PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

VÆRSTETORVET 4
T3602

Vedlegg

Kjøpekontrakten som selges

Tegning

Garantier fra utbygger

Diverse tilvalg og informasjon

Leilighetsnr: T3 602

0 1 2 3 4 5

Antall rom	: 3R	**BRA-i**	: 97,1 m²	**BRA-b**	: -
BRA	: 102,1 m²	**BRA-e**	: 5,0 m²	**TBA**	: 15,2 m²

Arealer:
Internt bruksareal (BRA-i) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er det arealet som ligger utenfor boenheten, og som tilhører denne (eksempelvis bod i kjeller).
BRA-b er bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten;
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Bruksenhetens bruksareal (BRA) er summen av BRA-i, BRA-b og BRA-e.

Definisjoner og beregninger er basert på NS 3940:2023

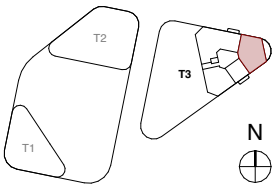
Forkortelser:
BRA-i – Areal innenfor boenheten
BRA-e – Areal tilhørende boenheten utenfor denne
BRA-b – Innglasset balkong
TBA – Terrasse- / balkongareal

Viktig informasjon:
Arealer er hentet ut fra arkitektmodellen. Enkelte mindre avvik kan forekomme. Kontraktstegning viser boligen forut for detaljprosjektering.

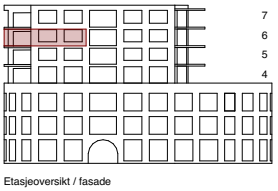
Boligen leveres med tekniske installasjoner med tilhørende skap, luker og display for drift og styring, innkassinger og nedsenket himling i enkelte rom. Dette vises ikke på kontraktstegning (med unntak av el-skap og ventilasjonsaggregat som eksempel). Se leveransebeskrivelse for utfyllende opplysninger.

Som følge av detaljprosjektering, kan det forekomme mindre endringer eller arealavvik som følge av detaljering; det kan eksempelvis gjelde plassering og størrelse på dør, vinduer, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner-/skap, rekkverk på balkong og veggtykkelser som følge av prefabrikkerte bad. Se leveransebeskrivelse for utfyllende opplysninger.
Flere av badene vil leveres som prefabrikkerte bad. Det vil medføre noe mindre arealavvik i rom internt i boligen fra det som er vist på kontraktstegning, som følge av noe økt veggtykkelse. Endelig veggtykkelse avklares i detaljprosjektering. Eventuell endring i arealet vil ikke endre kjøpesummen.

Kjøkkentegning fra kjøkkenleverandøren blir tilgjengelig ved oppstart av tilvalgsprosess.



Orienteringsfigur



Etasjeoversikt / fasade

T3 602 - KONTRAKTSTEGNING | Værstetorvet 4 | Dato 08/05-2024 | Målestokk A4 format 1:100

GRIFF

Kjøpekontrakt
Eierseksjon under oppføring

Tårnene på Værstetorvet –
Byggetrinn 2, Tårn 3

Leil.nr. T3602

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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: 108-24-0133
Formidling: 108-24-0145

MELLOM: Værste Utvikling AS ORG.NR: 912367029

ADRESSE: Gamle Bedding vei
1671 Kråkerøy
TLF.: 458 69 137

E-POST: henriette.stiansen@vaerste.no

heretter kalt «Selger», og

Stein Chingen Haugan Født: 30.08.1955

Vassteigen 78
5141 Fyllingsdalen
Mob: +66990018816 E-post: stein@fertimetrics.com

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 423, bnr. 59, 422/522, 423/1, 423/77 og 506/3 i Fredrikstad kommune. Endelig gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til en oppdelingsbegjæring.
Det tas forbehold om saksbehandlingstid hos kommunen.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- leilighet nr. **T3602**
- 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 stk. i prosjektets garasjeanlegg VTN*

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

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes heretter som «Boligen».

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, salgsoppgave, 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, samt biloppstillingsplasser i garasjeanleggene.

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.

KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr	10 000 000
[Kjøpesum for 1 stk. biloppstillingsplass utgjør:]	Kr	750 000
Total kjøpesum (heretter «Kjøpesummen»)	**Kr**	**10 750 000**

Betalingsplan:

1.1	Forskudd forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av § 12 (se punkt 0)	Kr	100 000
1.2	Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. punkt 0 og 10	Kr	10 650 000
	Til sammen	**Kr**	**10 750 000**

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 0.

OMKOSTNINGER

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

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Salgssum	10 000 000,-
Parkeringsplass	750 000,-
Dokumentavgift	9670,-
Oppstartkapital	8000,-
Etableringsgebyr	3193,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Totalt kr.	**10 771 863**,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon.
Tomteverdien er NOK 3 989 pr. kvm BRA-i for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr 500 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.

FORBEHOLD FRA SELGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Antall leiligheter tilsvarende 60% av totalverdien i byggetrinnet er solgt.
- Nødvendige offentlige godkjenninger.
- Tilfredsstillende 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 01.12.2025. 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. (forberedende arbeider) 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.

OPPGJØR

Innbetalinger

Alle innbetalinger skjer til Presisjon Eiendomsmegling AS, org.nr: 994957082 (heretter kalt «Megler»), klientkonto nr. 6105.06.64847, merket med KID-kode KID-kode 10824013320065.

Oppgjøret foretas av Presisjon Eiendomsmegling AS, Verkstedveien 10, 1671 Kråkerøy.
Mail: rita.nicolaisen@privatmegleren.no

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 0. 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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.

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 0.

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).

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 10 % av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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 0), jf. bustadoppføringslova § 12:

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

OM BOLIGEN, EIERSEKSJONSSAMEIET, TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Boligen

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, kontraktstegning, 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.

Tomten og utomhusarbeider

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinn.

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 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Eierseksjonssameiet og anleggssameie

Eiendommen skal seksjoneres 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 Værstetorvet 4 Sameie, Værstetorvet Anleggssameie og Værstetorvet Boligparkeringssameie. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet endelige vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen. Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for f.eks. garasjeanlegget i VT3 og en eventuell boligforening når prosjektets og Værstetorvet 3 sin endelige organisering blir besluttet.

I Værstetorvet 4 Sameie er det boligseksjoner og næringsseksjoner (seksjonseiere).

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

Kjelleren planlegges utskilt som eget gnr./bnr. (anleggseiendom). Seksjonseierne i Værstetorvet 4 Sameie og nabosameiet Værstetorvet 6 Sameie (byggetrinn 1) vil eie en ideell andel (brøkdel) av kjelleren. Boligseksjonseiere som kjøper en parkeringsplass, vil få en ideell andel i anleggseiendommen sin boligparkeringsseksjon. Utkast til vedtekter har bestemmelser om bruk, fordeling av kostnader etc. Slike vedtekter vil være bindende for boligsameiene og alle seksjonseierne. Anleggseiendommen planlegges med fire seksjoner; boligparkeringsseksjonen, boligarealseksjonen, næringsparkeringsseksjonen og næringsarealseksjonen.

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.

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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:

1914/919020-1/86 Erklæring/avtale
Årlig grunnleie til Aasgaards eiere

1928/900010-2/86 Erklæring/avtale
Årlig grunnleie til Aasgaards eiere

1998/9945-2/86 Bestemmelser om veg

2018/377089-1/200 Erklæring/avtale
Bestemmelser om tilknytning til og levering av fjernkjøling

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.

TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Presisjon Eiendomsmegling AS som lyder på samlet kjøpesum for prosjektet. 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.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 423, bnr. 59 i Fredrikstad kommune er Værste Utvikling AS org.nr. 912367029.

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 0,0 og 0).

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

Kjøper og Selger gir Presisjon Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Kjøpers tilvalg og endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg 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 kjøpstilbudet 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.

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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 kontraktstegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder beskrivelsen foran tegning. Se ellers leveransebeskrivelsen for dokumenthierarki og forbehold.

OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Hvert byggetrinn har en antatt byggetid på ca. 24 måneder. I tillegg kommer forberedende arbeider med grunn, fundamentering og infrastruktur som skjer før igangsettelse av byggetrinn 1. Byggestart betinger at selger kan heve sine forbehold som beskrevet i salgsoppgaven. Antatt byggetid 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.

Estimert overtakelse av boligene er beregnet til Q4 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.12.2025. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid for hvert byggetrinn er 24 måneder.

Når Selgers forbehold i punkt 3 er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper et 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 dette punkt 10 tredje avsnitt.

Meddelt overtakelsesdato er dagmulktsbelagt.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 0 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 0. 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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 0, 0 og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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).

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.

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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.

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.

Selger tar forbehold om at deres rettigheter og forpliktelser fritt kan transporteres til et annet selskap i selgers konsern og at selger av parkering kan være et annet selskap i selgers konsern. Kjøper aksepterer dette.

KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- Leveransebeskrivelse datert 10.05.24
- Salgsoppgave datert 13.05.2024/revidert 19.06.2024

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

- Kontraktstegning datert 08.05.24
- Utkast vedtekter datert 26.04.24
- Utkast til vedtekter Værstetorvet Anleggssameie datert 26.04.24 og Værstetorvet Boligparkeringssameie datert 26.04.24
- Reguleringsplan med bestemmelser datert 05.09.19
- Grunnboksutskrift datert 10.04.24
- Servitutter iht. punkt 0

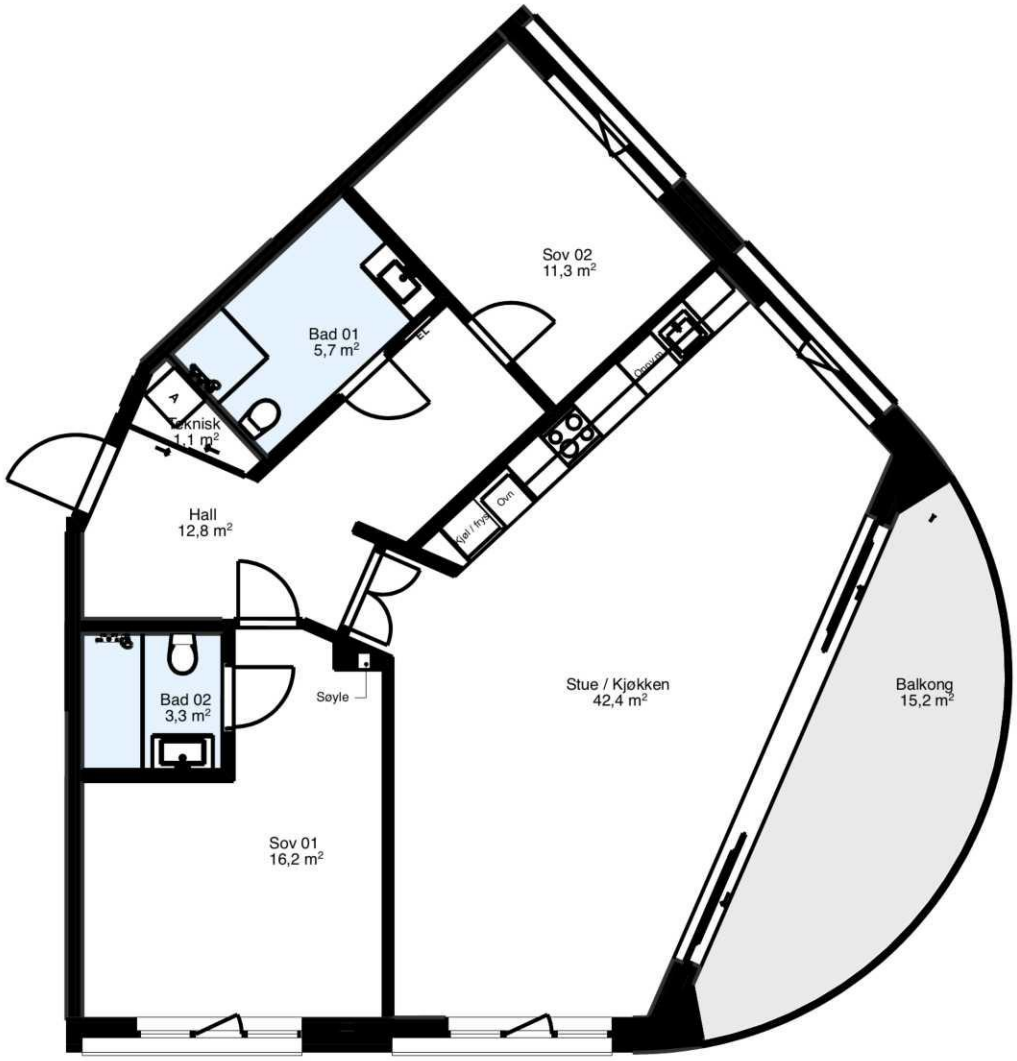
Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

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 Presisjon Eiendomsmegling AS.

STED, DATO:	STED, DATO:
SOM SELGER:	SOM KJØPER:
Værste Utvikling AS v/ Henriette Stiansen-Borgevad iht. fullmakt	Stein Chingen Haugan

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92



Leilighetsnr: T3 602

0 1 2 3 4 5

Antall rom	: 3R	**BRA-i**	: 97,1 m²	**BRA-b**	: -
BRA	: 102,1 m²	**BRA-e**	: 5,0 m²	**TBA**	: 15,2 m²

Arealer:
Internt bruksareal (BRA-i) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er det arealet som ligger utenfor boenheten, og som tilhører denne (eksempelvis bod i kjeller).
BRA-b er bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten;
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Bruksenhetens bruksareal (BRA) er summen av BRA-i, BRA-b og BRA-e.

Definisjoner og beregninger er basert på NS 3940:2023

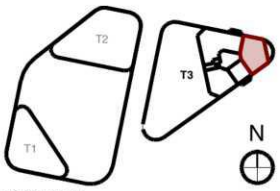
Forkortelser:
BRA-i – Areal innenfor boenheten
BRA-e – Areal tilhørende boenheten utenfor denne
BRA-b – Innglasset balkong
TBA – Terrasse- / balkongareal

Viktig informasjon:
Arealer er hentet ut fra arkitektmodellen. Enkelte mindre avvik kan forekomme. Kontraktstegning viser boligen forut for detaljprosjektering.

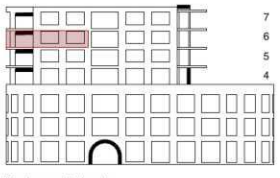
Boligen leveres med tekniske installasjoner med tilhørende skap, luker og display for drift og styring, innkassinger og nedsenket himling i enkelte rom. Dette vises ikke på kontraktstegning (med unntak av el-skap og ventilasjonsaggregat som eksempel). Se leveransebeskrivelse for utfyllende opplysninger.

Som følge av detaljprosjektering, kan det forekomme mindre endringer eller arealavvik som følge av detaljering; det kan eksempelvis gjelde plassering og størrelse på dør, vinduer, sjakter, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner-/skap, rekkverk på balkong og veggtykkelser som følge av prefabrikkerte bad. Se leveransebeskrivelse for utfyllende opplysninger.
Flere av badene vil leveres som prefabrikkerte bad. Det vil medføre noe mindre arealavvik i rom internt i boligen fra det som er vist på kontraktstegning, som følge av noe økt veggtykkelse. Endelig veggtykkelse avklares i detaljprosjektering. Eventuell endring i arealet vil ikke endre kjøpesummen.

Kjøkkentegning fra kjøkkenleverandøren blir tilgjengelig ved oppstart av tilvalgsprosess.



Orienteringsfigur



Etasjeoversikt / fasade

		Dato	Målestokk A4 format
T3 602 - KONTRAKTSTEGNING	Værstetorvet 4	08/05-2024	1:100

GRIFF

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Tårnene – Leveransebeskrivelse

GENERELT OM BESKRIVELSEN

Denne leveransebeskrivelsen gjelder for boligprosjektet Tårnene (byggetrinn 1 og 2) og beskriver selgers leveranse, som er bygningskroppen inkl. takhager og boligareal- og funksjoner.

