

Punkthusene skal plasseres i rekker parallelt med Glomboveien, slik at det dannes sikt- og ferdselslinjer parallelt med Glomboveien gjennom området. I tillegg skal bebyggelsen plasseres slik at det dannes siktlinjer skrått i forhold til disse gjennom området.

Byggegrensene i KBA gjelder for punkthusene inkludert takoverbygg, pergola, levegger, rømningstrapper og lignende tilknyttet boligene.

I hjørne-mot-hjørne-situasjoner langs offentlig nærmiljøpark (diagonalen) skal bredde på offentlig areal være min. 10 m og overlapp mellom punkthus skal være maks. 1 m.

Balkonger tillates utkraget 1,5 m utenfor byggegrense fra og med 3.etasje.

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

iii. Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde er 23 m og maksimal tillatt byggehøyde er 28 m, unntatt for bebyggelse i første rekke mot fortau (FO) i sør og i første rekke mot gang- og sykkelveg (GS) i øst, som vist i figur 6.3.2.2 og 6.3.2.5 i planbeskrivelsen. Her er maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde 17,5 m og maksimal tillatt byggehøyde 22,5 m.

Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde og maksimal tillatt byggehøyde på bebyggelse i første rekke mot fortau/gs-veg, vist som umarkerte bygg i figur 6.3.2.6 i planbeskrivelsen, skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå på tilliggende fortau/gs-veg. Høyde mot tilliggende fortau/gs-veg skal måles samlet for alle bygg i første rekke langs fortau/gs-veg, som vist i figur 6.3.2.1-5 i planbeskrivelsen.

Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde og maksimal tillatt byggehøyde på bebyggelse bak første rekke mot omkringliggende fortau/gs-veg, som vist med markerte bygg i figur 6.3.2.6 i planbeskrivelsen, skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Gesimshøyden skal variere i antall etasjer mot fortau/gs-veg.

Etasjer over tellende gesimshøyde (se figur 6.3.2.7 i planbeskrivelsen) i fasade mot tilliggende fortau/gs-veg må være tilbaketrukket med minst 3 m, eller med skråtak. Annen tilbaketrekking som etableres skal være minst 1,5 m, eller med skråtak. Alle punkthus skal ha tilbaketrukne etasjer eller skråtak på minst to sider.

For øvrig gjelder følgende krav til solforhold mot nabobebyggelse og uteoppholdsareal mot gårdsrom:
- Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og 18 ved sommersolverv.
- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis og konstruksjoner for tekniske anlegg tillates i tillegg til maks. gesims- og byggehøyde. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig, ha en god estetisk utforming og tilpasses eventuell bruk av taket som felles uteoppholdsareal.

På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 m over maks. gesims- og byggehøyde på inntil 1/3 av takflaten.

iv. I felt KBA tillates etablering av næringsvirksomhet i blokkbebyggelsens 1.etasje.

Virksomhet skal være henvendt mot offentlig uteoppholdsareal.

Maks tillatt areal for næringslokaler i KBA er 400 m² BRA. Lager/ tekniske rom til virksomheten eller uteservering skal ikke medregnes i disse arealene.

Virksomhet som tillates er:
- Utleie eller annen tjenesteyting knyttet til småbåthavna, elva, grønn mobilitet og deleløsninger.

- Forretning som kun dekker et lokalt behov.
- Servering, bevertning, kafe, bar, restaurant, inkl. uteservering.

d) Uteoppholdsareal:
I KBA skal det etableres privat, felles og offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal.

Areal- og kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal framgår av bestemmelse 2.5.

Diagonalt gjennom KBA fra sørvest til nordøst skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig forbindelse for gående og syklende. Langs denne skal det opparbeides min. 2,5 mål offentlig tilgjengelig nærmiljøpark for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet. Minimumsbredde på offentlig areal i diagonalen er 10 m.

Det skal avsettes nødvendig plass for tilkomst og oppstillingsplass for brannbil.

I ferdselslinjer parallelt med Glomboveien gjennom KBA tillates kjøretilkomst og korttids biloppstillingsplasser for hjemmesykepleie, leveranser, flyttebil og lignende.
Utforming av arealet skal signalisere ferdsel i gangfart og på myke trafikanters premisser.

I uteoppholdsareal i KBA tillates mindre frittliggende bygninger/elementer som pergola, lekehus, drivhus, redskapsbod, grendehus for beboerne, sykkelskur, nedkast til avfallssug og lignende som naturlig hører hjemme i boligområdets uteoppholdsareal.
I KBA, inntil bussholdeplass i felt SK, tillates etablering av leskur.
Byggegrense for slike mindre bygninger/elementer tilsvarer formålsgrense for KBA.
Maks tillatt areal per bygning er 50 m² BRA, unntatt grendehus for beboerne som kan være inntil 130 m² BRA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m målt fra bakkeplan ved bygningens inngang.

e) Innenfor KBA tillates opprettelse av hensikstmessige matrikkelenheter mht. utbyggingstrinn og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 KV (Kjøreveg) (pbl § 12-7, nr. 1)

KV er areal for kjøreveg (Glomboveien) med reguleringsbredde 6,75 m, hvorav 6,5 m kjørebane og 0,25 m skulder langs sørsiden.

4.2 FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1)

FO er areal for fortau langs Glomboveiens nordside med reguleringsbredde 3 m.

4.3 TO (Torg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

a) TO skal sammen med KAI1-2 og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.

b) I TO tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, takoverbygg/pergola, kajakkstativ, sjøboder og lignende.

c) I TO tillates midlertidig eller permanent bygning med kiosk, bevertning, uteservering og/eller utstyrssalg-/utleie. Maks. tillatt samlet BYA for bygninger/uteservering innenfor TO er 200 m², og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m, målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.
For disse tiltakene tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

4.4 GS (Gang- og sykkelveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

a) GS er areal for gang- og sykkelveg.
På elvepromenaden er reguleringsbredde 6 m, nord for KBA er reguleringsbredde 3,5 m og øst for KBA er reguleringsbredde 6 m.

b) GS skal være kjørbar atkomst for drifts-, nytte-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy.

c) GS sin plassering på elvepromenaden tillates justert inntil 2 meter sideveis dersom detaljprosjektering viser at justert trasé er mer hensiktsmessig mht. drift og vedlikehold eller for å oppnå kvalitet i byrommet. Slik justering skal skje ved innbyrdes omfordeling med KAI2 og TO. Trasébredde 6 m skal opprettholdes.

4.5 AVT1-3 (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1)

a) AVT1-2 er areal for grøft langs Glomboveiens sørside, med varierende reguleringsbredde pga. fjellskjæring, men hovedsakelig > 1,25 m.

b) AVT 3 er areal i frisiktsone.

4.6 KAI1-2 (Kai) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

a) KAI1-2 skal sammen med TO og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.

b) I KAI1 tillates etablering av nødvendige funksjoner tilknyttet fergedrift (Byferga) som bygg med pauserom og toalett for mannskap, passasjertoalett, leskur/venterom, sykkelparkering, plass for HC-parkering, drifts-og vedlikeholdskjøretøy, ladestasjon, trafo/nettstasjon og lignende.

Maks. tillatt BRA per bygning er 50 m² og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 m og 5 m målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.

c) Fra KAI2 skal det være atkomst til småbåthavn SH.
I KAI2 tillates plassering av renovasjonsbeholdere og annet driftsutstyr for småbåthavna.

I KAI2 tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, sykkelparkering, kajakkstativ og lignende.

I KAI2 tillates oppføring av sjøboder tilknyttet småbåthavna. Maks. tillatt samlet BYA for sjøboder er 70 m², og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 2,5 m og 3 m målt fra bakkenivå ved sjøbodens inngang.
For sjøboder tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

4.7 SK (Kombinert formål Kollektivholdeplass – Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

Innenfor SK skal det etableres universelt utformet kantstopp for buss med lengde 20 m. Leskur tillates på tilstøtende areal i KBA. Leskurets tak kan krage ut over holdeplass SK med nødvendig fri høyde.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 PA (Park) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 6)

a) PA er areal for Ballastparken som skal bevares som biotop samtidig som området skal tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser.

b) PA berøres av hensynssoner for bevaring av naturmiljø og flomfare, se bestemmelse 7.4 og 7.5.

c) Linje «kulturminner som bevares» gjelder betongfundamenter og vegetasjon på og ved disse.

d) Linje «planlagt bebyggelse» viser planlagt turveitrasé og oppholdsareal knyttet til denne. Viste plassering er veiledende og må revurderes ved detaljprosjektering for tilpasning til naturverdiene i området, da disse kan endre seg fra år til år. Søknad skal vedlegges uttalelse om plassering og løsning fra biolog, økolog eller tilsvarende fagperson.

Det skal etableres en turveitrasé langs elva (Kyststien) gjennom Ballastparken.
Det tillates i tillegg en turveitrasé gjennom takrørområdet øst i Ballastparken.

Turveitraséen skal
- etableres hevet over terrenget på påler.
- ha min. 1,8 m fri bredde.
- ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traseen.

Oppholdsarealer tillates som utvidelser av eller utstikkere fra turveitraseen.
Oppholdsarealer skal ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traséen.

I oppholdsarealer tilknyttet kyststien tillates sittemøbler, informasjonsskilt, fiskeplass, badebrygge og lignende.

Langs turveitrasé i takrørområdet tillates etablering av inntil 2 mål oppholdsareal øst for turveitraséen. Oppholdsarealet tillates opparbeidet med sittemøbler og aktivitetselementer som treningsapparater og hinderløype. Tilrettelegging for ballspill tillates ikke.

e) For alle tiltak i Ballastparken skal tre og/eller metall være hovedmateriale, og det skal benyttes dempede, naturtilpassede farger. Fallunderlag skal være av naturmaterialer som perlegrus, bark eller gressarmering.

f) Ballastparken skal gjerdes inn mot gang-/sykkelvei i sør og mot turvei i øst, slik at parken kun er tilgjengelig for allmenn ferdsel via turveitrasé. Parken skal ikke gjerdes inn mot elva.

Ved innganger til parken skal det settes opp informasjonsskilt om områdets natur- og kulturverdier.

Det skal være port i gjerdet langs gang-/sykkelvei i sør for tilgang for drift, vedlikehold og skjøtsel.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 BSV1-2 (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

a) BSV1 tillates benyttet som manøvreringsareal for fergelele (HOS) og småbåthavn (SH).

b) I BSV2 tillates konstruksjoner for offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maks. 10 m ut i vannarealet, og med maks samlet areal 300 m². Konstruksjonene skal være flytende, på påler eller lignende, med atkomst fra kyststien i Ballastparken (jf. bestemmelse 5.1 d)). Her kan det etableres sittemøbler, fiskebrygge, badstuflåte og lignende. Utfylling i elva tillates ikke.
For tiltak i elva tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

6.2 HOS (Havneområde i sjø) (pbl § 12-7 nr. 1)

HOS er anløpsareal tilknyttet KAI1 for offentlig rutebåt (Byferga).

6.3 SH (Småbåthavn) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

SH er areal for etablering av småbåthavn.
Bryggekonstruksjonene skal være flytende, forankret med moringer og/eller påler.
Anlegget skal utformes med vekt på gode visuelle og miljømessige kvaliteter i material- og fargebruk og belysning.
Vestre del av småbåtbryggene skal ha indirekte belysning for markering langs leden, og en anordning som demper bølger fra fergene.
For SH tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

7 HENSYNSSONER

7.1 H140_1-4 (Frisiktsoner) (pbl § 12-7, nr. 4)

I frisiktsoner tillates ikke sikthinder mellom 0,5 og 3 m høyde, målt i forhold til tilstøtende veier.
Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. som ikke hindrer sikten tillates.
Frisiktsoner skal tilpasses faktiske ferdselstraséer i endelig utomhusplan.

7.2 H220 (Gul støysone) (pbl § 12-7, nr. 3)

a) Boliger:
For alle boenheter i gul støysone H220 skal minimum 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, ha åpningsbart vindu/dør (som sikrer luftemulighet) mot stille side eller mot dempet fasade. Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 m^2 privat uteoppholdsareal (på balkong/terrasse) med støynivå ≤ 55 dB.

Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.

Maks 10% av boenhetene kan kun ha tilgang til dempet fasade.

b) Boligenes felles leke- og uteoppholdsareal på tak og bakkeplan:
Alt areal som inngår i MUA skal ha støynivå ≤ L_{den} 55 dB.
Nødvendige støyskjermingstiltak tillates og skal utformes på en estetisk god måte tilpasset arkitektur og landskap.

c) Dokumentasjonskrav:
Det skal ved søknad om rammetillatelse framlegges en oppdatert støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

7.3 H310 (Ras- og skredfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

Hensynssonen gjelder fare for nedfall av stein fra fjellskjæring langs Glomboveien.
Nytt veianlegg innenfor hensynssonen kan ikke tas i bruk før sikring av fjellskjæringen er gjennomført.

7.4 H320 (Flomfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

I hensynssone flomfare H320 skal høyde gulvnivå 1.etasje være min. kote + 2,5 m. Anlegg og konstruksjoner under dette nivå skal utføres flomsikre.

7.5 H560 (Hensynssone bevaring naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 6)

a) Innenfor hensynssonen skal tiltak planlegges, gjennomføres og driftes med hensyn til områdets spesielle natur- og kulturminneverdier, slik at verdiene i minst mulig grad blir berørt.

b) Tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og gjennomføres i samråd med biolog, økolog eller tilsvarende fagperson samt Fredrikstad kommune.

c) Ved anleggsarbeid, fjerning av jordmasser fra området, drift, vedlikehold og skjøtsel skal
- viktige elementer sikres fysisk mot skade
- det tas forholdsregler mht. forurensede masser, inkl. spredning av frø fra uønskede / svartelistede arter.

d) Biolograpport «Naturfaglige innspill til detaljreguleringsplan for Glombo Brygge og Ballastparken» av 01.08.2021 og Premissnotat for Ballastparken av 16.03.2022, Illustrasjonsplan Ballastparken L302 av 16.03.2022 og Konseptstudie Ballastparken av 24.02.2022 skal være veiledende for videre detaljprosjektering, søknad om tiltak, gjennomføring, drift, vedlikehold og skjøtsel i Ballastparken.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10)

a) Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider for boliger og elvepromenade skal det fremlegges:
- plan for håndtering av anleggsstøy, -støv og trafikk, jf bestemmelse 2.9 a) og b)
- plan for sikring av natur- og kulturverdier i Ballastparken mot skade i anleggsperioden jf. bestemmelse 7.5 c)
- dokumentasjon på gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre områdestabilitet jf. geoteknisk notat «20210271-01-TN».
- Overvannsplan for planområdet som er godkjent av kommunen. Endelige overvannsløsninger skal baseres på en helhetlig overvannsplan for FMV5-6.
- redegjørelse for behov for leskur tilknyttet bussholdeplass innenfor SK og for hvordan eventuelt nødvendig areal for leskur skal sikres innenfor KBA.

b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i KBA skal følgende være ferdigstilt:
- Tilstøtende parsell til byggetrinnet av: vei (inkl. sikring av fjellskjæring langs Glomboveien), bussholdeplass, fortau, gang-/sykkelvei og elvepromenade.
- Atkomst og teknisk infrastruktur tilknyttet byggetrinnet som tilrettelegger for påkobling til hovedtraséer for fjernvarme og eventuelt avfallssug og fjernkjøling.
- Leke- og uteoppholdsareal nødvendig for byggetrinnet.
- Andel av nærmiljøpark innenfor byggetrinnet.
- Inngjerding av Ballastparken. (Midlertidig gjerde tillates, og endelig gjerde skal ferdigstilles suksessivt med byggetrinn grensende til parken.)

c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i byggetrinn grensende mot sørvestre del av Ballastparken skal kyststi langs elva samt skilt/infomateriell ved inngang til parken være ferdigstilt.

d) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til fler enn 200 boenheter i planområdet forutsetter vedtatt reguleringsplan for FMV5 Syd, som avsetter areal til barnehage med minst 80 plasser.

e) Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal følgende fremlegges:
- Tillatelse fra Kystverket etter farledsforskriften.
- Vurdering av behov for mudring og tiltaksplan.

f) Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal eventuell nødvendig godkjenning fra forurensningsmyndighet foreligge. Arbeidene skal gjennomføres på en måte og i et tidsrom som gir minst mulig påvirkning i elva.

g) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til småbåthavn skal skilt om ferdselsforbud i hekketiden for sjøfugl være satt opp på Kjerringholmen og nordre del av Huthholmen.

h) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til førstkommende vår/sommer. Leke- og uteoppholdsareal og nærmiljøpark skal imidlertid være i brukbar stand ved ferdigattest, uavhengig av årstid for ferdigattest.

.

304-22-9021 Innseilingen i Fredrikstad - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD		Data uthentet:	09.10.2023 kl. 10:48
Grunneiendom: Gnr: 424 Bnr: 366		Oppdatert per:	09.10.2023 kl. 10:48

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/43021-1/200
16.01.2013

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 0
KJØPER:GLOMBO UTVIKLING 2 AS
Org.nr: 998824575
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1987/9686-1/86
14.09.1987

BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: MOSS ROSENBERG VERFT AS

1987/12032-1/86
10.11.1987

BRUKSRETT
Best. om nettstasjon/kabler
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ELVERK

2002/13261-1/86
08.10.2002

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS

2002/13262-1/86
08.10.2002

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av 18 000 V kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1987/4387-1/86
07.05.1987

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0106 Gnr:424 Bnr:2

1987/914011-1/86
16.09.1987

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
GNR. 24 BNR. 367 OG 368

1989/1528-1/86
15.02.1989

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 3004 Gnr: 424 Bnr: 374

2020/503469-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00

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 tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
C/O BUSINESS VILLAGE, GRUNDINGEN 6
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Glomboveien (Anne May Guerrero-Wilner)
Vår referanse: 2736179/17582759
Bestilling: C3 2022-01-19 (6) 113

Dato
19.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9686	86	14.9.1987	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	424	366	0	0

[X] 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

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

DAGBOKFØRT

14.09.87 09686

FREDRIKSTAD BYRETT

SKJØTE.

Undertegnede Moss Rosenberg Verft A/S skjøter og overdrar hermed til Industrihallen Glombo A/S eiendommene

gnr. 24 bnr. 366, 367 og 368 i Kråkerøy.

Kjøpesummen kr. 3.000.000,oo er oppgjort på avtalt måte.

Selgeren forbeholder seg ubegrenset adkomst, herunder med kjøretøyer, over de solgte eiendommer fra den offentlige vei ved den solgte eiendoms sydgrense og frem til selgerens eiendom gnr. 24 bnr. 2 i Kråkerøy. All kjøring skal skje på den vei som er opparbeidet over gnr. 24 bnr. 366.

Fredrikstad, den 7. september 1987.

MOSS ROSENBERG VERFT A/S

Karl Marøy (sign.) Hans J. Frank (sign.) Ole J. Haaland (sign.)

At Karl Marøy Hans J. Frank Ole J. Haaland

som signaturberettigede styremedlemmer i Moss Rosenberg Verft A/S, egenhendig og i ~~xxxx~~/vårt nærvær har undertegnede nærværende skjøte, attesteres. Alle er over 18 år.

D.u.s.

Erling Røed (sign.) .....

Erling Røed
Hermodsgt. 23, 1500 Moss
Person nr. 05063146953

Randi Lunder (sign.) .....

Randi Lunder
Lunder, 1620 Gressvik
Person nr. 14123744463.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

RETT GJENPART BEKREFTES

Høyesterettsadvokat
WILHELM MORDT

Konsesjon og Firmaattest, lagt til hjelpedok.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
C/O BUSINESS VILLAGE, GRUNDINGEN 6
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Glomboveien (Anne May Guerrero-Wilner)
Vår referanse: 2736178/17582754
Bestilling: C3 2022-01-19 (6) 112

Dato
19.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12032	86	10.11.1987	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	424	366	0	0

[x] 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

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

DAGBOKFØRT

10.11.87 12032

FREDRIKSTAD BYRETT

A V T A L E

Mellom INDUSTRIHALLEN GLOMBO A/S

og FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE

---

1. Industrihallen Glombo A/S gir herved FE stedsevarende bruksrett for eksisterende nettstasjon på sin eiendom gnr 24, bnr 366 i Kråkerøy kommune.

2. Eksisterende nettstasjon stilles vederlagsfritt til FE's disposisjon og bruksretten er stedsevarende så lengde nettstasjonen benyttes.

3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.

4. FE har på samme måte rett til trasé for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.

5. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av nettstasjonen eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.

6. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

Fredrikstad, 22. oktober 1987

FREDRIKSTAD ELVERK

FREDRIKSTAD ELVERK
Bj. Movik

GRUNNEIER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
C/O BUSINESS VILLAGE, GRUNDINGEN 6
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Glomboveien (Anne May Guerrero-Wilner)
Vår referanse: 2736177/17582749
Bestilling: C3 2022-01-19 (6) 111

Dato
19.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13261	86	8.10.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	424	366	0	0

[X] 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

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

TINGLYST
- 8 OKT. 2002
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR. 13261

SAMTYKKE ERKLÆRING OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT

AV NETTSTASJON M/ TRAFO

Fester av gnr. 424, bnr. 366 i Fredrikstad kommune, kommunedel kråkerøy, samtykker i at vedlagt avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg kan ingåes mellom grunneier av eiendommen og everket.

Kråkerøy den 2/9-02

ØYVIND STENE
(signatur gjengitt med blokkbokstaver)

Øyvind S
Stene Stål Gjenvinning AS
(Org.nr. / foretaksnummer)

Doknr: 13261 Tinglyst: 08.10.2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefter

STATENS KARTVERK

Nettstasjon i bygg

Nr. 1006 K GLOMBOVEIEN 2

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom eier og hjemmelshaver av **gnr. 424, bnr. 366**, kommunedel Kråkerøy (grunneieren)

STENE STÅL THOR STENE & SØNNER AS

og

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS (everket).

Nettstasjonens plassering er vist på vedlagte tegning 08.06.2001.

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til everkets krav
- rett til drift og vedlikehold av nettstasjonen
- rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovenfor nevnte rettigheter
- rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller ventilasjon.

Everket kan levere strøm til andre kunder fra nettstasjonen. Everket er ansvarlig for fremtidige innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet.

Pkt. 2

Grunneieren og fester er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nett-stasjonen eller kabler. Everket må kontaktes når arbeid som kan skade nettstasjonen ønskes utført. Kostnader everket har for å bistå grunneier eller fester med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren eller fester ønsker nettstasjonen flyttet, ma han bære omkostningene. Faller behovet for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr. 48.000,00. - kroner førtiåttetusen 00/100

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavns-rente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettig-heter slettes av everket.

Denne avtalen er utstedt i 4 -fire- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, ett eksemplar sendes til tinglysing og ett eksemplar beholdes av fester.

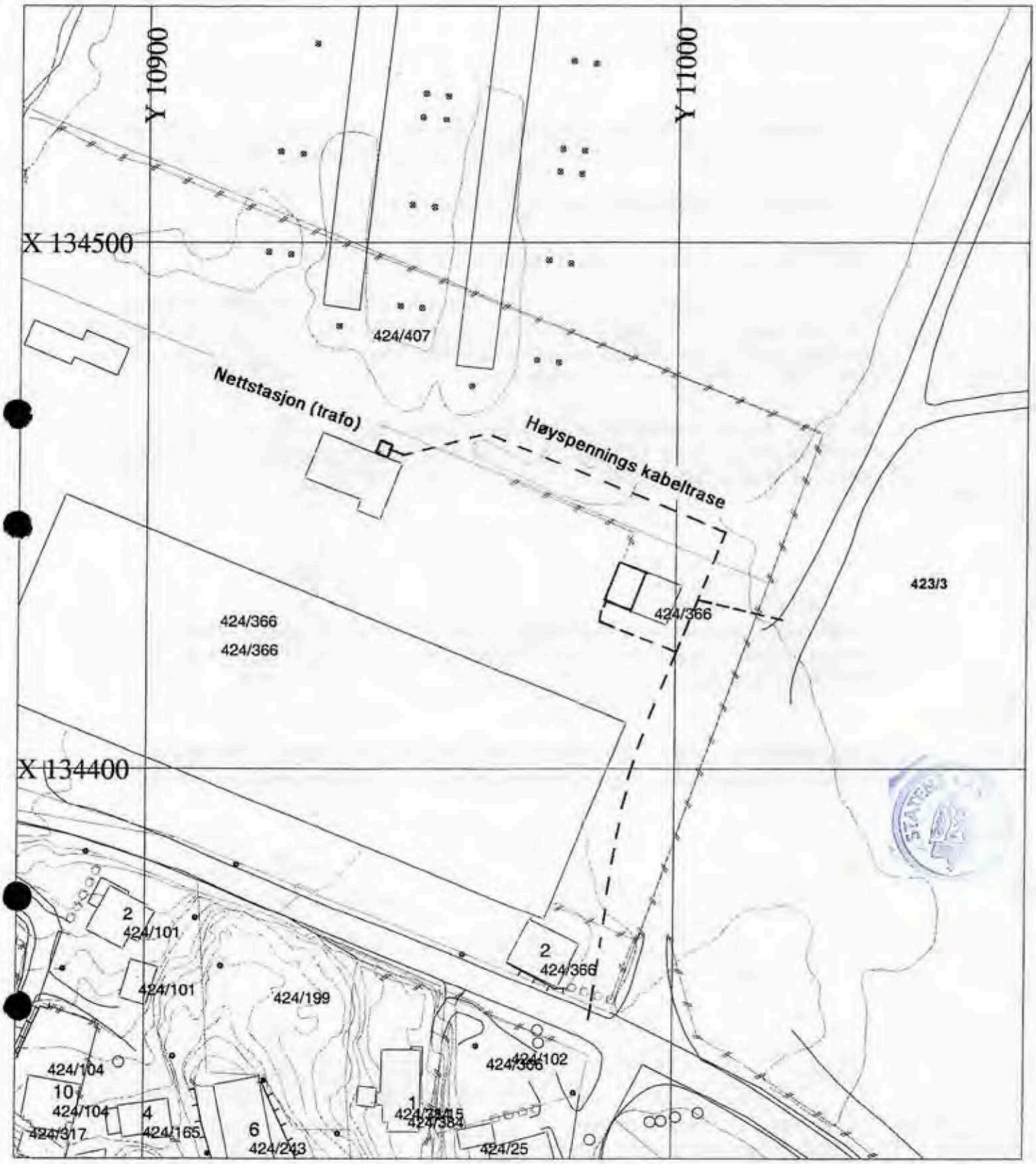
Rolvsøy den 22/8 02

Fredrikstad, 20.08.2002.

Grunneier
Stene Stål Thor Stene & Sønner AS
(signatur gjengitt med blokkbokstaver)
THOR R STENE

943 504 555
(org.nr / foretaksnr.)

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
Terje Gabrielsen
Org.nr. 980 234 088



FORENKLET SITUASJONSKART FREDRIKSTAD KOMMUNE					
Gnr 424	**Bnr** 366 (del)	**Fnr**	**Snr**	**Dato**	**Sign**
Adresse: Glomboveien 2			**Tomtegrense**	08/06/01	T. J.
Areal:			**Nettstasjon**		
Målestokk 1:1000	**Kartblad** CP 29-1-62		**Høysp. kabeltrase**		
Prosjektert bebyggelse					
Dato:	**Sign:**		**Fredrikstad EnergiNett AS**		

N

Fredrikstad kommune

Naboliste for 424/366 (del av eiendommen)

NB! Kan ikke benyttes som kvittering for utsendt nabovarsel. Til dette brukes Standardskjema K-blankett 5135 som utleveres i Servicebutikken.

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn		
423	2			VÆRSTE AS		
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
K.G.MELDAHLS VEI 5 m.m.				POSTBOKS 96	1601	FREDRIKSTAD

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn		
424	366			STENE STÅL THOR STENE & SØ		
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
GLOMBOVEIEN 2				SELJEVEIEN 8	1661	ROLVSØY

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn		
424	407			STENE STÅL THOR STENE & SØ		
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
GLOMBOVEIEN 2				SELJEVEIEN 8	1661	ROLVSØY

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
C/O BUSINESS VILLAGE, GRUNDINGEN 6
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Glomboveien (Anne May Guerrero-Wilner)
Vår referanse: 2736176/17582744
Bestilling: C3 2022-01-19 (6) 110

Dato
19.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13262	86	8.10.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	424	366	0	0

[x] 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

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

Hj dok. Firmaattest

TINGLYST
- 8 OKT. 2002
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 13262

SAMTYKKE ERKLÆRING OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Fester av gnr. 424, bnr. 366 og 407 i Fredrikstad kommune, kommunedel kråkerøy, samtykker i at vedlagt avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg kan ingåes mellom grunneier av eiendommen og everket.

Kråkerøy den 2/9-02

ØYVIND STENE
(signatur gjengitt med blokkbokstaver)

Øyvind

Stene Stål Gjenvinning AS
(Org.nr. / foretaksnummer)

Doknr: 13262 Tinglyst: 08.10.2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte

STATENS KARTVERK

Kabelanlegg

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings-kabelanlegg, mellom eier av eiendommen gnr 424 bnr 366 og 407 (grunneier) i
Fredrikstad kommune, kommunedel Kråkerøy
og
FREDRIKSTAD ENERGINETT AS (everket).

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning .
Trasélengde ca. 190 meter over eiendommen
Trasébredde ca. 0,5 meter
Grøftedybde ca. 0,5 meter

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 18 000 V kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren og fester er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren eller fester med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren eller fester ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr 4 370 – kroner FiretusenTrehundreogSyttikroner.

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavns-rente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Everket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Denne avtalen er utstedt i 4 -fire- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, ett eksemplar sendes til tinglysing og ett beholdes av fester.

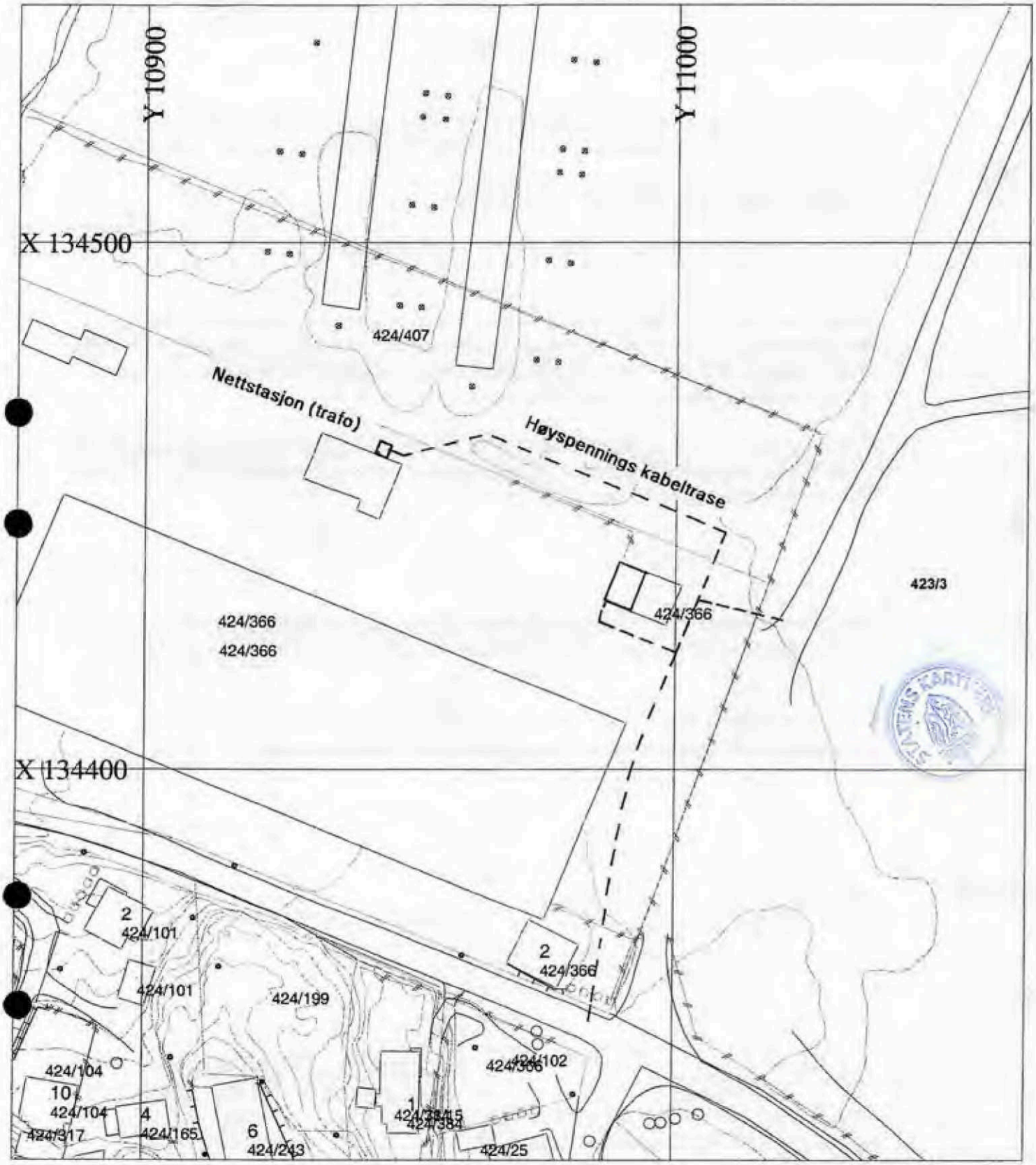
Rolvsøy ..... den 22/8-02

Fredrikstad, den 20.08.2002.

Grunneier
Stene Stål Thor Stene & Sønner AS
(signatur gjengitt med blokkbokstaver)
THOR R. STENE

943 504 555
(org.nr / foretaksnr.)

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
Terje Gabrielsen
Org.nr. 980 234 088



FORENKLET SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 424	**Bnr** 366 (del)	**Fnr**	**Snr**	**Dato**	**Sign**
Adresse: Glomboveien 2			**Tomtegrense** ——	08/06/01	T. J.
Areal:			**Nettstasjon** □		
Målestokk 1:1000	**Kartblad** CP 29-1-62		**Høysp. kabeltrase** — — —		
Prosjektert bebyggelse					
Dato:	**Sign:**		**Fredrikstad EnergiNett AS**		

N

Fredrikstad kommune

Naboliste for 424/366 (del av eiendommen)

NB! **Kan ikke benyttes som kvittering for utsendt nabovarsel. Til dette brukes Standardskjema K-blankett 5135 som utleveres i Servicebutikken.**

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn		
423	2			VÆRSTE AS		
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
K.G.MELDAHLS VEI 5 m.m.				POSTBOKS 96	1601	FREDRIKSTAD

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn		
424	366			STENE STÅL THOR STENE & SØ		
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
GLOMBOVEIEN 2				SELJEVEIEN 8	1661	ROLVSØY

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn		
424	407			STENE STÅL THOR STENE & SØ		
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
GLOMBOVEIEN 2				SELJEVEIEN 8	1661	ROLVSØY

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknelig følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Lill Andrea Just-Larsen
9578-5999-4-962881 *2023-11-16 08:31:50Z*

bankID

Arild Sten Borgersen
9578-5998-4-946093 *2023-11-18 09:47:58Z*

Dokumenter i transaksjonen

Innseilingen Kjøpekontrakt A0501 (F&F).pdf	*Dette dokumentet*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 743d71fb-7936-4d80-b9d5-a3c1ef02ea0b

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Innseilingen

FREDRIKSTAD

Velkommen til din hjemmehavn

Salgstrinn 1

DIN HJEMMEHAVN

Vakkert beliggende mellom by, natur og åpent farvann kommer Innseilingen Fredrikstad.

Aller første byggetrinn er 63 flotte selveierleiligheter med marina, fiskebrygge og kyststi planlagt rett utenfor døren. Her blir veien kort og naturskjønn til alle byens opplevelser.

Leiligheter hvor moderne, menneskelig arkitektur, møteplasser og smarte løsninger gjør det lett å leve aktive og sosiale liv – og like lett å finne den deilige følelsen av ro, helt for deg selv.

Her ved vannet ligger nemlig alt til rette. Dette er din havn, hvor det alltid er godt å komme hjem.

Innseilingen

INNHOLD

Velkommen til Innseilingen

Området

Om leilighetene

Plantegninger

Viktige opplysninger

VELKOMMEN TIL INNSEILINGEN

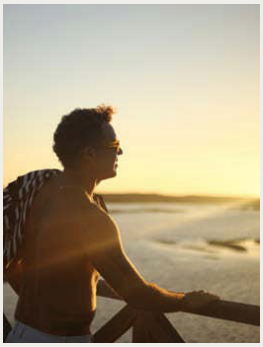
3D-illustrasjon av leil. A0501 er kun ment som illustrasjon. Utstyr og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

VESTVENDT PERLE VED VESTERELVA

Beliggenhet er noe av det viktigste når du skal velge bolig. Innseilingen får en av de aller beste i Fredrikstad, hvor stikkordene er vestvendt, nærhet til elv og sjø, sentrumsnært og skjermet.

Illustrasjon – Avvik vil forekomme. Pergola på takterrasser leveres som tilvalg. Smøl-båthavnen er et tidsstemplet prosjekt, utformingen er ikke endelig.

Stedet langs Vesterelva blir det beste stedet å sette kursen ut fra, mot alt dagen har å by på.

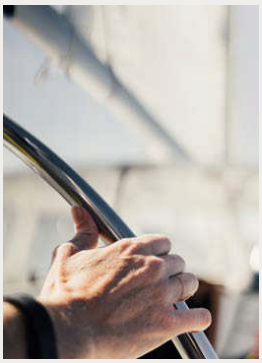


Starten på en større reise mot en ny bydel, hvor den aller beste beliggenheten står klar for å plukkes - for deg som ønsker å bo midt mellom elv, by og unike grøntarealer

SOLA OG BÅTLIVET

Med vestvendt orientering er fordelene mange, spesielt når hjemmet ditt ligger rett ved en elvekant. Her er både ettermiddags- og kveldssol som kan nytes, mens livet på elva tøffer forbi.

Fra beliggenhet rett ved marinaen, og elvepromenaden som løper langs elvekanten, blir dagene luftige og sjønære. Selv om byen og sentrum er rett i nærheten - og med Huthholmen og Kjerringholmen noen bølgeskvulp unna, er det lett å finne skjærgårdsfølelsen ved Vesterelva.



EN HELT NY DESTINASJON

Her hvor det før var tradisjonsrik industri, reiser det seg nå en helt ny og innholdsrik bydel med spennende tilbud og opplevelser. En ny måte å bo på i Fredrikstad.

Naturen vil fortsatt være lett tilgjengelig med både nærmiljøpark og elvepromenade og kyststi gjennom Ballastparken i kort gangavstand. Og det urbane og praktiske ved å bo tett på sentrum gjør hverdagslivet variert og enkelt, hvor du kan gå eller sykle til det aller meste.

Det kalles vel å få i både pose og sekk.

Eller både elveliv og byliv.

Et hav av fordeler

Solvennlig beliggenhet ved bredden av Vesterelva er ikke den eneste fordelen ved å bo i Innseilingen.

Nærmiljøparken løper gjennom hele Innseilingen, og lar boligene stå vakkert i alt det frodige – med luft, rom og utsikt til elva.

Illustrasjon: Atelier Oslo AS for Innseilingen Eiendom AS / Cross Labbaso – gata 70 AS

Arkitektene som tegnet Innseilingen hadde en visjon de fant inspirasjon fra, som de kalte "sjøpark".

Og med to store parkområder rett utenfor inngangsdøren, er nærheten til naturen og det grønne et av de største plussene ved å bo akkurat her i Fredrikstad.

SJØ MED PARK

Ta turen igjennom den bevaringsverdige Ballastparken med en rekke unike plantearter og historisk betydning. Eller nyt hverdagene i nærmiljøparken – et grøntdrag som strekker seg gjennom boligprosjektet med gode lekeområder, egen bocciabane og oppholdssoner åpne for alle som trenger et pusterom ute i det fri.

De mange plussene:

- God arkitektur fra Atelier Oslo: Smarte planløsninger og valgmuligheter
- Skjermede hjørneballkonger. Mange leiligheter med takterrasse
- Store grøntområder, bocciabane og lekeområder
- Marina med mulighet for båtplass
- Tilrettelagt for smarthus-løsninger
- 20 minutter gangavstand til sentrum

Innseilingen får gode lekeområder og sosiale samlingspunkter for alle som trenger et pusterom ute i det fri.

Nærheten til sjøen finnes i form av en marina utenfor den trivelige Elvepromenaden, hvor beboerne i Innseilingen får fortrinnsrett til å leie eller kjøpe egen båtplass.

SMART OG SOSIALT

Alle leiligheter i Innseilingen er bygget for fremtiden og tilrettelagt for en rekke smarthus-løsninger, som man kan velge mellom i tilvalgsprosessen. Men smart bokvalitet handler også om mye mer enn teknologi.

Gode møteplasser og uterom skaper trivsel, slik som eget grendehus. Her er det mange muligheter, alt fra trivelige spontane kaffemøter til sosiale sammenkomster både i felles eller privat sammenheng.

Elva, sjøen, naturen, barnehage og byens alle tilbud – Innseilingen ligger ved bredden av alt som er fint i livet.

Din leilighet med båtplass

Livet i Innseilingen er et elveliv med supre solforhold og mulighet for egen båtplass nesten rett utenfor døren.

Illustrasjon – Avvik vil forekomme. Pergola på takterrasser leveres som tilvalg. Elvepromenaden og Innseilingen er tilstøtende prosjekter. Utforming er ikke endelig.

Hva om du også fikk din helt egen båtplass i marinaen som planlegges å stå ferdig sammen med første byggetrinn?

UNIK MULIGHET VED ELVA
Det er ikke ofte man har mulighet til å bo tett på marina – og enda færre som gir beboerne fortrinnsrett til egen båtplass.

Som beboer har du mulighet til å sikre deg din egen båtplass.

Men i marinaen, som ligger tett på Innseilingen, blir det mulighet for å kjøpe eller leie båtplass, med fortrinnsrett for beboerne våre – samt et antall gjesteplasser for besøkende. I marinaen kommer du også ut med kajakken. Nærmere livet på elva, og kortere vei til skjærgården får du ikke.

Her kan du endelig finne din hjemmehavn.

Marinaen etableres og utformes av et eget selvstendig selskap, og er ikke del av selve prosjektet Innseilingen.

Bølgetoppen av beliggenhet

Fra Innseilingen er veien enkel til det meste. En spasertur unna det gode livet i bysentrum, og med kort og deilig vei til skjærgården.

Ilustrasjon – Avvik vil forekomme. Ballastparken, Elvepromenaden og småbåthavnen er tilliggende prosjekter, utforming er ikke endelig.

Illustration – Avvik vårt välkomna. Detaljer och detaljnivåer levereras som tillägg.

ORD FRA ARKITEKTEN

Et helt fantastisk sted å bo!

Thomas Liu
Partner og arkitekt
i Atelier Oslo

"Innseilingen Fredrikstad vil gjøre elvefronten tilgjengelig, og bli et enormt løft for hele byen. En virkelig unik beliggenhet," sier Thomas Liu, partner og arkitekt i Atelier Oslo.

– Innseilingen ligger rett ved en fredet, vakker ballastpark, og det skaper mange gode kvaliteter. Parkliv, vannliv, båtliv med vestsol, sentrumsnært, urbant og landlig. Første byggetrinn er jo også helt prima når det gjelder plassering, dette blir selve indrefileten, forteller Liu.

PRISVINNENDE ARKITEKTUR

Atelier Oslo, som står bak utformingen av Innseilingen, har i løpet av få år blitt et av Norges mest anerkjente arkitektkontorer, rangert som nummer 26 i verden på den internasjonale rankingen Baunetz:

– Vi er et relativt ungt selskap med 20 ansatte, kanskje mest kjent for Deichmanske Hovedbibliotek, Sentralen og flere større og spennende boligprosjekter. Vi har blant annet vunnet Oslo Bys Arkitekturpris de siste to årene på rad, forteller Liu som er prosjektleder for Innseilingen.

– Som arkitekter undersøker vi alltid mulighetsrommet på en tomt. Hvordan får vi frem tomtens aller beste kvaliteter på en mest mulig skånsom måte?

TOMTENS KRAFT OG STYRKE

– Og her har vi en grønn park i nord. Et grønt teppe som løper gjennom hele prosjektet. Derfor har vi også utformet boligene uten skarpe avgrensninger, som står vakkert i det grønne. Og vi lar siktlinjene gå på kryss og tvers mellom husene, så man får utsikt og glott rundt omkring, med mest mulig luft og rom, forteller Liu.

Innseilingen ligger på en spesielt fin beliggenhet, vestvendt og rett ved elva.

– For å ta vare på utsynet mot elva har vi plassert bygningene hjørne mot hjørne. Dette gir et stort frisyn siden husene ikke står rett overfor hverandre, og et veldig åpent inntrykk med gangveier fra øst til vest ut mot elva og fjorden. I tillegg anlegges det en diagonal hovedgangvei som forbinder to store plassrom i prosjektet med Ballastparken.

FORSKJELLIGHET - IKKE LIKHET

Liu mener at mange modernistiske boligprosjekter lider av en form for fremmedgjøring ved å klippe og lime like bygg tett i tett, som gjør det vanskelig å orientere seg

– I Innseilingen har vi to større gårdsrom, og byggene har ulik farge og karakter som gir en god stedsfølelse i forhold til hvor man bor. Det er viktig å føle at "dette er huset mitt", og at treåringen kan si "jeg bor i det røde huset der", forteller Liu engasjert.

– Vi mennesker er forskjellige, og Innseilingen skal ha menneskelige og mangfoldige bokvaliteter. By og landsby – både åpent og grønt, med bygg som danner tydelige plassrom.

Atelier Oslo har også jobbet mye nedtrapping av bygningsvolumene i dette prosjektet.

– Bygningsvolumene trapper seg inn på flere sider. Slik unngår man den "kasseføelsen" mange moderne boligprosjekter dessverre har. Nedtrappingen gjør at byggene blir nedskalert og gir menneskelig skala, sier Liu.

LANDLIG I BYEN

Dette er også starten på en helt ny bydel, hvor det planlegges for skoler og barnehager.

– Innseilingen er del av en større byutvikling, og det er jobbet mye med mobilitet. Hvor kommer fergeleiet, busstoppene, bilferdselen? En av grunnene til at vi også bygger punkthus er for å åpne de fine kvalitetene fra elva for den bakre bebyggelsen, understreker Liu.

Derfor tror også Liu at Innseilingen kommer til å få et svært mangfoldig bomiljø hvor både barn, unge og eldre trives.

– Barnefamilier vil elske de store og mange grøntarealene, unge urbane folk får den tette nærheten til sentrum. Men dette er også en super beliggenhet for folk som ønsker seg en "leilighetshytte" rett ved sjøen. Eller for de som ønsker å flytte fra enebolig til fine leiligheter med lavt vedlikehold, vestsol, båtplass og fjorden bare en heistur unna.

Hva blir det aller fineste ved å bo her da?

– Du bor rett og slett i en park med tilgang til elva, sjøen og elvepromenaden. Dette blir et helt fantastisk sted å bo i Fredrikstad.

1-2-3 for Fredrikstad

Stene Stål Gjenvinning, Værste og Solid Eiendom er trioen som utvikler Innseilingen på en av Fredrikstads mest attraktive tomter - alle tre med glødende hjerte for byen, og med mange eiendomsprosjekter på samvittigheten hver for seg.

Sammen er bedriftene sentrale ressurser i bybildet, og aktive bidragsytere i så vel næringsforeningen som nettverket rundt FFK.

Nå står de også sammen om å utvikle byens mest spennende eiendomsprosjekt. Et prosjekt som har blitt snakket om på folkemunne i årevis.

GLOMBOS NYE FREMTID

Øyvind Stene så tidlig at fremtiden til bedriften ikke lenger lå langs elvekanten på Glombo:

"Støyproblematikken ble stadig tydeligere der anlegget lå omgitt av boligområder på alle kanter. Samtidig ble Værstes store utbyggingsplaner på nordsiden stadig mer konkrete," sier Stene.

I 2018 ble Stene Stål sine flytteplaner realisert og virksomheten flyttet til Øra. I mellomtiden hadde også de tre selskapene blitt likeverdige og engasjerte partnere i utviklingen av Innseilingen Fredrikstad.

ET FAGLIG STERKT OG ENGASJERT TEAM

I Innseilingen Fredrikstad stiller alle tre selskaper med dedikerte ressurspersoner som utfyller hverandre.

"Vi er bedrifter som kjenner hverandre godt, og Innseilingen er et unikt prosjekt på en beliggenhet vi alle sammen er lidenskapelig opptatt av skal bli et enestående fint sted å bo," sier prosjektleder Elisabeth Haraldseth Langrusten i Værste.

Fra venstre:
Øyvind Stene fra Stene Stål, Elisabeth Haraldseth Langrusten fra Værste og Terje Lyngaas fra Solid Eiendom. (Foto: Kine Jensen)

STENE STÅL GJENVINNING AS

Stene Stål Gjenvinning AS

Siden 1928 har Stene Stål bygget seg opp til å bli en betydelig aktør innen gjen-vinning av stål og metaller. Kjent som ivrige lokalpatrioter og godt synlig på mange arenaer.

værste

Værste AS

Eier, utvikler og forvalter 650 mål i området som tidligere huset Fredrikstad Mekaniske Verksted. Brenner for å bygge en attraktiv destinasjon som bidrar positivt til byutviklingen i Fredrikstad.

Solid Eiendom

Solid Eiendom AS

Eiendomsutvikleren i Solid Gruppen, som står bak en rekke boligprosjekter i Østfold, Follo og Romerike. Bidrar til prosjektet med både kapital og lang erfaring innen eiendomsutvikling.

FELLES GLEDE

I Innseilingen ligger alt til rette for gode deleløsninger og fellesarealer. Stikkordene er flott grendehus, servicestasjon for sykler og tilrettelegging for hentested.

Vi møtes i Grendehuset: Et hyggelig samlingssted hvor beboerne kan ta en kaffe etter boccia-spillet eller arrangere strikke-kafé og quiz-kvelder. Her blir det også mulig å booke private selskaper, med plass til litt over 20 personer. Med eget kjøkken, koselig atmosfære og hyggelige mennesker blir det alltid fint å møtes!

Deleboden: Når man flytter fra hus til leilighet får man ofte behov for litt ekstra lagringsplass. I Grendehuset finnes et større rom som er tilrettelagt for å fungere som delebod. Her er målsetningen også å få inn en profesjonell aktør som kan drive et tilgjengelig pick-up-point/hentested for beboerne. Trygt, praktisk og enkelt.

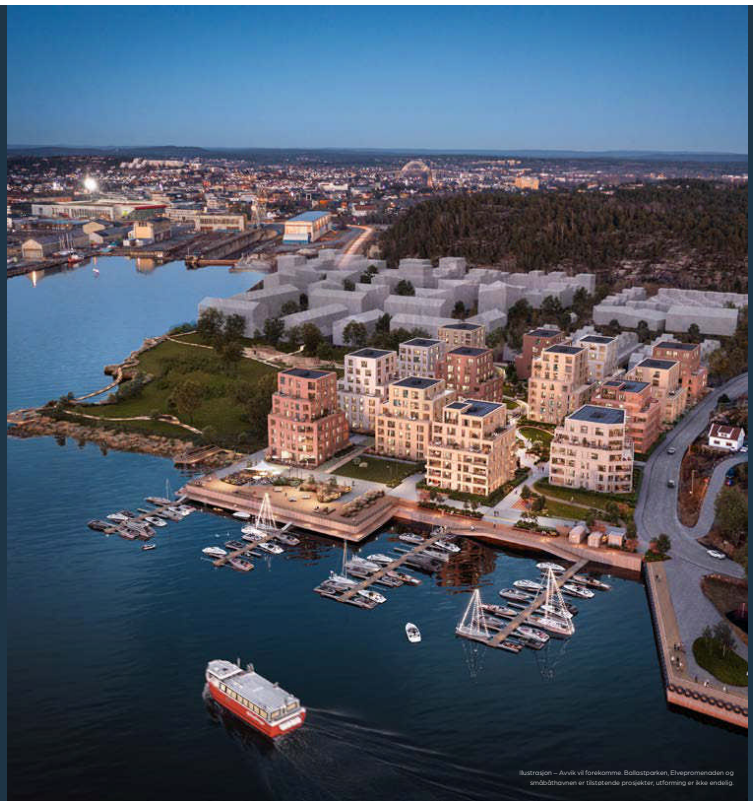
I Grendehuset finnes et større rom som er tilrettelagt for å fungere som delebod.

Felles service: Utenfor grendehuset finner du en service-/vaskestasjon for sykler, hvor du kan fikse og pusse på sykkelen under tak, eller skylle barnevognen.

Innseilingen har også rikelig med fellesarealer, med mange hyggelige uteplasser som innbyr til både samvær og avkobling.

En del av planleggingen: Flere og flere benytter seg av deletjenester i hverdagen, og vi arbeider aktivt med å få inn samarbeidspartnere på pick-up-point og andre lignende tjenester. Fellesfunksjoner og deletjenester som tas frem i senere byggetrinn blir selvfølgelig tilgjengelig for alle beboere i Innseilingen – vi deler nyhetene når de er klare!

OMRÅDET



Illustrasjon – Avvik vil forekomme. Ballastparken, Elvepromenaden og småbåthavnen er tilstøtende prosjekter, utforming er ikke endelig.

Sett seil mot Syd!

Illustrasjon – Ånæs vil forskønne.

Et mangfold av boliger, arbeidsplasser, skoler, barnehager, uteliv, sport og kultur. Et hjem i Innseilingen, blir også et hjem i det nye pulserende Værste.

VÆRSTE SYD BLIR MANGFOLD: Med 1300 boliger er bygningsvariasjon viktig. Derfor er det satt av betydelige områder for småhusbebyggelse og familieboliger på Værste Syd.

«

Værste blir en levende bydel hvor det er menneskene som skaper trivselen – en yrende del av byen, hvor det er godt å jobbe, bo, studere og leve!

For lengst syd, mellom Glombo-fjellet og den gamle Dokka, kommer et helt nytt boligområde, skole, barnehage og flotte turområder.

Prosjektet Innseilingen med tilgrensende elvepromenade og ballastpark samt den tilstøtende tomten på Glombosletta i Øst utgjør Værste Syd. Foruten vedtatt reguleringsplan på Innseilingen, er det sendt inn planinitiativ på deler av nabotomten på Glombosletta.

VÆRSTE SYD

Over de siste 2–3 årene er det lagt ned et stort arbeid i helhetlig bydelsutvikling på denne landlige, men også by- og sjønære, solrike vestvendte tomten på hele 143 mål.

Området har fått navnet Værste Syd, og kommer til å knytte Innseilingen nærmere bysentrum med en rekke positive effekter på trivsel og tilgjengelighet.

BYDEL FOR BARN OG VOKSNE

Her det avsatt plass til en ny skole og et nabolagstorg med mange ulike servicefunksjoner tett tilknyttet.

Med denne sentrale beliggenheten i Fredrikstad, kun ca. 20 minutters gange unna sentrum, blir Værste Syd en semi-urban drømmebeliggenhet med flotte rekreasjonsområder.

HELE VÆRSTE VOKSER

Hele Værste-området er i en rivende utvikling hvor den tidligere skipsverftstomta til Fredrikstad Mekaniske Verksted transformeres til en urban, levende og menneskelig bydel, med nærhet til handel, kulturtilbud, uteliv og elveliv, parker og kanaler.

Illustrasjon : Værstetorvet er under utvikling og vil ligge kun 20 minutters gange fra Innseilingen.

MYE MER ENN ET TORV

"Værstetorvet" et av de største enkeltprosjektene i Fredrikstad i moderne tid.

Et byutviklingsprosjekt som vil skape et større, mer levende og urbant bysentrum med varierte boliger, kontorer og attraktiv handel, omgitt av en rekke gode byrom.

PARKLIVET VED VANNET

Svært mange av boligene kommer til å få umiddelbar nærhet til både elv og, frem i tid, en kanal, med mulighet for både mindre båter og kajakkbruk.

Nærheten til vann vil gi det allerede attraktive området helt unike kvaliteter, og det skal også bygges to større marinaer.

Grønne og frodige parker er trivsel i en by, og det anlegges store offentlige fellesområder, flotte turområder og parkaredler på Værste Syd – med den vakre Kyststien som snor seg rundt utsiden med direkte tilgang til Vestelva og sjøen. Eller så kan du legge turen litt opp i høyden til Åsgårdvarden.

Innseilingen Fredrikstad er det første delprosjektet på Værste Syd, med den aller mest sjønære beliggenheten.

Vi er stolte av byen vår!

Fredrikstad har det beste du kan ønske deg. Urbane kvaliteter og landlig ro, pluss et pulserende tilbud av aktiviteter og kultur, gjør byen til et sted å stortrives. Spesielt når du bor i Innseilingen – en fin spasertur unna alt dette.

Er du glad i sport kan du besøke Fredrikstad Stadion og nyte stemningen Plankehaugen lager når FFK spiller fotball.