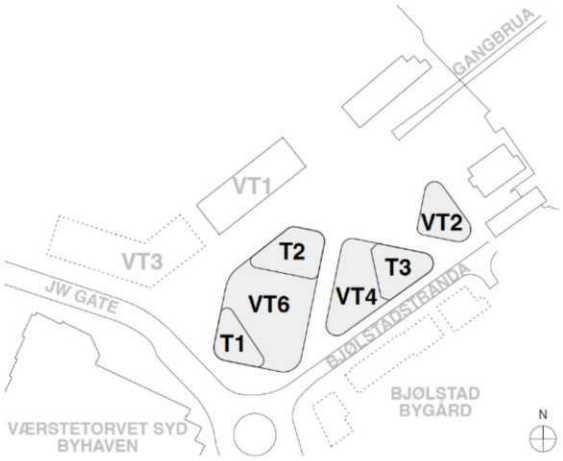
Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Sammen med kontraktstegning, beskriver leveransebeskrivelsen selgers leveranse som inngår i kontrakten. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, tegninger, illustrasjoner og annen salgsinformasjon. I slike tilfeller går leveransebeskrivelsen, og deretter kontraktstegning, foran. Se ellers «Forbehold» under.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17). For øvrig legges offentlige lover og forskrifter til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

GENERELT OM PROSJEKTET

Beliggenhet

Tårnene på Værstetorvet er en del av et større utbyggingsområde og helt ny bydel – Værste – , som vil utvide dagens sentrum i Fredrikstad. Tårnene har beliggenhet nord på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Før utbygging består tomten hovedsakelig av en parkeringsplass og en kombinert isbane og volleyballbane, og ligger i fotenden av gangbroen over Vesterelva. Tomten har i dag ingen gateadresse – den ligger øst for Gamle Bedding vei 28.



Orienteringsfigur: Eksisterende bygg i heltrukken linje. Planlagte prosjekter i stiplet linje. Værstetorvet Nord i grå bebyggelse. VT2 er et fremtidig bygg. Forkortelser på det enkelte bygg/Tårn (VT1-6 for Værstetorvet 1-6. T1-3 for Tårn 1-3).

Innhold

Tårnene planlegges med 59 leiligheter fordelt på Tårn 1, 2 og 3 og er en del av prosjektet Værstetorvet Nord med byggene Værstetorvet 4 (VT4) og Værstetorvet 6 (VT6) og en felles parkeringskjeller med en offentlig bygarasje.

Tårn 1 med 20 leiligheter og Tårn 2 med 24 leiligheter er del av VT6. Tårn 3 med 15 leiligheter er del av VT4.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

VT6 og kjelleren er første byggetrinn. VT4 er andre byggetrinn.

Kjelleren vil inneholde bl.a. boligparkering og bygarasje, og ligger under VT4 og 6. Kjelleren er knyttet sammen med kjelleren under Værstetorvet Syd med leiligheter (prosjektet Byhaven) og kjøpesenter.

Tilliggende Tårnene vil det etableres et nytt torv med servering- og handelslokaler i 1. etasje i VT4 og 6, isbane vinterstid og leke- og rekreasjonsplass ellers i året, i tillegg til tilhørende gater/gatetun. I andre og tredje etasje i VT4 og 6 planlegges det kontor, tjenestevirksomhet o.l. Leilighetene i Tårnene har beliggenhet i fjerde til syvende (VT4) og åttende etasje (VT6).

Bygulv
Bygulvet ligger utenfor Tårnenes leveranse og forpliktelser;

Torv, gatetun, fortau og gangveier tilliggende VT4 og 6 (SGT2 i reguleringskartet) eies av Værste Utvikling AS. Arealet planlegges ferdigstilt trinnvis med utvikling av VT2, 4 og 6. Deler av arealet kan bli ferdigstilt etter overtakelse, og avvik fra tegninger og illustrasjoner kan forekomme.

Rekreasjonsarealet med isbane og sandvolleyballbane (g/b.nr 423/185, (o_BNA i reguleringskartet)) eies av Fredrikstad kommune. Kommunen har ansvaret for utforming, funksjon, bruk og drift av dette arealet. Arealet kan bli ferdigstilt etter overtakelse, og avvik fra tegninger og illustrasjoner kan forekomme. Dagens sandvolleyballbane, som er der isbanen er vinterstid, planlegges reetablert i parken bak Gamle Beddingvei 28. Isbanen vil forbli der den er i dag.

Utforming

Husene får teglfasader med innslag av trekledning på balkongene og terrassene og stedvis plater ved vinduene. Farge på tegl og relieffer i murverket varierer, for å skape unik kvalitet og identitet for hvert av byggene, samtidig som egenskaper i hvert av byggene tas opp i det andre for å skape en helhet og «søskenlikhet» mellom byggene. Utformingen er signert det lokale arkitektkontoret Griff Arkitektur for VT4 og A-Lab fra Oslo for VT6. Landskapsarkitekt fra A-Lab står for bygulvet og takhagene.

Inngangspartiene på gateplan er trukket inn i bygningskroppen og får en naturlig skjerming.

Organisering

VT4 og 6 planlegges som to separate eierseksjonssameier, der boligene og næringsarealene utgjør to separate seksjonsgrupper i de to sameiene; Boligseksjonene og næringsseksjonene.

Kjelleren under VT4 og 6 planlegges som en anleggseiendom, med fire seksjonsgrupper: boligparkeringsseksjonen/-sameiet, boligarealseksjonen, næringsparkeringsseksjonen og næringsarealseksjonen. Vedtektene for henholdsvis Værstetorvet 4 Sameie, Værstetorvet 6 Sameie, Værstetorvet Nord Anleggssameiet og Værstetorvet Nord Boligparkeringssameie regulerer rettigheter og forpliktelser i sameiene og seksjonene.

For VT3, der noen av leilighetene vil ha parkering, er organisering ikke satt. Parkeringsanlegget kan for eksempel bli organisert som en anleggseiendom eller næringsseksjon (garasjesameie).

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Det offentlige tilgjengelige utearealet på bygulvet eies av Værste Utvikling AS. Isbanen og lekearealet på bygulvet (g/b.nr. 423/185) eies av Fredrikstad kommune.

Tårnene på Værstetorvet omfattes av reguleringsplanen *Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451* datert 05.09.19. Det samme gjør VT2 og 3 som omtalt under *Tilliggende prosjekter og arealer.*

VT4 og 6 med tilliggende uteområder skal oppføres på dagens gårdsnummer/bruksnummer 423/59, 422/522, 423/1, 423/77 og 506/3 i Fredrikstad kommune. Det pågår en eiendomsorganisering som vil gi endret gårds- og bruksnummer for Tårnene og anleggseiendommen til overlevering. Hver av eierseksjonssameiene og anleggseiendommen planlegges fradelt til å få hvert sitt eget gårds- og bruksnummer.

Energi

Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og energikarakter B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energiattest for den enkelte leilighet vil bli utstedt før overtakelse.

UTEOMRÅDET

Beliggenhet og innhold

Tårnene har to større takhager – en takhage for Tårn 1 og 2 og en takhage for Tårn 3. I tillegg er det umiddelbar nærhet til bygulvet med beboernes egen boligheis.

Takhagen benyttes av beboerne i sameiet, og bygulvet med torvet og gatene tilliggende byggene, benyttes av beboerne som en del av allmennheten.

Takhagen ligger høyt over torvet med adkomst ut fra fjerde etasje i hvert av tårnene.
På takhagen vil det anlegges plen som er betjent av robotgressklipper. Hagen vil ha flere ulike oppholdssoner – benker, cafèbord, solsoler og større bord under en pergola iht. utomhusplan. Belysning blir i form av pullerter stedvis plassert.

Beplantning varierer fra bunndekkere, mindre trær eller større busker med fargevariasjon på blader avhengig av sesong og type, til bærbusker av ulike sorter.

Det er avsatt eget areal med lekeapparater, som også kan tas i bruk i forbindelse med trening. En utebod for oppbevaring er plassert i tilknytning til pergola som en levegg for sitteplassene. Boden er uisolert med enkel tredør lik trepanel som vegg. På takhagen i VT6 er det et oppbygg for luftinntak for ventilasjontil næringsareal i underliggende etasjer. Det blir lik fargebehandling for treverket på bod, skillevegger, pergola og ventilasjonsoppbygg. Gangarealer mellom de ulike sonene blir i impregnert tre.

Det leveres skillevegg og hekk mot private terrasser i fjerde etasje iht. utomhusplan.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

På takhagen leveres robotgressklipper, frostsikker utekran og stikkontakt.

Båtplass

Det planlegges for at beboere i Tårnene før overlevering skal få mulighet til å leie eller kjøpe båtplass på Værste sitt område etter nærmere avtale med den gjeldende eier av den enkelte båthavn, som eksisterer eller planlegges på området. En avtale må skje innenfor de til enhver tid gjeldende betingelser og tillatelser satt for den enkelte båthavn.

ØVRIGE FELLESAREALER

Kjeller og parkering

Under Tårnene er det en kjeller, som inneholder sykkel- og bilparkering, sportsboder og tekniske rom. Boligparkeringen, sykkelparkeringen og sportsbodene for bolig vil ligge i separate soner/rom. Boligparkeringen vil være avgrenset med gjerde og port med adgangskontroll. Utenfor denne sonen er næringsparkering og offentlig parkering (bygarasjen). Boligparkeringen i kjelleren under Tårnene, planlegges hovedsakelig plassert under Tårn 1 og 3. Parkering til en leilighet kan ligge under et annet tårn.

Leilighetene vil ha parkering i kjelleren under Tårnene eller i parkeringsanlegget i næringsbygget Værstetorvet 3 (VT3). Se prisliste for fordeling av p-plasser. Samtlige leiligheter vi ha lik adkomst til kjelleren under Tårnene med de ulike boligfunksjonene (heis, sportsbod, etc.).

Parkering i VT3 vil ligge i første etasje eller kjelleren der bolig og eventuelt næring vil ha sine parkeringsplasser sammen. Adkomst til parkeringsanlegg i nabobygg vil skje via parkeringsanlegget i VT3. Det vil være port og adgangskontroll til parkeringsanlegget. Se salgsoppgaven for nærmere informasjon om ferdigstillelse og midlertidig parkering.

Kjelleren henger sammen med kjelleren under Værstetorvet Syd (VTS) via en kulvert med kjørevei under Jens Wilhelmsens gate. Kjelleren under VTS inneholder blant annet bolig- og næringsparkering samt offentlig parkering (bygarasjen). Adkomst til de to kjellerne, som har felles kjørevei i kulverten, er i VT4 fra Bjølstadstranda og i VTS fra Liv Molvigs allé. Det blir også adkomst til kjelleren for allmennheten via heis og trapp fra første etasje på gateplan vest i VT6.

Ved utformingen av parkeringsplassene for bolig er det tatt utgangspunkt i normen Byggforsk (312.130) som var gjeldende på rammesøknadstidspunktet; Rammesøknad for parkering under Værstetorvet 4 og 6 ble sendt september 2023. Rammesøknad for parkering i Værstetorvet 3 er per april 2024 ikke innsendt. Normen er benyttet som en veileder for utformingen og avvik kan forekomme.

Det er kun de funksjonene som betjener bolig (herunder eventuelt også funksjoner som deles med næringslokalene) i kjelleren, som inngår i leveransen til Tårnene.

Inngangsparti, trapp, heis og oppgang

Tårn 1 og 3 har felles inngangsparti og trapp for bolig og næring og separate heiser med adgangskontroll. I Tårn 2 er det separate inngangspartier og heiser for bolig og næring.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Felles trapp for bolig og næring i alle tårnene er blant annet til bruk for rømning, og det er adgangskontroll til 4. etasje hvor kun bolig har tilgang i etasjene oppover. Denne åpnes på brannsignal.

Trappen i Tårn 2 stopper i første etasje. Heisene går til kjelleren fra alle boligetasjer og inngangsetasjen.

Inngangen til Tårn 1 er i sør mot Jens Wilhelmsens gate. Inngangen til Tårn 2 er i gatetunet mellom VT4 og VT6. Inngangen til Tårn 3 er fra Bjølstadstranda. I VT6 mot vest/nordvest er det en offentlig inngang (trapp og heis) ned til bygarasjen.

Sportsboder

Det medfølger en sportsbod på minimum 5 m² for leiligheter fra 50 m2 (BRAi på kontraktstegning) og på minimum 2,5 m² for leiligheter inntil 50 m² (BRAi på kontraktstegning). Sportsbodene er i egne avlukkede bodsoner i kjelleren. Bodene har nettingvegger og haspe for hengelås. Det kan være begrenset høyde i enkelte boder grunnet sprinkling og tekniske føringer, men høyden vil være minimum 2,2 m. Det kan forekomme rørføringer på vegg. Sportsbodene ventileres og oppvarmes ikke.

Tekniske rom

I kjeller vil det etableres tekniske rom for første og andre byggetrinn samt VT2. Føringer mellom tekniske rom og de aktuelle byggetrinn og tilliggende prosjektutbygging, vil trekkes i himling eller på vegg i garasjekjeller og bodarealer.

Renovasjon

Det planlegges avfallsuganlegg for restavfall inkl. plastsortering, papir og matavfall, og nedgravde avfallscontainere for glass og metall, iht. normer og føringer fra Fredrikstad kommune. Nedkast til alle fraksjonene blir i gaten Bjølstadstranda.

Tømming av avfallscontainerne vil skje ved nedkastene. Tømming av avfallsuganlegget vil skje i VTS, der sentralen for denne ligger.

Avfallsuganlegget og avfallscontainerne vil betjene boliger i området (bl.a. Tårnene, Byhaven og mulige fremtidige utbygginger i området).

Overflater

For å sikre en helhetlig opplevelse av overflater og materialer i fellesarealene, er det utarbeidet et interiørkonsept. Konseptet er samkjørt med farge- og materialkonseptene for fasadene og leilighetene slik at det dannes en helhetlig opplevelse av hele prosjektet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

I fellesarealene planlegges det blant annet vegger malt i to harmoniserende farger og tepper på gulv og trapp. Endelige farger og materialer besluttes i detaljprosjekt.

BYGG OG KONSTRUKSJON

Konstruksjon og fasader

Byggene er fundamentert på peler til fjell og hovedbæresystemet består av stål og betong. Etasjeskillere utføres med plassbygd betong.

Fasadene vil være kledd med tegl, med innslag av plater og trekledning på mindre områder slik som ved de buede inngangspartiene, på balkong/terrasser og ved vinduer.

Endelig utforming av fasader inkl. vindussmyg o.l. gjøres i detaljprosjektering.

Takhøyde

Standard takhøyde er ca 2,6 meter. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,2 meter. Minimum 2,2 m gjelder også fri høyde under innkassing.

Det vil bli innkassinger og nedforet himling i leiligheten der det er nødvendig og hensiktsmessig, for å skjule tekniske føringer, inkludert ventilasjonskanaler til fasade og sprinkelanlegg langs vegg/over kjøkkenskap. Det vil bli nedforet himling i entrè/gang/hall, bod, bad, WC og vaskerom. Omfang og plassering av nedforet himling, innkassinger etc. vil bli endelig avklart i detaljprosjektering.

Vinduer og balkong- og terrassedører

På innsiden av vinduer og balkong-/terrassedører leveres karm hvitmalt. Utvendig er vinduene og balkong-/terrassedørene aluminiumskledd. Farge utvendig blir iht. fasadekonsept. Endelig plassering og inndeling av faste og åpningsbare felt, avklares med arkitekt og leverandører i detaljprosjekteringen.

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

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

Solskjerming

Solskjerming leveres i form av screens med elektrisk betjening, iht. forskriftsmessige krav og bygningsfysikers anbefalinger på bakgrunn av beregnet termisk inneklima i boligene i detaljprosjektering. Hvilke vinduer som vil leveres med solskjerming vil fremkomme på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen. Der utvendig solskjerming ikke leveres, vil det bli forberedt for screens (unntak er ved utadslående balkongdører), og screens kan velges i tilvalg. Montasje av screen etter overlevering må skje iht. føringer i FDV-dokumenter gitt på overlevering. Farge og materialvalg på solskjerming er fastsatt som en del av fasadekonseptet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Balkonger og terrasser
Balkongene leveres som betongdekke. Balkongene og terrassene leveres med tremmegulv i trykkimpregnerte trevirke. Balkongene vil få rekkverk i stål med farge iht. fasadekonsept. Noen balkonger vil få en søyle som vist på kontraktstegning. På Tårn 3 vil flere leiligheter i 4. etasje få fransk balkong som vist på kontraktstegning.

Det leveres vegghengt lysarmatur og en dobbel stikkontakt på balkong og terrasse.

Skillevegg på terrassene i 4. etasje iht. kontraktstegning og utomhusplan. Denne har utførelse i tre, endelig utførelse avklares i detaljprosjektering.

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, takutstikk og rekkverk må påregnes ved regnvær. Undersiden av balkong leveres med ubehandlet betong, hvor fargesjattering og ujevnheter i overflaten kan forekomme.

Innglasset balkong og balkonger trukket vesentlig inn, leveres med sprinkling der det er krav til det iht. forskrift og har synlig sprinklerhoder. Endelig omfang av sprinkling på balkonger følger av detaljprosjektering.

Balkongene som ensidig vender mot Bjølstadstranda vil få akustikkplater i underkant av overliggende balkong/takutstikk og/eller tett gjennomsiktig skjerming på innsiden av rekkverk i form av f.eks. plexiglass, som følge av reguleringsbestemmelser og støykrav. Endelig omfang (inkludert hvilke etasjer dette vil gjelde), tiltak og utforming vil følge av detaljprosjektering.

Innglassing
Innglassing på balkong leveres der reguleringens støykrav krever det, se kontraktstegning. Øvrige balkonger er ikke forberedt for innglassing og kan ikke glasses inn etter overlevering, jf. utkast til vedtekter.

Innglasset balkong er utformet som et uterom beregnet for ordinær balkongbruk (f.eks. ikke som en vinterstue). Temperaturen i den innglassede balkongen vil påvirke temperaturen i leiligheten. For å regulere innetemperaturen, må beboer selv sørge for lufting av leiligheten ved å åpne innglassingen på balkongen.

LEILIGHETENE

Interiørkonsept
Det er utviklet tre ulike interiørkonsept. I tillegg til hovedkonseptet No. 1, kan kjøper velge mellom tilvalgskonseptene No. 2 og No. 3. Interiørkonseptene kan bestilles kostnadsfritt i tilvalgsprosessen. Konseptene presenteres på egne sider i prospektet

Innervegger
Innvendige vegger i leiligheten utføres med isolert gipskledd stenderverk av stålprofiler eller treverk. For bad som er prefabrikkerte, vil veggen også bestå av et betongsjikt. Tykkelsen på veggene tilpasses

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

tekniske føringer og lydkrav. Veggen forsterkes med spikerslag der TV-plassering er planlagt, se salgstegning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heissjakt, bærevegger og leilighetsskille. Vegger leveres sparklet og 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 klasse K2 i sekundærrom slik som f.eks. innvendig bod, bad, wc og vaskerom.

Innvendige dører
Innvendige dører leveres som glatte kompaktdører i farge klassisk hvit NCS S0500-N. Skyvedør fra Drømmekjøkkenet der skyvedør er vist til teknisk areal/nisje og der ventilasjonsaggregat blir levert i garderobenisje. Skyvedøren leveres i utførelse i henhold til valgt interiørkonsept:

- No. 1: Røkt Eik
- No. 2: Peppergrå
- No. 3: Lys Eik

Dører mellom entre og stue leveres med glassfelt, med unntak av der det er vist skyvedør i 2-roms-leiligheter, se kontraktstegning.

Dørhåndtak i børstet stål i moderne design, og runde grep i skyvedører. I 2-roms i Tårn 3 må grepene på skyvedør plasseres inntil 300 mm inn på dørbladet av hensyn til tilgjengelighetskrav.

Entrédør til leiligheten leveres som glatt kompaktdør i farge satt i detaljprosjektering.

Listverk
Smyg til vinduer, balkong-/terrassedør og ytterdører utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips eller Deco systems eller tilsvarende. Rundt innerdører leveres gerikter/listverk med synlige spikerhull. Sparklede gerikter kan velges på tilvalg. Fotlister leveres i tilnærmet overflatebehandling som parkett og med synlige spikerhull. Det leveres fuget overgang mellom himling og vegger, ingen taklister.

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 sparklet og malt betong uten synlige v-fuger eller gips.

I entrè/gang/hall, WC, vaskerom, og bod leveres nedforet sparklet og malt gipshimling. Bad leveres med nedforet gipshimling der badet er plassbygd og sparklet og malt betonghimling der badet er prefabrikkert.

I rom uten nedforet himling hvor det er behov for føringsveier, vil det leveres innkassing i himling, hovedsakelig langs vegger. I teknisk areal/nisje vil det være synlige rør/tekniske føringer (se

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

kontraktstegning). Detaljprosjektering og underlag for tilvalg vil angi endelig omfang og plassering av nedforet himling og innkassinger.

Himlinger males i klassisk hvit NCS S0500-N.

Kjøkken
Det leveres kjøkken fra den anerkjente kjøkkenleverandøren Drømmekjøkkenet.

Det kan velges mellom tre ulike interiørkonsepter med tre ulike kjøkkenmodeller som har variasjon i både farge, struktur og tilhørende benkeplate. Se beskrivelse av interiørkonseptene i prospektet for mer informasjon.

De tre kjøkkenmodellene det kan velges mellom, er:
- Interiørkonsept No. 1: Bistro Finèr Brunbeiset Ask
- Interiørkonsept No. 2: Bistro Malt Peppergrå
- Interiørkonsept No. 3: Studio Malt Perlegrå

Uavhengig av kjøkkenmodell, leveres:
- Avfallssortering i skuff under vask
- Dimbar ledlist innfrest i baldakin under overskap
- Benkeplate i 20 mm laminat
- Malte vegger mellom underskap og overskap
- Demping på skuffer og skap
- Håndtak på skuffer og underskap og push-open på overskap
- Vask i rustfritt stål
- Integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør; kombiskap (kjøle- og fryseskap), oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator

Der platetopp er plassert under overskap, leveres ventilator i overskap. Der platetopp ikke er under overskap, leveres platetopp med integrert benkeventilator. Ventilator leveres med kullfilter.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedkassing/skjørt/foring over kjøkkeninnredning, for å skjule tekniske føringer, som kan begrense mulighet for takhøye skap. Om tekniske føringer over overskap skjules med sparklet og malt gips i samme farge som vegg og/eller foring i samme utførelse som kjøkkenet, avklares i detaljprosjektering. Ventilasjonsrist til ventilator og kjøl-/fryseskap kan forekomme i foring eller skjørt.

Omfanget av kjøkkenleveransen fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør i forbindelse med tilvalg.

Det leveres spikerslag bak fast innredning.

Bad
Det leveres baderomsinnredning av det anerkjente merket Ballingslöv, levert av Drømmekjøkkenet. De tre interiørkonseptene inneholder tre ulike baderomsinnredninger. Se beskrivelse av interiørkonseptene i prospektet for mer informasjon. De tre baderomsinnredningene, er:

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

- Interiørkonsept No. 1: Bright Svart
- Interiørkonsept No. 2: Bright Hvit
- Interiørkonsept No. 3: Bright Grønngrå

Badene vil bli utført som plassbygget eller prefabrikkert.

Det leveres baderomsinnredning i henhold til valgt interiørkonsept. Bredde på innredning leveres som vist på kontraktstegning, 60, 80, 100 eller 160 cm. Innredningen har to skuffer med demping. Heldekkende porselenservant i møbelets bredde, unntatt 160 cm vask som er i kompositttstein. Blandebatteri og dusjutstyr (regn- og hånddusj) leveres i krom utførelse.

Det leveres ovalt speil med sort ramme og integrert bakbelysning.

På veggene og gulv er det 60 x 60 cm flis i farge i henhold til valgt interiørkonsept. Nedsenket dusjsone med fall fliselegges med samme type flis og flisformat som resterende gulv. Det leveres 600 mm slukrenne.

Innfelte downlights (LED) i himling med dimmer. Antall downlights dimensjoneres etter rommets størrelse.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin/tørketrommel leveres sanitært og elektrisk opplegg for vaskemaskin og elektrisk opplegg for kondenstørketrommel.

Dusj leveres med dører/vegger i glass iht. kontraktstegning. Hovedsakelig leveres det 90 x 90 cm glassdører med aluminiumsbeslag som kan foldes inn. Endelig løsning for dusj avklares i detaljprosjekt. Kontraktstegning kan derfor avvike. Løsning kan eksempelvis være glassdør(er) som er leddet på midten, fastfelt i glass og glassdør eller skyvedør i glass. Enkelte leiligheter, vil kunne få en dusjløsning med smalere bredde enn 90 cm.

Det leveres vegghengt WC med softclose og innebygd sisterne. Det vil komme et innfelt vannfordelerskap i himling på bad.

WC

WC leveres med 60 x 60 cm flis på gulv og sokkelflis. Flis er av samme type som leveres til bad i henhold til valgt innredningskonsept. Vegger males i farge i henhold til valgt interiørkonsept. Vegghengt WC, servantmøbel og speil i samme utførelse som bad.

Stikk for takbelysning.

Vaskerom

I de leilighetene som har vaskerom (se kontraktstegning) leveres vaskerom med 60 x 60 cm flis på gulv og sokkelflis. Flis er av samme type som leveres til bad i henhold til valgt innredningskonsept. Vegger males i farge i henhold til valgt interiørkonsept.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Det leveres sanitært og elektrisk opplegg for vaskemaskin, og elektrisk opplegg for kondenstørketrommel. Det leveres sanitært opplegg for utslagsvask. Endelig plassering av opplegget vil avklares i detaljprosjektering. Utslagsvask leveres ikke. Det leveres sluk i gulv.

Synlige rør, kanaler og ventilasjonsaggregat kan forekomme.

Stikk for takbelysning.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke. Dette kan bestilles på tilvalg.
Der ventilasjonsaggregat blir levert i en garderobenisje, leveres skyvedør fra Drømmekjøkkenet. Synlige rør og kanaler til ventilasjonsaggregatet kan forekomme. Se ellers avsnitt om «Ventilasjon». Skyvedøren leveres i utførelse i henhold til valgt interiørkonsept:

- No. 1: Røkt Eik
- No. 2: Peppergrå
- No. 3: Lys Eik

Salgstegning viser mulig plassering av garderobe. Det tas forbehold om at tekniske installasjoner og innkassinger kan forekomme der garderobe er stiplet på tegning som følge av detaljprosjektering. Endelig avsatt plass/høyde for garderobe vil vises på tilvalgstegning (underlag for tilvalg som er oppdatert iht. detaljprosjektering).

Elektro

Det leveres hvite brytere, dimmere og stikkontakter. Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult i leiligheten. Utenpåliggende stikkontakter, synlige elektriske føringer og åpent anlegg kan unntaksvis forekomme på betongvegger.

På bad og i entre/gang/hall leveres hvite LED downlights i himling med dimmer. Det leveres integrert dimbar LED-list i baldakin under overskap på kjøkken. Det leveres LED-lampe i tak i bod med bryter. For rom som ikke leveres med belysning, leveres det stikk for takbelysning på vegg ved tak og bryter på vegg.

Alle rom leveres med et antall stikkontakter dimensjonert etter gjeldende NEK.

Elektriske installasjoner planlegges etter møblering vist på salgsstegning, med eventuelle nødvendige endringer som følge av detaljprosjektering. Det vil utarbeides en elektrotegning som underlag for tilvalg.

Det vil leveres et el-skap i hver leilighet. Det vil fortrinnsvis plasseres i teknisk areal/nisje, bod, vaskerom eller entrè/gang/hall. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering. Det vil leveres en strømmåler til hver leilighet.

Der det er øy og benkeventilator, kan komfyrvakt plasseres synlig i himling.

Hver parkeringsplass for bolig er tilrettelagt for montasje av el-billader som kan velges på tilvalg.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

Plassering av ventilasjonsaggregat er ikke endelig bestemt. Ventilasjonsaggregat kan plasseres på vegg eller i himling med luke, og synlige skap og føringer ved installasjon på vegg, må påregnes. Hovedsakelig planlegges ventilasjonsaggregatet montert på vegg i bod, teknisk areal/nisje, entrè/gang/hall eller vaskerom. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering.

VVS
Det leveres vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle rom utenom hovedsoverom (sov 1/sov på kontraktstegning), bod og teknisk areal/nisje. Gulvvarme på hovedsoverom kan velges på tilvalg.

Gulvvarmeskap planlegges fortrinnsvis på vegg i teknisk areal/nisje, bod eller gang/hall/entrè. Vannfordelerskap for rør-i-rør-system og stoppekran planlegges fortrinnsvis i himling på bad. Det kan leveres kombiskap som inneholder både gulvvarme og vannfordelingsskap. Endelig plassering av skap avklares i detaljprosjektering.

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

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder i leiligheten. Sprinkelanlegg med synlige sprinkelhoder vil også leveres på balkonger der det følger av forskriftskrav.

TV/Internett
Selger vil på vegne av boligsameiet sørge for tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Kostnadene kommer i tillegg til de stipulerte felleskostnadene for sameie.

Installasjonen vil være klar til innflytting.

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

Brannsikkerhet
Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav.

I hver leilighet leveres skjult sprinkleranlegg med sprinklerhoder i vegg og/eller himling, komfyrvakt og brannslukningsapparat.

Det leveres synlige sprinkelhoder innvendig i leiligheten, i sportsboder og på balkong der det er krav til sprinkling.

Røykdetektor med alarmgiver i hver leilighet, som er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

Trappene i oppgangene er felles rømningsvei for bolig- og næringsarealene.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

I fellesarealer inkl. bodarealer er det heldekkende sprinkleranlegg, og synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må påregnes.

Adgang, lås og porttelefon
Leiligheten og fellesarealer leveres med mekanisk nøkkel og system tilrettelagt for bruk av digital nøkkel (mobil, brikke, kode e.l.). Digital nøkkel kan velges på tilvalg.

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsparti og calling-anlegg med kamera forberedt for skjermvisning i leiligheten. Skjermvisning i leilighet kan bestilles på tilvalg. Svarapparat med åpningsknapp i hver leilighet.

Der det er fellesinngang for bolig og næring, kan også heis fjernåpnes. Dør i trapp mellom bolig- og næringsetasjer kan ikke fjernåpnes.

TILVALG

I tillegg til å kunne velge mellom 3 kostnadsfrie interiørkonsept, vil det innenfor gjeldene tidsfrister i prosjektet være mulig å gjøre predefinerte tilvalg. Bestilling av tilvalg gjøres i en digitalt tilvalgsplattform. Kjøper mottar invitasjon pr. e-post med lenke til sin egen bruker. I denne digitale plattformen vil alle de mulige predefinerte 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, flis og parkett, sparkling og maling av gerikter, downlights, el-bil-lader, vegg til vegg teppe på soverom, gardiner på mål, høye fotlister, gulvoppvarming på hovedsoverom.

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

ENDRINGER

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets predefinerte tilvalg. 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 være begrenset anledning til å endre plassering av ventilator/platetopp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere, før leilighetene er overlevert. Det gis ikke anledning til å avvike fra prosjektets leverandører.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for kjøperen, 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.

Kjøper kan ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet, er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Det er derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten. Forbehold relatert til forhåndssalg, finansiering, offentlig godkjenninger, etc. er regulert i salgsoppgaven. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Overordnet – Leveranse og dokumenter

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik mellom salgsmateriell og leveranse. Etter salgsstart vil det igangsettes detaljprosjektering og da vil bl.a. tekniske føringer og installasjoner detaljeres, byggetekniske detaljer tegnes ut, og det vil foretas endelige produkt-, farge- og materialvalg.

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Slike endringer kan eksempelvis angå sjakter, nedkassinger, innkassinger, el- og sanitærinstallasjoner, tekniske skap og løsninger, bæresystem, søyler, bjelker, balkongrekkverk, fasadedetaljer, vindu- og dørutforming og nøyaktig plassering, samt detaljering, farge og materialbruk.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil i salgsmateriell.

Dersom det er avvik mellom prospekt, salgsmateriell i visningssenteret, internettside og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Se ellers forbehold i leveransebeskrivelsen.

Alle illustrasjoner og bilder benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner og inngår ikke i leveransen. Dette gjelder også møbler i visningslokalet.

Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist, ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Utomhusplanen er en illustrasjon og mindre endringer i utforming, antall og materialvalg må påregnes.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Løsninger og produkter
Det tas forbehold om synlige rør- og kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger, innkassinger (inkludert sprang i denne), bjelker og søyler. I forbindelse med elektro, tv, data, sanitær, fjernvarme og ventilasjon vil det komme inspeksjonsluker og/eller tekniske skap.

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.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad.

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

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

Løsninger som er prosjektert av hensyn til for eksempel støyforskrift (eksempelvis lydskjerm på balkong), kan endres som følge av endrede forutsetninger.

Arealer
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 og balkong/terrasse/uteplass for leiligheten. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering på balkongrekkverk, endret tykkelse på vegger (f.eks. ved prefabrikkerte bad) eller behov for endret sjaktstørrelse. Flere av badene vil leveres som prefabrikkerte bad. Det vil medføre noen mindre arealavvik i rom internt i boligen fra det som er vist på kontraktstegning, som følge av noe økt veggtykkelse. Endelig veggtykkelse avklares i detaljprosjektering. Eventuell endring i arealet vil ikke endre kjøpesummen.