Gamlebyen i Fredrikstad regnes som Nordens best bevarte festningsby. Brosteinsbelagte gater, historiske bygninger kombinert med gallerier, kafeer og butikker gjør dette til den perfekte blanding av nåtid og fortid.

I sentrum og langs brygga ligger spennende restauranter og utesteder på rekke og rad. Her finner man noe for enhver smak.

Gamlebyen er full av spennende butikker du garantert ikke finner på et kjøpesenter. Her kan du gjøre gode kupp og finne sjeldne skatter.

Kortreiste opplevelser!

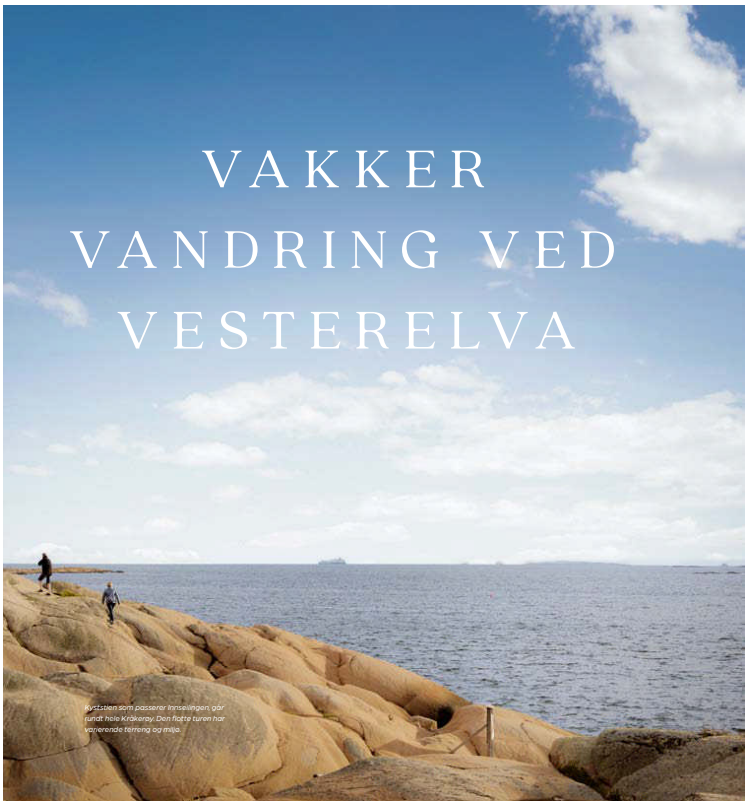
Uansett om du skal rundt til Fredrikstads mange tilbud, eller en kort handletur utenbys, er avstandene enkle og greie for deg som bor i Innseilingen. Bil, sykkel eller til fots? Veien er aldri for lang.

Avstander

OSLO
– 1 time 15 minutter, ca. 93 km

STRÖMSTAD
– 48 minutter, ca. 57 km

VAKKER VANDRING VED VESTERELVA



Kyststien som passerer Innseilingen går rundt hele Kråkerøy. Den flotte turen har varierende terreng og miljø.

Det er lagt inn siktlinjer slik at man får utsikt mot elva rundt om fra flere steder i prosjektet.

Er det mulig å bo både i byen og det naturskjønne? Selv om Innseilingen bare er en kort gåtur fra Fredrikstad sentrum, ligger leiligheten din enda nærmere en promenade gjennom det grønne og elveblå.

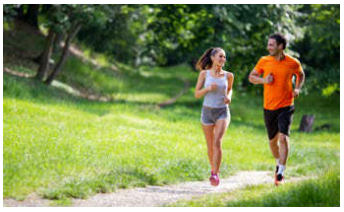
Den maritime beliggenheten åpner for mange nye reiseveier til opplevelser: På elva fra den nærliggende marinaen eller til fots langs den vakre, opphøyde Kyststien med utsiktspunkter og behagelige sitteplasser.

TILGJENGELIG FOR ALLE
Både Elvepromenaden og Nærmiljøparken er offentlig tilgjengelige, med innslag av både åpne og private uteområder. Velkommen!

Innseilingen gir rom for mange turmuligheter i umiddelbar nærhet. Her finner man noe for alle aldre enten du er ute etter en rolig søndagstur, lekeplasser eller mosjon i naturskjønne omgivelser.

BEVARINGSVERDIG PARK

Ta turen langs Kyststien som snor seg over den bevaringsverdige Ballastparken, hvor vernede plantearter vokser fritt og trives på undersiden. Dette gjør stien til en helt spesiell naturopplevelse, med skilting hvor man kan lese om parkens historie og de vernede og unike planteartene som bare finnes akkurat her.



Glufsa er en av byens fineste badeplasser. Her finner du et flott friområde med nydelige svaberg ytterst på Kråkerøy.

OG LITT LENGER UT

For den som liker å traske eller sykle litt lengre ligger Elvepromenaden og venter. Dette er en nydelig turvei for både gående og trillende som starter fra marinaen.

Sammen med Kyststien strekker den seg langs vannet helt inn til bysentrum, med innslag av grønne plantefelt og cortenstål – som leder tankene til industrien som formet dette området i eldre dager.

Og de som legger søndagsturen andre veien, ut til Glombostranda, vil finne den lille sandstranda, lekeplassen og treningsparken med utsikt over elva, før stien fortsetter helt ut på Kråkerøy med en av byens fineste badeplasser: Glufsa.

Slik byr Innseilingen på rekreasjon, og mange muligheter for deilig mosjon.

FERGA KAN ANKOMME

Det har lenge vært ønsket et nytt fergeanløp ved Glombo, og nå er dette endelig tatt inn i kommuneplanen og plankartet for prosjektet. Nå er det klart for Fredrikstad kommune til å gjennomføre prosjektet.

VERNET OG VERDIG

De som bor i Innseilingen får vakre grøntområder rett i nærheten. I nord ligger den vakre Ballastparken med en rekke eksotiske plantearter, hvor flere bare finnes akkurat her.

Kjemiker og biolog Jan Ingar Båtvik ved Høgskolen i Østfold har fulgt dette området ute på Røds Brug med tett interesse siden gymnasdagene på 1970-tallet, og har vært involvert fra kommunens side i forbindelse med utbyggingen av Innseilingen og parkens nærområder.

STOR FAGLIG BALLAST

– Jeg har jo skrevet en rekke artikler, holdt foredrag og vært rådgiver i ulike sammenhenger om plantelivet her – og hvorfor dette arealet absolutt må bevares for ettertiden som et levende kulturminne fra seilskutetiden, forteller Båtvik som ble kontaktet av kommunen.

Men nøyaktig hva er det som gjør Ballastparken så spesiell i norsk sammenheng?

– Her finner vi jo restene etter seilskutetidens ballast fra skutene. For å holde seilskutene stabile ble de lastet med jord og stein som ballast, og dette innførte fremmede planter som blindpassasjerer fra mange fremmede land. En håndfull av disse plantene finnes fortsatt intakt her ute.

Slik har Ballastparken faktisk blitt Norges best bevarte ballastplanteplass, med omkring 13 eksotiske plantearter. Flere av dem finnes bare her i hele Norge!

SÅRBART OG SPENNENDE

– De fleste plantene som fulgte ballasten er borte, da de bare unntaksvis klarer seg i vårt klima. Men flere har overlevd her i over hundre år. Det er ganske sensasjonelt i seg selv og verdt å både skrive om, og ikke minst ta vare på for kommende slekter, sier Båtvik.

Så hvilke verneviltak er gjennomført – og hva tenker du om dem?

– Vi prøver å få Ballastparken som et spesialområde, med de sjeldenheter som årlig finnes her, og samarbeidet med utbyggerne har vært godt. Kommunen ønsker årlige rapporter om utviklingen og status for de enkelte artene, og den skjøtselen vi utfører for å bedre eller beholde vekstvilkårene for disse artene, sier Båtvik.

BALANSEGANGEN

Ballastparken trenger både oppmerksomhet og vern. Hva skjer når dette området blir mer tilgjengelig og attraktivt for folk flest i Fredrikstad?

– Dette vil i hvert fall gi større oppmerksomhet omkring hva plankebyen Fredrikstad har av minner fra seilskutetida, hvor utskiping av plank og mottak av ballast var en svært viktig geskjeft i byen, mener Båtvik.

Men det er en balansegang å gjøre parken mer tilgjengelig for publikum. Dette ikke blir en blomsterpark i gartnermessig tilstand, men siden dagens villnispregete utseende har vist seg gunstig for artene. Dette blir ikke et sted å dra på piknik for folk!

– Jeg håper på enda større ansvar og respekt for det verneverdige. Og da hører opplysninger om sjeldenhetene og hva som trengs for å bevare disse for ettertiden, understreker Båtvik.

Er det noe spesielt folk bør være oppmerksomme på?

– Plantene må selvfølgelig regnes som fredet, slik at et plukkeforbud innføres og alle må vite at mange av disse plantene er svært sårbare og tåler lite slitasje.

GODT BESKYTTET

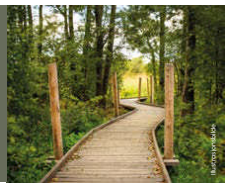
All tilrettelegging handler derfor om å hindre at folk tråkker ned plantene eller aktuelle voksesteder. Det kan tillates å ta foto av dem, men det må tilrettelegges slik at vi unngår slitasje for plantene.

– Dette er en vanskelig balanse og et dilemma i alt vern av natur. Vi ønsker å gi kunnskap om det som finnes her, og hvorfor disse bør ivaretas for kommende slekter med respekt og ansvar for de strenge reglene som må innføres. Samtidig ønsker vi jo å vise frem det vi er stolte over og at folk får både kunnskap og et positivt følelsesmessig forhold til stedet, avslutter Båtvik.

Ballastparken skal tas godt vare på, og bli en enda viktigere attraksjon for alle i Fredrikstad. Verdig et vern.

HØYT HENGER DE

Etter anbefaling fra lignende park-anlegg internasjonalt er det foreslått bruk av spesialgjerder og luftbårne stier gjennom Ballastparken, slik at publikum kan nyte de vakre plantene uten fare for slitasje på vegetasjonen. Hvordan disse utformes er ikke besluttet ennå.



Illustrasjonsbilde

Sjeldne arter i Ballastparken

Gulmaure
Galium verum

Kronvikke
Securigera varia

Krypmure
Potentilla reptans

Kystbjørnekjeks
Heracleum sphondylium

EN HISTORIE OM TRE, JERN OG STORE DRØMMER

Foto: Løven, Fredrikstad Museum

Fortalt av Øyvind Stene

På tomten hvor det alltid har blitt skapt byhistorie, skrives nå et helt nytt og spennende kapittel i Fredrikstads utvikling.

Siden 1989 har Øyvind Stene og Stene Stål Gjenvinning preget tomta hvor boligprosjektet Innseilingen Fredrikstad ligger.

Men historien til området strekker seg langt tilbake i tid, og er mye mer interessant enn du kanskje trodde.

BALLASTHOLMEN IMPORTERES

Fredrikstad omtales ofte som plankebyen, og trelastindustri har vært en stor del av området nord på Kråkerøy. Da Norge var et fattig land var vi i stor grad en eksportnasjon av tømmer og teglstein, som vi fraktet ut med skip til den store verden.

Import var det dessverre lite av, så når skipene kom til Fredrikstad bar de ofte med seg stabiliserende ballast som jord og annen fyllmasse. Havnevesenet bestemte hvor ballasten skulle dumpes, og etter hvert som trafikken økte i 1860-årene ble det satt opp ballastskjermer mot vannet for å holde fyllmassen på land.

Sør for Huthholmen var et slikt samleområde for ballast, som naturlig nok ble kalt Ballastholmen. Etterhvert som området ble fylt opp, inngikk Havnevesenet en avtale med grunneieren på Rød om å sette en ballastskjerm i bukten innenfor. Og med årene ble dette nye landområdet til trelasttomter for Røds Brug.

SAGBRUKENE KOMMER TIL FREDRIKSTAD

I 1860-årene ble det ved lov gjort mulig for alle nordmenn å skjære tømmer til eksport, og erfarne sagbruksarbeidere tok med seg kunnskap til nye sagbruk rundt om i landet.

Et av disse brukene ble satt opp på Ballastholmden, hvor grosserer Otto Normann i 1874 etablerte Normannsaga. Denne ble solgt til selskapet Røds Brug i 1875, før de gikk konkurs i 1888 og det velkjente trelastfirmaet J.N.Jacobsen overtok. Drevet av **Julius Nicolai Jacobsen**, som er en av Østfolds store industrigründere, holdt sagbruket det gående frem til 1918 – før det også forsvant ut av historien.

A/S STANDARD SKIPSBYGGERI

I 1918 ble sagbruket solgt til A/S Standard Skibsbyggeri, før det ble revet året etter. Nå skulle skip bygges på Ballastholmen! Driverne var blant annet skipsmegler H.B

Blehr og Cornelius Hanssen, og Standard Skibsbyggeri la ned mye ressurser i å bygge opp infrastruktur. Men de kom heller aldri i gang før selskapet sank under historiens bølger.

Sporene står der fortsatt i form av de godt synlige betongelementene i Ballastparken

Med vedvarende dårlige tider gjennom mellomkrigstiden og andre verdenskrig ble området stående brakk i mange år.

BOSTEDET VED GLOMMA

I 1928 bestemmes det at stedet offisielt skal hete Glombo i en navnekonkurranse. Kanskje som en mulighet for å gi stedet en frisk start? Glombo var et konstruert navn sammensatt av "bostedet ved Glomma", og ordfører i Kråkerøy kommune, Gregers Schübeler (H), stod for vinnerforslaget.

FMV STARTER ET INDUSTRIEVENTYR

Da Fredrikstad Mekaniske Verksted overtok tomta i 1953, skjer det endelig store ting på Glombo: Et stort maskin- og dreieverksted, og prøvestasjon for gassanlegg. FMV hadde nærmere 100 mann i arbeid her gjennom en årrekke, og er for mange synonymt med den største arbeidsplassen i Fredrikstad. Frem til nedleggelsen i 1988 bygde de over 400 skip, og maskin- og dreieverkstedet på Glombo spilte en viktig rolle i dette lokale industrieventyret.

Da Fredrikstad Mekaniske Verksted overtok tomta rundt 1953, skjer det endelig store ting på Glombo: Et stort maskin- og dreieverksted, og prøvestasjon for gassanlegg. (Foto: Øyvind Stene)

I 1918 ble sagbruket solgt til A/S Standard Skibsbyggeri, før det ble revet året etter. Nå skulle skip bygges på Ballastholmen! (Foto: Øyvind Stene)

1989

Tidene er igjen krevende i Norge og resten av verden. Likevel satser Stene Stål og kjøper tomten i 1989, og begynner å investere i området fra 1991.

Det bygges kai hvor lasteskip kan legge til. Et stort og krevende arbeid som gir store logistikkfordeler for bedriften, og Stene Stål kan øke volumet av skrapjern til gjenvinning betraktelig. Skipene kom flere ganger i måneden og volumet skrapjern økte til rundt 35 000 tonn i året. Dette hadde store positive økonomiske ringvirkninger for en rekke bedrifter i nærområdet

Stene Stål Gjenvinning flyttet til industriområdet Øra i 2018, og er i dag en hjørnesteinsbedrift i Fredrikstad, og det var kaia på Glombo som la forholdene til rette for veksten.

EN GOD HISTORIE

Historien viser hvordan dette tomteområdet også har utviklet Fredrikstad. Fra et opprinnelig rekreasjonsområde til sagbruks- og industrivirksomhet. Nå skrives et nytt kapittel, hvor hvilepuls, bo- og livskvalitet er ordene i fortellingen.

Slik det en gang var for lenge siden.

Tidene er igjen krevende i Norge og resten av verden. Likevel satser Stene Stål og kjøper tomten i 1989, og begynner å investere i området fra 1991. (Foto: Øyvind Stene)

OM LEILIGHETENE

3D-illustrasjon av leil. C0202 er kun ment som illustrasjon. Utstyr og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

Her kommer første salgstrinn

Innseilingens første salgstrinn består av de tre byggene som ligger lengst mot sørvest. Med sin solrike beliggenhet ved Vesterelva har disse byggene en svært gunstig plassering internt i prosjektet.

Første salgstrinn omfatter totalt 63 selveierleligheter i størrelse fra 34 til 167 m² BRA-i. Samtlige leiligheter får privat uteplass, hvor de aller fleste ligger i et hjørne med inntrukken balkong eller terrasse.

De tre byggene har ulik farge og karakter noe som gir dem en egen identitet og en god stedsfølelse i forhold til hvor man bor. Spesielt viktig er utsynet mot elva. Derfor er byggene planlagt slik at de fleste har oppholdsrom og uteplassen mot hjørnet og de mange siktelinjene. Flere balkonger som ikke har fasade mot elva, har fått en utkraging på balkongen som gir kontakt mot elverommet.

VELKOMMEN INN I INNSEILINGEN

Det er investert mye tankearbeid, erfaring og kompetanse i utformingen av de 63 aller første selveierleilighetene, med plantegninger, design- og materialvalg av god kvalitet. Fordi alle disse små, viktige detaljene gjør at folk trives - her ved elvekanten, hvor det alltid er godt å komme hjem!

3D-illustrasjon av leil. A0501 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

Der utsiktene er lyse!

Utsyn og godt uterom er viktig for de aller fleste, når vi velger leilighet. I Innseilingen legges det spesielt til rette for gode lys- og utsiktsforhold, og smart utformede balkonger du virkelig trives på.

Illustrasjon – Avvik vil forekomme. Pergola på takterrasser leveres som tilvalg. Sørhavnen og Elvebromenade er tilsettelig prosjekter, utforming er ikke endelig.

Illustrasjon – Avvik vil forekomme. Pergola på takterrasser leveres som tilvalg.

Flere av balkongene har utkraging. Dette gir ekstra utsikt og enda mer areal.

Arkitektenes grunnkonsept handler om siktlinjer som går på kryss og tvers mellom husene. Disse åpner opp for utsikt og gjøtt med mest mulig luft og rom, nesten uansett hvor du befinner deg i Innseilingen.

Spesielt viktig er utsynet mot elva. Derfor er byggene planlagt slik at de fleste har oppholdsrom og uteplassen mot hjørnet og de mange siktelinjene. Flere balkonger som ikke har fasade mot elva, har fått en utkraging på balkongen som gir kontakt mot elverommet.

BALKONGER MED LITE INNSYN

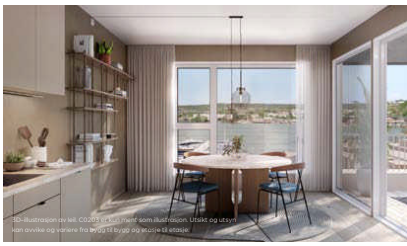
Svært mange av balkongene er inntrukne med hjørne-plassering, for å sikre maksimale lys og utsiktsforhold og samtidig ha god skjerming og privatliv.

En andel av leilighetene har også takterrasse.

For dere som ønsker å forlenge sesongen litt, eller ønsker litt ekstra skjerming, finnes også mulighet for innglassing.

I Innseilingen er alle muligheter åpne.

3D-illustrasjon av leil. C0202 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.



3D-illustrasjon av leil. C0203 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

Forankret i kvalitet og komfort

MANGE GODE KVALITETER

Vi har lagt stor vekt på å skape den gode følelsen av høy bokomfort og tidsriktig standard i leilighetene. Det er valgt solide materialer og planløsningene er gjennomtenkte slik at leilighetene blir enkle å innrede. Noen av leilighetene har også alternative planløsninger slik at du kan velge det som passer best for deg. Vi har strukket oss langt for å legge til rette for at du som kjøper kan skape deg et godt hjem.

Leilighetene har en generell takhøyde på 2,6 meter og store vindusflater for å sikre gode lysforhold. De leveres med en lyspigmentert énstavs eikeparkett i alle oppholdsrom. Leilighetene kommer også med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som kan styres via betjeningspanel til eget aggregat i leiligheten. Du kan lese mer om materialvalg og tekniske installasjoner i leveransebeskrivelsen lenger bak i dette salgsprospektet.

SIGDAL KJØKKEN MED ALT DU TRENGER

Det leveres et lekkert, stilrent kjøkken fra Sigdal i modellen Uno Palett. Dette kommer i tre ulike farger tilhørende hvert sitt interiørkonsept med integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør. Kjøkkenet leveres komplett med induksjonstopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap.

Benkeplaten er i det slitesterke materiale laminat med 20 mm tykkelse. Det leveres nedfelt vask i rustfritt stål og ettgrepsarmatur. Det er demping på skuffer og skap. Dimbar ledbelysning under overskap.

Illustrasjon – Avvik vil forekomme.

DELIKAT FLISLAGT BAD

Badene får et helhetlig og delikat uttrykk med 60x60 cm fliser på både vegg og gulv. Det blir 5x5 cm fliser i dusjsone. Dusjvegger i herdet glass og regndusj i krom.

Baderomsinnredningen leveres av Sigdal og består av tre ulike modeller, Lilje, Eng og Bark tilhørende vært sitt interiørkonsept. Modellen Lilje leveres som standard i fargen Varm Lin. Møbelet består av to skuffer, heldekkende vask med belysningsspeil og ettgreps armatur. Det leveres vegghengt toalett med soft-close sete, downlights, samt opplegg for vaskemaskin og kondens-tørketrommel.

INTERIØRKONSEPTENE

Skap din egen stil

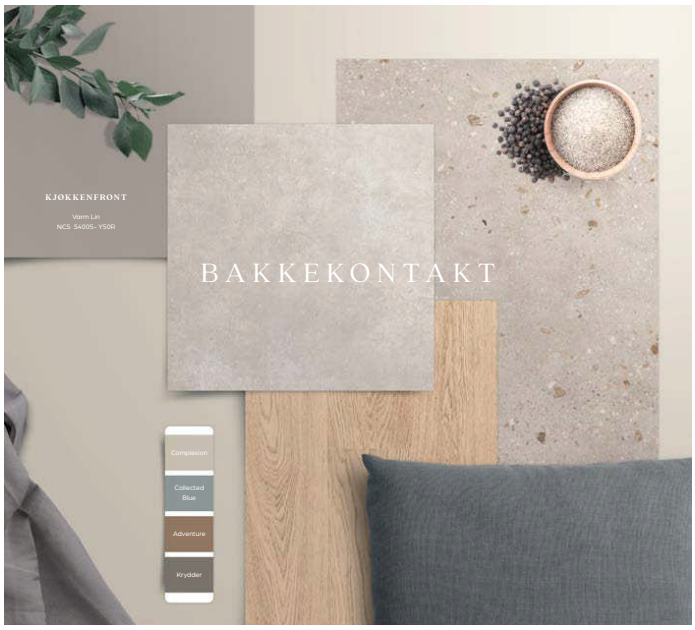
Vi ønsker å gjøre det enkelt for deg å finne en stil som gir din nye leilighet et personlig og helhetlig inntrykk. Vi har derfor tatt frem tre interiørkonsepter som du kan velge mellom.

Kundesjef Nadine Isberg Haugan har utviklet de tre interiørkonseptene du kan velge mellom.

Vi har hentet inspirasjon til interiørkonseptene fra de unike omgivelsene til prosjektet; «Vakkert beliggende mellom by, natur og åpent farvann». De tre konseptene skiller seg fra hverandre når det gjelder fargevalg på vegger, fliser på bad, samt kjøkken- og baderomsinnredning. Leilighetene leveres med hovedkonseptet «Bakkekontakt» som standard, men du kan kostnadsfritt endre til et av tilvalgskonseptene; «Ro» eller «På dypet».

DIN EGEN FARGEPALETT

Hvert konsept har en fargepalett med fire farger som er nøye sammensatt for å skape et helhetlig uttrykk i leilighetene. Du kan velge 4 farger kostnadsfritt til hvert av de 3 konseptene. Du finner fargenes navn i beskrivelsen til respektive interiørkonsept.



Bakkekontakt gir en varm og inkluderende atmosfære og har tydelige referanser til jorden vi går på – det solide fundamentet som gir oss trygghet og varme. Konseptet har hentet inspirasjon fra varme svaberg, solnedganger, jord og leire.

Ro har tydelige referanser til naturen i nærområdet – og gir oss rom til å finne klarhet i tankene, i en søken etter ro, rekreasjon og harmoni. De svale og behagelige fargene har myke overganger, med inspirasjon fra elvestein og de lyse dagene på en sandstrand.

På dypet har et dristigere formspråk med tydelige referanser til havdypet. Her skapes et sofistikert og industrielt uttrykk hvor fargene er inspirert av havets drama, med større kontraster og mørkere toner.

Personlig oppfølging

Vi ønsker at du skal føle deg trygg og ivaretatt gjennom hele kundereisen hos oss.

Etter at du har skrevet kontrakt på din nye leilighet, vil vår Kundesjef Nadine Isberg Haugan være din dedikerte kontaktperson. Hun vil hjelpe deg med alt du måtte lure på, og jevnlig orientere deg om fremdriften. Nadine vil være til stede for deg helt frem til overtakelsen av din nye leilighet.

Nadine har mange års erfaring som kundeansvarlig for boligprosjekter, og har også en bakgrunn som interiørdesigner. Det har gitt henne god forståelse for prosessen du som kjøper skal gjennom, og hva som er viktig når man skal skape et godt hjem.

Kundesjef Nadine Isberg Haugan er boligkjøperne:s dedikerte kontaktperson. (Foto: Kine Jensen)

Tilpass boligen etter dine ønsker

Er du tidlig ute med kjøp av leilighet i Innseilingen, kan du sette et personlig preg på ditt nye hjem. Det er fullt mulig å gjøre egne farge-, innrednings- og materialvalg i tilvalgsprosessen.

Vi har tatt frem et godt tilvalgsortiment, slik at du som kjøper kan tilpasse leiligheten etter dine ønsker og behov. Kanskje ønsker du for eksempel solskjerming eller smarthusfunksjonalitet? Det er også mulig å skifte parkett, farger på veggene eller fliser på badet.

ENKEL OG OVERSIKTLIG TILVALGSPROSESS
Etter kontraktsinngåelsen får du tilgang til vår tilvalgsportal, hvor du enkelt kan velge dine tilvalg fra en ferdig meny. Ønsker du bistand, har entreprenøren også en dedikert kontaktperson for tilvalgsprosessen, som gjerne hjelper deg med gode råd og svar på dine spørsmål.

KUNDEPORTALEN HOLDER DEG LØPENDE OPPDATERT
På «Min side» i kundeportalen vil du finne all vesentlig dokumentasjon om din bolig. Her får du også løpende informasjon og statusoppdateringer om Innseilingen og din nye leilighet.

3D-illustrasjon av leil. B0403 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

Utomhusplan

Elva, sjøen, naturen, skoler, barnehage og byens alle tilbud – Innseilingen ligger ved bredden av alt som er fint i livet.

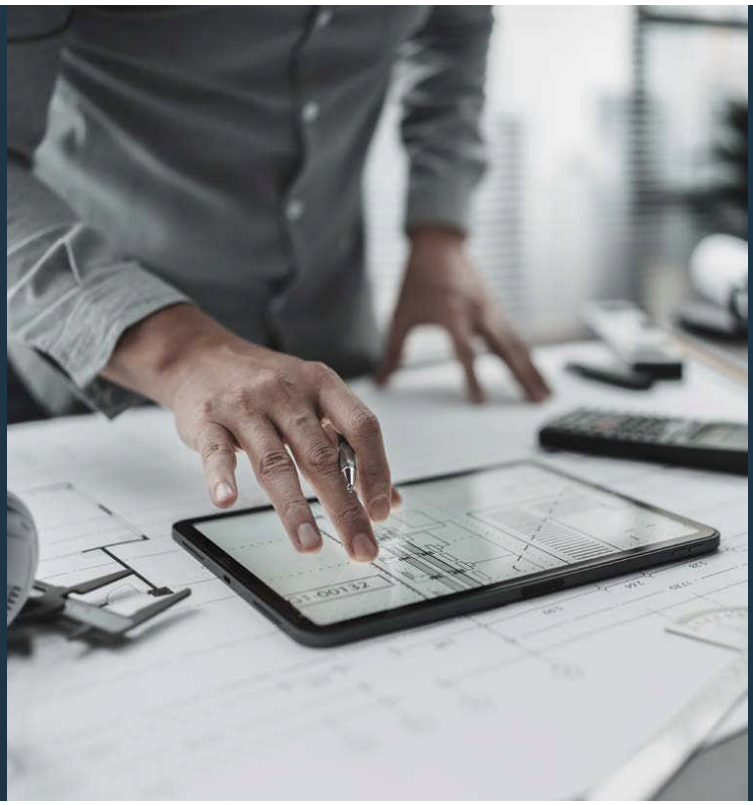
Nærmiljøparken er et grønt teppe som løper gjennom hele Innseilingen, som lar boligene stå vakkert i alt det frodige – med luft, rom og mest mulig utsikt til elva. Her finnes fine lekeområder for barna, gode møteplasser som egen bocciabane og et moderne grendehus med stor uteplass. I tillegg finner du den koselige marinaen, elvepromenaden, Ballastparken i umiddelbar nærhet.

" Du bor rett og slett i en park med tilgang til elva, sjøen og elvepromenaden. Dette blir et helt fantastisk sted å bo i Fredrikstad."

Thomas Liu
Partner og arkitekt i Ateliér Oslo

Første byggetrinn og tilgrensende del av Elvepromenaden fremhevet i utomhusplanen.

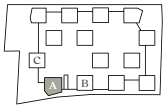
PLAN-
TEGNINGER



Oversikt

HUS A

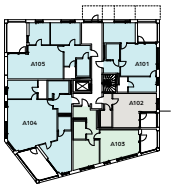
Hus A har en flott beliggenhet mot sørvest i prosjektet. Det har en fasade i grå tegl, med innslag av trepanel i samme fargetone, samt relieffmuring i gateplan. De 24 leilighetene er fordelt på tre 1-roms, fem 2-roms, ti 3-roms og seks 4-roms leiligheter i 1-6. etasje. Fra underetasjen er det adkomst til prosjektets garasjeanlegg, med boder, sykkelparkering og p-plasser.



Illustrasjon – Avvik vil forekomme. Hus A er et fellesmiljøbarnet. Det gjelder på takterrasser leveres som tilvalg.

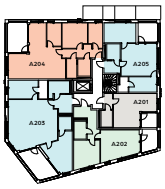
Etasjeplaner

1-roms 2-roms 3-roms 4-roms



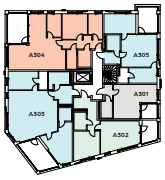
Etg. 1

Denne etasjen har én 1-roms, én 2-roms og tre 3-roms som alle har inntrukne mark-terrasser. De tre 3-romsleilighetene får i tillegg en privat uteplass utenfor terrassen. De to største leilighetene har terrassen vendt mot marinaen og elven, mens de andre tre leilighetene henvender seg mot nærmiljøparken mellom husene.



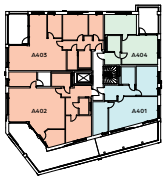
Etg. 2

I denne etasjen finner du én 1-roms, én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne balkonger. De to største leilighetene har balkongen vendt mot marinaen og elven, mens de andre tre leilighetene henvender seg mot nærmiljøparken mellom husene.



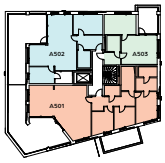
Etg. 3

Denne etasjen har én 1-roms, én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne balkonger. De to største leilighetene har balkongen vendt mot marinaen og elven, mens de andre tre leilighetene henvender seg mot nærmiljøparken mellom husene.



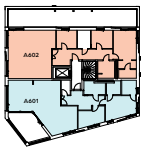
Etg.4

I denne etasjen finner du én 2-roms, én 3-roms og to 4-roms. De to leilighetene mot sør, har store takterrasser mot sør respektive sørvest, mens de to leilighetene mot nord har inntrukne balkonger mot vest respektive øst.



Etg. 5

Denne etasjen har én 2-roms, én 3-roms og én 4-roms. De to største leilighetene har store takterrasser som henvender seg mot marinaen og elven, mens 2-romsleiligheten har en inntrukken balkong mot nærmiljøparken.



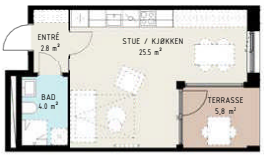
Etg. 6

Toppetasjen består av én 4-roms og én 3-roms som begge byr på en flott utsikt ut mot elven og marinaen i vest. Leiligheten mot nord har en stor takterrasse med pergola som går langs hele langsiden, mens leiligheten mot sør har en stor inntrukken balkong mot sørvest.

A

A0102

1-roms

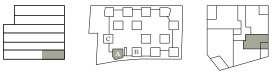


Ikke tilgjengelig boenhet

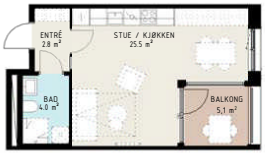
Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
1	34,4 m²	2,5 m²	36,9 m²	5,8 m²



1-roms

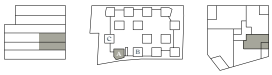


Ikke tilgjengelig boenhet

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
2/3	34,4 m²	2,5 m²	36,9 m²	5,1 m²



A

A0201

A0301

A

SOLGT

2-roms

A0404

A0503

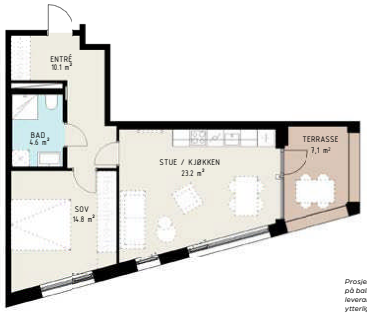
Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsmappen for ytterligere opplysninger.

BRA:	47,0 m²	Etasje:	4/5
P-rom:	47,0 m²	Uteplass:	10,7 kvm

3D-illustrasjon av vel C0203 er kun ment som illustrasjon. Utsatt og utstyr kan avvike og vil variere fra bygg til bygg og mellom bl.a. leiligheter.

2-roms



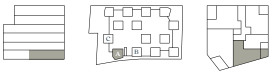
Prosjektert glasskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

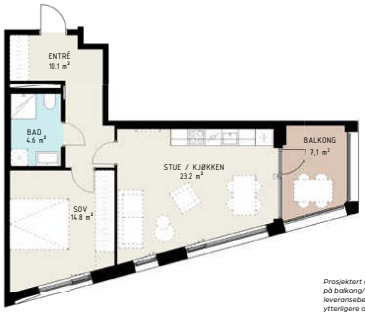
Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

N

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
1	55,9 m²	5,0 m²	60,9 m²	7,1 m²



2-roms



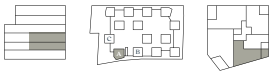
Prosjektert glasskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

N

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
2/3	55,9 m²	5,0 m²	60,9 m²	7,1 m²



A

A0101

3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leilligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong*)
1	62,6 m²	5,0 m²	67,6 m²	10,0 + 13,1 m²



**Denne leilighetem har i tillegg en privat uteplass*

A

A0205

3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leilligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
2	62,6 m²	5,0 m²	67,6 m²	8,2 m²



3D-illustrasjon av leil. A0501 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

A

A0305

SOLGT

3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsmappen for utfyllende opplysninger.

BRA:	62,6 m²	Etasje:	3
P-rom:	58,7 m²	Uteplass:	10,7 kvm

3-roms

SOLGT

A

A0401

Pergola vises slik som rammesøkt. Kan bestilles som tilvalg.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsmappen for utfyllende opplysninger.

BRA:	68,9 m²	Etasje:	4
P-rom:	68,9 m²	Uteplass:	23,2 kvm

A

A0105

SOLGT

3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

BRA:	78,9 m²	Etasje:	1
P-rom:	75,4 m²	Uteplass:	18,5 + 15 kvm

3-roms

SOLGT

A

A0502

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

BRA:	82,2 m²	Etasje:	5
P-rom:	77,2 m²	Uteplass:	38,9 kvm

A

A0104

SOLGT

3-roms

Prosjektert glassskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

BRA:	102,5 m²	Etasje:	1
P-rom:	98,2 m²	Uteplass:	16 + 14,9 kvm

3-roms

SOLGT

Prosjektert glassskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

BRA:	102,5 m²	Etasje:	2/3
P-rom:	98,2 m²	Uteplass:	13,9 kvm

A

A0203

A0303

A

A0601

SOLGT

3-roms

Denne leiligheten har ekstra takhøyde på minimum 2,8 meter.

Prosjektert gassuksjon på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Alternativ planløsning
4-roms med ekstra soverom

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplist innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsinformasjon for ytterligere opplysninger.

BRA:	109,6 m²	Etasje:	6
P-rom:	106,4 m²	Uteplass:	15,4 kvm balkong

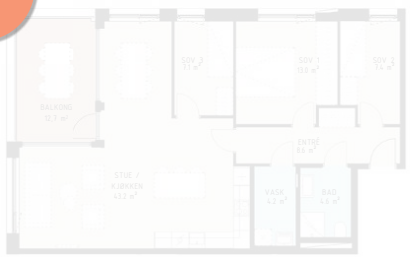
3D-illustrasjon av leil. C0202 er kun ment som illustrasjon. Utstyr og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

A

A0204
A0304
A0403

SOLGT

4-roms



Alternativ planløsning som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveranseobservanse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

BRA:	92,6 m²	Etasje:	2/3/4
P-rom:	92,6 m²	Uteplass:	12,7 kvm balkong

4-roms

SOLGT

A

A0402

Prosjektert gressklemme på balkong/terrasse. Se leveranseobservanse for ytterligere opplysninger.

Alternativ planløsning som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveranseobservanse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

BRA:	105,5 m²	Etasje:	4
P-rom:	100,5 m²	Uteplass:	40 kvm

A

A0602

SOLGT

4-roms

Denne leiligheten har ekstra takhøyde på minimum 2,8 meter.

Pergola vises slik som rammesakt. Kan bestilles som tilvalg.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsmappene for ytterligere opplysninger.

BRA:	114,4 m²	Etasje:	6
P-rom:	108,6 m²	Uteplass:	48,1 kvm

4-roms

SOLGT

A

A0501

Prosjektert glasskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

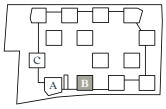
Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsmappene for ytterligere opplysninger.

BRA:	124,2 m²	Etasje:	5
P-rom:	124,2 m²	Uteplass:	45,4 kvm

Oversikt

HUS B

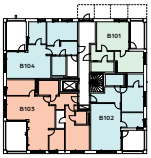
Hus B ligger sør i prosjektet og har en tilbaketrukket beliggenhet mellom nærmiljøparken og Glomboveien. Det har en fasade i rød tegl, med innslag av trepanel i samme fargetone, samt relieffmuring i gateplan. De 18 leilighetene er fordelt på fire 2-roms, syv 3-roms, seks 4-roms i 1-6. etasje, samt en flott 5-roms duplex-leilighet i 5. og 6. etasje. Fra underetasjen er det adkomst til prosjektets garasjeanlegg, med boder, sykkelparkering og p-plasser.



Illustrasjon – Avvik vil forekomme. Hus B sett fra øst. Pergola på takterrasser leveres som tilvalg.

Etasjeplaner

1-roms 2-roms 3-roms 4-roms 5-roms

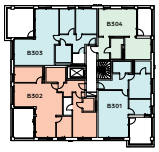


Etg. 1

Denne etasjen har én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne uteplasser. De to største leilighetene får i tillegg en privat vestvendt markterrasse, mens de to andre leilighetene har uteplasser som henvender seg mot nordøst respektive sørøst.

Etg. 2

I denne etasjen finner du én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne balkonger. De to største leilighetene har balkongen vendt mot nordvest respektive sørvest, mens de to andre leilighetene henvender seg mot nordøst respektive sørøst.

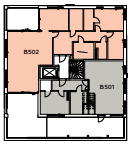


Etg. 3

Denne etasjen har én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne balkonger. De to største leilighetene har balkongen vendt mot nordvest respektive sørvest, mens de to andre leilighetene henvender seg mot nordøst respektive sørøst.

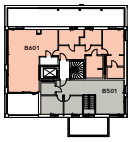
Etg.4

I denne etasjen finner du én 2-roms, én 3-roms og én 4-roms. De to mindre leilighetene har inntrukne balkonger mot nordøst respektive sørøst, mens den store 4-romsleiligheten har en enorm takterrasse som går langs hele langsiden, fra nordvest til sørvest.



Etg. 5

Denne etasjen har en stor 4-roms mot nordvest og en 5-roms duplex over to plan mot sørøst. 4-romsleiligheten har en nordvestvendt inntrukket balkong, samt en delvis inntrukken takterrasse mot sørvest. 5-romsleiligheten har en sørvendt takterrasse med pergola som går langs hele langsiden.



Etg. 6

I denne etasjen finner du en stor 4-roms mot nordvest. Denne leiligheten har en stor takterrasse med pergola som går langs hele langsiden mot nord, samt en inntrukken balkong mot sørvest. Mot sørøst ligger også annenetasje til duplex-leiligheten i etasjen under.

B

B

B0101

SOLGT

2-roms

Ikke tilgjengelig boenhet

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

BRA:	43,6 m²	Etasje:	1
P-rom:	43,6 m²	Uteplass:	9,9 kvm

2-roms

SOLGT

Ikke tilgjengelig boenhet

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

Etg	BRA-i (Internt brukerareal)	BRA-e (Eksternt areal)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)
2/3/4	46,6 m²	2,5 m²	49,1 m²	8,0 m²

B

B0204
B0304
B0403

3D-illustrasjon av leil. A0501 er kun ment som illustrasjon.

B

B0102

SOLGT

3-roms

Prosjektert glassskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

N

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
1	67,2 m²	5,0 m²	72,2 m²	9,2 m²

3-roms

SOLGT

B

B0201

Prosjektert glassskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

N

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
2	67,2 m²	5,0 m²	72,2 m²	9,2 m²

B

B0301

B0401

SOLGT

3-roms

Prosjektert glassdelem på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

BRA:	67,2 m²	Etasje:	3/4
P-rom:	67,2 m²	Uteplass:	11,9 m²

3-roms

SOLGT

B

B0104

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

BRA:	69,3 m²	Etasje:	1
P-rom:	63,8 m²	Uteplass:	25,0 + 14,7 m²

B

SOLGT

3-roms

B0203

B0303

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplist innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsmappen for ytterligere opplysninger.

BRA:	78,5 m²	Etasje:	2/3
P-rom:	75,0 m²	Uteplass:	16,3 m²

3D-illustrasjon av leil. C0202 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

4-roms

Prosjektert glasskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Alternativ planløsning som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong*)
1	94,4 m²	5,0 m²	99,4 m²	13,2 + 20,5 m²

**Denne leiligheten har i tillegg en privat uteplass*

4-roms

Prosjektert glasskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Alternativ planløsning som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
2/3	55,9 m²	5,0 m²	60,9 m²	7,1 m²

B

B0601

SOLGT

4-roms

Pergola vises slik som rammesøkt. Kan bestilles som tilvalg.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsmappen for ytterligere opplysninger.

N

BRA:	110,1 m²	Etasje:	6
P-rom:	106,6 m²	Uteplass:	43,6 + 13,9 m²

4-roms

SOLGT

B

B0402

Etg	4
BRA-i (innvendig bruksareal)	121,0 m²
BRA-e (eksterior bruk)	5,0 m²
BRA (BRA-i + BRA-e)	126,0 m²
TBA (terrasse- og balkong)	74,8 m²

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsmappen for ytterligere opplysninger.

N

Prosjektert glassskjerm på balkong/terrasse, se leveransebeskrivelse for ytterligere opplysninger.

Målestokk 1:100

4-roms

Etg	5
BRA-i (internt bruksareal)	127,4 m²
BRA-e (ekstern bod)	5,0 m²
BRA (BRA-i + BRA-e)	132,4 m²
TBA (terrasse- og balkong)	14,5 + 32,0 m²

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

N

Målestokk 1:100

5-roms

Alternativ planløsning som 4-roms (BRA: 122, 5 m²)

Pergola vises slik som rammesakt. Kan bestilles som tilvalg.

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stiplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere opplysninger.

N

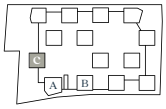
Målestokk 1:100

Etg	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
5 + 6	133,9 m²	5,0 m²	138,9 m²	32,1 m²

Oversikt

HUS C

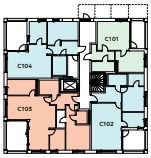
Hus C har en fantastisk beliggenhet lengst vest i prosjektet, ved elvepromenaden og marinaen. Det har en fasade i gul tegl, med innslag av trepanel i samme fargetone, samt relieffmuring i gateplan. De 21 leilighetene er fordelt på fire 2-roms, åtte 3-roms, åtte 4-roms i 1-6. etasje, samt en flott 5-roms toppleilighet i 7. etasje. Fra underetasjen er det adkomst til prosjektets garasjeanlegg, med boder, sykkelparkering og p-plasser.



Illustrasjon – Avviker til forskjellige. Pergola på takterrasser leveres som tilvalg.

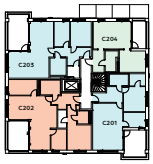
Etasjeplaner

1-roms 2-roms 3-roms 4-roms 5-roms



Etg. 1

Denne etasjen har én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne uteplasser. De to største leilighetene har vestvendte uteplasser mot marinaen og elven, mens de to andre leilighetene henvender seg mot nærmiljøparken mellom husene. 3-romsleilgheten mot sørøst får i tillegg en privat sørvendt markterrasse.



Etg. 2

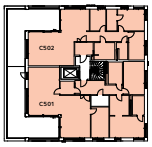
I denne etasjen finner du én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne balkonger. De to største leilighetene har vestvendte uteplasser mot marinaen og elven, mens de to andre leilighetene henvender seg mot nærmiljøparken mellom husene.

Etg. 3

Denne etasjen har én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne balkonger. De to største leilighetene har vestvendte uteplasser mot marinaen og elven, mens de to andre leilighetene henvender seg mot nærmiljøparken mellom husene.

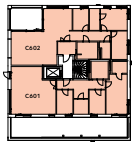
Etg.4

I denne etasjen finner du én 2-roms, to 3-roms og én 4-roms som alle har inntrukne balkonger. De to største leilighetene har vestvendte uteplasser mot marinaen og elven, mens de to andre leilighetene henvender seg mot nærmiljøparken mellom husene.



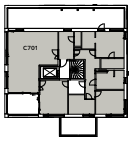
Etg. 5

Denne etasjen har to store 4-roms som begge byr på en flott utsikt ut mot elven og marinaen i vest. Leiligheten mot sør har en stor sørvestvendt takterrasse i vinkel, mens leiligheten mot nord har en tilsvarende nordvestvendt takterrasse.



Etg. 6

I denne etasjen finner du to store 4-roms som begge byr på en flott utsikt ut mot elven og marinaen i vest. Leiligheten mot sør har en stor takterrasse med pergola som går langs hele langsiden mot sør, mens leiligheten mot nord har en inntrukken takterrasse mot nordvest.



Etg. 7

Toppetasjen består av en meget omfangsrik 5-romsleilighet med soveavdeling mot øst og oppholdsrom med fantastisk utsikt mot elven og marinaen. Leiligheten har en stor takterrasse med pergola som går langs hele langsiden mot nord, samt en inntrukken sørvestvendt balkong.

3D-illustrasjon av leil. C0701 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

C

C0101

SOLGT

2-roms

Ikke tilgjengelig boenhet

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

N

Etg	BRA-i (innvendig bruksareal)	BRA-e (eksterm bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong)
1	43,6 m²	2,5 m²	46,1 m²	9,9 m²

2-roms

SOLGT

C

C0204
C0304
C0404

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leiligheten. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

N

BRA:	46,6 m²	Etasje:	2/3/4
P-rom:	46,6 m²	Uteplass:	8,0 m²

C

C0102

SOLGT

3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsinformasjon for utfyllende opplysninger.

Etg	BRA-i (innvendig bruksareal)	BRA-e (ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (terrasse- og balkong*)
1	67,3 m²	5,0 m²	72,3 m²	11,5 + 15,6 m²

*Denne leiligheten har i tillegg en privat uteplass.

3-roms

SOLGT

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsinformasjon for utfyllende opplysninger.

BRA:	67,3 m²	Etasje:	2/3/4
P-rom:	67,3 m²	Uteplass:	12,3 m²

C

C0201
C0301
C0401

C0104

SOLGT

3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsprospekt for utfyllende opplysninger.

N

BRA:	69,3 m²	Etasje:	1
P-rom:	63,8 m²	Uteplass:	14,8 m²

3-roms

SOLGT

C0203
C0303
C0403

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsprospekt for utfyllende opplysninger.

N

BRA:	78,5 m²	Etasje:	2/3/4
P-rom:	75,0 m²	Uteplass:	15,0 m²

C

C0103

SOLGT

4-roms

Alternativ planløsning 1
som 3-roms

Alternativ planløsning 2
som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler, innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsmappe for ytterligere opplysninger.

BRA:	94,4 m²	Etasje:	1
P-rom:	90,2 m²	Uteplass:	15,1 m²

Illustrasjon – Avvik vil forekomme

C

C0202

SOLGT

4-roms

Alternativ planløsning 1
som 3-roms

Alternativ planløsning 2
som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

N

BRA:	94,4 m²	Etasje:	2
P-rom:	90,2 m²	Uteplass:	12,7 m²

4-roms

SOLGT

Alternativ planløsning
som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

N

BRA:	94,4 m²	Etasje:	3/4
P-rom:	90,2 m²	Uteplass:	16,5 m²

C

C0302

C0402

C

C0601

SOLGT

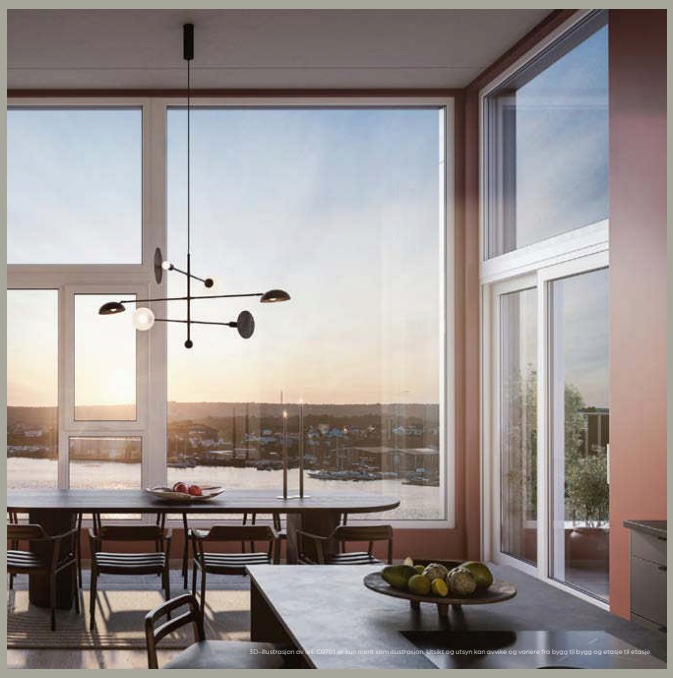
4-roms

Pergola vises slik som i grunnsalg. Kan bestilles som tilvalg.

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler, innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsprospekt for utstyrsgjeldende opplysninger.

BRA:	106,4 m²	Etasje:	6
P-rom:	106,4 m²	Uteplass:	48,2 m²



3D-illustrasjon av leil. C0701 er kun ment som illustrasjon. Utstyr og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

C0602

SOLGT

4-roms

Alternativ planløsning som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utstyrsgjeldende opplysninger.

BRA:	110,3 m²	Etasje:	6
P-rom:	110,3 m²	Uteplass:	14,5 m²

C0502

SOLGT

4-roms

Alternativ planløsning som 3-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoler innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utstyrsgjeldende opplysninger.

BRA:	110,3 m²	Etasje:	5
P-rom:	110,3 m²	Uteplass:	36,8 m²

C0501

SOLGT

4-roms

Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

BRA:	146,7 m²	Etasje:	5
P-rom:	141,8 m²	Uteplass:	41,6 m²

C0701

SOLGT

5-roms

Pergola vises slik som rammesøkt. Kan bestilles som tilvalg

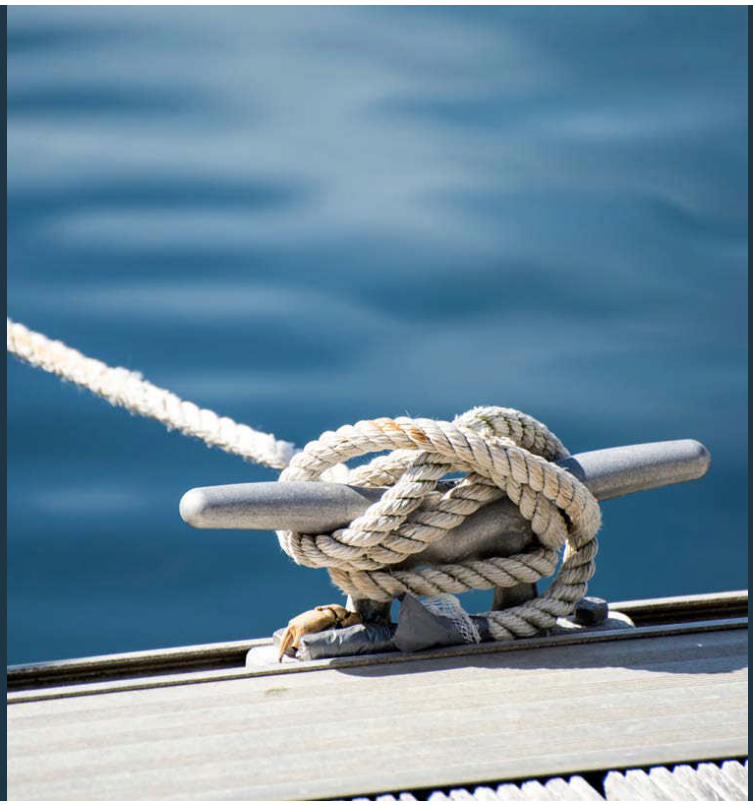
Målestokk 1:100

Salgstegning viser boligen forut for detaljprosjektering, mindre avvik kan forekomme. Tegning viser ikke tekniske installasjoner eller innkassinger. Stoplet innredning og møbler medfølger ikke leilighetene. Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

BRA:	167,3 m²	Etasje:	7
P-rom:	161,9 m²	Uteplass:	48,2 - 13,5 m²

3D-illustrasjon av leil. A0501 er kun ment som illustrasjon. Utsikt og utsyn kan avvike og variere fra bygg til bygg og etasje til etasje.

VIKTIGE OPPLYSNINGER



Leveransebeskrivelse

INNSEILINGEN

Generelt om beskrivelsen

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, plantegninger, illustrasjoner og annen salgsinformasjon. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Innseilingen bygges etter teknisk forskrift TEK17. Arbeidene utføres med basis i NS 3420-1:2014 – Normalkrav til toleranser i og på bruksklare bygninger.

Generelt om prosjektet

Innseilingen har beliggenhet nordvest på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Gateadressen til tomten i dag er Glomboveien 2.

Innseilingens første byggetrinn består av hus A, B og C med til sammen 63 leiligheter. Totalt består prosjektet av ca. 295 leiligheter fordelt over 14 punkthus. Punkthusene har nedtrappinger i fasadene på ulike sider, som gir variasjon, gode solforhold og siktlinjer gjennom området.

Husene forblendes med teglfasader. Farge på tegl og virkemidler i murverket varierer, for å skape unike kvaliteter og identitet for hvert av husene. Utformingen er signert arkitektkontoret Atelier Oslo.

Prosjekttomten grenser mot Glomma i vest, Glomboveien og Glombokollen i syd, Ballastområdet i nord og Glombosletta i øst, hvor det er innsendt et planinitiativ for familieboliger, skole og barnehage.

Innenfor avgrensningen av boligprosjektet er det også planlagt en offentlig tilgjengelig nærmiljøpark med lekearealer, beplantning, og bocciabane. I hjertet av utomhusområdet ligger også et Grendehus med tilhørende utearealer.

Tilgrensende prosjektet etableres offentlige områder som Elvepromenade og kyststi og oppholdssoner i Ballastparken, i henhold til reguleringsbestemmelsene. Disse områdene er planlagt overtatt av Fredrikstad kommune. Utenfor kaia, er det planlagt etablering av en småbåthavn. Syd for den planlagte Elvepromenaden ligger i dag rekreasjonsområdet Glombostranda, hvor det også er regulert inn ny fergekai forberedt for at kommunen kan igangsette videre planlegging.

Hus A har beliggenhet mot Elvepromenaden, Glomboveien og nærmiljøparken. I tillegg til adkomst fra parkeringskjeller, har huset inngang fra nærmiljøparken på gateplan.

Hus B har beliggenhet mot Glomboveien, nærmiljøparken og inn mot de private felles uteområdene mellom husene. Inngang på gateplan fra nærmiljøparken, og fra garasjen.

Hus C har beliggenhet mot Elvepromenaden og nærmiljøparken. På gateplan har hus C inngang mot nord. Huset har også inngang fra garasjen. Mellom hus C og Elvepromenaden er det en høydeforskjell på ca. 0,5 – 1 meter som tas opp med en murt eller støpt kant.