Der det i leveransebeskrivelse skrives «teknisk areal/nisje» gjelder det de leiligheter som har dette iht. kontraktstegning.

Organisering
Selger forbeholder seg retten til å endre organisering utfra hva som er hensiktsmessig og nødvendig med tanke på blant annet utbyggingsrekkefølge, fremdrift, fremtidig drift, bruksrettigheter etc. Selger forbeholder seg således retten til å endre antall sameier og seksjoner i sameiene, bolignummer, herunder justere størrelsen på de enkelte sameier (f.eks. om VT4 og VT6 kan bli et sameie) og hvordan kjelleren organiseres.

For VT3 er ikke organisering satt. Det tas derfor forbehold om organisering av parkeringsanlegget i VT3. Det kan for eksempel bli organisert som en anleggseiendom eller næringsseksjon (garasjesameie).

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Selger vil stå som eier av næringsarealene og forbeholder seg retten til å selge deler av eller alle næringsseksjonene før og etter overlevering.

Beboerne vil ha pliktig medlemskap i en eventuell boligforening, som vil etableres for boligeiere tilknyttet bygulvet Værstetorvet Nord og/eller Værstetorvet Syd.

Parkering
Selger forbeholder seg retten til å kunne justere endelig plassering av boligparkeringen innenfor kjelleren under VT4 og 6.

Det tas forbehold om midlertidig parkering inntil ferdigstillelse av kjelleren og VT3. Midlertidig parkering kan skje internt i kjelleren eller i nærliggende parkeringsanlegg. Midlertidig parkering har ikke el-billader.

Takhager
Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det, herunder at utomhusarealene kan bli ferdigstilt i ulike faser avhengig av ferdigstillelse av nærliggende tårn og byggetrinn. Det vil dermed kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er overlevert. Det beplantes med ungtrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det må forventes av gressplen kan bli tørr og brun som følge av varme perioder.

Etter overtakelse
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 leilighet for å gjennomføre tester av tekniske anlegg.

Selger har rett til nødvendig tilgang og å utføre nødvendige arbeid for å komplettere de enkelte byggetrinn og tilliggende bygg (VT2 planlegges eksempelvis koblet til rør og tekniske rom i kjelleren i Værstetorvet Nord). Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring og kompletterende arbeider.

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

Det tas forbehold om midlertidig avfallsløsning inntil utomhusarealet med renovasjonsløsning er ferdigstilt.

Dato: 10.05.24

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Salgsoppgave byggetrinn 2

Tårnene på Værstetorvet, Tårn 3

Hovedoppdragsnr:
108-23-9002

Ansvarlig megler/kontaktperson:
Navn: Per Olav Borgås
Tittel: Eiendomsmegler / Partner
Mob.: 478 96 900
Epost: perolav.borgas@privatmegleren.no
Presisjon Eiendomsmegling AS, org.nr. 994 957 082
Adresse: Verkstedveien 10, 1671 Fredrikstad

Kontaktpersoner:
Navn: Emilie Hamansen
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 907 07 393
Epost: emilie.hamansen@privatmegleren.no
Privatmegleren Nyeboliger AS, org.nr. 817 509 282
Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

Navn: Øyvind Meaas
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 971 71 833
Epost: oyvind.meaas@privatmegleren.no Privatmegleren Nyeboliger AS, org.nr. 817 509 282 Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo

Megleroppdraget er et samarbeidsoppdrag mellom PrivatMegleren Nyeboliger AS og Presisjon Eiendomsmegling AS.

Selger/hjemmelshaver:
Selger og hjemmelshaver er Værste Utvikling AS, org.nr. 912 367 029. Selger tar forbehold om at deres rettigheter og forpliktelser fritt kan transporteres til et annet selskap i selgers konsern, og at selger av parkering kan være et annet selskap i selgers konsern enn selger av leilighetene.

Værste Utvikling AS er eier av næringslokalene i Værstetorvet Nord og kan fritt leie ut eller selge disse.

Værste Utvikling AS er et datterselskap av Værste AS.

Generelt om Tårnene på Værstetorvet:
I dette avsnittet gis informasjon om Tårnene generelt. Ellers gir salgsoppgave informasjon knyttet til det respektive byggetrinnet.

Tårnene planlegges med 59 leiligheter fordelt på Tårn 1, 2 og 3 og er en del av prosjektet Værstetorvet Nord. Værstetorvet Nord består av byggene Værstetorvet 4 (VT4) og Værstetorvet 6 (VT6) og en felles parkeringskjeller med en offentlig bygarasje.

Prosjektet skal lanseres som ett samlet salgstrinn, men vil gjennomføres med to byggetrinn. Første byggetrinn består av totalt 44 leiligheter fordelt på Tårn 1 som har 20 leiligheter og Tårn 2 som har 24 leiligheter. Leilighetene i Tårn 1 og 2 ligger i fjerde til åttende etasje på Værstetorvet 6. Tårn 3 med 15 leiligheter i Værstetorvet 4, vil bli siste byggetrinn i Tårnene.

Kjelleren vil inneholde bl.a. boligparkering og bygarasje, og ligger under Værstetorvet 4 og 6. Kjelleren er knyttet sammen med kjelleren under Værstetorvet Syd med leiligheter og kjøpesenter.
Tilliggende Tårnene vil det etableres et nytt torv med servering- og handelslokaler i 1. etasje i Værstetorvet 4 og 6, isbane vinterstid og leke- og rekreasjonsplass ellers i året, i tillegg til tilhørende gater/gatetun. I andre og tredje etasje i Værstetorvet 4 og 6 planlegges det kontor, tjenestevirksomhet o.l. Leilighetene i Tårnene blir fra tredje til syvende og åttende etasje.

Adresse/eiendomsbetegnelse/organisering:
Det pågår sammenføying av berørte tomter med gnr./bnr. 423/59, 422/522, 423/1, 423/77 og 506/3 i Fredrikstad kommune. Tomtene vil samles under gnr. 423 og bnr. 59. Etter sammenføying blir grunneiendommene og anleggseiendommen fradelt, og VT4, VT6 og anleggseiendommen får hvert sitt gnr. og bnr. Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse, gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse. Det tas forbehold om kommunens saksbehandlingstid.
Eiendommen gnr. 422, bnr. 522 eies p.t. av Fredrikstad kommune. Værste AS er av kommunen gitt rett til å tiltre og ta i bruk arealet for utbygging av Værstetorvet Nord. Eiendommen skal på sikt overdras til Værste/prosjektet.

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 byggetrinn 2 sin grunneiendom vil være på ca. 1.077 kvm, og for anleggseiendommen vil den være på ca. 4.631 kvm. Det vil bli justeringer på tomtearealene. Endelig tomteareal vil fastsettes i forbindelse med tomtedeling og seksjonering som fastsettes på et senere tidspunkt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Bebyggelse:

Byggene er fundamentert på peler til fjell og hovedbæresystemet består av stål og betong. Etasjeskiller mellom boligetasjene utføres med plassbygget betong.

Fasadene vil være kledd med tegl, med innslag av plater og trekledning på mindre områder slik som ved de buede inngangspartiene, ved vinduer og på balkong. Se vedlagt leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon.

Innhold:

Spennende leiligheter med gode planløsninger, særpreget geometri og interne siktlinjer. Boligene har gjennomgående god standard og blir bygget etter TEK17. For øvrig se leveransebeskrivelse for detaljert informasjon.

Byggene er tegnet av A-Lab og Griff. Værstetorvet 4, Tårn 3, er tegnet av Griff.

For innhold i den enkelte leilighet henvises det til kontraktstegning 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. Sportsbodene er i egne avlukkede bodsoner i kjelleren eller adskilt med låsbar dør.

Arealer:

Se prisliste for oppgitt areal til den enkelte bolig.
BRA – Boligens bruksareal (summen av BRA-i, BRA-b og BRA-e)
BRA-i – Areal innenfor boenheten
BRA-e – Areal tilhørende boenheten utenfor denne, eksempelvis bod i kjeller
BRA-b – Innglasset balkong
TBA – Terrasse-/balkongareal

Bruksareal (BRA-i) for en boenhet er det arealet av boenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRAi medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor boenheten.
Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS 3940:2023

Flere av badene vil leveres som prefabrikkerte bad. Det vil medføre noe mindre arealavvik i rom internt i boligen fra det som er vist på plantegning, som følge av noe økt veggtykkelse. Endelig veggtykkelse avklares i detaljprosjektering. Eventuell endring i arealet vil ikke endre kjøpesummen.

Det tas forbehold om avvik mellom salgstegning og kontraktstegning.

Parkering:

Generelt om kjøp av p-plass i prosjektet

Det er begrenset antall parkeringsplasser.
Kjøpesummen for parkeringsplass kommer i tillegg til kjøpesummen for boligen, se prislisten for nærmere informasjon.

Anleggseiendom med parkering

Kjelleren under VT4 og nabobygg VT6 planlegges organisert som en anleggseiendom med flere seksjoner, deriblant en «boligparkeringsseksjon» (benevnt Boligparkeringssameie som er en næringsseksjon med parkering kun for boligene). Kjøp av en ideell andel i anleggseiendommen vil gi eksklusiv rett til bruk av en p-plass. Eierandelen vil bli tinglyst. Utkast til vedtekter for anleggseiendommen og boligparkeringssameiet per 26.04.24 ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det er kun de funksjonene som betjener bolig i anleggseiendommen, som inngår i leveransen til Tårnene.

P-plass under VT4 og VT6

For et utvalg av leilighetene vil det gis en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe parkeringsplass i prosjektets garasjeanlegg (anleggseiendommen under VT6 og VT4). Sonene som er avsatt til «boligparkeringsseksjonen» er avgrenset med gjerde og port med adgangskontroll. Selger forbeholder seg retten til å fastsette den endelige fordelingen av de ulike sonene i anleggseiendommen. Prosjektets garasjekjeller planlegges ferdigstilt samtidig med VT6, dvs. i prosjektets første byggetrinn.

Selger har rett til å tildele p-plasser i garasjeanlegget fritt innenfor det som fremgår av prislisten; dvs. at en parkering til en leilighet kan ligge under et annet Tårn.

P-plass i VT3

I Værstetorvet 3 (VT3) vil et utvalg av leilighetene få anledning til å kjøpe parkeringsplass. Parkeringsplassene planlegges i kjeller eller på plan 1. Kjøp av parkeringsplass i VT3 innebærer kjøp av 1 stk ideell andel av parkeringsseksjonen i VT3. Det tas forbehold om organisering av parkeringsanlegget i VT3. Det kan for eksempel bli organisert som en anleggseiendom eller næringsseksjon (garasjesameie). Parkeringsanlegget i VT3 eller hele VT3 planlegges ferdigstilt samtidig med VT4 (byggetrinn 2). Overlevering av parkeringsplassene i VT3 kan dermed kunne skje inntil 12 måneder etter overlevering av leilighetene. De som har kjøpt p-plass i VT3 vil da få en midlertidig p-plass i garasjekjelleren under VT4 og 6 eller i nærliggende parkeringsanlegg i forbindelse med ferdigstillelsen av Værstetorvet 3. Den midlertidige parkeringen har ikke elbillader.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Betaling for p-plass skjer samtidig med overlevering av bolig. Dette gjelder også dersom det blir tildelt midlertidig p-plass.

Hvilke leiligheter som har rett til kjøp av p-plass i anleggseiendommen under VT4 og 6 eller i VT3 fremgår av prislisten. Tildeling av p-plass skjer ved overlevering og utføres av selger.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensinger i kapasiteten som kan leveres.

Nødvendige rettigheter knyttet til tilkomst ifm. parkering vil tinglyses.

P-plass i Stadion
Det vil også bli tilbudt et begrenset antall parkeringsplasser i Fredrikstad Stadion p-hus.

Sykkelparkering:
Det er sykkelparkering for bolig og næring i separate rom/soner i parkeringskjeller.

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 plan om oppdeling og organisering av byggene og garasjen dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig og nødvendig for selger.
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.

Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring og overtakelse 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 beregnet til Q4 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.12.2025. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid for hvert byggetrinn er 24 måneder.

Når Selgers forbehold om realisering av prosjektet er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper et 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 dette punkt annet avsnitt.

Meddelt overtakelsesdato er dagmulktsbelagt.

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

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 hovedsoverom (sov 1/sov på kontraktstegning), bod og teknisk areal/nisje.

Ventilasjon:
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Aggregat kan bli plassert på vegg eller i himling, se leveransebeskrivelse
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 for den enkelte leilighet er B og minimum C.

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 med konsekvensutredning for del av Åsgård, FV. 108 og 451

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

som ble vedtatt av bystyret 05.09.2019. Reguleringsplanen ble vedtatt 05.09.19 og rammetillatelsen ble vedtatt 12.12.23.

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

Rettigheter og tinglyste forpliktelser:

14.04.1914
ERKLÆRING/AVTALE
ÅRLIG GRUNNLEIE TIL AASGAARDS EIERE NOK 8
OVERFØRT FRA: 3004-423/7

21.02.1928
ÅRLIG GRUNNLEIE TIL AASGAARDS EIERE NOK 8
OVERFØRT FRA: 3004-423/106

02.10.1998
RETTIGHETSHAVER:
Knr:33000044 Gnr:442233 Bnr:1706
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.01.2018 21:00
FREDRIKSTAD FJERNVARME AS
Bestemmelser om tilknytning til og levering av fjernkjøling
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:

Værstetorvet 4 planlegges som et eierseksjonssameie, der boligene og næringsarealene utgjør to separate seksjonsgrupper i de to sameiene; Boligseksjonene og Næringsseksjonene. Kjelleren under Værstetorvet 4 og nabobygget Værstetorvet 6 planlegges som en anleggseiendom, med fire seksjonsgrupper: boligparkeringsseksjonen/-sameiet, boligarealseksjonen, næringsparkeringsseksjonen og næringsarealseksjonen. Vedtektene for henholdsvis Værstetorvet 4 Sameie, Værstetorvet Nord Anleggssameiet og Værstetorvet Nord Boligparkeringssameie regulerer rettigheter og forpliktelser i sameiene og seksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier, boligeierforening 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 26.04.24 ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forretningsfører:

Selger har engasjert Solibo AS som forretningsfører for

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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, 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 pr. mnd. 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 200 per p-plass pr. måned.

Det tas forbehold om sameienes endelige fastsettelse av felleskostnader.

Forbruk av strøm, varmt tappevann og oppvarming avregnes etter forbruksmåler pr. leilighet og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Det samme gjør TV/internett og kostnader til måleravlesning.

Strøm, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp), kostnader til fjernvarme (vann/oppvarming) og TV/internett til boligene faktureres den enkelte seksjonseier fra den enkelte leverandør.

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

Det vil kunne bli etablert en boligeierforening for boliger som er tilknyttet bygulvet rundt Værstetorvet Nord og/eller Syd med den hensikt å samle beboerne i det området rundt felles anliggende. Dersom en slik forening blir etablert, må det påregnes pliktig medlemskap gjennom sameiet, og det vil kunne tilkomme kostnader tilknyttet medlemskapet og/eller rettigheter og plikter knyttet til bygulvet og fellesløsninger. Dette kan f.eks. omhandle organisering av eierskap og rettigheter knyttet til felles renovasjonsløsning på området.

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 500
Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument	kr 500

Tomteverdien er kr 3 989 pr. kvm BRA-i for Boligen.
Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift.

Etablering av sameiet:

Oppstartskapital pr. seksjon	kr 8 000
Etableringsgebyr pr. seksjon	kr 3 193

Beløp kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales.

Betalingsbetingelser:

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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 10 % 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 byggetrinnet
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 mht. realisering av prosjektet:

- Antall leiligheter tilsvarende 60 % av totalverdien i byggetrinnet er solgt.
- Nødvendige offentlige godkjenninger
- Tilfredsstillende 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 01.12.2025** 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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 tegninger 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. Dette gjelder også innredning i visningslokalet. Illustrasjoner kan vise tilvalg.

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

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.

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:

- Leveransebeskrivelse
- Salgsoppgave
- Kontraktstegning
- Utkast til vedtekter for Værstetorvet 4 Sameie, Værstetorvet Anleggssameie og Værstetorvet Boligparkeringssameie
- Reguleringsplan med bestemmelser datert 05.09.19
- Grunnboksutskrift datert 10.04.204
- Servitutter
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Bustadoppføringsloven

Bustadoppføringsloven og Servitutter er tilgjengelig hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av prospekt med salgsoppgave og leveransebeskrivelse kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av prospekt 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 salgshonorar utgjør kr 37 500 inkl. mva. pr. enhet.
I tillegg betaler selger kr 5 000 inkl. mva pr. enhet i rådgivnings- og tidligfasehonorar.
Selger betaler kr 6.250 inkl. mva. i oppgjørshonorar.
Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.
Bonus ved oppnådd salg etter nærmere milepæler.