Uteområdet

Utearealer deles opp i offentlig tilgjengelig og felles uteoppholdsareal. Det offentlige tilgjengelige uteoppholdsarealet strekker seg diagonalt gjennom området, og utgjør nærmiljøparken.

Fra Glomboveien inviteres det inn til et større område med plen mellom hus A og Elvepromenaden. Dette vil være et solfylt oppholdsrom med direkte utsyn til vannet. Videre fører diagonalen gjennom lekeplassen som ender i et større torgareal foran grendehuset. Dette vil være en viktig møteplass på området.

Nærmiljøparken åpner seg opp i to større parkrom, første del av nærmiljøparken etableres i byggetrinn 1, den andre delen i byggetrinn 3.

Nærmiljøparken og uteområdet ellers, anlegges med treverk, stein og plasstøpt betong, rullevennlig grus, granitt og innslag av cortenstål – som en referanse til tidligere industri.

Det er avsatt lekeareal på et eget område, for også å gi rom for plenarealer og plantefelt. Utformingen skal åpne for ulik bruk og kvalitet i uterommene, som sammen danner en sammenheng av rom og oppholdssoner langs diagonalen.

Fellesarealer

Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjer. Felles trapp leveres som en svingtrapp i betong uten repos.

Maler- og beleggarbeider i fellesarealer utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019. Endelige farger og materialvalg i fellesarealer avklares med arkitekt i detaljprosjekt.

Grendehuset vil være felles for alle byggetrinn/sameier i Innseilingen, og vil være tilgjengelig for booking for alle beboere. Lokalet har plass for en bordsetning til ca. 20 personer. Grendehuset leveres med et enkelt kjøkken fra Sigdal. I tilknytning til grendehuset leveres også et HC-toalett, en felles bod og en utvendig servicestasjon for sykkel.

Bodene i kjeller er lokalisert i eget område, adskilt fra parkeringskjeller. Beboere fra flere hus kan disponere boder i samme avsatt område for boder. Bodene leveres med nettingvegger med spalte opp mot tak. Leiligheter over 50 m² blir tildelt boder på ca. 5 m². Leiligheter under 50 m² blir tildelt boder på minimum 2,5 m². I tillegg til sprinkelanlegg, vil rørføringer i himling eller på vegg forekomme. Forskriftsmessig mål på bod vil måles utenom ev. rørføringer. Bodarealene ventileres, men oppvarmes ikke. Foruten nettingvegger, vil bodområdet leveres med betongoverflater.

I kjeller vil det etableres tekniske rom for det første og kommende byggetrinn. Føringer mellom tekniske rom og de aktuelle byggetrinn vil trekkes i himling eller på vegg i garasjekjeller og bodarealer.

Det planlegges nedgravde avfallsbeholdere, dimensjonert etter normer og avstandskrav fra Fredrikstad kommune. Endelig plassering avklares i detaljprosjekt.

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering. Enkelte plasser er tilrettelagt for lastesykler.

Parkeringskjeller leveres med fri høyde 2,2 meter. Nedkjøringen ligger mellom hus A og B og er adkomst for alle byggetrinn.

I kjellerarealene lokaliseres tekniske rom som betjener flere byggetrinn.

Bygg og konstruksjon

Konstruksjon og fasader

Hovedbæresystem leveres i en kombinasjon av stål og betong. Fasadene vil hovedsakelig være kledd med tegl, med innslag av trepanel på mindre områder slik som ved balkonger. Metallbeslag og platekledning benyttes på mindre arealer. Hvert bygg får en fargepallett med ton-i-ton farger på de ulike overflatene. De tre husene får hver sin farge. I første etasje vil murverket utføres med relieff, det vil si at teglsteiner vil få en skråstilling eller en inn- eller uttrekning i et mønster.

Som en del av energikonseptet er det planlagt solceller på takene på hus A, B og C til el-forbruk i fellesarealer. Endelig omfang av solceller og endelig løsning for tekking avklares i detaljprosjekteringen.

Grendehuset leveres med sedum på taket.

Takhøyde
Standard takhøyde er ca. 2,6 meter. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,2 meter. Dette gjelder også fri høyde under innkassing. Enkelte leiligheter i øverste etasje vil få et takoppløft eller en generell økt takhøyde i henhold til informasjon på salgstegning.

Vinduer og balkongdører
På innsiden av vinduer og balkongdører leveres karm hvitmalt. Utvendig er vinduene og balkongdørene aluminiumskledd. Utvendige farger og endelig inndeling av faste/åpningsbare felt, avklares med arkitekt og leverandører i detaljprosjekteringen.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved værromslag.

En andel faste vindusfelt vil ikke være tilrettelagt for sikker utvendig egenvask, men er tilrettelagt for profesjonell vindusvask fra bakkenivå og takterrasser. Dette planlegges som en del av felles drift og vedlikehold og inngår i felleskostnader.

Åpningsbare vinduer er i hovedsak innadslående. For enkelte vinduer som vender mot Glomboveien eller nedkjøring til parkeringskjeller vil det leveres lyddempende luftevinduer.

Det leveres slagdører eller skyvedører til balkong og terrasse i henhold til salgstegning.

Solskjerming
Det leveres utvendig solskjerming av en andel vinduer i form av screen med elektrisk betjening iht. bygningsfysikers anbefalinger på bakgrunn av beregnet termisk inneklima i boligene. For de øvrige vinduene, vil solskjerming tilbys som tilvalg. Farge på solskjerming vil være fastsatt som en del av fasade- og fargekonsept. Omfang av solskjerming som leveres vil komme frem på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen.

Balkonger og terrasser
Balkonger leveres som innstøpte betongelementer med fall til sluk. Det leveres tremmegulv til balkongene i trykkimpregnerte trevirke. Noen av balkongene har en utkragning.

Terrasser på bakkeplan og takterrasser ved inntrukne etasjer leveres med tremmegulv i trykkimpregnerte trevirke. Enkelte av terrassene har en overbygget del.

Balkonger og takterrasser har rekkverk i farget stål montert på en lav brystning. Inntrukne balkonger og deler av terrasser som har overbygning, vil hovedsakelig leveres med betonghimling. Balkonger med inntrukken fasade i etasjen over, leveres med isolert himling med trespiler.

Balkongene som vender mot Glomboveien er prosjektert med en tett glasskjerm med høyde 1,2 m på innsiden av rekkverket på én eller to sider, samt spilehimling av hensyn til støyforskrift.

Det leveres downlights på balkong og vegghengt lysarmatur på terrasser. Det leveres et enkeltstikk for elektro på balkongen eller terrassen.

Terrasse og balkonggulv er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvoverflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Undersiden av balkonger leveres i hovedsakelig med ubehandlet betong, hvor fargesjattering i overflaten kan forekomme.

Innglassing
Innglassing av balkong kan tilbys som tilvalg for alle inntrukne balkonger. Størrelsen og plassering av innglassing på balkongen varierer. For enkelte utkragede balkonger vil innglassing monteres i fasadeliv.

Innglasset balkong er utformet som et uterom beregnet for ordinær balkongbruk (f.eks. ikke som en vinterstue). Temperaturen på innglasset balkong påvirker også temperatur i boligen. Beboer må selv sørge for lufting av leilighetene ved å åpne innglassingen på balkongen for å regulere innetemperatur.

Innglasset balkong leveres med sprinkling og har synlig sprinklerhoder.

Pergola
For enkelte takterrasser, tilbys pergola som tilvalg i henhold til godkjent rammetillatelse.

Leilighetene

Interiørkonsept
Det er utviklet tre ulike interiørkonsept. I tillegg til hovedkonseptet *Bakkekontakt*, kan kjøper velge mellom tilvalgskonseptene *Ro* og *På dypet*. Interiørkonseptene presenteres på egne sider i prospektet, og kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Innervegger
Innvendige vegger i boligene utføres med isolert gipskledd stenderverk av stålprofiler eller treverk. Tykkelsen på veggene tilpasses tekniske føringer og lydkrav. Ved planlagt TV-plassering, iht. kontraktstegning, vil veggen forsterkes med kryssfiner.

Betongvegger forekommer i en viss utstrekning, eksempelvis mot trapperom, heissjakt, bærevegger og leilighetsskille. Vegger leveres malt i farger og med glansgrad iht. valgt interiørkonsept. Maler- og beleggarbeider i leilighetene utføres i henhold til klasse K3 jf. NS3420-T:2019 i oppholdsrom og bad, og klasse K2 i sekundærrom slik som innvendig bod, wc, vaskerom og ev. tilsvarende rom.

Innvendige dører
Innvendige dører leveres som glatte innvendige kompaktdører i farge klassisk hvit NCS S0500-N. Dører mellom entré og stue leveres som dør med glassfelt, med unntak av der det er vist skyvedør i enkelte 2-roms leiligheter i henhold til salgstegning.

Listverk
Smyg til vinduer og balkong- og ytterdører utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips. Det leveres fuget overgang mellom himling og vegger, ingen taklister. Rundt innerdører leveres gerikter/listverk med synlige spikerhull. Fotlister leveres i tilnærmet overflatebehandling som parkett.

Gulv
Gulv i entré, soverom, innvendig bod, stue og kjøkken leveres med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett med naturlig forekomst av kvist og fargevariasjon. Dørterskler leveres som hvitpigmentert eik fra standard sortiment. Noe fargevariasjon mellom gulv, terskler og fotlister kan forekomme da det leveres fra ulike produsenter.

Himlinger
Himlinger leveres hovedsakelig som malt betong med synlige v-fuger. I entré, gang, bad og wc-rom leveres nedforet, sparklet og malt gipshimling med downlights. I boder, vaskerom, omkledningsrom med tekniske føringsveier leveres nedforet, sparklet og malt gipshimling.

I rom uten nedsenket himling hvor det også er behov for føringsveier, vil det leveres innkassing i himling, hovedsakelig langs vegger.

Det vil leveres synlige sprinkelhoder i himling. I himling på bod, omkledningsrom eller entré vil det leveres inspeksjonsluke til ventilasjonsaggregat.

Himlinger males i Klassisk Hvit NCS S0500-N

Kjøkken
Det leveres kjøkken fra Sigdal i modellen Uno Palett med farger i henhold til valgt interiørkonsept. Skuffer og skap leveres med demping, skuff med avfallssortering leveres under vask. Belysning under overskap. Omfanget av leveransen er iht. det som kommer frem av salgstegning. Kjøkkentegning vil bli tilgjengelig for kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedforing over kjøkkeninnredning for å skjule tekniske føringer som kan begrense mulighet for takhøye skap.

Det leveres integrerte hvitevarer fra anerkjent produsent. I leiligheter hvor platetopp er plassert i kjøkkenøy, leveres platetoppen med integrert ventilator. Ved platetopp plassert i kjøkkenbenk mot vegg, leveres ventilator i overskap. Ventilator leveres med kullfilter.

Bad
Badene er plassbebygde.
Baderomsinnredning leveres av Sigdal i henhold til valgt interiørkonsept. Bredde på innredning leveres som vist på salgstegning, 60, 80 eller 100 cm. Heldekkende vask i møbelets bredde. Speil med integrert belysning. Blandebatteri og dusjutstyr leveres i krom utførelse. Det leveres vegghengt toalett.

Det leveres 60 x 60 cm flis på gulv og vegg i henhold til valgt interiørkonsept. I dusjsone leveres mosaikk i 5 x 5 cm. Innfelte downlights i himling med dimmerfunksjon.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin, leveres sanitært og elektrisk opplegg for dette.

Det leveres glassdører til dusj i henhold til salgstegninger. Hovedsakelig leveres det 90 x 90 cm glassdører med aluminiumsbeslag som kan foldes inn.

I bad hvor det ikke er vist standard 90 x 90 cm glassdører i dusj, forbeholder selger retten til å avklare løsning i detaljprosjekteringen. Salgstegning kan derfor avvike. Løsning kan eksempelvis være glassdør(er) som er leddet på midten eller fastfelt i glass og glassdør. Enkelte av disse, vil få en dusjløsning med smalere bredde enn 90 cm.

Vaskerom
Noen leiligheter har vaskerom iht. salgstegning. Vaskerom leveres med 60 x 60 cm flis og sokkelflis. Flis er av samme type som leveres til bad i henhold til valgt interiørkonsept. Det leveres sluk i gulv. Vegger males i farge i henhold til valgt interiørkonsept. Det leveres sanitært og elektrisk opplegg for vaskemaskin. Det leveres elektrisk opplegg for kondens-tørketrommel. Det leveres utslagsvask i stål som vist på salgstegning.

WC-rom
Leveres med overflater som i vaskerom. Wc-rom leveres uten sluk. Det leveres vegghengt toalett og innredning iht. valgt interiørkonsept med bredder som vist på salgstegning. Det leveres blandebatteri i krom.

Garderobe
Det leveres ikke garderober, men det tilrettelegges for bestilling i tilvalgsprosessen. Mulig plassering av garderober vises på salgstegningene. Endelig avsatt plass for garderobe vil vises på tilvalgstegning for å kunne hensynta installasjoner slik som belysningsutstyr, innkassinger og sprinkelhoder.

Elektro
Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult i leiligheten. Synlige elektriske føringer og åpent anlegg kan unntaksvis forekomme på betongoverflater og leilighetskillevegger i treverk.

Det leveres LED-lampe i tak i bod og på

vaskerom. På bad, wc-rom og i entré leveres hvite LED downlights i himling med dimmer. Det leveres LED-list integrert under benkeskap på kjøkken. For rom som ikke leveres med belysning, leveres det stikk for takbelysning.

Alle rom leveres med stikkontakter og lampepunkter som tilfredsstiller krav etter gjeldende NEK. Elektriske installasjoner planlegges etter møblering som vist på salgstegning, med eventuelle nødvendige endringer i detaljprosjekteringen.

Det vil leveres et el-fordelerskap i hver leilighet. Skapet vil plasseres fortrinnsvis i entré, bod, bad eller annet egnet sted.

Nettstasjon planlegges etablert på Elvepromenaden.

Ventilasjon
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator leveres med kullfilter.

Plassering av ventilasjonsaggregat er ikke endelig bestemt. Denne vil vises på tegning ved oppstart av tilvalgs-prosessen. Hovedsakelig planlegges ventilasjonsaggregatet montert i himling i bod, omkledningsrom eller i entréen. For inspeksjon vil det monteres en luke i himling. Luken kan påvirke plassering av takhøy innredning, belysning og andre himlingsinstallasjoner. Ventilasjonsaggregatet vil få et betjeningspanel som plasseres på egnet sted.

Det leveres ikke kjøling i boligene, med unntak av leilighetene B601 og C701.

VVS
Det leveres vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle rom foruten i bod og separate omkledningsrom.

Det leveres egen måler for varmtvann (til forbruk og oppvarming) og egen måler for kaldtvann for hver leilighet.

Det vil leveres rør-i-rør-skap, vannfordelerskap og luke for stoppekran i hver leilighet. Skap og luker vil plasseres der det er mest hensiktsmessig og fortrinnsvis i entré, bad, vaskerom eller bod.

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder, dette kan også gjelde balkonger iht. forskriftskrav.

TV/data
Selger vil på vegne av boligsameiet sørge for tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og avtale med binding til anerkjent signalleverandør.

Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene kommer i tillegg til de stipulerte felleskostnadene for sameie.

Det etableres uttak for fiber og TV i henhold til gjeldende forskrift.

Brannsikkerhet
Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav. Avstillingspanel etableres i felles oppgang på inngangsplan.

Adgang, lås og porttelefon
Boligene og fellesarealer leveres med nøkkelfritt system som muliggjør åpning med kode eller telefon.

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsparti og calling-anlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp i hver leilighet. Skjermvisning i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Tilvalg

I tillegg til å kunne velge mellom tre kostnadsfrie interiørkonsept, vil det innenfor gjeldene tidsfrister i prosjektet være mulig å gjøre forhåndsdefinerte tilvalg. Bestilling av tilvalg gjøres i en digital tilvalgsplattform. Kjøper mottar invitasjon pr. e-post med lenke til sin egen bruker. I denne digitale plattformen vil alle de mulige forhåndsdefinerte tilvalgene, fastsatte priser og gjeldene frister være synliggjort. Kjøpere vil også få mulighet til å booke personlige møter med kjøkken- og elektroleverandør for å gjøre personlige tilpasninger innenfor prosjektets gitte rammer.

Hensyn til rasjonell produksjon og valgte leverandører vil medvirke til utformingen av tilvalgsmulighetene. Det vil settes enkelte begrensninger slik som at føringer for vann og avløp ikke kan endres og begrenset mulighet for å endre plassering av ventilator. Begrensning ved valg av mørke farger kan forekomme.

Aktuelle tilvalg, dog ikke uttømmende, vil kunne være:

Kjøkkeninnredning og hvitevarer, baderomsinnredning, garderobe, innerdører, veggfarger, smarthuspakker, screens, innglassing av balkong, pergola på takterrasse, flis og parkett, spærkling av v-fuger, sparkling og maling av gerikter, downlights, elbil-lader.

Det vil ikke være mulighet for å bestille kjøling eller peis som tilvalg.

Endringer

Endringsforespørsler ut over tilvalgene som tilbys i den digitale tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres. Eksempelvis vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med de offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Typiske endringer som ikke tillates er endring av bærekonstruksjon, fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere før leilighetene er overlevert. Det gis ikke anledning til å fravike fra prosjektets leverandører.

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

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik mellom salgsmateriell og leveranse.

Etter salgsstart vil det igangsettes detaljprosjektering. I denne fasen vil bl.a. tekniske føringer og installasjoner detaljeres, byggetekniske detaljer tegnes ut, og det vil foretas endelige produkt- og materialvalg. Kjøper aksepterer at det vil kunne forekomme endringer i forhold til de viste plantegninger, illustrasjoner og opplysninger som er vist i trykt og digitalt salgsmateriell, forutsatt at planlagt standard ikke reduseres vesentlig. Endringer kan eksempelvis berøre forhold som endelige dør- og vindusstørrelser samt nøyaktig plassering av disse, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner, rekkverk på balkong, fasadedetaljer samt detaljering og materialbruk i utomhusområdet.

Produkter som vises i salgsmateriell, er referanseprodukter. Endelig valg av eksempelvis armaturer og hvitevarer vil tas i detaljprosjekteringen. Avvik fra opplyste produkter etter detaljprosjektering kan forekomme dersom tilgjengeligheten på produktet er endret. Produktet vil da erstattes med tilsvarende.

Arealene som opplyses i salgsmateriell er tatt ut av arkitekt-modellen. Mindre avvik kan forekomme. Det vil også, som følge av detaljprosjektering, kunne forekomme mindre avvik på areal i de respektive rom, balkong/ terrasse/uteplass og BRA og BRA-i for leilighetene. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering på balkongrekkverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt.

Mindre avvik kan forekomme på opplyst takhøyde som følge av toleransekrav.

Løsninger som er prosjektert av hensyn til støyforskrift, eksempelvis glassvegg på balkong, kan endres som følge av endrede forutsetninger og hensynet ikke lenger er nødvendig. Enkelte leiligheter mot Glomboveien vil også kunne leveres med delvis innglassing i full høyde av hensyn til støyforskrift.

Selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget. Etter innflytting, underveis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg. Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring.

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

For boliger over bakkeplan vil heis og trapp være dimensjonerende for størrelse på møbler og gjenstander som kan tas inn i boligen.

Området er underlagt tilknytningsplikt for fjernvarme. Det er imidlertid ikke fremført infrastruktur for dette i dag. Fjernvarmeselskapet plikter å etablere en midlertidig varmesentral dersom ikke infrastrukturen er klar ved ferdigstillelse.

Elvepromenaden, Ballastparken og gangveier rundt prosjektet vil overleveres til det offentlige i flere faser tilknyttet de respektive byggetrinn i henhold til reguleringsbestemmelsene, og er ikke en del av denne leveransen. Det tas forbehold om at utforming ikke er ferdig, og at det vil kunne komme endringer i forhold til det som er vist på tegninger og illustrasjoner.

Småbåthavnen vil eies og driftes av eget selskap. Dette selskapet har rett, men ikke plikt til å føre opp sjøboder i henhold til reguleringsbestemmelsene. Selskapet har rett til å bestemme utforming av småbåthavnen, herunder størrelser på plassene, fasiliteter, samt betingelser for utleie og eventuelt kjøp av båtplasser og sjøboder. Kjøpere i hus A – C har fortrinnsrett overfor øvrige interessenter i småbåthavnen.

Selger har rett til å utvikle og tilrettelegge for etablering av næringsvirksomhet i kommende byggetrinn i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Salgsoppgave

INNSEILINGEN
Hovedoppdragsnr:
304-22-9021

KONTAKTPERSON:
Navn: Martin Spinnvåg
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 416 56 540
Epost: martin.spinnvag@privatmegleren.no

Presisjon Eiendomsmegling AS
– Privatmegleren Fredrikstad
Adresse: Verkstedveien 10, 1671 Fredrikstad

Navn: Sebastian Thuen
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 478 95 060
Epost: sebastian.thuen@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS
Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

Navn: Øyvind Meaas
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 971 71 833
Epost: oyvind.meaas@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS
Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

ANSVARLIG MEGLER:
Anne May Guerrero-Wilner
Tittel: Eiendomsmegler

Epost: annemay.guerrero-wilner@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS
Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

SELGER/HJEMMELSHAVER:
Selger er Glombo Brygge AS, org.nr. 927048272. Hjemmelshaver er Glombo Utvikling 2 AS org.nr. 998824575.

Prosjektet er et samarbeid mellom Stene Stål, Værste og Solid Eiendom AS.

Generelt om Innseilingen:

Boligprosjektet Innseilingen kommer nordvest på Kråkerøy, rett ved Vesterelven. Det er planlagt ca. 295 leiligheter fordelt på 14 hus med en felles parkeringskjeller. Det er også regulert inn et mindre areal til næringsvirksomhet i kommende byggetrinn. Det skal etableres gode fellesområder mellom husene med et felles grendehus og en offentlig tilgjengelig naermiljøpark. Innseilingen grenser til en Marina, en offentlig Elvepromenade og Ballastparken.

Prosjektet er planlagt med til sammen 4 byggetrinn.

Innseilingen første salgstrinn:
Antatt 63 leiligheter/boligseksjoner.

Adresse/eiendomsbetegnelse/organisering:
Gnr. 424 bnr. 366 og 407 i Fredrikstad kommune.

Det vil skje en fradeling av ovennevnte eiendom, og endelig eiendomsbetegnelse/matrikkelnummer vil fastsettes av kommunen. Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Eierform:

Eierseksjon.

Det er ikke tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23.

Tomt:

Antatt tomteareal for hele prosjektet vil være på ca. 19 257 kvm., ifølge. selger. Det vil bli justeringer på tomtearealet og andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil eventuelt fastsettes i forbindelse med endelige tomtedelinger og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt.

Bebyggelse:

Bygningene er planlagt utført med hovedbæresystem i en kombinasjon av stål og betong. Fasaden vil hovedsakelig være kledd med tegl, med innslag av trepanel, metallbeslag og platekledning på mindre områder. Balkonger og takterrasser har rekkverk i farget stål. Se vedlagt leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon.

Innhold:

Spennende leiligheter med store vindusflater og arealeffektiv planløsning. Boligene har gjennomgående god standard og blir bygget etter TEK17. For øvrig se leveransebeskrivelse for detaljert informasjon.

Bygget er tegnet av Atelier Oslo.

For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning av den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme på tegningene.

Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løsøre og annen stiplet innredning som fremgår av plantegningene leveres ikke.

Til alle leiligheter leveres sportsbod forskriftsmessig iht. TEK17. Selger forbeholder seg rett til tildeling av boder og vil skje etter bodplan som utarbeides av utbygger. Sportsbod for leilighetene i Innseilingen plasseres i plan UE.

Alternativ planløsninger på et utvalg av leiligheter

Det er utarbeidet alternativ planløsning på et utvalg av leiligheter. Se plantegning merket med «alternativ planløsning» i prospektet.

Det vil være et kostnadsfritt valg når det gjøres ved kontraktsinngåelse i en begrenset periode frem i tid.

Senere solgte leiligheter og kjøpere som tar et senere valg, må gjøre dette i tilvalgsprosessen med tilhørende priser.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme tidsperioden for kostnadsfritt valg av alternativ planløsning på de leilighetene dette gjelder.

Arealangivelser:

Nye arealbegrep ble innført pr. 01.01.2024. Arealbegrep og arealmåling er i iht. NS 3940:2023 fra Standard Norge. Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i

BRA (boligens bruksareal).
BRA-i (internt bruksareal)

Arealet innenfor boenheten. BRA-e (eksternt bruksareal) Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong)
Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknytte boenhetene.

TBA (tilleggsareal balkong)
Areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke en del av bruksareal BRA).

Det tas forbehold om arealavvik mellom prospekttegning og kontraktstegning.

Parkering:

Nedkjøring til p-kjeller lokaliseres mellom hus A og B. Dette vil også være adkomst for øvrige byggetrinn. Selger vil tinglyse de nødvendige rettighetene knyttet til tilkomst.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en anleggseiendom. Kjøp av en ideell andel i anleggseiendommen vil utgjøre én p-plass. Eierandelen vil bli tinglyst. Vedtekter for parkeringssameiet per 10.10.2023 ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

For 3-roms og større leiligheter i Innseilingen, vil det være mulighet for kjøp av parkeringsplass i prosjektets garasjeanlegg (kjøp av andel). Pris og nærmere informasjon om kjøp, fremgår i den til enhver tid gjeldende prisliste. Kjøp av parkeringsplass kommer i tillegg til kjøpesummen for boligen.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensinger i kapasiteten som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Dersom prosjektet har overskuddsplasser står Selger fritt til å selge disse til andre enn de som her er angitt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik plass uten å dokumentere behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer en beboer som kan dokumentere behov for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som eier en annen parkeringsplass i sameiet.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget med parkeringsplasser og boder vil bli utformet.

Utbygger forbeholder seg retten til å slå sammen Parkeringssameiet med eventuelle øvrige tilstøtende parkeringssameier som opprettes i tilknytning til prosjektet Innseilingen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke fjernes uten skriftlig samtykke fra utbygger.

Det vil avsettes et antall gjesteplasser i p-kjeller. Utbygger forbeholder seg retten til å fastsette plasseringen av disse med fordeling i de ulike byggetrinn. Utover disse plassene gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Gjesteplasser som blir avsatt i prosjektet vil kunne disponeres av gjester til Innseilingens alle byggetrinn samt brukere av Marina og næringslokale i byggetrinn 2.

SYKKELPARKERING:
Sykkelparkering vil skje i prosjektets garasjeanlegg og øvrige utplasserte sykkelstativer.

Fremdrift:

Ettersom eiendommen skal bygges ut i flere byggetrinn, kan eiendommen måtte reseksjoneres ved ferdigstillelse av nye bygninger. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til eventuell reseksjonering, samt medvirke for å få gjennomført prosjektet som forutsatt.

Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om oppdeling og organisering av byggene og garasjen dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig for selger. Det vil derfor på et senere tidspunkt avklares om det blir ett sameie pr. bygg eller ett felles sameie for flere bygg. Salgstrinn 1 bestående av hus A, B og C planlegges organisert som ett eierseksjonssameie.

Innseilingens utomhusarealer etableres og ferdigstilles suksessivt med hvert byggetrinn. Kjøper aksepterer at endelig ferdigstillelse av utomhusarealer først skjer samtidig med ferdigstillelse av det siste byggetrinnet.

Tilstøtende prosjekter som Elvepromenade og Ballastparken etableres og overleveres til Fredrikstad kommune suksessivt, i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusareal tilhørende det enkelte byggetrinnet, så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter.

Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

STIPULERT OVERTAKELSE:
Estimert overtakelse av boligene er i perioden 01.08.2026 til 01.02.2027.

Byggetid for prosjektet er estimert til ca. 24 mnd. I tillegg kommer inntil ca. 6 mnd. byggetid for nødvendig offentlig infrastruktur.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til kjøper. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel.

Selger kan kreve overtakelse inntil 5 måneder før det ovennevnte ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Brukstillatelse vil foreligge ved overtakelsen. Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstillelse av hele prosjektet.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, også selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Se nærmere om betalingsbetingelser under.

Oppvarming:

Det leveres vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle rom foruten i omkledningsrom og bod. Fjernvarmeselskapet har ansvaret for eventuell midlertidig varmesentral til all ny infrastruktur er tilkoblet, jf. leveransebeskrivelsen.

VENTILASJON:
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Anlegget sender tilluft til stue og soverom, og avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Kjøkkenventilator leveres med kullfilter.

Energimerking:

Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest.

Forventet energimerke på byggene som helhet er B og minimum C for den enkelte leilighet.

Vann/avløp:

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

Offentlig planer/regulering:

Eiendommen inngår i detaljreguleringsplanen for FMV6 med Ballastparken som ble vedtatt av bystyret 04.05.2023. Både reguleringsplanen og rammetillatelsen er vedtatt for Innseilingen.

Området er i stor utvikling og det må påregnes byggeaktiviteter i årene som kommer.

Rettigheter og tinglyste forpliktelser:

1987/9686–1/86 Best. om adkomstrett, tinglyst 14.09.1987
Rettighetshaver: MOSS ROSENBERG VERFT AS

1987/12032–1/86 Bruksrett, tinglyst 10.11.1987
Best. om nettstasjon/kabler
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ELVERK

2002/13261–1/86 Erklæring/avtale, tinglyst 08.10.2002
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS

2002/13262–1/86 Erklæring/avtale, tinglyst 08.10.2002
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av 18 000 V kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad Energinett AS
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder også senere fradelte parseller

Kontakt megler for oversendelse av nevnte servitutter.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger tar forbehold om å tinglyse rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Forsikring:

Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen. Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.

Eiendomsskatt:

I Fredrikstad kommune er det eiendomsskatt på alle typer eiendommer. Det er under årets budsjettvedtak, vedtatt at det av boliger og fritidseiendommer skal betales en eiendomsskatt på 3,2 promille i 2023. Beløpet beregnes av boligens takst fratrukket en reduksjonsfaktor på 30% av taksten, samt et bunnfradrag som i 2023 utgjør en million kroner. Taksten på boligen beregnes etter ferdigstillelse.

Bystyret vedtar hvert år detaljene rundt eiendomsskatten under budsjettbehandlingene i desember. Her vedtas promillesats og bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer, samt promillesats for næringseiendommer.

Se kommunenes hjemmesider for mer informasjon om eiendomsskatt og regneeksempler.

Formuesverdi:

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

Konsesjon/odel:

Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

Boplikt:

Det er ikke boplikt.

Utleie:

Ingen begrensning i utleie av hele boligen under ett til boligformål.

Begrensninger i korttidsutleie er regulert i eierseksjonsloven.

Organisering av sameiet:

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier m.m.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameie(ene). Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Vedtekter per 10.10.2023 ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER:
Selger har engasjert Solibo som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

EIENDOMMENS FELLESKOSTNADER:
Månedlige felleskostnader er gjennomsnittlig stipulert til ca. kr 40 pr. kvm. BRA-i som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, vask av vinduer som ikke har tilkomst, forretningsførsel, strøm i fellesarealer m.m. Månedlige felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Det henvises til prisliste som viser et stipulert gjennomsnitt over felleskostnadene pr. leilighet for det første driftsåret.

Driftskostnad for parkeringsplass betales med like deler per plass. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold o.l. og antas å ligge på ca. kr 100 per p-plass.

Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene.

Forbruk av strøm, varmt tappevann og oppvarming avregnes etter forbruksmåler pr. leilighet og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Kostnader til avlesning kommer i tillegg.

Vann/avløpskostnader/renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Selger kan på vegne av sameiet og garasjesameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil fem år.

Kjøpesum og omkostninger:

Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift til staten av andel tomteverdi	2,5 %
Tinglysningsgebyr for skjøte	kr 585
Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument	kr 784,50

Det skal innbetales oppstartskapital tilsvarende kr 150 pr. BRA-i. Dette kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesum og omkostninger:

Se prislisten for spesifikk informasjon om pris per bolig, p-plass, omkostninger m.v. Det er prislisten som inneholder detaljert informasjon om f.eks. forskuddsbetaling.

Kjøper skal innbetale et forskudd for leilighetens og ev. garasjeplass i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2).

Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

BETALINGSPLAN:
Forskudd betales i forbindelse med kontraktsinngåelsen, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning.

Ettersom utomhusarealene vil ferdigstilles suksessivt i henhold til utbyggingsplanen, samt at årstidene også vil påvirke når

utomhusarealene anses ferdig, vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under sameiets styre sin instruksjonsrett. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig (omgjøring av mangler).

Tilvalg:

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud. Alle kjøperne vil bli varslet om tilvalgsprossen og priser i god tid før eventuelle valg må tas. Det er lagt en maksgrense for endringer på 15 % av leilighetens kjøpesum jf. buofl. § 9.

Tilvalgene har et påslag og prisene for de ulike tilleggene vil bli oppgitt i forbindelse med tilvalgsprosessen. For endringsbestillinger kan selger ta et administrasjonsgebyr for å regne på om det er mulig å utføre endringsønskene, og hva merkostnaden vil bli.

Videresalg og endring i eierskap/navnendring:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på

kr 55.000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 15.000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling:

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

Garanti etter bustadoppføringsloven:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47.

Selgers forbehold:

Selgers forbehold om realisering ble løftet 05.08.2024.

Selger tar forbehold om at insekter/ smådyr som maur og skjeggkre/kre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming, m.m.), vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart, og at endelig kontraktstegning ikke vil foreligge før forbeholdsfristen.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Det tas forbehold om justering og endringer av fasader og utomhusplan.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller som er pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten uten varsel på usolgte boliger og p-plasser.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplanting og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger.

Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at arealene er angitt basert på tegningsgrunnlaget som foreligger per oktober/november 2023. Eksempelvis kan rombenevnelse og arealangivelser (BRA-i) endres som følge av plassering av ventilasjonsaggregat, føringsveier for VVS-installasjoner m.v. Dette gir ikke kjøper krav på prisavslag.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen.

Det tas forbehold om at selger kan endre

vedtektene i sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/ vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige

Salgsbetingelser:

Selger har ikke ansvar for insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre som kan forekomme i boligen.

Boligene vil bli levert byggrengjort.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller som er pålagt av myndighetene.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplanting og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er kun ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at arealene på plantegning i prospekt, kan avvike fra leveransen som følge av at detaljprosjektering av Innseilingen ikke er ferdigstilt. Eksempelvis kan rombenevnelse og arealangivelser (BRA-i) endres som følge av plassering av ventilasjonsaggregat, føringsveier for VVS-installasjoner m.v. Dette gir ikke kjøper krav på prisavslag.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen.

Selger kan endre vedtektene i sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/ vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosektet.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

- Prospekt for Innseilingen med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse
- Salgstegning

Vedlegg som bl.a. inneholder:

- Utkast til vedtekter for Innseilingen Sameie 1
- Detaljregulering for del av FMV6 med Ballastparken vedtatt 04.05.2023
- Grunnboksutskrift datert 09.10.2023
- Servitutter
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Bustadoppføringsloven

Reguleringskart med bestemmelser og pantattest med servitutter er tilgjengelig hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

Meglers vederlag og utlegg som dekkes av selger:

Meglers vederlag utgjør kr 28.000 eks. mva. pr. enhet. Bonus ved oppnådd salg etter nærmere milepæler. I tillegg betaler selger kr 6.350 eks. mva. i tilrettelegging per enhet og kr 4.000 eks. mva. i oppgjørshonorar. Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.

Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon.

Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Megler har utarbeidet eget kjøpeskjema for prosjektet.

Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Kjøpetilbudet skal inngis på Privatmegleren Nyeboliger AS sitt kjøpetilbudsskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Finansiering:

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kunderådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Fredrikstad, 10. oktober 2023,
revidert 24.11.2025.

Kontaktinfo meglere

Teamet fra PrivatMegleren som jobber med Innseilingen har lang erfaring med salg av bolig i Fredrikstad og på Østlandet.

Martin Spinnvåg
Eiendomsmegler / Partner
PrivatMegleren Fredrikstad

+47 41 65 65 40
martin.spinnvag@privatmegleren.no

Øyvind Meaas
Eiendomsmegler
PrivatMegleren Nyeboliger Oslo

+47 97 17 18 33
oyvind.meaas@privatmegleren.no

Sebastian Thuen
Eiendomsmegler
PrivatMegleren Nyeboliger Oslo

+47 47 89 50 60
sebastian.thuen@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN

OPPLAG 2
Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet og øvrig salgsmateriale

Tekst / Design / Art Direction: www.roidivision.no
3D-illustrasjoner: 3D Estate
Stockphoto: Adobe Stock og Unsplash
Foto og bilder fra Fredrikstad: Kine Jensen og Fotoetcetera

Innseilingen

FREDRIKSTAD

» innseilingen–fredrikstad.no

værste

STENE STÅL GJENVINNING AS

Solid Eiendom

nordic guarantee

STOCKHOLM · OSLO · HELSINKI · COPENHAGEN

BYGGSIKKERHET

GARANTI NR: 10297786

UTSTEDELSESDATO: 05.08.2024

GARANTIST: Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, 516406-0112, Stockholm, avd Norge: Nordic Guarantee, foretaksnr 986 398 929

Garantisten stiller seg herved overfor beneficianten som garantist i samsvar med bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser garantidebitor har i henhold til underliggende kontrakt.

BENEFICIANT:

Kjøpere av Innseilingen Bygg C

GARANTIDEBITOR:

Glombo Brygge AS
927048272
C/o Værste AS
1601 Fredrikstad

KONTRAKTSBESKRIVELSE:

Kontrakt, Samlegaranti Innseilingen Bygg C, Total entreprise, Innseilingen i Fredrikstad, 1678 Kråkerøy

KONTRAKTSDATO:

GARANTIGRUNNLAG:

Underliggende kontrakt

GARANTIENS OMFANG:

Utførelsestid fra: 05.08.2024

Reklamasjonstid: 5 år etter overtagelse

GARANTIBELØP:

5 298 000 NOK

8 830 000 NOK

1. Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelses- og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket betaling.

2. Der dette dokumentet omtaler ”kontraktssummen” menes kontraktssummen slik den fremkommer av avtaledokumentet på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Tilleggs- og endringsarbeider omfattes ikke.

3. Garantien begrenses til NOK 5 298 000 som utgjør 3 % av kontraktssummen, for forhold som påberopes overfor entreprenøren før, eller i forbindelse med, overtakelse. For krav som gjøres gjeldende innen fem år etter forbrukerens overtakelse av kontraktsarbeidet, begrenses garantien til NOK 8 830 000 som utgjør 5 % av kontraktssummen.

4. Dersom forbrukeren overdrar sin kontraktsposisjon, begrenses garantien overfor kjøper til kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, slik at kjøpesummen for kontraktsposisjonen ikke inngår i beregningsgrunnlaget for garantien.

5. Garantikravet må dokumenteres ved kopi av fremsatte krav overfor entreprenør, samt erklæring fra byggherre om at entreprenøren ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser. Garantikravet anses ikke fremsatt før nevnte dokumentasjon er mottatt av Garantisten.

6. Garantikravets størrelse skal dokumenteres ved takst fra godkjent takstmann, eller innhentede tilbud fra annen entreprenør på markedsmessige vilkår.

7. Garantisten skal uten ugrunnet opphold varsles dersom kontrakten mellom byggherren og entreprenøren heves.

nordic guarantee

STOCKHOLM · OSLO · HELSINKI · COPENHAGEN

8. Garantien gjelder inntil krav forbrukeren har mot entreprenøren er oppfylt, forutsatt at respektive frister er overholdt.

9. Dersom forbrukeren på forespørsel fra Garantisten svarer på hvilke krav som er gjort gjeldende innen fristene, gjelder garantiansvaret bare krav som er nevnt i svaret fra forbrukeren.

10. Garantisten trer ved utbetaling inn i forbrukerens krav, herunder rett til å fremme krav mot entreprenøren og eventuelt dennes bo.

11. Tvister vedrørende denne garantien behandles som angitt i Bustadoppføringslova om tvister mellom forbruker og entreprenør.

Nordic Guarantee

Oslo 05.08.2024 Kristin Michelet

Informasjon om håndtering av personopplysninger:
Vær oppmerksom på at Nordic Guarantee under søknadsprosessen kan ha mottatt personopplysninger om individer berørt av dette dokument. Personopplysningene benyttes av Nordic Guarantee for å kunne håndtere søknaden og for å kunne oppfylle våre plikter relatert til våre produkter. For ytterligere informasjon om hvordan Nordic Guarantee
behandler personopplysninger, vennligst les våre Personvernregler på
www.nordicguarantee.com/personvernregler, eller
kontakt oss på info@nordg.com.

nordic guarantee

STOCKHOLM · OSLO · HELSINKI · COPENHAGEN

GARANTI FOR FORSKUDDSBETALING FRA FORBRUKER BUSTADOPPFØRINGSLOVA § 47

GARANTI NR: 10297789

UTSTEDELSESDATO: 05.08.2024

GARANTIST: Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, 516406-0112, Stockholm, avd Norge: Nordic Guarantee, foretaksnr 986 398 929

Garantisten stiller seg herved overfor beneficianten som garantist for tilbakebetaling av forskudd betalt av kjøper i medhold av bustadoppføringslova § 47, for den plikt som garantidebitor har etter underliggende kontrakt.

BENEFICIANT:
Kjøpere av Innseilingen Bygg C

GARANTIDEBITOR:
Glombo Brygge AS
927048272
C/o Værste AS
1601 Fredrikstad

KONTRAKTSBESKRIVELSE:
Kontrakt, Samlegaranti Innseilingen Bygg C, Total entreprise, Innseilingen i Fredrikstad, 1678 Kråkerøy

KONTRAKTSDATO:

GARANTIGRUNNLAG:
Underliggende kontrakt

GARANTIPERIODE:
Startdato:05.08.2024 - utløpsdato:01.10.2026

AKKUMULERT MAKSIMUM GARANTIBELØP:
2 000 000 NOK

1. Garantien gjelder for forskudd overført entreprenøren i medhold av bustadoppføringslova § 47.

2. Krav skal fremsettes i form av en skriftlig erklæring fra Beneficianten om at Garantidebitor ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til underliggende kontrakt, hva misligholdet består i, og at Beneficianten derved har rett til å få tilbakebetalt det utbetalte forskudd. Kravet må dokumenteres ved kopi av fremsatte krav overfor entreprenør samt dokumentasjon for faktiske overførsler i form av bilag og kontoutskrifter. Garantikravet anses ikke fremsatt før nevnte dokumentasjon er mottatt av Garantisten.

3. Garantien kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 10 % av kontraktssummen, og ikke for mer enn hva som er overført i henhold til kontrakten.

4. Der dette dokumentet omtaler ”kontraktssummen” menes kontraktssummen slik den fremkommer av avtaledokumentet på tidspunktet for avtaleinngåelsen iht. referanse til kontrakt inntatt ovenfor. Tilleggs- og endringsarbeider omfattes ikke.

5. Garantien gjelder inntil det første av disse tilfellene inntrer:

A. Den dag vi har mottatt skriftlig melding fra beneficianten om at garantidebitor har oppfylt sine forpliktelser etter kontrakten, eller

B. i) Dersom kontrakten ikke omfatter rett til grunn, løper garantien til den dag det er klart at verdien av arbeid som er utført på eiendommen, sammen med materialer som er tilførte eiendommen, minst svarer til det som til enhver tid er betalt og det ikke hviler salgspant eller andre hefte på materialer som er innbygde eller tilførte eiendommen og som skal betales ved avdraget.

ii) Dersom kontrakten omfatter rett til grunn, løper garantien til den dag hjemmelen er overført til Beneficianten, og vilkårene i pkt. i) er oppfylt.

nordic guarantee

STOCKHOLM · OSLO · HELSINKI · COPENHAGEN

6. Garantisten skal uten ugrunnet opphold varsles dersom kontrakten mellom byggherren og entreprenøren heves.

7. Garantisten trer ved utbetaling inn i forbrukerens krav, herunder rett til å fremme krav mot entreprenøren og eventuelt dennes bo.

8. Tvister vedrørende denne garantien behandles som angitt i bustadoppføringslova om tvister mellom forbruker og entreprenør.

9. Akkumulert maksimum garantibeløp vil bli redusert ved skriftlig melding fra Beneficianten om at Garantidebitor delvis har oppfylt sine forpliktelser i henhold til kontrakten og hvilket beløp akkumulert maksimum garanti kan reduseres med.

Nordic Guarantee

Oslo 05.08.2024

Kristin Michelet

Informasjon om håndtering av personopplysninger:
Vær oppmerksom på at Nordic Guarantee under søknadsprosessen kan ha mottatt personopplysninger om individer berørt av dette dokument. Personopplysningene benyttes av Nordic Guarantee for å kunne håndtere søknaden og for å kunne oppfylle våre plikter relatert til våre produkter. For ytterligere informasjon om hvordan Nordic Guarantee
behandler personopplysninger, vennligst les våre Personvernregler på
www.nordicguarantee.com/personvernregler, eller
kontakt oss på info@nordg.com.

Innseilingen

Storm Elektro AS

Bolig: A501 **Rom** **3** **Tilvalgs frist: 27.02.25**

Nr.	Produktnavn	Enh.pris inkl.	Antall:	Sum		Kommentar:
1	SG Hvit design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 19 000	1	kr	19 000	
1 B	SG Sort design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 21 500		kr	-	SORT
2	Elko One design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 22 000		kr	-	
2 B	Elko One Sort design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 24 000		kr	-	SORT
3	Elko Plus design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 24 000		kr	-	
3 B	Elko Plus Sort design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 29 500		kr	-	SORT
4	Smart lysstyring Plejd med SG design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 29 000		kr	-	Sentral, hovedbryter ved inngang og hovedsoverom. App
4 B	Smart lysstyring Plejd med Sort SG design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter.	kr 31 500		kr	-	SORT
5	Elko Smart med lysstyring. Inkl hvit design pakke med dimmere. Hvit	kr 77 500		kr	-	Sentral, hovedbryter ved inngang og hovedsoverom. App
5B	Elko Smart med lysstyring. Inkl design pakke med dimmere. SORT	kr 87 500		kr	-	SORT
6	Porttelefon med fargeskjerm og WIFI	kr 6 000		kr	-	
7	Ekstra teknisk kurs til Micro, kaffemaskin, toalett osv.	kr 4 500	1	kr	4 500	
8	Ekstra innvendig kurs	kr 5 500		kr	-	
9	Ekstra dobbelt stikk	kr 1 650		kr	-	
10	USB Lader	kr 2 750		kr	-	Design følger pakke
11	USB Lader og stikk	kr 3 250		kr	-	Design følger pakke
12	Målsatt tak eller veggpunkt	kr 2 500	1	kr	2 500	
13	Dimmer eksisterende lyssone	kr 2 700		kr	-	
14	Ekstra lyssone	kr 3 250	2	kr	6 500	Bryter og stikk
15	Oppgrad. std. DL til One soft pr. stk.	kr 400	9	kr	3 600	
16	Std. Downlight LED hvit	kr 2 490		kr	-	
17	One Soft Hvit - inntrukket lyskilde, lavere blending	kr 2 890	1	kr	2 890	Gang og entre
18	One Soft Hvit - inntrukket lyskilde, lavere blending	kr 2 890	5	kr	14 450	Tv stue
19	One Soft Hvit - inntrukket lyskilde, lavere blending	kr 2 890	5	kr	14 450	Salong
20	One Soft Hvit - inntrukket lyskilde, lavere blending	kr 2 890	6	kr	17 340	Spisestue
20	One Soft Hvit - inntrukket lyskilde, lavere blending	kr 2 890	3	kr	8 670	Bildevegg
22	One Soft Hvit - inntrukket lyskilde, lavere blending	kr 2 890	4	kr	11 560	Kjøkken
26	Nedhengt pendel VIP sort	kr 4 700		kr	-	Over øy
27	Designline skinne 1,9m	kr 3 900		kr	-	
28	Designline Tube spot LED	kr 2 590		kr	-	
29	Bodlampe hvit 260 mm	kr 2 000		kr	-	
30	SPACE S235 WH 1710TED 827/830/840 OP	kr 3 500		kr	-	
31	C4 Corner Kit Hvit 2,5m inkl ledstripe og driver	kr 12 500		kr	-	Link
32	Takskinne utenpåliggende 2cm Hvit med LED stripe pr.2 meter ferdig montert.	kr 7 900		kr	-	
33	DOT Takskinne utenpåliggende 2cm SORT med LED 3x6diode dot pr. 4 meter ferdig montert.	kr 17 900		kr	-	
34	Håndkletørker FK710	kr 8 900		kr	-	
35	Håndkletørker FK705	kr 11 900		kr	-	
36	Kurs og stikk i sportsbod - avklares	kr 9 500		kr	-	
37	Utendørs stikk med lokk	kr 2 700		kr	-	På eksisterende kurs
38	Utvendig kurs avsluttes i boks eller dobbelt utestikk.	kr 4 900	1	kr	4 900	Angi høyde:
39	Klargjøring solskjerming, rør m kabel ikke tilkoblet	kr 1 950		kr	-	pr. vindu.
40	Ferdig tilkobling solskjerming	kr 3 580	5	kr	17 900	pr. vindu.
41	Oppdatering av tegning - prosjektering og system	kr 2 900	1	kr	2 900	

Elektrotegninger/kladd og pristilbud som er gjennomgått og godkjent på tilvalgsmøtet legges til grunn for installasjonen. Signert tilvalgsliste er gjeldende for leveranse av utstyr. Endringer etter signert liste vil ikke være mulig. Forbehold om at tekniske tilpasninger i byggeprosessen kan få innvirkning på tilvalg. Punkter som ikke er målsatt kommer på nærmeste stender eller flyttes der tekniske føringer har prioritet, f.eks. brann. Ved evt. bygningsmessige endringer må dette varsles og godkjennes, vil også medføre ny omprosjektering og kostnader.

Total pris inkl. påslag og mva. **kr** **131 160**

Dato: 27.02.25

Johnny Baardsen

Tilvalgsansvarlig

SV: Oppdatert elektrotilvalg Innseilingen A0501

AB Arild Borgersen <Arild.Borgersen@solid.no
Til Johnny Baardsen

Svar | Svar til alle | Videresend

søn. 02.03.2025 22:04

Aksepteres.

Ab

M365 Copilot | A-H0501 (Innseilingen BT1) | Rucoria

https://rucoria.app/cm/dashboard

Rucoria

A-H0501 Innseilingen BT1

Alle enheter

Hjem

Oversikt

Tilvalg

Budsjett

Endringer

Dokumenter

Meldinger

Innseilingen BT1 - A-H0501

Etasje: 5 | Glomboveien 2 A, H0501

Hjelp ?

Norsk

Totale kostnader brukt på tilvalg og endringer

kr 573,206

Total kostnad per fag

Fag	Sum
Endringer	497,625
Gulv	64,890
Rør	9,507
Tømrer	1,184
Elektrisk	0
Fliser	0
Maling	0
Uteområde	0
Kjøkken	0
Baderom	0

Endringer

Under arbeid: 0

Aksepterte tilbud: 14

Dine frister

Endringsfrist

-403 Dager

Tilvalgsfrist

-422 Dager

Vedlegg 1. til endringsavtale med boligkjøper

sigdal

Tilbud alt 1.

Prosjektnr.:
Entreprenør/byggmester: Ove Skår AS
Boligkjøper Arild Borgersen
Tilbudsnr.: 501024/53/6
Hus-/Leil.nr. / Gatenavn/ - KJØKKEN "PÅ DYPET" 501024/53/11 +STANDARD BAD

Kontaktperson

Butikk for tilvalg: Studio Sigdal Fredrikstad
Kundekonsulent: Elin Thorvaldsen
Tlf: 467 07 947
Mail: elin@studiosigdal-fredrikstad.no

Prisoppstilling tilvalg				Total		Kjøkken		Hvitevarer		Ventilator		Bad 800		Bad 1000						Annet		Annet	
Ny innredning (Bto, eks mva/frakt/montasje)				254204		147172		37996		35303		15395		18338		0		0		0		0	
Std. Innredning - til fratrekk				231181		129771		32373		35303		15395		18338		0		0		0		0	
Differanse				23024		17401		5623		0		0		0		0		0		0		0	
Tillegg (eks. mva / frakt / montasje)				23024		17401		5623		0		0		0		0		0		0		0	
+ Frakt			6 %	1381		1044		337		0		0		0		0		0		0		0	
(Montering - legg inn **Ny** og **Std**. Montasje)				33845	31050	22800	20700	2765	2070	2760	2760	2760	2760	2760	2760	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diff. Montering				2795		2100		695		0		0		0		0		0		0		0	
+ Ekstra revidering	990,0	Ant.	0	0																			
+ Miljøgebyr				0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
+				0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
+				0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
+				0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
Tillegg eks. mva				27200		**20545**		**6655**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**	
Administrativt Påslag til Entreprenør			12 %	3264,02																			
+ Mva			25 %	7616,04																			
Tillegg inkl. mva.				38080,22																			
OVERFØRT ENDRINGSKONTRAKT				38080,22																			

Elin Thorvaldsen

Sted Dato *Konsulent*

Sted Dato Arild Borgersen *Boligkjøper*

Perspektivtegning: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Opheim, Anett-Beate

Perspektivtegning: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Opheim, Anett-Beate

Perspektivtegning: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

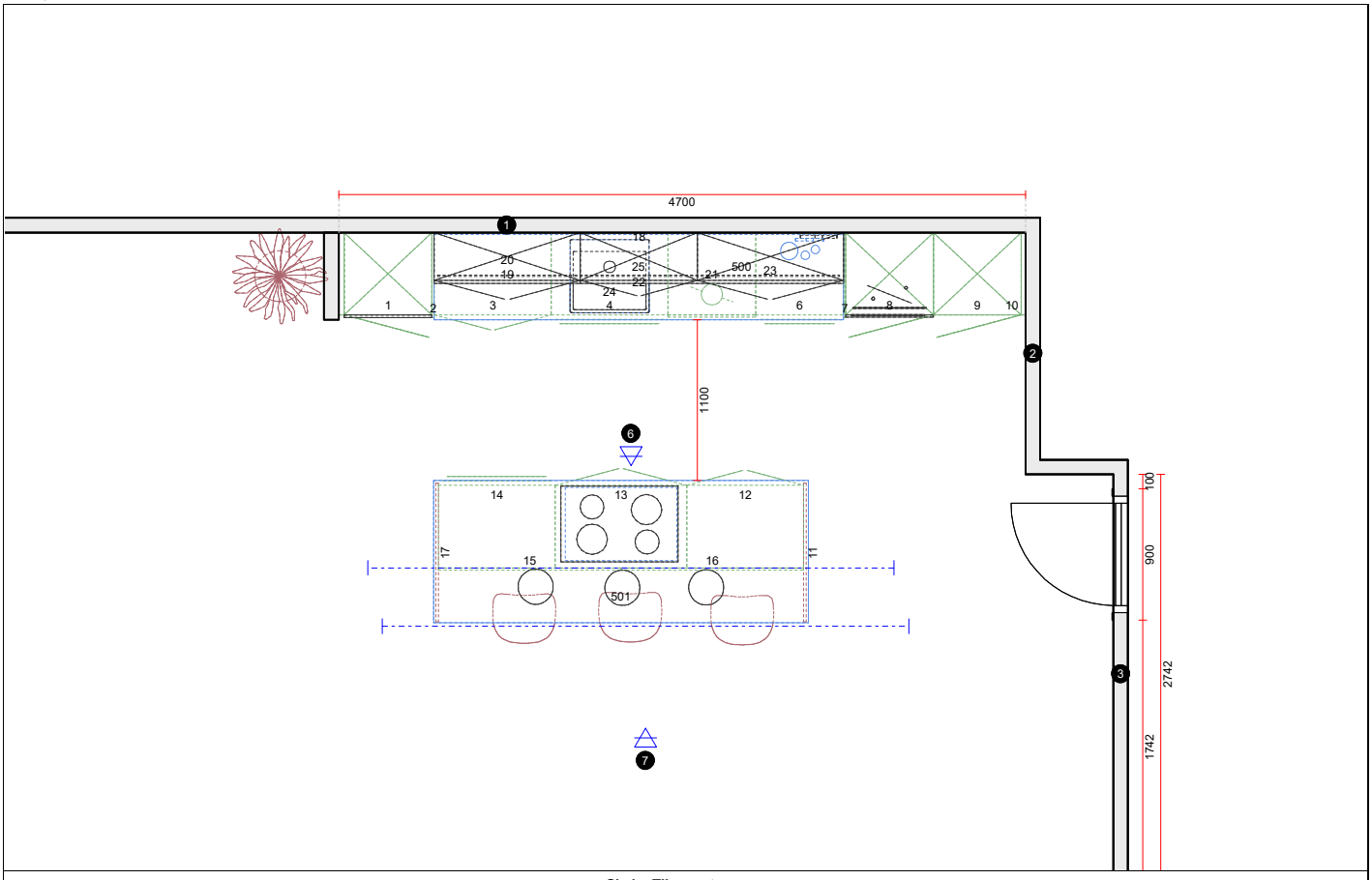
Selger: Opheim, Anett-Beate

Perspektivtegning: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Opheim, Anett-Beate