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 kundetiltak (legitimasjonskontroll m.m.) 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. I forbindelse med gjennomføringen av kundetiltakene, vil personopplysninger og dokumentasjon knyttet til dette bli delt mellom de samarbeidene meglerforetakene.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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, 13. Mai 2024 / 19.06.2024

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Dette utkastet til vedtekter (datert 26.04.2024) er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

UTKAST VEDTEKTER

FOR

VÆRSTETORVET 4 SAMEIE

(org.nr. xxx xxx xxx)

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

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er Værstetorvet 4 Sameie («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Bakgrunn

(1) Sameiet er en del av prosjektet «Værstetorvet Nord» («Prosjektet») som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 («Reguleringsplanen»), og i henhold til byggesak 2021/721 («Byggesaken»).

(2) Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter («Eiendommene»):

- Grunneiendom for frittstående bygg A, som er et kombinert eierseksjonssameie («Værstetorvet 4 Sameie») med [xx] boligseksjoner og [xx] næringsseksjoner samt fellesarealer og eventuelle tilleggsdeler, med gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune.
- Grunneiendom for frittstående bygg B, som er et kombinert eierseksjonssameie («Værstetorvet 6 Sameie») med [xx] boligseksjoner og [xx] næringsseksjoner samt fellesarealer og eventuelle tilleggsdeler, med gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune.
- Anleggseiendom under bakken («Værstetorvet Nord Anleggssameie»), som skal fungere som et felles anlegg for Prosjektet med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv, som har gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune.

(3) Boligseksjonene i Sameiet og Værstetorvet 6 Sameie omtales heretter i fellesskap som «Boligeiendommene».

(4) Næringsseksjonene i Værstetorvet 4 Sameie og Værstetorvet 6 sameie omtales heretter i fellesskap som «Næringseiendommene».

1-3 Hva Sameiet omfatter

(1) Sameiet består av [xx] boligseksjoner og [xx] næringsseksjoner med eventuelle tilhørende trappeløp, heissjakter, sluser, inngangspartier og bodareal i eiendommen gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune («Eiendommen»).

(2) Definisjon av ulike seksjonsgrupper:

- Seksjonsnummer [xx]-[xx] omtales som «Boligseksjonene»
- Seksjonsnumrene [xx]-[xx] omtales samlet som «Næringsseksjonene»

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

(4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Hver Boligseksjon gir enerett til én bod plassert i Boligarealseksjon i Værstetorvet Nord Anleggssameie, jf. punkt 4 nedenfor.

(6) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig bruk av seksjonene i tråd med det seksjonerte formål.

1-4 Formål
(1) Sameiets formål er å drive og forvalte Eiendommen med tilknyttede rettigheter, til det beste for seksjonseierne, der dette ansvaret ikke er lagt på den enkelte seksjonseier.

(2) Eiendommen skal driftes og forvaltes på en måte som sikrer at denne til enhver tid opprettholder en god kvalitet og standard, med et enhetlig og attraktivt utseende hensyntatt de funksjoner som drives i hver enkelt seksjon.

1-5 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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, jf. eierseksjonsloven § 23.

(4) Korttidsutleie av en hel boligseksjon 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.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Utleie av egen seksjon verken endrer eller reduserer 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.

(5) 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.

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

3-2 Enerett til bruk

(1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av sameiets fellesareal som er beskrevet under.

(2) Boligseksjonene har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, takhager, oppganger, trappeløp og korridorer fra første etasje og oppover (men slik at Næringsseksjonene har rett til å bruke disse arealene som rømningsvei som illustrert på vedlegg 1), boligfasader, tak, samt heiser, tekniske rom og arealer, og anlegg som alene betjener Boligseksjonene.

(3) Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, fasader i tilknytning til Næringsseksjonene, vinduer, ytterdører, tekniske rom, uteareal direkte utenfor innganger til Næringsseksjonene og øvrige anlegg som alene betjener Næringsseksjonene.

(4) De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for areal underlagt eneretter som om dette var en del av seksjonen. Der flere seksjoner har eneretter til samme fellesareal, fordeles ansvaret det imellom i henhold til en brøk som fastsettes basert på innbyrdes sameiebrøk.

(5) Sameiet, seksjonseierne og eventuelle øvrige sameier eller seksjonseiere med tekniske rom eller anlegg i Eiendommen eller Værstetorvet Nord Anleggssameie har rett til nødvendig tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere eventuelle felles eller egne installasjoner og anlegg. Slik kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameiet, seksjonseierne eller andre brukere.

(6) Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som direkte berøres av endringen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

3-3 Felles inngangspartier

(1) Enkelte av inngangspartiene, med trapper, som formelt sett kan være en del av en seksjon, benyttes både av Bolig- og Næringsseksjonene i sameiet. Bruken av disse felles arealene skal skje på en slik måte at både Bolig- og Næringsseksjonenes interesser hensyntas.

(2) De felles inngangspartiene, med trapper, skal holde god standard og vedlikeholdes på en slik måte at inntrykket for både Bolig- og Næringsseksjonene opprettholdes. Arealet i de felles inngangspartiene kan benyttes til skilting av næringsvirksomhet.

(3) Kostnader til vedlikehold og lignende for disse felles inngangspartiene, fordeles mellom Bolig- og Næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken, jf. punkt 6-1 (4) nedenfor.

3-4 Skilting, tilpasninger og endringer i forbindelse med næringsvirksomhet

(1) Eier av næringsseksjon har rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret eller årsmøtet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til de aktuelle næringsseksjonene. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

(2) Eier av næringsseksjon har også rett til å gjennomføre tiltak både i egen bruksenhet, fellesareal underlagt eneretter, herunder bruksendringer og bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av arealene som inngår i næringsseksjonene.

(3) Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

3-5 Endringer av fasade, fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

(1) Med mindre det fremgår spesifikt i disse vedtekter, kan ikke seksjonseier uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet foreta arbeider eller endringer som påvirker eller berører sameiets fasade, fellesarealer eller fellesanlegg, herunder slikt som

- Oppsetting/montering av antenner, varmepumper, solavskjerming, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, oppsetting av gjerder eller porter, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan med saklig grunn nekte godkjenning av slike tiltak, og kan også gi bestemmelser om høyde, type og utforming på gjerder, hekker og annen beplantning, også innenfor tilleggsdel.
- Å henge innretninger på utsiden av rekkverk på balkong, som for eksempel blomsterkasser, balkongflagg mv.

(2) Innglassing av balkong er ikke tillatt. Montering av vindskjerming og lignende på balkong eller terrasse er ikke tillatt av hensyn til estetikk og et helhetlig fasadegrep.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(3) Eventuell utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser (utover første etasje) og annen solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, skilting og lignende skal skje med hensyn til et helhetlig og ryddig inntrykk for hele bygningsmassen. Ved senere etablering eller utskifting av utvendig solskjerming, må eksisterende løsning og fargevalg videreføres slik at kravene til konstruksjonssikkerhet og estetisk- og helhetlig uttrykk ivaretas.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering, vedlikeholdsarbeid og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) I tillegg til de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven, er det ikke tillatt med tiltak eller endringer som skjer i strid med eller ikke er godkjent i tråd med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser.

(6) Visse bygningsmessige endringer krever, etter sin art og prinsipielle betydning, behandling og vedtak på årsmøte med eventuelt kvalifisert flertall, jf. eierseksjonsloven § 49.

3-6 Ordensregler og dyrehold

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

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

3-7 Klausul vedrørende ferdigstillelse av prosjektet

(1) Inntil eiendommen er overlevert og sameiet er ferdig etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte i oppstartsfasen, som å foreta endringer av sameiets vedtekter og eller inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler på inntil fem år.

(2) Værstetorvet Nord er et større utbyggingsprosjekt, hvor det kommer flere byggetrinn og prosjekter. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

(3) Utbygger har krav på tilgang til Eiendommen og rett til opprettelse og viderekobling av tekniske installasjoner og andre nødvendige tiltak i forbindelse med ferdigstillelse og videre utbygging. Rett til tilgang gjelder for hele bygningsmassen og fellesarealene, herunder også parkeringseiendommen.

(4) Punkt 3-7 kan ikke endres eller slettes fra vedtektene uten samtykke fra utbygger.

4. VÆRSTETORVET NORD ANLEGGSSAMEIE

4-1 Anleggssameiets funksjon og organisering

(1) Værstetorvet Nord Anleggssameie («Anleggssameiet») skal fungere som et felles anlegg med parkeringsplasser, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv. Anleggssameiet er oppdelt i [x] antall seksjoner.

(2) Definisjon av ulike seksjonsgrupper i Anleggssameiet:

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

- Seksjonsnummer [x] i Anleggssameiet omtales som «Næringsparkeringsseksjonen», og inneholder parkeringsplasser, kjøreareal og rom for sykkelparkering for Næringseiendommene.
- Seksjonsnummer [x] i Anleggssameiet omtales som «Næringsarealseksjonen», og inneholder arealer som kun benyttes av Næringseiendommene.
- Seksjonsnummer [x] i Anleggssameiet er et tingsrettslig sameie med navn Værstetorvet Nord Boligparkeringssameie («Boligparkeringssameiet»), og inneholder parkeringsplassene som Boligeiendommene eller andre har en sameieandel i med tilhørende evigvarende enerett til bruk av én eller flere parkeringsplasser. Boligparkeringssameiet kan ha egne vedtekter som regulerer interne rettigheter og plikter.
- Seksjonsnummer [x] og [x] i Anleggssameiet omtales som «Boligarealseksjonene», og inneholder arealer og funksjoner, herunder tekniske rom, boder og sykkelrom som kun benyttes av Boligeiendommene.

4-2 Sameiets eierskap i Anleggssameiet og bruk av disse arealene
(1) Sameiet eier en ideell andel av seksjonsnummer [x] og [x] («Boligarealseksjonene») i Anleggssameiet som inneholder arealer og funksjoner som utelukkende skal benyttes av Boligeiendommene, herunder tekniske rom, boder og sykkelrom.

(2) Sameiets ideelle andeler i Boligarealseksjonene med tilhørende evigvarende enerett til bruk av de aktuelle arealene og funksjonene, skal kun benyttes av Boligseksjonene i Sameiet. Hver Boligseksjon gir enerett til én bod plassert i Boligarealseksjonene i Anleggssameiet. Sameiets styre kan fastsette den nærmere fordelingen av Sameiets ideelle andeler med tilhørende evigvarende enerett til bruk av arealer og funksjoner, herunder fordeling av slikt som boder osv.

4-3 Drift, vedlikehold og kostnader med Anleggssameiet
Anleggssameiet og dens eiere er alene ansvarlig for drift og vedlikehold av Anleggssameiet, samt kostnader i denne forbindelse.

4-4 Vedtekter for Anleggssameiet
Nærmere bestemmelser om drift, vedlikehold, kostnadsfordeling, rettigheter og plikter for eierne i Anleggssameiet, reguleres i særskilte vedtekter for Anleggssameiet.

4-5 Midlertidig ansvar for drift, vedlikehold og administrasjon av Anleggssameiet
Styret i Sameiet skal sammen med styret i Værstetorvet 6 Sameie sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Anleggssameiet frem til Anleggssameiet velger sitt eget styre.

5. BOLIGFORENINGEN

5-1 Værstetorvet Boligforening
(1) Boligeiendommene er pliktige medlemmer i en Boligforening («Boligforeningen»), som vil etableres for boligeiere tilknyttet bygulvet Værstetorvet Nord og eller Værstetorvet Syd samt eventuelle arealer til felles bruk for Boligeiendommene.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(2) Som følge av Boligeiendommenes medlemskap i Boligforeningen, må Sameiet forholde seg til Boligforeningens vedtekter og vedtak, herunder er Sameiets Boligseksjoner forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som pådras av Boligforeningen i forbindelse med sitt virke. Boligeiendommenes kostnadsansvar overfor Boligforeningen anses som felleskostnader for Boligseksjonene i hhv. Sameiet og Værstetorvet 6 sameie.

6. VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSANSVAR

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer, takhager og anlegg mv. hvor seksjonseier er gitt enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) 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.
j) innsiden av vinduer, balkong/terrasse- og ytterdører til seksjonen

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vindusvask, med mindre sameiet inngår avtale om felles vindusvask.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde og eventuelt utbedre våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slik som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med sluk, gulvbelegg (tremmegulv og terrassegulv) og innsiden av rekkverk på balkong.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

(12) 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.

(13) Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på fasade

6-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller 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.
(1) Sameiet skal holde Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, 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. Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vindusvask, med mindre sameiet inngår avtale om felles vindusvask.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av opprinnelige hekker, skillevegger og lignende mot private takterrasser som er opprettet ved ferdigstillelse av prosjektet.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av slikt som vinduer, 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

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

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

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

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

6-5 Særlig om vedlikeholdsplikt og ansvar for etasjeskillet som danner bakkenivået for Boligseksjonene og taket for Næringsseksjonene
(1) Vedlikeholds- utbedrings- og utskiftingsplikt tilknyttet etasjeskillet som danner bakkenivået for Boligseksjonene og taket for Næringsseksjonene, skal fordeles som følger:

- Boligseksjonene har vedlikeholds- utbedrings- og utskiftningsansvar for oversiden og ned til og med betongkonstruksjonen, likevel slik at kostnader til utskifting som følge av ordinært slit og elde (f.eks. at deler av konstruksjonen må skiftes ut ved utløpt levetid) skal følge prinsippet i punkt 6-5 (2) nedenfor.
- Næringsseksjonene har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for undersiden og opp til betongkonstruksjonen.
- Boligseksjonene har fullt ansvar for utbedring av enhver vannlekkasje gjennom dekket og ned til Næringsseksjonene. Dersom Boligseksjonene ikke utbedrer slike vannlekkasjer, kan Næringsseksjonene utbedre lekkasjen for Boligseksjonenes regning og risiko.
- Ansvar for utbedring av skader påligger den av seksjonsgrupperingene (Boligseksjonene eller Næringsseksjonene) basert på om skaden er forårsaket av eller skyldes feil ved de delene av konstruksjonen som seksjonsgrupperingen er ansvarlig for. Ved misligholdt vedlikeholds- utbedrings- og utskiftningsplikt hefter den misligholdende part fullt ut for utbedring av skader og følgeskader som følge av misligholdet.
- Dersom det oppstår skader eller lekkasjer mv. knyttet til etasjeskillet som danner bakkenivået for Boligseksjonene og taket for Næringsseksjonene ved uaktsomhet eller forsett, er den som har forårsaket skaden/lekkasjen som følge av uaktsomhet eller forsett ansvarlig fullt ut.

(2) Dersom det må gjennomføres vedlikehold eller utskiftning av etasjeskillet som ikke dekkes av ovennevnte ansvarsfordeling, fordeles kostnaden for dette etter sameiebrøken, men likevel slik at Næringsseksjonenes andel oppad er begrenset til hva kostnaden ville ha vært om det var et typisk "kjøpesentertak", uten bebyggelse over, som skulle utbedres.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(3) Bolig- og næringsseksjonene er sammen ansvarlig for innkledd luftinntak plassert på takhagen i sameiet. Styret i sameiet er ansvarlig for å følge opp vedlikehold av luftinntaket. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, reparasjoner eller endringer fordeles mellom Bolig- og næringsseksjonene med en halvpart på hver.

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

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

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

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdeler eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(3) Følgende kostnader skal fordeles i henhold til sameiebrøken mellom samtlige seksjoner:

- Bygningsforsikring (se dog punkt 10-3 (2) nedenfor), generell skadedyrbekjempelse, kostnader til vedlikehold av felles adkomst- og uteareal og innvendig fellesareal og tekniske anlegg som ikke faller innenfor det som skal dekkes av henholdsvis Boligseksjonene og Næringsseksjonene alene.

(4) Følgende kostnader skal fordeles mellom næring (10 %) og bolig (90 %) og deretter fordeles internt mellom disse seksjonsgruppene i henhold til sameiebrøken:

- Forretningsførsel, regnskap, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer).