Plantegning: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

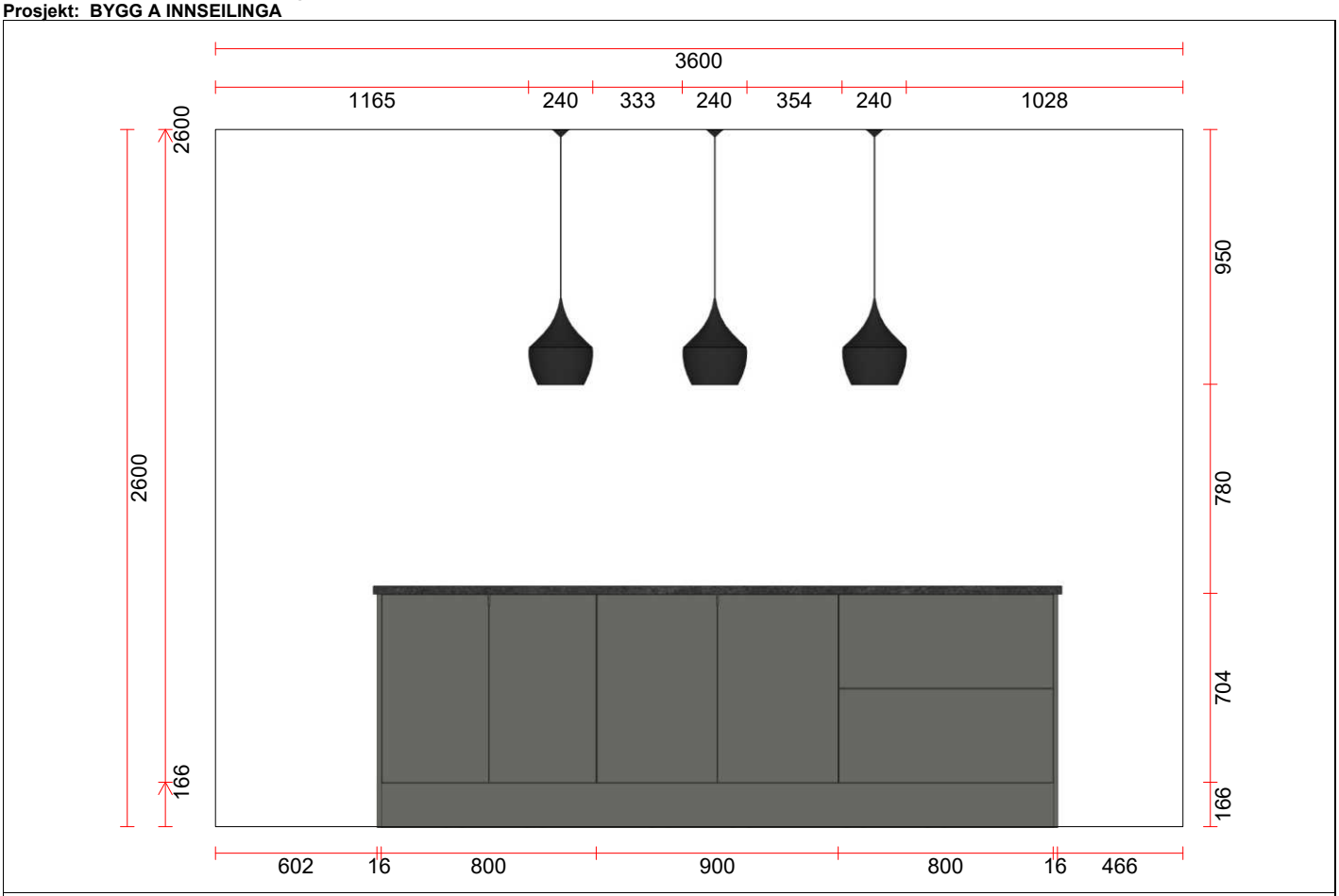
Oppriss: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

Oppriss: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

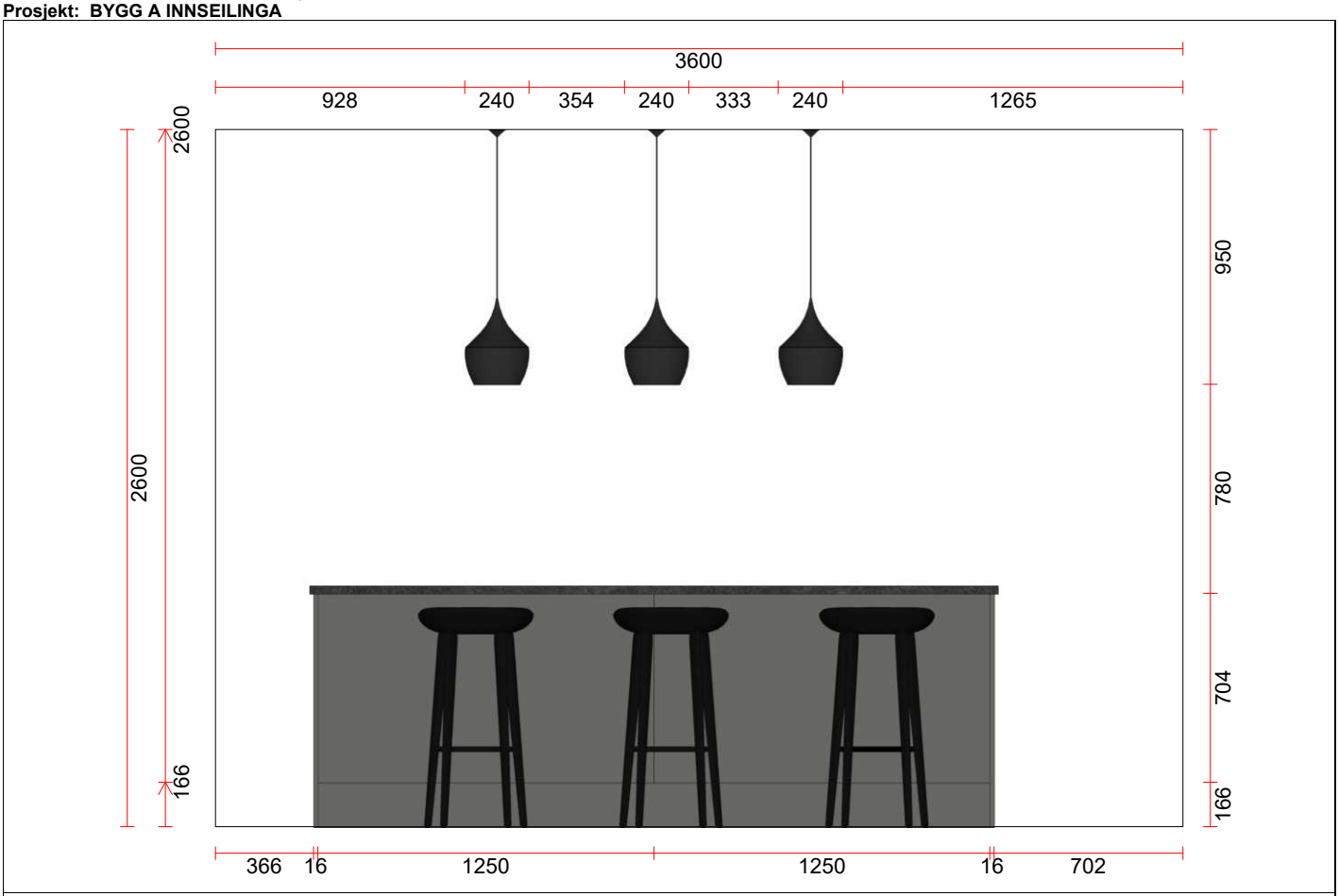


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

Oppriss: 501024/53/11 A0501 Borgersen - Alternativ - 11 **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 2 002 220 305

Ove Skaar as

Deres ref: Okienko, Jacek
Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178
E-mail:

Tilbudsinfo:

Tilbudsnummer : 501024/53/11
Miljø : A0501 Borgersen
Alternativ : Alternativ - 11
Dato :

Kjøkkensenteret Østfold AS
Mosseveien 43

1610 FREDRIKSTAD

Vår ref: Opheim, Anett-Beate

Organisasjonsnr. :
Bankgiro :
Telefon :
Fax :
E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no
E-mail :

Leveringsadresse:

Ove Skaar as

Betingelser:

Transport : Levert bak bil
Levering : Levert bak bil
Leveringstid :

Sigdal Kjøkken

Kjøkken	*: Uno Palett*
Fargekategori	*: Jordnær (STD)*
Frontfarge	*: S7500-N Granitt (STD)*
Farge skrog	*: Hvitt m/granitt forkant*
Grep dør	*: HK000365 Håndtak Edge Antrasitt, 40 mm*
Grep skuff	*: HK000365 Håndtak Edge Antrasitt, 40 mm*
Hengsel	*: Hengsel 110 grader med int. demping*
Flekklakk/-beis	*: Automatisk*
Dører og skuffer	*: Uno Palett*
Glassvalg	*: *Ikke valgt*
Veggpaneler	*: Veggpaneler 12mm Laminat*
Utførelse	*: 590 Mystery Light*
Tilbehør	*: Palett*
Farge	*: S7500-N Granitt (STD)*
Rygg	*: Palett*
Sokler	*: Palett*
Takavslutninger	*: Palett*
Baldakiner	*: Palett*

Implast Benkeplater

Laminat benkeplater	*: Håndpåsatt Kant F32 30 mm*
Utførelse	*: 630 Kull*
Kantlist type	*: F32 1,5 mm*
Kantlist utførelse	*: 630 Kull*

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	8150060	1,000	STK	Th. Høyskap for innb. stekovn og mikro med rammeh. 36,0 - 45,0 cm, 1 hylle, 1 dør 57,2 cm, 1 dør 44,4 cm , 2 sett justeringsskinner, 1 tilpasningsstykke 60cm
1.1	3679730000	1,000	STK	Dekklist innb.skap Stål
1.2	3443990000	1,000	STK	Push-løsning for dør (kan ikke kombineres med Aventos hengsler)
2	379810	1,000	STK	Dekkside med rett forkant HS 2112x585
3	2120080	1,000	STK	Benkeskap 2 hyller 80cm

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
3.1	3611180000	1,000	STK	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 80 cm
4	2042088	1,000	STK	Legra oppvaskbenk 80 cm, u/rygg, front h348+348, L46, med avfallssystem, dekklist for montering på front medfølger
5	1594690	1,000	STK	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist Dybde = 0
6	2439068	1,000	STK	Legra skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff h348, L16, 1 skuff h348, L13, 1 lav innv. skuff
7	379810	1,000	STK	Dekkside med rett forkant HS 2112x585
8	8117060	1,000	STK	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemontering, 1 dør 700 mm, 1 dør 1404 mm
8.1	3679810000	1,000	STK	Lufterist 500x86 sort
9	8011060	1,000	STK	Th. Hylleskap 5 Hyller Delt dør 60cm
10	243020	1,000	STK	Foring 2420x100 Bredde = 30, Høyde = 2112, Dybde = 565
11	379939	0,950	L	Rygg barl.benk max h870, liggende finer Bredde = 950, Høyde = 870
11.1	V01	1,000	VM	Rett kant V ende
11.2	H01	1,000	HM	Rett kant H ende
12	2120080	1,000	STK	Benkeskap 2 hyller 80cm
12.1	3611180000	1,000	STK	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 80 cm
13	2120090	1,000	STK	Benkeskap 2 hyller 90cm
14	2451088	1,000	STK	Legra tip-on skuffeseksjon 80 cm, 1 skuff h348, L16, 1 skuff h348, L13, 1 lav innv. skuff
14.1	3611180000	1,000	STK	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 80 cm
15	379944	1,250	L	Rygg barl.benk, H-704x2400 liggende mønsterretning Bredde = 1250
15.1	V01	1,000	VM	Rett kant V ende
15.2	H01	1,000	HM	Rett kant H ende
16	379944	1,250	L	Rygg barl.benk, H-704x2400 liggende mønsterretning Bredde = 1250
16.1	V01	1,000	VM	Rett kant V ende
16.2	H01	1,000	HM	Rett kant H ende
17	379939	0,950	L	Rygg barl.benk max h870, liggende finer Bredde = 950, Høyde = 870
17.1	V01	1,000	VM	Rett kant V ende
17.2	H01	1,000	HM	Rett kant H ende
18	SP416F4	2,800	M	16 MM Veggpanel bredde 626 - 1260 mm Bredde = 2800, Høyde = 658 *Veggpaneler 16mm Laminat* *Utførelse 630 Kull*
19	429992	1,000	L	Baldakin dybde 350 mm Bredde = 1000, Dybde = 350
19.1	V01B	1,000	VM	List V ende
19.2	H01B	1,000	HM	List H ende
19.3	9	1,000	STK	utfresing for leddstripe, se skisse
20	4010100	1,000	STK	Overskap 2 hyller 2 dører 100cm
20.1	3443990000	2,000	STK	Push-løsning for dør (kan ikke kombineres med Aventos hengsler)
21	429992	1,800	L	Baldakin dybde 350 mm Bredde = 1800, Dybde = 350
21.1	V01B	1,000	VM	List V ende
21.2	H01B	1,000	HM	List H ende
21.3	9	1,000	STK	utfresing for leddstripe, se skisse
22	4010080	1,000	STK	Overskap 2 hyller 2 dører 80cm
22.1	3443990000	2,000	STK	Push-løsning for dør (kan ikke kombineres med Aventos hengsler)
23	4010100	1,000	STK	Overskap 2 hyller 2 dører 100cm
23.1	3443990000	2,000	STK	Push-løsning for dør (kan ikke kombineres med Aventos hengsler)
24	1832046	1,000	STK	KJ.VASK BLANCOANDANO 500-IF/A ST OPL, m/oppløft - LAGERVARE
25	973614UT	1,000	st	LED-strip Flexy SHE6 PW PRO 3000 24V/43,2W 2700K vit no tape Høyde = 11, Bredde = 2750
25.1	973351	2,000	st	LED-profil Apex ink.bländskydd opal
25.2	973355	1,000	st	Ändavslut profil Apex 2-p+2-p opal
25.3	992615	1,000	st	Förlängninsgkabel MICRO24 2000mm

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
25.4	971186	1,000	st	Drivdon Triac 24V/50W
26	361810	3,000	STK	Forlenger til sokkelben
27	NC0990	1,000	STK	Flekklakk 20ml NCSS
28	3704090000	1,000	STK	Flekklakk Granitt 20ml (7500-N)
450	HK000365	14,000	STK	Håndtak Edge Antrasitt, 40 mm
500	IM22230	2,800	m	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.)
				Høyde = 30, Lengde = 2800, Dybde = 600
500.1				Kutting av 1832046 er utført på monteringsstedet
501	IM22330	2,562	m	Benkeplate 30mm 626-900mm (basis pl. alm.)
				Høyde = 30, Lengde = 2562, Dybde = 975
501.1				Kutting av 403471 er utført på monteringsstedet
502	IM5132	11,628	m	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm
503	251120	5,000	STK	Sokkelfront 2420x166
504	3611350000	10,000	STK	Sokkelben 4 stk.
505	261003	2,000	STK	Takavsl.ende overskap kantet i to ender h. 350 mm
506	261110	2,000	STK	Takavslutning frontlengde kantet i to ender 2420x350 mm

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 2 002 220 305

Ove Skaar as

Deres ref: Okienko, Jacek
Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178
E-mail:

Tilbudsinfo:

Tilbudsnummer : 501024/53/8
Miljø : A0501 Borgersen
Alternativ : Tilvalg Hvitevarer Siemens
Dato :

Kjøkkensenteret Østfold AS
Mosseveien 43

1610 FREDRIKSTAD

Vår ref: Opheim, Anett-Beate

Organisasjonsnr. :
Bankgiro :
Telefon :
Fax :
E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no
E-mail :

Leveringsadresse:

Ove Skaar as

Betingelser:

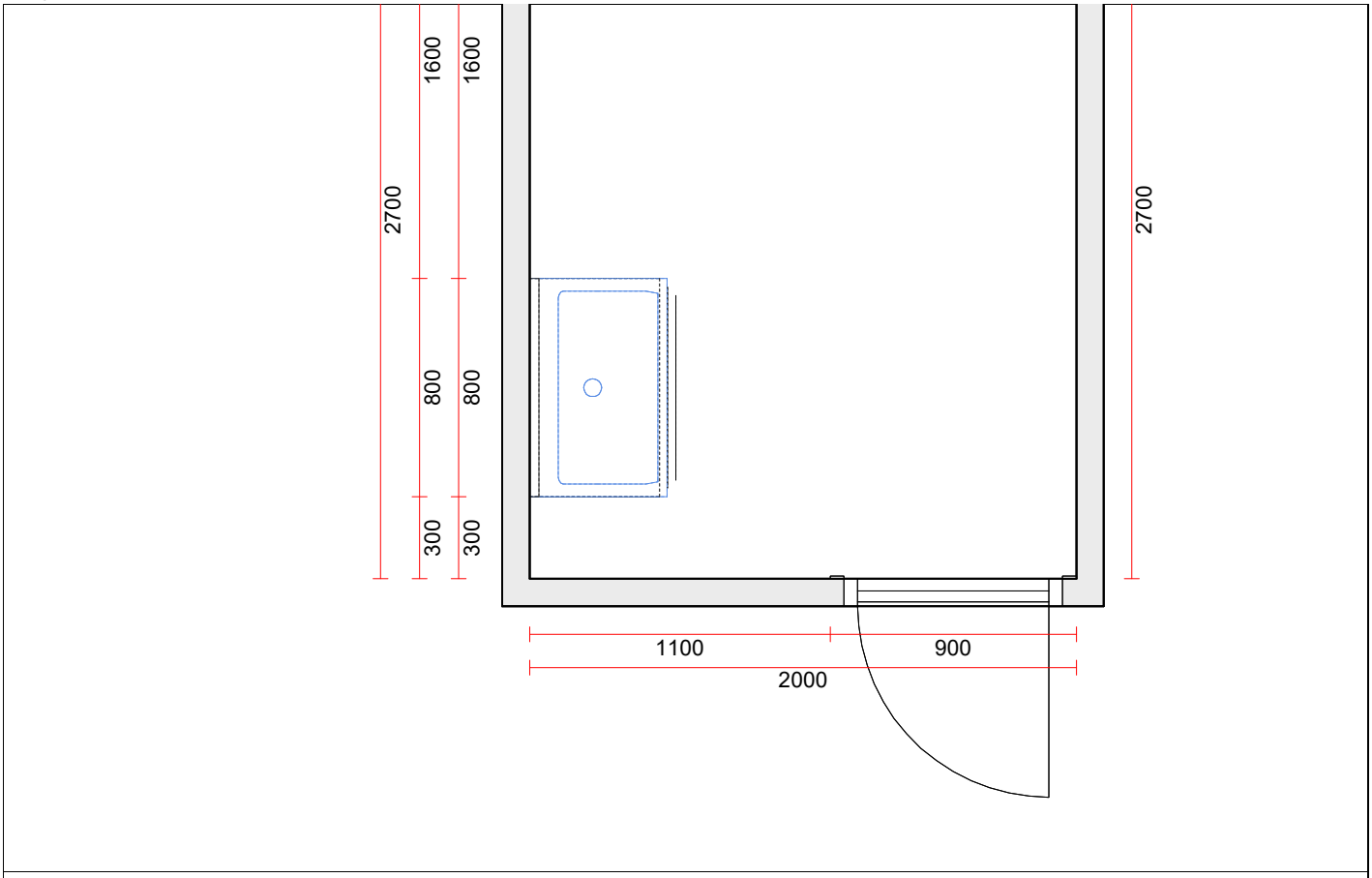
Transport : Levert bak bil
Levering : Levert bak bil
Leveringstid :

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	HB510ABR0S	1,000	stk	Siemens iQ100, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Rustrfritt stål
2	KI87VNSE0	1,000	stk	Siemens iQ100, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm, Glidehengsel
3	SN63HX11TE	1,000	stk	Siemens iQ300, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm
4	BF520LMA1	1,000	stk	Siemens iQ300, Mikrobølgeovn til innbygging, Sort

Perspektivtegning: 501024/53/4 A0501 Borgersen - Tilvalg Bad 80cm **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Plantegning: 501024/53/4 A0501 Borgersen - Tilvalg Bad 80cm **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

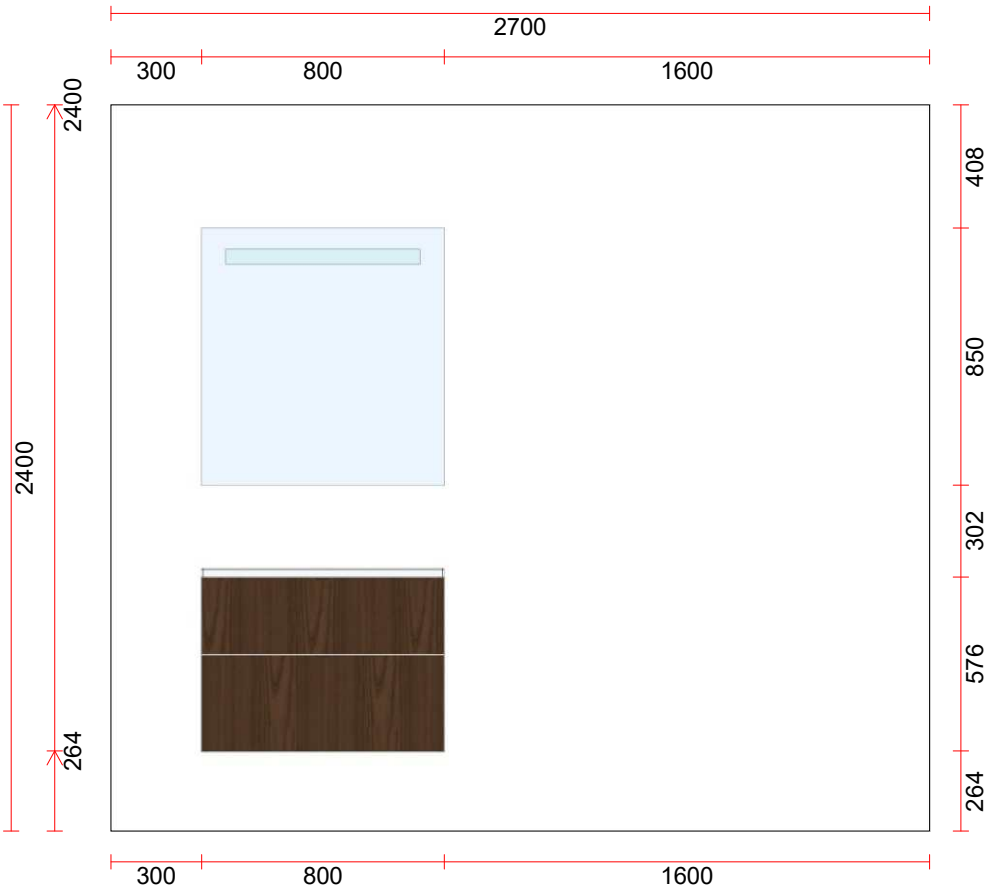


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

Oppriss: 501024/53/4 A0501 Borgersen - Tilvalg Bad 80cm **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 2 002 220 305

Ove Skaar as

Deres ref: Okienko, Jacek
Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178
E-mail:

Tilbudsinfo:

Tilbudsnummer : 501024/53/4
Miljø : A0501 Borgersen
Alternativ : Tilvalg Bad 80cm
Dato :

Kjøkkensenteret Østfold AS
Mosseveien 43

1610 FREDRIKSTAD

Vår ref: Opheim, Anett-Beate

Organisasjonsnr. :
Bankgiro :
Telefon :
Fax :
E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no
E-mail :

Leveringsadresse:

Ove Skaar as

Betingelser:

Transport : Levert bak bil
Levering : Levert bak bil
Leveringstid :

Sigdal Kjøkken

Bad 2018 : Bark 2.0
Farge skrog : Hvitt
Grep dør : HK000363 Håndtak Edge Antikk brun, 40 mm
*Grep skuff : *Samme som dør*

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	SB2010080	1,000	STK	Servantskap h576 b800 d475 1 skuff h252 d270, nr.15 1 skuff h316 d450, nr.6 1 skuff h316 d450, nr.6. Øvre skuff uten reling
2	SB4870030020	1,000	STK	Servant Orion b80 d50 blank, Marmite, 801x503x122mm, 30 mm ligger over skroget. Lev.uten bunnventil Bredde = 800
3	SB3636380000	1,000	STK	Speil LED multihvit 800x850 med topplys
450	HK000363	2,000	STK	Håndtak Edge Antikk brun, 40 mm

Perspektivtegning: 501024/53/5 A0501 Borgersen - Tilvalg Bad 100cm **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

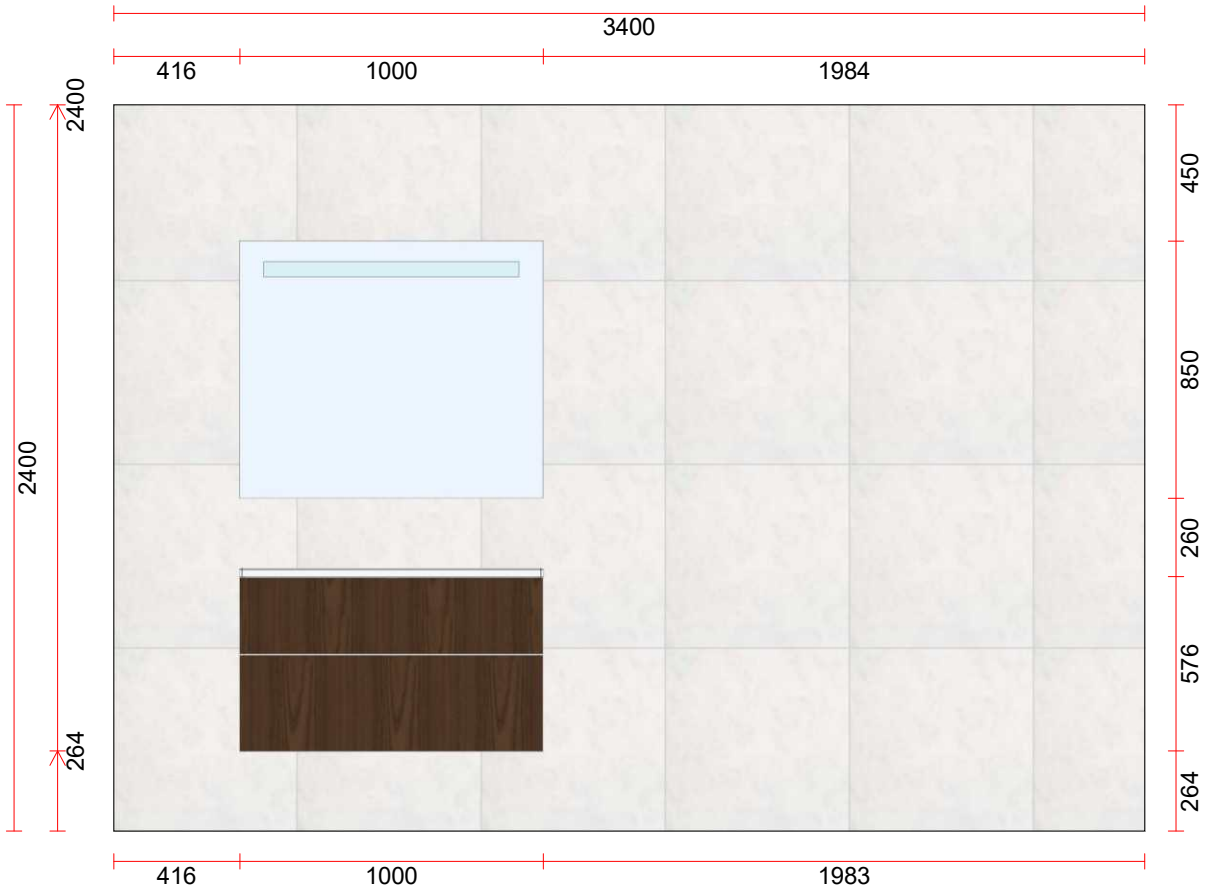
Selger: Opheim, Anett-Beate

Perspektivtegning: 501024/53/5 A0501 Borgersen - Tilvalg Bad 100cm **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Opheim, Anett-Beate

Oppriss: 501024/53/5 A0501 Borgersen - Tilvalg Bad 100cm **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA

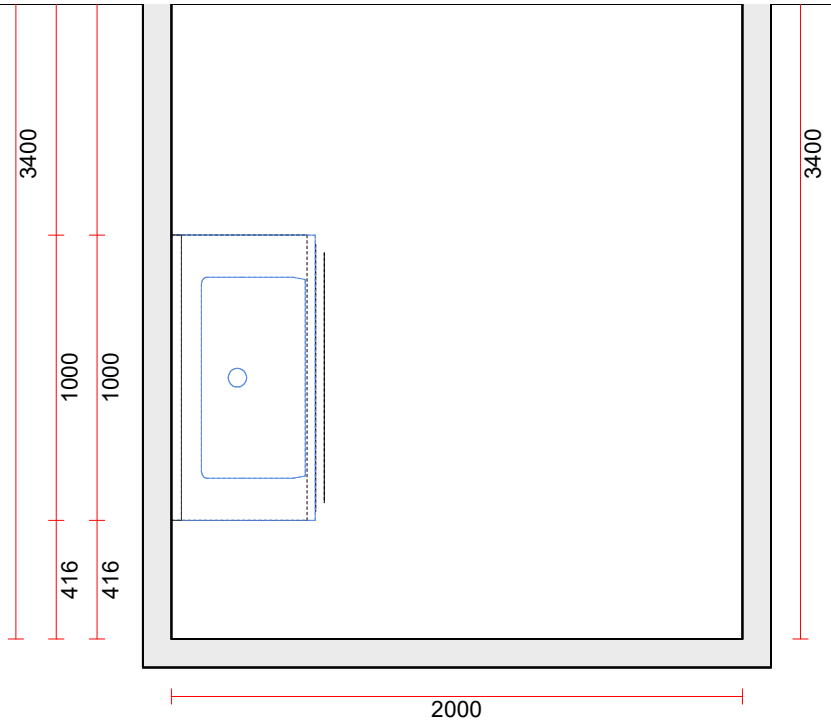


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

Plantegning: 501024/53/5 A0501 Borgersen - Tilvalg Bad 100cm **Skrevet ut: 17.02.2025**
Prosjekt: BYGG A INNSEILINGA



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Opheim, Anett-Beate Side:1 (1)

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 2 002 220 305

Ove Skaar as

Deres ref: Okienko, Jacek
Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178
E-mail:

Tilbudsinfo:

Tilbudsnummer : 501024/53/5
Miljø : A0501 Borgersen
Alternativ : Tilvalg Bad 100cm
Dato :

Kjøkkensenteret Østfold AS
Mosseveien 43

1610 FREDRIKSTAD

Vår ref: Opheim, Anett-Beate

Organisasjonsnr. :
Bankgiro :
Telefon :
Fax :
E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no
E-mail :

Leveringsadresse:

Ove Skaar as

Betingelser:

Transport : Levert bak bil
Levering : Levert bak bil
Leveringstid :

Sigdal Kjøkken

Bad 2018 : Bark 2.0
Farge skrog : Hvitt
Grep dør : HK000365 Håndtak Edge Antrasitt, 40 mm
*Grep skuff : *Samme som dør*

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	SB2011100	1,000	STK	Servantskap h576 b1000 d475, 1 skuff h252 d400, nr. 35, med innhakk, 1 skuff h316 d400, nr. 6
2	SB4870040020	1,000	STK	Servant Orion b100 d50 blank, Marmite, 1001x503x122mm, 30 mm ligger over skroget. Lev.uten bunnventil
3	SB3636390000	1,000	STK	Speil LED multihvit 1000x850 med topplys
450	HK000365	2,000	STK	Håndtak Edge Antrasitt, 40 mm

Dato:	09.04.2025 07.54.03
Prosjekt:	Innseilingen BT1
Bolig:	A-H0501 (Hus A)
Signert av:	Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Glassskyvedører New York stil mlm stue og Sov 3

Oppheng skyvedør	kr 12 543,00
Fratrekk vegg	-kr 6 775,00
Totalt	**kr 5 768,00**

Glassskyvedører New York stil mlm stue og Sov 3

Endre dører	kr 0,00
Totalt	**kr 0,00**

Sov 3 Kjøkken/Stue

Glassskyvedører New York stil mlm stue og Sov 3

Avklares i tilvalg elektro	kr 0,00
Totalt	**kr 0,00**

Glassskyvedører New York stil mlm stue og Sov 3

Ventilasjon	kr 0,00
Totalt	**kr 0,00**

Hele leiligheten

Totalt kr 5 768,00

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Dato: 03.03.2025 13.45.31
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Innglassing

Ditt valg: **Innglassing** kr 0,00

Balkong | Terrasse

Baderomsmøbler

Ditt valg: **Bad - stilart På dypet** kr 0,00

Bad 1

Totalt	**kr 0,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.43.54
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

EL-billader

Ditt valg: **Parkeringsplass uten el-bil lader** kr 0,00

Hele leiligheten

Solskjerming

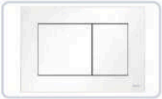
Ditt valg: **Solskjerming** kr 0,00

Hele leiligheten

Standard elektromateriell

Ditt valg: **Stikkontakter, dimmer, brytere og belysning** kr 0,00

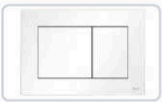
Hele leiligheten



Betjeningspanel toalett

Ditt valg: **Betjeningsplate toalett** kr 0,00

Bad 1



Betjeningspanel toalett

Ditt valg: **Betjeningsplate toalett** kr 0,00

Bad 2

Dusjbatteri

Ditt valg: **Dusjbatteri** kr 4 200,00

Bad 1

Dusjbatteri

Ditt valg: **Dusjbatteri** kr 4 200,00

Bad 2

Dusjvegger

Ditt valg: **Dusjdører** kr 0,00

Bad 1

Kjøkkenbatteri

Ditt valg: **Kjøkkenbatteri** kr 0,00

Kjøkken/Stue

Plassbygd dusjløsning nisje

Ditt valg: **Plassbygd dusjløsning nisje** kr 0,00

Bad 2

Servantbatteri

Ditt valg: **Servantbatteri** kr 0,00

Bad 1

Servantbatteri

Ditt valg: **Servantbatteri** kr 0,00

Bad 2

Slukrister

Ditt valg: **Slukrist - tilvalg** kr 369,00

Bad 1

Slukrister

Ditt valg: **Slukrist - tilvalg** kr 369,00

Bad 2

Slukrister

Ditt valg: **Slukrist - tilvalg** kr 369,00

Vask/ bod

Termostat

Ditt valg: **Termostat** kr 0,00

Hele leiligheten

Toalett

Ditt valg: **Toalett** kr 0,00

Bad 1

Toalett

Ditt valg: **Toalett** kr 0,00

Bad 2

Utslagsvask

Ditt valg: **Utslagsvask** kr 0,00

Vask/ bod

Vaskeromsarmatur

Ditt valg: **Vaskeromsarmatur** kr 0,00

Vask/ bod

Fliser

Ditt valg: **Fliser Urbancrete Dark Greige - På Dypet** kr 0,00

Bad 1

Fliser

Ditt valg: **Fliser Urbancrete Dark Greige - På Dypet** kr 0,00

Bad 2

Fliser

Ditt valg: **Fliser Urbancrete Dark Greige - På Dypet** kr 0,00

Vask/ bod

Fotlist

Ditt valg: **Barlinek fotlist P50 Eik Trivor/Cappuccino 16x60mm** kr 0,00

Hele leiligheten

Parkett og laminat

Ditt valg: **541 854 HARO 1-stav Plaza Eik Lys Hvit Markant 4V, matt lakkert** kr 64 890,00

Hele leiligheten

Malingfarge per rom

Ditt valg: **Konsept - På dypet - Hovedfarge - Tudor** kr 0,00

Sov 1

Malingfarge per rom

Ditt valg: **Konsept - På dypet - Hovedfarge - Tudor** kr 0,00

Sov 2

Malingfarge per rom

Ditt valg: **Konsept - På dypet - Hovedfarge - Tudor** kr 0,00

Entre

Malingfarge per rom

Ditt valg: **Konsept - På dypet - Hovedfarge - Tudor** kr 0,00

Sov 3

Malingfarge per rom

Ditt valg: **Konsept - På dypet - Hovedfarge - Tudor** kr 0,00

Kjøkken/Stue

Malingfarge per rom

Ditt valg: **Konsept - På dypet - Hovedfarge - Tudor** kr 0,00

Omkl. rom

Malingfarge per rom

Ditt valg: **Konsept - På dypet - Hovedfarge - Tudor** kr 0,00

Vask/ bod

Dørhåndtak

Ditt valg: **Dørvrider A13164-19 innv rst s** kr 1 184,00

Hele leiligheten

Terskel 90 dører

Ditt valg: **Terskel i eik, hvitlasert** kr 0,00

Hele leiligheten

Kjøkken

Ditt valg: **Kjøkken stilart - På dypet** kr 0,00

Kjøkken/Stue

Totalt	**kr 75 581,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.25.49
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Ønsker screen på Sov 1, der det ikke er, Sov 2, og Sov 3, ønsker også i kjøkken /stue der det ikke er

Solskjerming	kr 53 435,00
Totalt	**kr 53 435,00**

Ønsker screen på Sov 1, der det ikke er, Sov 2, og Sov 3, ønsker også i kjøkken /stue der det ikke er

Avklares i tilvalg elektro	kr 0,00
Totalt	**kr 0,00**

Totalt	**kr 53 435,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.26.59
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Ønsker nedsenk stue/kjøkken + Sov 3	
Totalt	**kr 83 567,00**

Ønsker nedsenk stue/kjøkken + Sov 3	
Totalt	**kr 9 150,00**

Ønsker nedsenk stue/kjøkken + Sov 3	
Totalt	**kr 0,00**

Totalt	**kr 92 717,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

TILBUD

sigdal

Kunde: 2 002 220 305

Ove Skaar as

Deres ref: Okienko, Jacek
Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178
E-mail:

Tilbudsinfo:

Tilbudsnummer : 501024/53/14
Miljø : A0501 Borgersen
Alternativ : RIVAL Leil A 0501, alt 2
Dato :
Gyldig til :

Studio Sigdal Fredrikstad AS
Mosseveien 43

1610 FREDRIKSTAD

Vår ref: Opheim, Anett-Beate

Organisasjonsnr. : 952186922
Bankgiro :
Telefon : 69367220
Fax :
E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no
E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no

Leveringsadresse:

Ove Skaar as

Betingelser:

Transport : Levert bak bil
Levering : Levert bak bil
Leveringstid :

RIVAL Skyvedørsgarderobe

Skyvedører	*: Aluminium TREND m/løse sprosser*
Farge omramming	*: Sort (eloksert)*
Dørdeling	*: 2 sprosser*
Utførelse fylling	*: Klart glass (laminert)*
Skinne/Sprosser	*: 04 Sort*

Garderobe

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet	Beløp
1	TAKSKINNE	Takskinne *Bredde = 3540*		3,540	m	0,00
	Sum varelinjer			**NOK**		0,00

Skapfronter

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet	Beløp
2	DS34120_	TREND skyvedør 120cm *Bredde = 1195, Høyde = 2240*		1,000	stk	11 038,08
3	DS34120_	TREND skyvedør 120cm *Bredde = 1195, Høyde = 2240*		1,000	stk	11 038,08
4	DS34120_	TREND skyvedør 120cm *Bredde = 1195, Høyde = 2240*		1,000	stk	11 038,80
6	CE21	Boggy bunnhjul		6,000		0,00
7	1507403	Alusprosse alle farger		18,000	stk	6 228,00
	Sum varelinjer			**NOK**		39 342,96

Diverse

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet	Beløp
5	200	Emballasje tilegg pr ordre over 2000kr+mva		1,000	stk	150,00
	Sum varelinjer			**NOK**		150,00

Sammedrag

	Varegruppe:		
	Garderobe		0,00
	Skapfronter		39 342,96
	Diverse		150,00
	Sum varelinjer		39 492,96
+	Montering		5 250,00
+	Entreprenørpåslag 12%		5 369,16
Totalt eks. MVA			**NOK 50 112,12**
+	25,0% MVA av	50 112,12	12 528,03
Totalt inkl. MVA			**NOK 62 640,15**

Det tas vanlige forbehold mot prisstigninger.
Vi håper De kan benytte Dem av vårt tilbud og hører gjerne fra Dem igjen.

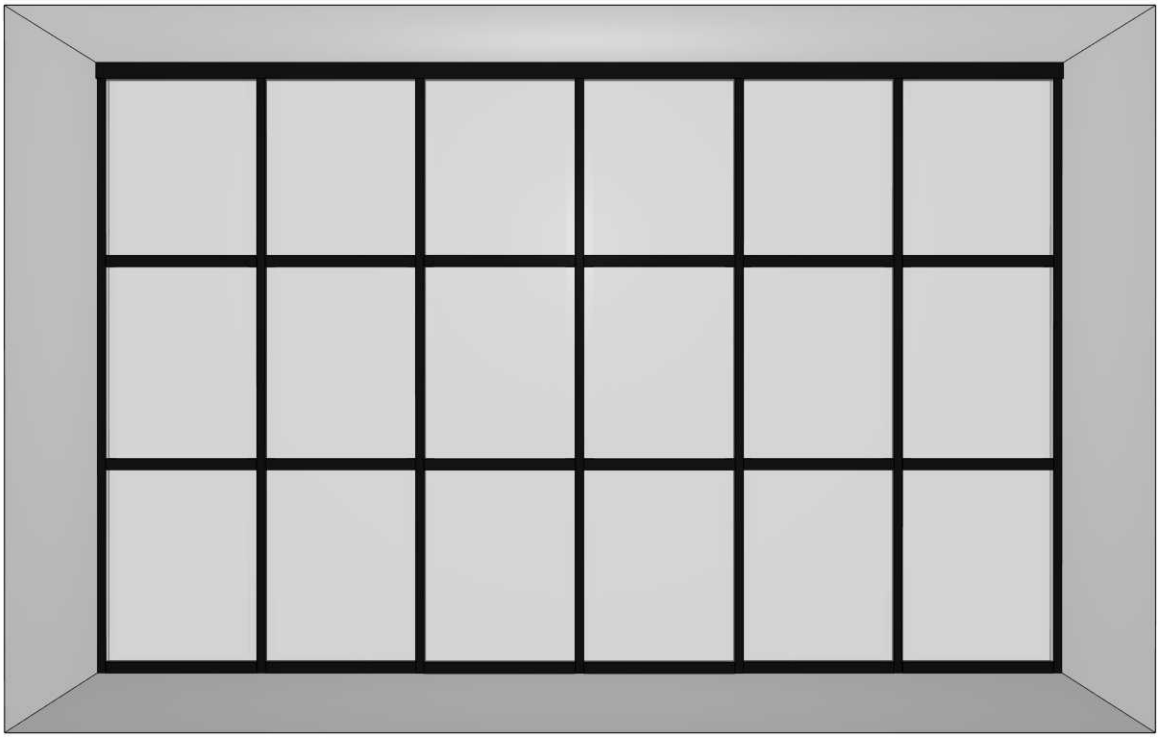
Med vennlig hilsen

Tilbudet aksepteres:

Opheim, Anett-Beate

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Fredrikstad AS Mosseveien 43 1610 FREDRIKSTAD Telefon : 69367220 **Vår ref :** Opheim, Anett-Beate E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no	Plantegningnr.:501024/53/14 Miljø :A0501 Borgersen Alternativ :RIVAL Leil A 0501, alt 2 Modell :Aluminium TREND m/løse sprosser Dato :	Kunde :Ove Skaar as Adr. : : Arbeid :45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178 E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 17.03.2025

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.30.25
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Tilbud arkitekt-samlet pris

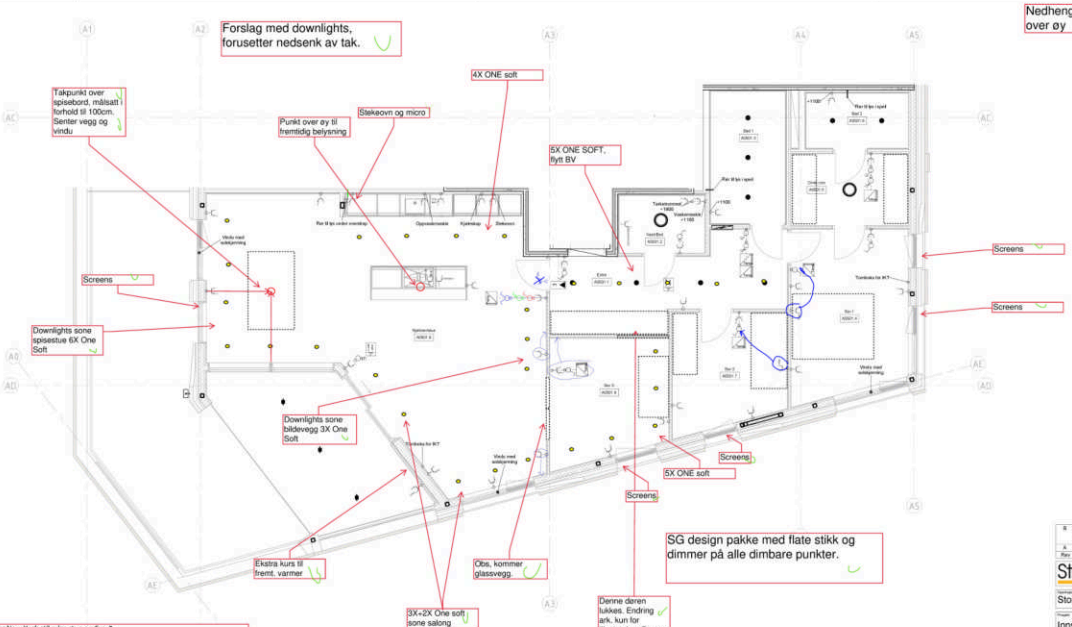
Vaskeromsinnredning med nedfelt kjøkkenkum, innglassing, utekran, nedsenket himling	kr 8 922,00
Totalt	**kr 8 922,00**

Totalt kr 8 922,00

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Generell symbolliste for alle tilvalgstegninger

	Skringskap leilighet
	Spot Balkong
	Vegglampe terrasse
	Utenpåliggende taklampe Bod
	Utenpåliggende taklampe Ombladringsrom
	Spot Bad
	Spot Entre
	Enkel stikk innfelt
	Dobbel stikk innfelt IP44
	Dobbel stikk innfelt 1.5
	Dobbel stikk påvegg
	Dobbel stikk påvegg IP44
	6-veis stikk innfelt
	Enkel stikk påvegg 1-fas 25A nettomflynvern
	Sveppsenst portteleifon - GT1A
	Innfelt Bryter 1-polt
	Innfelt Bryter 2-polt
	Innfelt Dimmer 1-polt
	Innfelt Dimmer 2-polt
	Innfelt Bryter 2-polt nifkutrour
	Innfelt Bryter 1-polt endevender
	Innfelt Bryter 1-polt 1+1 (Krosvender)
	Røykdetektor - Optisk
	Røykdetektor - Optisk med summer
	Tom boks for IKT
	Termostat for gulvvarme



Glasskyvedører New York stil mlm stue og Sov 3
Nedsenket himling i stue/kjøkken og sov3 som er naturlig en del av stue.
Ønsker screen på Sov 1, der det ikke er, Sov 2, og Sov 3, ønsker også i kjøkken /stue der det ikke er

Rev.	Rettelse	Dato	Tegn.	Kontr.
B	Malerei vinduer med solskjerming. Fargesetting av inntrekk og stikk. Kvalitet belysning på balkong	04.11.2024	SAH	JCB
A	Tilvalgstegning	25.10.2024	SAH	JCB

Structor
Structor Prosjekter AS
Ringveien 36
1071 OSLO(DK)
mail:tilvalg@structor.no

Oppdragsgivar: Storm Elektro AS

Prosjekt: Innseilingen

Prosjektnr.: 5240034

Tegningstema: TILVALGSTEGNING

Tegningsnavn: Tilvalgstegning 5. Etasje A-H05-01

Dato	Utført av	Kontr. av	Format	Rev. dato
25.10.2024	JCB	SAH	A2L-841	04.11.2024

Målestokk	Leggeplassnummer	Rev.
1 : 50	A-H05-01	B

Dato: 09.04.2025 07.56.01
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Sov 3- fjerne dør og utvide garderoben mot entre

Flytte vegg	kr 3 317,00
Fratrekk std dør	-kr 2 408,00
Totalt	**kr 909,00**

Sov 3- fjerne dør og utvide garderoben mot entre

Ventilasjon	kr 6 100,00
Totalt	**kr 6 100,00**

Hele leiligheten

Sov 3- fjerne dør og utvide garderoben mot entre

Avklart i tilvalg elektro	kr 0,00
Totalt	**kr 0,00**

Sov 3- fjerne dør og utvide garderoben mot entre

Omprosjektering gulv-varme	kr 5 600,00
Totalt	**kr 5 600,00**

Totalt kr 12 609,00

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.28.33
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Gerikter hvitlasert eik- alle dører

Hvitpigmenterte eikegerikter	kr 15 120,00
Totalt	**kr 15 120,00**

Totalt **kr 15 120,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.27.33
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Dører i Eik hvitlasert Unique 1	
Totalt	**kr 36 055,00**

Totalt	**kr 36 055,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

TILBUD

sigdal

Kunde: 2 002 220 305

Ove Skaar as

Deres ref: Okienko, Jacek
Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178
E-mail:

Tilbudsinfo:

Tilbudsnummer : 501024/53/14
Miljø : A0501 Borgersen
Alternativ : RIVAL Leil A 0501, alt 2
Dato :
Gyldig til :

Studio Sigdal Fredrikstad AS
Mosseveien 43

1610 FREDRIKSTAD

Vår ref: Opheim, Anett-Beate

Organisasjonsnr. : 952186922
Bankgiro :
Telefon : 69367220
Fax :
E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no
E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no

Leveringsadresse:

Ove Skaar as

Betingelser:

Transport : Levert bak bil
Levering : Levert bak bil
Leveringstid :

RIVAL Skyvedørsgarderobe

Skyvedører	*: Aluminium TREND m/løse sprosser*
Farge omramming	*: Sort (eloksert)*
Dørdeling	*: 2 sprosser*
Utførelse fylling	*: Klart glass (laminert)*
Skinne/Sprosser	*: 04 Sort*

Garderobe

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet	Beløp
1	TAKSKINNE	Takskinne *Bredde = 3540*		3,540	m	0,00
	Sum varelinjer			**NOK**		0,00

Skapfronter

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet	Beløp
2	DS34120_	TREND skyvedør 120cm *Bredde = 1195, Høyde = 2240*		1,000	stk	11 038,08
3	DS34120_	TREND skyvedør 120cm *Bredde = 1195, Høyde = 2240*		1,000	stk	11 038,08
4	DS34120_	TREND skyvedør 120cm *Bredde = 1195, Høyde = 2240*		1,000	stk	11 038,80
6	CE21	Boggy bunnhjul		6,000		0,00
7	1507403	Alusprosse alle farger		18,000	stk	6 228,00
	Sum varelinjer			**NOK**		39 342,96

Diverse

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet	Beløp
5	200	Emballasje tilegg pr ordre over 2000kr+mva		1,000	stk	150,00
	Sum varelinjer			**NOK**		150,00

Sammedrag

	Varegruppe:		
	Garderobe		0,00
	Skapfronter		39 342,96
	Diverse		150,00
	Sum varelinjer		39 492,96
+	Montering		5 250,00
+	Entreprenørpåslag 12%		5 369,16
Totalt eks. MVA			**NOK 50 112,12**
+	25,0% MVA av	50 112,12	12 528,03
Totalt inkl. MVA			**NOK 62 640,15**

Det tas vanlige forbehold mot prisstigninger.
Vi håper De kan benytte Dem av vårt tilbud og hører gjerne fra Dem igjen.

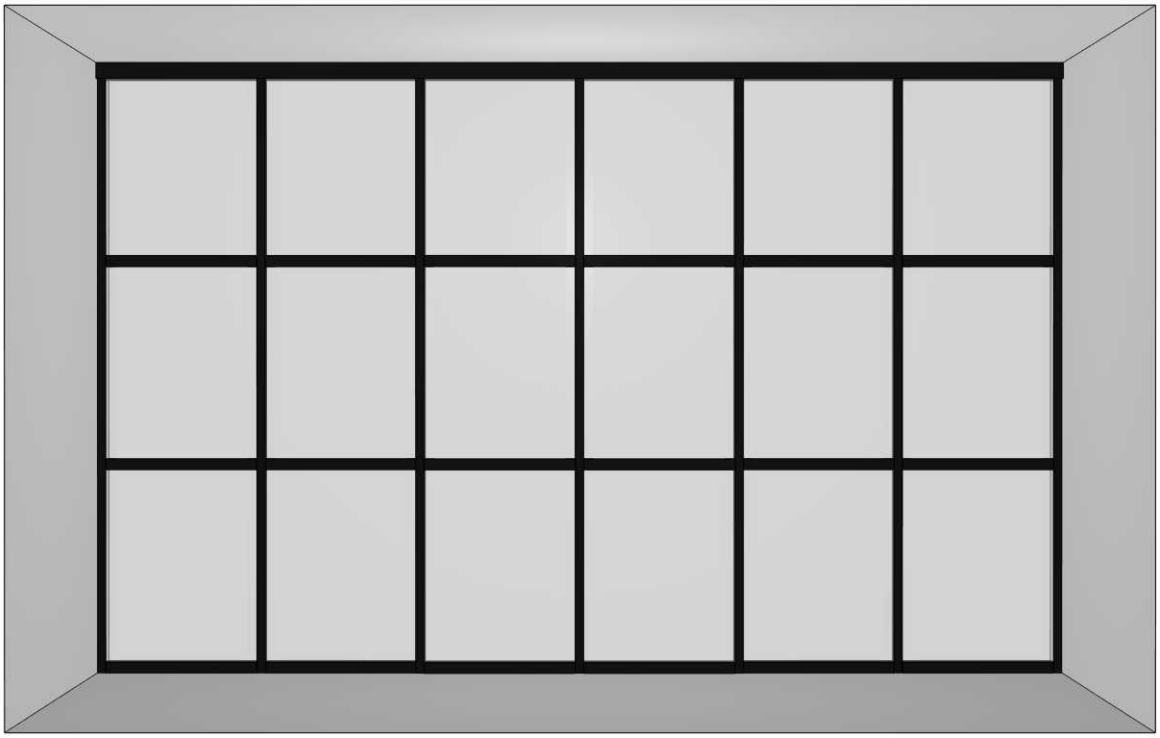
Med vennlig hilsen

Opheim, Anett-Beate

Tilbudet aksepteres:

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Fredrikstad AS Mosseveien 43 1610 FREDRIKSTAD Telefon : 69367220 **Vår ref :** Opheim, Anett-Beate E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no	Plantegningnr.:501024/53/14 Miljø :A0501 Borgersen Alternativ :RIVAL Leil A 0501, alt 2 Modell :Aluminium TREND m/løse sprosser Dato :	Kunde :Ove Skaar as Adr. : : Arbeid :45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178 E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 17.03.2025

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.28.05
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Eik glass dør til stue kjøkken, hvitlasert -Unique 1	
Totalt	**kr 6 311,00**

Totalt	**kr 6 311,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Dato:	09.04.2025 07.39.57
Prosjekt:	Innseilingen BT1
Bolig:	A-H0501 (Hus A)
Signert av:	Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Rom deler New York stil fra Rival

Romskillere	kr 62 640,00
Totalt	**kr 62 640,00**

Sov 3

Totalt kr 62 640,00

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.25.15
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Ønsker utekran på terrassen

Utekran	kr 3 856,00
Totalt	**kr 3 856,00**

Ønsker utekran på terrassen

Utekran beskrives på plategning	kr 0,00
Totalt	**kr 0,00**

Terrasse

Ønsker utekran på terrassen

Utekran	kr 21 122,00
Totalt	**kr 21 122,00**

Totalt	**kr 24 978,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.21.43
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Ønsker pris på sparklet og malte fuger i hele leiligheten rettet til kun Sov 1 og Sov 2

V-fug i tak	kr 4 830,00
Totalt	**kr 4 830,00**

Totalt	**kr 4 830,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Rubus

Dato: 03.03.2025 13.20.16
Prosjekt: Innseilingen BT1
Bolig: A-H0501 (Hus A)
Signert av: Arild Borgersen

Hei Arild Borgersen, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- På dypet

Oppstartskostnad endringer Ove Skår AS, kr 5000,-. Kostnaden tilkommer selv om endringen ikke velges.

Oppstartskostnad endringer	kr 5 000,00
Totalt	**kr 5 000,00**

Totalt	**kr 5 000,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Glomboveien 2 A501, 1678 Kråkerøy
Gnr. 424, Bnr. 407, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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