(5) Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner for boliganleggene, øvrige anlegg knyttet til boligene, innvendige «egne» fellesarealer, utskifting av vinduer og dører i/til Boligseksjonene, renovasjon for bolig, service- og driftsavtaler for Boligseksjonene (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon- og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takareal/takterrasse, grønt uteoppholdsareal og boder som bare eller i det vesentlige betjener Boligseksjonene, øvrige kostnader knyttet til arealer hvor Boligseksjonene har enerett til bruk, jf. punkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per boligseksjon.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(6) Næringsseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner for næring, utomhusanlegg som Næringsseksjonene alene eller i det vesentlige benytter, øvrige anlegg knyttet til næring, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler for Næringsseksjonene (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. punkt 3-2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for.

(7) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. Eierseksjonsloven § 29 første ledd.

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

7-2 Betaling av felleskostnader

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

7-3 Avsetning til vedlikeholdsfond for Boligseksjonene

Årsmøtet kan, med alminnelig flertall blant eierne av Boligseksjonene, vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak som gjelder Boligseksjonene. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

7-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

7-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

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

(2) 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

8-2 Pålegg om salg

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

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

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 Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal bestå av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene, med minst én representant fra hver av seksjonsgrupperingene.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

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

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

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

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL, REVISJON OG FORSIKRING

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Sameiets revisor tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(2) Om mulig bør forsikringspremien, beregningsgrunnlag og eventuell forsikringssum spesifiseres på de ulike seksjonene i Sameiet slik at hver seksjonseiergruppe dekker forsikringssummen for arealer tilknyttet disse seksjonene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, dekkes forsikringspremien basert på sameiebrøk.

(3) Dersom sameiets forsikring benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, jf. punkt 5-6 ovenfor.

11. ÅRSMØTET

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

11-5 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

11-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

11-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

11-8 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

11-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) 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

g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt for deler av sameiets fellesarealer fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

11-11 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.

11-12 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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.

11-13 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.

12. ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Dette utkastet til vedtekter (datert 26.04.2024) 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 også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

UTKAST VEDTEKTER

FOR

VÆRSTETORVET NORD ANLEGGSSAMEIE

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Sameiets navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Værstetorvet Nord Anleggssameie («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Bakgrunn

(1) Sameiet er en del av prosjektet «Værstetorvet Nord» («Prosjektet») som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 («Reguleringsplanen»), og i henhold til byggesak 2021/721 («Byggesaken»).

(2) Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter («Eiendommene»):

- Grunneiendom for frittstående bygg A, som er et kombinert eierseksjonssameie («Værstetorvet 6 Sameie») med et visst antall bolig- og næringsseksjoner samt fellesarealer og eventuelle tilleggsdeler, med gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune
- Grunneiendom for frittstående bygg B, som er et kombinert eierseksjonssameie («Værstetorvet 4 Sameie») med et visst antall bolig- og næringsseksjoner samt fellesarealer og eventuelle tilleggsdeler, med gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune
- Anleggseiendom under bakken («Sameiet»), som skal fungere som et felles anlegg for Prosjektet med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv, som har gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune

(3) Boligseksjonene i Værstetorvet 4 Sameie og Værstetorvet 6 sameie omtales heretter i fellesskap som «Boligeiendommene».

(4) Næringsseksjonene i Værstetorvet 4 Sameie og Værstetorvet 6 sameie omtales heretter i fellesskap som «Næringseiendommene».

1-3 Hva Sameiet omfatter

(1) Sameiet omfatter eiendommen gnr. [xxx], bnr. [xxx] under bakkenivå i Fredrikstad kommune («Eiendommen») og er oppdelt i [x] antall seksjoner, som samlet inneholder et visst antall parkeringsplasser, boder, tekniske rom mv. Øvrig areal er å anse som fellesareal i Sameiet.

(2) Definisjon av ulike seksjonsgrupper:

- Seksjonsnummer [x] omtales som «Næringsparkeringsseksjonen», og inneholder parkeringsplasser, kjøreareal og rom for sykkelparkering for Næringseiendommene.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

- Seksjonsnummer [x] omtales som «Næringsarealseksjonen», og inneholder arealer som kun benyttes av Næringseiendommene.
- Seksjonsnummer [x] er et tingsrettslig sameie med navn Værstetorvet Nord Boligparkeringssameie («Boligparkeringssameiet»), og inneholder parkeringsplassene som Boligeiendommene eller andre med sameieandel med tilhørende evigvarende enerett til bruk av én eller flere parkeringsplasser. Boligparkeringssameiet kan ha egne vedtekter som regulerer interne rettigheter og plikter.
- Seksjonsnummer [x] og [x] omtales som «Boligarealseksjonene», og inneholder arealer og funksjoner, herunder tekniske rom, boder og sykkelrom, som kun benyttes av Boligeiendommene.

(3) Sameiet er en kombinasjonseiendom med flere ulike eiere og funksjoner, og verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig bruk av seksjonene i tråd med det seksjonerte formål.

1-4 Sameiets formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Sameiets eiendom, herunder parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv. til det beste for seksjonseierne.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Eier av seksjon disponerer fritt over egen seksjon, herunder selge, pantsette eller leie ut egen seksjon, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte av seksjon eller sameieandel i seksjon med tilhørende enerett til bruk, betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

3. RETT TIL BRUK OG ORDENSREGLER

3-1 Rett til bruk

(1) Eier av seksjon eller sameieandel i seksjon har en evigvarende enerett til å bruke sin bruksenhet eller den enerett til bod eller parkeringsplass som er knyttet til sameieandelen, og har for øvrig rett til å utnytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

(2) Verken bruksenheten, den enerett som er knyttet til sameieandelen i en seksjon eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten eller den enerett som er knyttet til sameieandel i seksjon kan bare brukes i samsvar med formålet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

3-2 Utleie

(1) Eventuell utleie av egen seksjon eller den enerett som er knyttet til sameieandel i seksjon verken endrer eller reduserer seksjonseiers plikter overfor Sameiet. Seksjonseier eller sameier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor Sameiet og de øvrige seksjons- og sameierne.

(2) Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet, har Sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.

(3) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieandelers areal i Eiendommen.

3-3 Ordensregler

(1) All ferdsel på Eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmålte parkeringsplassene.

(2) Parkeringsplasser i Sameiet skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplass som oppbevaringsplass eller bod.

(3) Det er videre ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser eller bildelingsordning som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og eller annet som er parkert på Eiendommen. Vask av bil er ikke tillatt.

(4) Årsmøtet i Sameiet kan utover det som fremgår av disse vedtekter vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for Eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjons- og sameierne og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

4. HC-PLASSER OG LADEPUNKT FOR EL-BIL

4-1 Antall HC-plasser

Sameiet disponerer til sammen [xx] antall HC-plasser, hvorav [xx] antall HC-plasser er plassert innenfor Boligparkeringsseksjonen.

4-2 Rett til HC-plass

Styret i Sameiet står fritt til å omdisponere parkeringsplasser for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt antall plasser rekker.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Dersom det ikke er etablert individuelle målere for bruk av strøm, kan styret fastsette et fast beløp for dekning av strømforbruk.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

5. VEDLIKEHOLDSANSVAR

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen seksjon

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde egen seksjon og eventuelle tilleggsdeler til seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

(4) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres Eiendommen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av personer som eier av seksjon eller sameieandel i seksjon har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon eller sameieandel i seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde Sameiets fellesarealer og felles installasjoner forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier.

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

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

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

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

5-3 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne ved skader på bruksenhetene eller areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-4 Ansvar for egenandel ved bruk av felles bygningsforsikring

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, seksjonerte tilleggsdeler eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. Eierseksjonsloven § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

(2) 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.

7-2 Pålegg om salg

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

7-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal bestå av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene, med minst én representant fra hver av seksjonsgrupperingene.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL, REVISJON OG FORSIKRING

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet er ikke pliktig til å ha revisor, men årsmøtet kan likevel velge dette med vanlig flertall. Sameiets revisor tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges av årsmøtet.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Om mulig bør forsikringspremien, beregningsgrunnlag og eventuell forsikringssum spesifiseres på de ulike seksjonene i Sameiet slik at hver seksjonseiergruppe dekker forsikringssummen for arealer tilknyttet disse seksjonene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, dekkes forsikringspremien basert på sameiebrøk.

(3) Dersom sameiets forsikring benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, jf. punkt 5-6 ovenfor.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

10-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

10-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

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

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

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

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

10-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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) 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

g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt for deler av sameiets fellesarealer fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-11 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.

10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-13 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Dette utkastet til vedtekter (datert 26.04.2024) 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 også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

UTKAST VEDTEKTER

FOR

VÆRSTETORVET NORD BOLIGPARKERINGSSAMEIE

Vedtatt i medhold av Lov om sameige (sameieloven)
av 18. juni 1965 nr. 6.

1. SAMEIETS NAVN, BAKGRUNN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Sameiets navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Værstetorvet Nord Boligparkeringssameie («Sameiet»). Sameiet utgjør seksjon [x] i Værstetorvet Nord Anleggssameie med gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune.

1-2 Bakgrunn

(1) Sameiet er en del av prosjektet «Værstetorvet Nord» («Prosjektet») som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 («Reguleringsplanen»), og i henhold til byggesak 2021/721 («Byggesaken»).

(2) Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter («Eiendommene»):

- Grunneiendom for frittstående bygg A, som er et kombinert eierseksjonssameie («Værstetorvet 6 Sameie») med et visst antall bolig- og næringsseksjoner samt fellesarealer og eventuelle tilleggsdeler, med gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune
- Grunneiendom for frittstående bygg B, som er et kombinert eierseksjonssameie («Værstetorvet 4 Sameie») med et visst antall bolig- og næringsseksjoner samt fellesarealer og eventuelle tilleggsdeler, med gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune
- Anleggseiendom under bakken («Værstetorvet Nord Anleggssameie»), som skal fungere som et felles anlegg for Prosjektet med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv, som har gnr. [xxx], bnr. [xxx] i Fredrikstad kommune

(3) Boligseksjonene i Værstetorvet 4 Sameie og Værstetorvet 6 sameie omtales heretter i fellesskap som «Boligeiendommene».

(4) Næringsseksjonene i Værstetorvet 4 Sameie og Værstetorvet 6 sameie omtales heretter i fellesskap som «Næringseiendommene».

(5) Definisjon av ulike seksjonsgrupper i Værstetorvet Nord Anleggssameie:

- Seksjonsnummer [x] i Anleggssameiet omtales som «Næringsparkeringsseksjonen», og inneholder parkeringsplasser, tilhørende kjøreareal og rom for sykkelparkering for Næringseiendommene.
- Seksjonsnummer [x] i Anleggssameiet omtales som «Næringsarealseksjonen», og inneholder arealer som kun benyttes av Næringseiendommene.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

- Seksjonsnummer [x] i Anleggssameiet utgjør Værstetorvet Nord Boligparkeringssameie («Sameiet»), og inneholder parkeringsplassene som Boligeiendommene eller andre har en sameieandel i med tilhørende evigvarende enerett til bruk av én eller flere parkeringsplasser.
- Seksjonsnummer [x] og [x] i Anleggssameiet omtales som «Boligarealseksjonene», og inneholder arealer og funksjoner, herunder tekniske rom, boder og sykkelrom, som kun benyttes av Boligeiendommene.

1-3 Sameiets organisering

(1) Sameiet består av [x] sameieandeler («Sameieandelen/Sameieandelene») med en sameiebrøk på [x]/[x] («Sameiebrøken») fordelt på [x] parkeringsplasser («Parkeringsplassen/Parkeringsplassene»), hvor den enkelte Sameieandel disponerer en ideell andel av Eiendommen som gir evigvarende enerett til bruk av én eller flere parkeringsplasser.

(2) Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av Sameieandelene har eksklusivt eierskap eller disposisjonsrett til Eiendommens arealer, men hvor Sameieandelene iht. vedtektene er tildelt særskilte rettigheter og plikter i Eiendommen.

(3) Usolgte Parkeringsplasser eies og disponeres av [Bygarasjen AS]. org.nr. [xxx xxx xxx].

1-4 Sameiets formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Eiendommen, herunder parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for Sameieandelene og Sameiet.

2. RETT TIL BRUK OG ORDENSREGLER

2-1 Bruksrett til parkeringsplassene

(1) En Sameieandel gir bruksrett til en eller flere av Parkeringsplassene i Eiendommen i forhold til Sameiebrøk. Rettigheten til bruk av de enkelte Parkeringsplassene er opprinnelig fordelt av utbygger i forbindelse med det første salg av Parkeringsplassene/Sameieandelene. Parkeringsplassene i Eiendommen er fordelt på Sameieandelene slik det fremgår av parkeringsoversikten.

(2) Det er til enhver tid avsatt et visst antall av Parkeringsplassene til funksjonshemmede («HC-plassene»). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Sameiet [x], og som har nødvendig behov for disponering av en av HC-plassene.

(3) Det tilligger styret i Sameiet [x] å påse at HC-plassene er tilgjengelig for beboere i Sameiet [x] som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til Parkeringsplassene, dersom annen Sameieandel med Parkeringsplass i Eiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

(4) Dersom Parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av Parkeringsplassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye Parkeringsplassen den tidligere Sameieandelen overtar bruksretten til.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(5) Sameiet [x] eller styret i Sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av Parkeringsplassene ved å endre parkeringsoversikten.

2-2 Fysisk bruk av Sameiets eiendom

(1) Sameieandelen har enerett til bruk av en eller flere av Parkeringsplassene slik det nærmere er bestemt i punkt 2 i disse vedtektene.

(2) Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige Sameieandelene.

2-3 Ordensregler

(1) All ferdsel på Eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmålte parkeringsplassene.

(2) Parkeringsplasser i Sameiet skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplass som oppbevaringsplass, bod eller lignende.

(3) Det er videre ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser eller bildelingsordning som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og eller annet som er parkert på Eiendommen. Vask av bil er ikke tillatt.

(4) Eiendommen må brukes med hensyn til Værstetorvet Nord Anleggssameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle Sameieandelene må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Værstetorvet Nord Anleggssameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av Parkeringskjelleren og for atkomst til Eiendommen.

(5) Styret i Sameiet kan, utover det som fremgår av disse vedtekter, vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for Eiendommen. Eierne av Sameieandeler og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

3-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Til hver Sameieandelen skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i Eiendommen i henhold til Sameiebrøken, jf. vedtektenes punkt 3.

(2) Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin Sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

(3) Enhver rettslig disponering og overdragelse av Sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet og forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ved eierskifte av sameieandel, betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

(4) Sameieandelene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige av Sameieandelenes sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

(5) Sameieandelene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. Lov om sameige av 18.6.1965 nr. 6 §§ 14 og 15.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

3-2 Nærmere om disposisjonsrett over Parkeringsplassene

(1) Sameieandelene kan fritt selges eller overføres til andre.

(2) Parkeringsplassene kan fritt leies ut til andre.

(3) Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

a) Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet, har Sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie- eller låneforholdet

b) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieandelers areal i Eiendommen.

(4) Eiere og brukere av Sameieandel med rett til Parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Sameiet [x].

(5) Styret i Sameiet [x] kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. SAMEIERMØTET

4-1 Sameiermøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Sameiermøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på sameiermøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen eiere av Sameieandel med tilhørende rett til Parkeringsplass eller utenforstående en urimelig fordel på andre Sameieandelers bekostning.

4-2 Tidspunkt for sameiermøte

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere Sameieandeler som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4-3 Gjennomføring av sameiermøtet

(1) Styret beslutter hvordan sameiermøtet skal gjennomføres.

(2) Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to Sameieandeler som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra eiere av Sameieandelene har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at eierne av Sameieandelene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring. Deltakelsen og stemmegivningen må kunne kontrolleres på en betryggende måte.

4-4 Innkalling til sameiermøte

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene sameiermøtet skal behandle. Skal sameiermøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4-5 Saker sameiermøtet skal behandle
(1) Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

b) velge styremedlemmer

c) behandle eventuelt vederlag til styret

4-6 Hvem kan delta i sameiermøtet
(1) Alle eiere av Sameieandeler med rett til Parkeringsplass har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

(3) En eier av Sameieandel med tilhørende Parkeringsplass kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Eier av Sameieandel med tilhørende Parkeringsplass har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det.

4-7 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være eier av Sameieandel i Sameiet.

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

4-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på sameiermøtet
(1) Ved avstemninger regnes flertallet etter Sameiebrøken. Hver Sameieandelen har stemmerett iht. sin Sameiebrøk, jf. punkt 1-3 over.

(2) Med mindre annet følger av vedtektene, er det tilstrekkelig med flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

4-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på sameiermøtet
(1) Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

a) endring av vedtektene,

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

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

4-10 Beslutninger som krever tilslutning
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameieandelene det gjelder:

a) at bestemte Sameieandeler eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 15,

c) endring av punkt 6, punkt 7, punkt 8 og punkt 10

4-11 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 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

5. STYRET OG DETS VEDTAK

5-1 Valg av styre
(1) Styret i Sameiet [x] skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Eiendommen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for [x].

(2) Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av tre medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

5-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

5-3 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 sameiermøtet.

5-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i vedtektene eller lov er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

5-5 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.

5-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer styret Sameiet utad, og forplikter Sameiet med sin underskrift. Styret kan delegere til en eventuell forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

(2) Styret i Sameiet [x] kan forplikte Sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Ansvar for vedlikehold
(1) Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

(2) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

7. REGNSKAP

7-1 Regnskap gjennom overordnet sameie
Sameiet [x] skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Sameiet og fordele kostnadene på Sameieandelene i denne. Kostnader for dette skal dekkes av Sameiet.

7-2 Egen regnskapsførsel
Sameiet må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet [•].

8. FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

8-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Sameieandel.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom Sameieandelene etter sameiebrøken.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

(3) Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,

b) kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen,

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder Eiendommen,

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port,

f) renhold av fellesarealer,

g) kostnader til forretningsførsel, administrasjon, revisjon og styrehonorar.

8-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte Sameieandel innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

8-3 Ansvar utad
(1) Sameieandelene er solidarisk ansvarlig for Sameiets ansvar overfor tredjeparter.

(2) Den enkelte Sameieandel hefter imidlertid i regressomgangen ikke for annet enn Sameieandelens andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en Sameieandel således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

9. MISLIGHOLD OG PÅLEGG OM SALG AV SAMEIEANDEL

9-1 Mislighold
(1) Brudd på eier av Sameieandel sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale Sameieandelens andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir Sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge Sameieandelen med tilhørende rett til Parkeringsplass.

9-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en eier av Sameieandel med rett til Parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av Sameieandelen med tilhørende rett til Parkeringsplass. Et slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven (2017) § 38 så langt dette passer.

10. FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om sameige av 18.6.1965 nr. 6.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BS 1-3 1130 Sentrumsformål
- BNA 1440 Næringskjøreregg
- BRE 1550 Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2- Samfunnsfunksjoner og tekniske infrastruktur

- KV 2011 Veg
- SF 1-5 2012 Fortau
- SGT 1-5 2014 Gatetun
- SGS 1-4 2015 Gang-sykkelveg
- SGG 2016 Gangveg
- SVT 2018 Annen veggrunn-tekniske anlegg
- SVG 1-3 2019 Annen veggrunn-grøntareal

§12-5. Nr. 3- Grønnstruktur

- GP 1-3 3060 Park

§12-6. - Hensynssoner

- H570_1 Rød sone iht. T-1442 / 2012
- H570_2 Gul sone iht. T-1442 / 2012
- H_vegf Frisikt
- H_vegl 1-2 Infrastrukturkant
- H_vegl 1-2 Hensynssone kollektiv

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpStatGrense
- RpFareGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpAnlegNRensyrGrense
- RpBestemmelseGrense
- 1254 Eiendomsgrense som skal oppheves
- 1215 Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 Frisiktlinje
- 1223 Regulert kant kjørebane
- 1226 Regulert fotgjengerfelt
- 1264 Midt- og avskrenkelinje

Punktsymbol

- 1242 Avkjørsel
- 1243 Inngjerding
- 1244 Utkjørring
- 1271 Eksisterende trs som skal bevares

Kartgrunnlag: FKB, Fredrikstad kommune
Utfallsdato: 16 mai 2017
Koordinatsystem: EPTS 89, UTM sone 33N
Høydegrunnlag: NN 2000

N

Revisjon	Dato	Kjøkon.	Signatur
A - teknisk - Bestemelsen omfattende	20.04.2018		MP/KG
B - rev. etter høringsfrist/møter	22.11.2018		MP/KG

Detaljregulering med KU for

Del av Åsgård, fv 108 og 451

Målestokk: 1:1000 / A1
Kartblad: 1 av 1
Plan-ID: 01061083

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Planutvalgt	Kommunestyret vedtatt
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	31.03.2017 - 16 - 05.05.2017		
Planprogram fastsatt av Bystyret	16.11.2017		
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	01.05.2018	22.05.2018	28.06.2018
Høring og offentlig ettersyn	06.06.2018 - 03.08.2018	20.08.2018	28.06.2018
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	03.08.2018	22.11.2018	22.11.2018
Bystyrets vedtak	30.08.2018	22.11.2018	22.11.2018

Forslagsstiller:

Bjølstad Utvikling AS

Plan utarbeidet av:

Griff Arkitektur as

Kommi sjonen 1933107

Dato: 21.12.2017

Adobe Sign identifikasjonsnummer: f72f318e-d5b3-43b6-8f1b-433c4e341a52

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING MED KONSEKVENSUTREDNING FOR DEL AV ÅSGÅRD, FV. 108 OG 451

Plan-ID: 01061083
Forslagsstiller: Bjølstad Utvikling AS
Plankonsulent: Griff Arkitektur as

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
Planforslag	-	15.12.2017
Revisjon etter planmyndighetens gjennomgang	A	24.04.2018
Revisjon etter offentlig ettersyn	**B**	**22.11.2018**

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
Varsel om oppstart	01.03.2017 og 04.07.2017
Planprogram fastsatt av Bystyret	16.11.2017
1.gangs behandling i planutvalget	31.05.2018
Høring og offentlig ettersyn	08.06.2018 - 03.09.2018
2.gangsbehanding i planutvalget	22.08.2019
Bystyrets vedtak	05.09.2019

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

INNHOLD:

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER 3
1.1 Formål i planområdet *jf. pbl § 12-5:* 3
1.2 Hensynssoner i planområdet, *jf. pbl §§ 12-6 og 11-8:* 3
2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET 3
2.1 Utomhusplan, *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 3
2.2 Overvannshåndtering, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 3
2.3 BLÅGRØNN STRUKTUR, *jf. pbl § 12-7 nr. 6* 3
2.4 Kulturminner, *jf. pbl § 12-7 nr. 6* 3
2.5 Fjernvarme, *jf. pbl § 12-7 nr. 8* 4
2.6 Strømforsyningsanlegg, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 4
2.7 SIKKERHET, framkommelighet samt STØY og støv i byggeperioden, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 4
2.8 Justering / Arealutvidelse av veganlegg 4
3 BEBYGGELSE OG ANLEGG 4
3.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg 4
3.1.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1 4
3.1.2 Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 2 4
3.1.3 Høydebestemmelser 5
3.1.4 Elementer over maks. tillatt gesimshøyde, jf. pbl § 12-7 nr. 2 5
3.1.5 Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal, jf. pbl § 12-7 nr. 4 5
3.1.6 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7 6
3.1.7 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1 7
3.1.8 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2 7
3.1.9 Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5) 7
3.2 BS1 (SENTRUMSFORMÅL, Kobberslagerstredet 2), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7* 7
3.3 BS2 (SENTRUMSFORMÅL), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 7
3.4 BS3 (SENTRUMSFORMÅL, Gamle Beddingvei 28), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7* 7
3.5 BS4 (SENTRUMSFORMÅL), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 8
3.6 BS5-6 (Sentrumsformål) 8
3.7 BS7 (Sentrumsformål) 8
3.8 BS8 (Sentrumsformål) 9
3.9 BNA (Nærmiljøanlegg), *jf. pbl § 12-7 nr. 4* 9
3.10 BRE (Renovasjonsanlegg), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 9
4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 9
4.1 Fellesbestemmelser Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4* 9
4.2 SV (veg), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 10
4.3 SF1-8 (Fortau), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 10
4.4 SGT1-2 (Gatetun), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.5 SGT3 (Gatetun), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.6 SGT4 (Gatetun), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.7 SGT5 (GATETUN), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.8 SGS1-4 (Gang-/sykkelveg), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 11
4.9 SGG 11
4.10 SVT (Annen veggrunn – tekniske anlegg) 11
4.11 SVG1-24 (Annen veggrunn – grøntareal), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 6* 11
5 GRØNNSTRUKTUR 11
5.1 GP1-3 (Park), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4* 11
6 EIEFORM 11
6.1 Offentlig eieform, *jf. pbl § 12-7 nr. 14* 11
6.2 Felles eieform, *jf. pbl § 12-7 nr. 14* 11
7 HENSYNSSONER 12
7.1 Hensynssone STØY H210_1-2 OG H220_1-6, *jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3* 12
7.2 Hensynssone flomfare H320, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 12
7.3 Hensynssone infrastruktur H410_1-2 12
7.4 Hensynssone Naturmiljø H560_1-3 12
8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 12
8.1 RAMMETILLATELSE, *jf. pbl § 12-7 nr. 10* 12
8.2 IGANGSETTINGSTILLATELSE, *jf. pbl § 12-7 nr. 10* 12
8.3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, *jf. pbl § 12-7 nr. 10* 13

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 FORMÅL I PLANOMRÅDET *JF. PBL § 12-5:*

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1	SOSI:
Sentrumsformål (BS1-8)	1130
Nærmiljøanlegg (BNA)	1440
Renovasjonsanlegg (BRE)	1550
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2:	
Veg (SV)	2010
Fortau (SF1-8)	2012
Gatetun (SGT1-5)	2014
Gang/sykkelveg (SGS1-4)	2015
Gangveg (SGG)	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	2018
Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-24)	2019
Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3:	
Park (GP1-3)	3050

1.2 HENSYNSSONER I PLANOMRÅDET, *JF. PBL §§ 12-6 OG 11-8:*

Rød støysone ihht. T-1442/2016	H210_1-2
Gul støysone ihht. T-1442/2016	H220_1-7
Hensynssone flomfare	H320
Hensynssone infrastruktur	H410_1-2
Hensynssone naturmiljø	H560_1-3

2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 UTOMHUSPLAN, *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Det skal utarbeides utomhusplan og nødvendige snitt for aktuelle byggetrinn. Denne skal bl.a. vise:

- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formåls-, hensynssone- og bestemmelsesgrenser
- Adkomst- og inngangsforhold,
- Uteoppholds- og lekearealer med lekeapparater, møblering, beplantning og underlag,
- Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt,
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, snuplass, fremkommelighet for utrykning/renovasjon, frisiktsoner.
- Tekniske forhold (avrenning, overflatevann og arealenes materialbruk, utvendige renovasjonsanlegg og strømforsyningsanlegg, belysning)
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Plassering av støyskjerm, gjerder, ferdselshinder, rekkverk.

2.2 OVERVANNSHÅNDTERING, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering i planområdet inkl. flomveier.

2.3 BLÅGRØNN STRUKTUR, *JF. PBL § 12-7 NR. 6*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for blågrønn struktur i planområdet.
Sidearealer langs vei (SVG1-24), uteoppholdsareal mellom boliger i BS5-8, torvene (SGT1-5) og parken (GP1-3) skal ha et betydelig innslag av grønnstruktur og ses i sammenheng i planen. Det skal her etableres sammenhengende blågrønn struktur med variert vegetasjon og både horisontale og vertikale grønne flater og volumer. Samspill mellom overvannshåndtering og grønnstruktur skal vektlegges. Blågrønn struktur i planområdet skal erstatte verdier ved bekkefragmentet som fjernes i planområdet, og tilføre nye verdier. Biologisk inventeringsrapport (*Biologisk inventering av Bjølstadjordet, NØ-Kråkerøy, Fredrikstad kommune av J. I. Båtvik Carex-Bioprint, januar 2014*) skal legges til grunn for verdivurdering og valg av tilførte arter.

2.4 KULTURMINNER, *JF. 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 og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

2.5 FJERNVARME, *JF. PBL § 12-7 NR. 8*

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).

2.6 STRØMFORSYNINGSANLEGG, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

2.7 SIKKERHET, FRAMKOMMELIGHET SAMT STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

a) Det skal utarbeides plan som sikrer at trafikksikkerhet og framkommelighet for kjørende, syklende og gående opprettholdes gjennom byggeperioden.

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

2.8 JUSTERING / AREALUTVIDELSE AV VEGANLEGG

Dersom det ved detaljprosjektering av veganlegg avdekkes behov for å utvide areal avsatt til rundkjøring med sidearealer, tillates dette løst innenfor areal avsatt til bebyggelse innenfor BS6 og BS7.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 FELLESBESTEMMELSER BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet tilpasset stedets historie og områdets bygde og naturgitte omgivelser.
Det skal utarbeides en designmanual med avklaring av rammer og hovedprinsipper for utforming, fasader og materialbruk i planområdet.

3.1.2 Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 2

a) Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) framgår av plankartet.

b) 1.etasje skal ha høyde på minimum 4,2 m overkant-overkant gulv.

c) I 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller gatetun skal det tilrettelegges for forretninger, serveringssteder, tjenesteyting eller annen virksomhet med aktiv, utadrettet fasade. Høy grad av åpenhet/innsynsmulighet skal vektlegges. Avstand mellom innganger og/eller tilkomster skal ikke overstige 30 m målt mellom hushjørner / pr. fasade.

d) Der 1.etasje ligger delvis under terreng og der utadrettet/åpen fasade ikke er mulig skal fasaden utformes med vekt på god visuell kvalitet, f.eks. ved bruk av naturmaterialer, grønnstruktur, belysning og/eller landskapsarkitektoniske virkemidler.

e) Byggegrenser framgår av bestemmelser knyttet til de enkelte delområdene.
Utenfor byggegrense mot offentlig fortau, park eller gatetun tillates enkelte bygningsdeler utkraget maks. 1 m (for eksempel takutstikk, balkong, skilt, solfanger, solavskjerming o.l.), forutsatt at fri høyde fra bakkeplan er min. 4,5 m.

f) Inngangspartier skal utformes slik at inngangsdør, trapp, rampe, skraperist, postkasser og lignende elementer ikke slår ut i / plasseres på offentlig fortau/gatetun.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

3.1.3 *Høydebestemmelser*

FORMÅL, BESTEMMELSESOMRÅDE	MAKS TILLATT GESIMSHØYDE KOTE	KRAV OM NEDTRAPPING	ELEMENTER TILLATT OVER MAKS GESIMS
BS1	+ 17,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS2	+ 24 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS3	+ 11 m i bestemmelsesområde # 11. + 17,5 m i midtre del. + 21,5 m i søndre del.	-	Jf. 3.1.4 b)
BS4	+ 19 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS5, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS5, # 14	+ 29,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS6, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS6, # 15 og # 16	+ 32,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS7, # 18	+ 44 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 19	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 20	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 21	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 22	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 23 - # 28	+ 22,5 m	-	Jf. 3.1.4 a)
SGT5	+ 10 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, # 29	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS8, # 30	+ 26,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)

3.1.4 *Elementer over maks. tillatt gesimshøyde,* *jf. pbl § 12-7 nr. 2*

a) Boliger i bestemmelsesområde # 23 - # 28 (BS7):
Over tillatt maks. gesimshøyde tillates etablering av takterrasser med rekkverk. På takterrassene tillates påbygg for trapperom, takoverbygg, overlys samt oppholdsrom/vinterhage/loftsstue på inntil 30 % av takflaten.

b) Øvrig bebyggelse:
Over tillatte maks. gesimshøyder tillates:
- takterrasser med transparente rekkverk på inntil 1,5 meter,
- oppbygg på inntil 20 % av takflaten for tekniske anlegg/installasjoner inkl. luftinntak/-avkast, trapp, heis og overlys med nødvendig høyde. Ved etablering av solenergianlegg kan 20 %-grensen overskrides. Disse elementene skal utformes som en integrert del av arkitektur og taklandskap, og ikke medregnes i BYA.

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates ikke tekniske rom på tak. Unntatt fra dette er eksisterende teknisk rom på tak innenfor formål BS1.

c) SGT5 og basene i BS5-8:
Over tillatte maks. gesimshøyder tillates i tillegg til 3.1.4 b):
- gesimsoppbygging langs dekkekanter.
- stedvis høyere oppbygning på flatene for landskapselementer, landskapsforming, leke-/aktivitets- og vegetasjonselementer.

3.1.5 *Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal,* *jf. pbl § 12-7 nr. 4*

a) Fellesbestemmelse for MUA og lekeareal i planområdet:
Støynivå på arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke overskride anbefalt grenseverdi i T-1442. Nødvendig lokal skjerming tillates og skal utformes på en estetisk god måte.

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater, utstyr og møblering for aktivitet og opphold, samt blågrønn struktur.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Lekeplasser skal plasseres med vekt på gode lysforhold, sosiale møteplasser, fleksibilitet for ulike aktiviteter og brukbarhet for alle uansett alder og funksjonsnivå.

b) MUA for boliger i BS5-6:
MUA per boenhet er 15 m².
MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplass for barn 1-6 år innenfor BS5-6.

Kvartals- og områdelekeplass til boligene i BS5-6 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

c) MUA for boliger i BS7-8:
MUA per boenhet er 25 m².
MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplasser for barn 1-6 år innenfor BS7-8. Hver småbarnslekeplass bør være min. 100 m² og bør plasseres maks. 50 m fra boenhetene den er ment å betjene.

Min. 1500 m² av samlet MUA skal avsettes til felles kvartalslekeplasser innenfor BS7-8 og SGT5.
Av disse skal min. 200 m2 etableres innenfor SGT5 som offentlig tilgjengelig lekeplass.
Størrelse per kvartalslekeplass er valgfri, men avstand bør være maks. 200 m fra boligene de er ment å betjene.

Småbarns- og kvartalslekeplassene skal opparbeides som en integrert del av det bilfrie, grønne uteoppholdsarealet mellom boligene i BS7-8 og i SGT5.
Småbarns- og kvartalslekeplasser tillates slått sammen til færre, større lekeplasser med variert aktivitets- og leketilbud som kan fungere som felles uteplass og samlingssted for beboerne.

Områdelekeplass for boligene i BS7-8 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

3.1.6 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Kravene gjelder for oppføring av ny bebyggelse. For P-krav for eksisterende bebyggelse; se bestemmelse til aktuelle delformål.

a) Sykkelparkeringskrav:
Bolig:
Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Øvrig sentrumsformål:
Min. 3 sykkelplasser pr 100 m² BRA.
BRA for kjeller, tenkte plan i dobbelthøye rom, overdekket uteareal, varemottak, lager, teknisk-/personal-/sanitærrom o.l. skal ikke tas med ved beregning av sykkelparkering til øvrig sentrumsformål.

Fellesbestemmelse:
Sykkelplasser bør plasseres på oversiktlig sted nær innganger slik at det oppleves trygt og effektivt å velge sykkel som transportmiddel.
Sykkelparkering, -stativer eller –takoverbygg skal ikke medregnes i BYA.

b) Bilparkeringskrav:
Det skal etableres min. 300 og maks 925 plasser til ny bebyggelse i planområdet.

Plassene kan fordeles fritt innenfor planområdet der reguleringsbestemmelsene tillater parkering, forutsatt at det dokumenteres at framkommelighet i kryss og på vegsystemet blir tilfredsstillende.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

P-anlegg sør for Jens Wilhelmsens gate skal ha gangatkomst henvendt mot torvet SGT3, uavhengig av åpningstid/atkomst til øvrig bebyggelse.

Fellesbestemmelse:
Min. 5 % av alle p-plasser skal være HC-dimensjonerte p-plasser nær inngang/heis.
Løsninger for lading skal vurderes og tilpasses norm/etterspørsel ved detaljprosjektering.

3.1.7 *Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1*

Plassering og utforming av fasadeskilt skal framgå av søknad om tiltak. Skilt skal tilpasses bebyggelsens fasader og bevegelseslinjer i byrommet.

3.1.8 *Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2*

a) Boliger i BS5-8 skal enten tilknyttes avfallssug-løsning supplert med nedgravde containere og avfallsboder, eller kun benytte nedgravde avfallscontainere og avfallsboder.
Avfallssug kan knyttes til oppsamlingssentral i bebyggelsen, eller knyttes til sentral utenfor planområdet.
Nedgravde containere kan tillates innenfor BRE, BS7-8, SGT4-5 og SVG4, 5, 17, 21 og 22.
Avfallsboder skal plasseres i bebyggelsen, nær hentested for øvrig avfall.

b) Viste plassering av BRE tillates justert dersom det viser seg hensiktsmessig ved detaljprosjektering.

c) Næringsavfall skal håndteres i egnet anlegg i bebyggelsen.

d) Detaljert renovasjonsteknisk plan skal utarbeides ved detaljprosjektering i tråd med kommunens veileder for renovasjonsteknisk plan og i samråd kommunens renovasjonsavdeling.

3.1.9 *Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5)*

I tillegg til fellesbestemmelsene over gjelder følgende for bebyggelsen i BS7-8 og under SGT4-5:

a) Innenfor BS7-8 og under SGT5 tillates kjøpesenter med totalt inntil 24 000 m² BRA salgsareal forretning. Av disse skal min. 5000 m² være butikker med lokaler større enn 1000 m².
BRA for tekniske arealer, rømningsveier, varemottak, personal- og sanitærrom samt tenkte plan i dobbelthøye rom skal ikke medregnes i BRA salgsareal forretning.

b) Trapp som gir offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom SGT4 og SGT5 skal etableres i SGT4, SGT5 eller i BS7-8.

c) Innenfor byggegrensen mot offentlig fortau og gatetun tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom BS7-8 og SGT4-5 for tilpasning til akse-/bæresystem, forutsatt at de enkelte formålenes areal ikke endres vesentlig.

d) Mindre bygningsdeler (trapp, balkong, svalgang, søyler o.l.) tilknyttet bebyggelsen i BS7-8 tillates plassert i / utkraget over SVG24 og SGT4-5, forutsatt at fri bredde mellom bebyggelse i BS7 og BS8 (torvpassasjen) er min. 12 meter.

3.2 BS1 (SENTRUMSFORMÅL, KOBBERSLAGERSTREDET 2), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7*

a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.

b) Formålsgrense er byggegrense.

c) Bilparkering: maks. 1 plass per 100 m² BRA. 25 av plassene skal plasseres ved bygget innenfor SGT1. Øvrige plasser dekkes i p-anlegg under Stadion.

d) Sykkelparkering: min. 50 plasser.

3.3 BS2 (SENTRUMSFORMÅL), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.

b) Formålsgrense er byggegrense.

c) Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en min. 12 m bred offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp og siktlinje gjennom bygget mellom SGT2 (torvet) og GP1(parken med administrasjonsbygget). Mot SGT2 skal åpningens høyde være min. 2 etasjer fra bakkeplan 1.etasje.

3.4 BS3 (SENTRUMSFORMÅL, GAMLE BEDDINGVEI 28), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7*

a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.

b) Formålsgrense er byggegrense.

c) I bestemmelsesområde # 5 skal eksisterende åpning (portal med offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp), opprettholdes i sin nåværende form gjennom bygget mellom SGT2 (torvet ved gangbrolanding) og GP1 (parken med administrasjonsbygget).

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

d) Bilparkering: maks. 40 plasser.
e) Sykkelparkering: min. 118 plasser.

3.5 BS4 (SENTRUMSFORMÅL), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) Under bakken innenfor BS4 og SGT2 tillates p-anlegg. P-anlegget skal være tilknyttet og ha felles kjøreatkomst med p-anlegg under BS5-6. Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.
b) På bakkeplan innenfor BS4 tillates bebyggelse med sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
c) Formålsgrense er byggegrense.

3.6 BS5-6 (SENTRUMSFORMÅL)

a) Under bakken:
Under bakken, innenfor BS5-6 og torvflate SGT2, tillates p-anlegg med kjøreatkomst via Verkstedveien. Kjøreatkomstens plassering vist med inn- og utkjøringspil på plankartet tillates justert langs BS5-6 sin fasade mot Verkstedveien. Kjøreatkomsten skal være felles med p-anlegg under BS4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) Basene:
På bakkeplan innenfor BS5 og BS6 tillates sammenhengende bebyggelse (baser) i inntil tre etasjer. Formålsgrense er byggegrense.

Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra Verkstedveien og gatetun SGT2.

c) På lokket over basene:
På lokket over basene tillates boligblokkbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene # 14, # 15 og # 16. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.
Bestemmelsesområdene er byggegrense og angir maks tillatt m² BYA for boligblokkene.

d) Mellom boligene på lokket:
Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

Det tillates etablering av én gangbro mellom BS5 og BS6, som forbindelse mellom uteoppholdsarealene på lokkene. Maks. bredde på broen er 3 m.

3.7 BS7 (SENTRUMSFORMÅL)

a) Under bakken:
Under bakken innenfor BS7 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) Basen:
På bakkeplan innenfor BS7 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer.
Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varemottak skal etableres innenfor formålet med atkomst fra G. A. Stouslands vei i området merket med inn- og utkjøringspil på plankartet. Varemottaket skal være innvendig og skjermet med port e.l.

c) På lokket over basen: På lokket over basen tillates boligbebyggelse i form av høyblokk-, lavblokk-, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus.
Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområdene # 18 - # 28 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 5600 m² BYA.

Bestemmelsesområdene tillates slått sammen og deres form og plassering kan justeres innenfor BS7, under følgende forutsetninger:

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

- Maks tillatt samlet BYA ligger fast.
- Maks angitt høyde per bestemmelsesområde ligger fast.
- Bebyggelsen skal hovedsakelig organiseres i lamellstruktur med øst-vestlig retning.
- Det skal sikres en min. 17 m bred åpning mellom bebyggelsen i bestemmelsesområde # 18 og # 19.
- Minsteavstand (nord-sørlig retning) mellom lamellene er 12 meter, men rømningstrapper tillates plassert nærmere.

d) **Mellom boligene på lokket:** Arealet mellom boligene på lokket skal være bilfritt og gangbasert, med sykkelparkering, blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

e) BS7 berøres av hensynssone infrastruktur, jf. bestemmelse 7.3.

3.8 BS8 (SENTRUMSFORMÅL)

a) **Under bakken:**
Under bakken innenfor BS8 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) **Basen:**
På bakkeplan innenfor BS8 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer.
Tillatt bruk er sentrumsformål inkl. bolig.
Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra torvene SGT4, SGT5 eller via innvendig varemottak i BS7.

c) **På lokket over basen:** På lokket over basen tillates boligblokkbebyggelse i form av høyblokk, lavblokk, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområde # 29 og # 30 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 1425 m² BYA.
Bestemmelsesområdenes form og plassering tillates justert innenfor BS8, men minsteavstand mellom bygningene skal være 12 meter.

Mellom boligene på lokket:
Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

3.9 BNA (NÆRMILJØANLEGG), *JF. PBL § 12-7 NR. 4*

BNA skal være offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg for helårs lek og aktivitet, utformet som en integrert del av plassrommet SGT2.

3.10 BRE (RENOVASJONSANLEGG), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Innenfor BRE tillates etablering av renovasjonsanlegg. Se forøvrig bestemmelse 3.1.6 om renovasjonsteknisk plan.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 FELLESBESTEMMELSER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4*

a) Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet (Fredrikstad kommune og/eller Østfold fylkeskommune v/Statens vegvesen).

b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates intern omdisponering av underformål uten omregulering. Slik justering skal skje i samråd med og godkjennes av vegmyndighet.

c) Alle samferdselsanleggs hovedløsninger skal detaljprosjekteres i henhold til prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok V129 eller senere utgave). Unntak kan tillates der hvor terrengmessige forhold tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille krav til maksimal stigning uten

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

vesentlige inngrep i eksisterende anlegg.

d) Avkjørsler og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert langs aktuelle fasade i samråd med vegmyndighet.

e) Frisikt skal sikres innenfor frisiktlinjer ved alle kryss og avkjørsler. Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthinder mellom 0,5 m og 3 m høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2 SV (VEG), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Innenfor SV skal det anlegges kjøreveg som vist på plankartet.

4.3 SF1-8 (FORTAU), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Innenfor SF1-8 skal det anlegges fortau som vist på plankartet.

4.4 SGT1-2 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) SGT1-2 skal ha delt bruk for gående, syklende og nyttetrafikk/varelevering og kjøring til eiendommene.

b) Innenfor SGT1 tillates bakkeparkering.
Under bakken i SGT2 tillates p-anlegg tilknyttet BS4-6 med inn-/utkjøring fra Verkstedveien.

c) Utforming og materialbruk på SGT2 skal skille seg fra tilstøtende vegformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser. SGT2 skal ha god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.
Gang-/sykkelforbindelse i gangbroaksen over torvet skal ha min. 5 m fri bredde.
Gang-/sykkelforbindelse i diagonalstredet mellom gangfelt i Verkstedveien og torvet skal ha min. 4 m fri bredde.

For øvrig skal følgende eller lignende prinsipp følges ved utforming av SGT2:

- Innenfor bestemmelsesområde # 4 tillates etablering av trapp/adkomst til park GP1.
- Innenfor bestemmelsesområde # 6, 7, 9, 10, 11 og 12 tillates overdekket uteservering og vareutstilling.
- Innenfor bestemmelsesområde # 8 tillates variert opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, opphold, lek og aktiviteter.
- Arealet innenfor bestemmelsesområde # 13 skal kunne benyttes som vendehammer i nordenden av Verkstedveien.
- På øvrig torvareal, uten konflikt med framkommelighet, kan det etableres sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, torvhandel/vareutstilling, leke- og oppholdssoner og lignende.

4.5 SGT3 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) SGT3 skal opparbeides som torvareal for gående og syklende.
Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende vegformål for å signalisere annen bruk og sammenheng med SGT1-2.

b) SGT3 skal programmeres med vekt på god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.

c) Innenfor bestemmelsesområde # 17 tillates takoverbygg, uteservering og torvhandel/vareutstilling.

4.6 SGT4 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) SGT4 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra Rødsveien, samt inn- utkjøring til p-anlegg i BS7-8.
Plassering av avkjørsel og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert.

På torvarealet SGT4 tillates etablering av sykkel- og bilparkering, takoverbygg, uteservering, oppholdssoner/møblering og blågrønn struktur.

Under bakken innenfor SGT4 tillates etablering av p-anlegg, tilknyttet p-anlegg under BS7-8.

4.7 SGT5 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

SGT5 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra G. A. Stouslands vei, sykkel- og bilparkering, leke-, uteoppholdsareal og

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

blågrønn struktur.
Plassering av avkjørsel vist på plankartet tillates justert.

Takoverbygg, uteservering, leke- og aktivitetsapparater og lignende lette strukturer tillates.

Innenfor SGT5 skal min. 200 m² av de påkrevde kvartalslekeplasser til boligene i BS7-8 etableres. Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

Under torvarealet, delvis under terreng, tillates parkeringsanlegg og sentrumsformål bortsett fra bolig, tilknyttet tilsvarende funksjoner i BS7-8.

4.8 SGS1-4 (GANG-/SYKKELVEG), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*
Innenfor SGS1-4 skal det anlegges gang-/sykkelveg som vist på plankartet.

4.9 SGG
Innenfor SGG skal eksisterende gangveiforbindelse opprettholdes.

4.10 SVT (ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG)
Innenfor SVT skal det etableres beredskapslomme med nødvendig teknisk utstyr. Teknisk utstyr skal sikres mot påkjørsel og være tilgjengelig fra beredskapslommen til en hver tid. Annen bruk tillates ikke innenfor formålet.

4.11 SVG1-24 (ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 6*
a) SVG1-24 skal opparbeides med høy andel permeable og grønne overflater, trær og annen vegetasjon som bidrar til grønt preg og overvannsfordrøyning. Jf. også bestemmelse 2.3 om blågrønn struktur.
b) Innenfor SVG1-24 tillates etablering av blågrønn struktur som sideareal langs vei og sikkerhetssone mellom kjørebaner og gang-/sykkelveg, grøfter, kantparkering (bil, mc, sykkel), forstøtningsmur, fyllinger og skjæringer. Nødvendige tekniske anlegg, ferdselshinder og rekkverk tillates oppført innenfor formålet.
c) SVG4, 5, 17, 21 og 22 skal opparbeides med kantparkering på permeable flater og oppstammede trær.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GP1-3 (PARK), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4*
a) Arealene innenfor formål GP1-3 skal opparbeides parkmessig og være offentlig tilgjengelige.
b) Innenfor bestemmelsesområdene # 1 og 2 tillates etablering av parkeringsanlegg inn i terreng, på samme nivå som 1.etasje i tilstøtende bebyggelse BS2 og BS3, forutsatt at parkmessig opparbeidet, offentlig tilgjengelig terreng reetableres over parkeringsanleggets tak.
c) GP1 skal fungere som lekeplass for boligene i planområdet. Etablering av leke-/aktivitetsapparater tillates innenfor formålet. På terreng innenfor bestemmelsesområde #1- 2 skal det opparbeides min. 400 m2 leke-/aktivitetsplass tilpasset aktivitet og opphold for både voksne og barn.
d) Det skal sikres offentlig tilgjengelig, universelt utformet adkomst til GP1 fra SGT1 eller SGT2.
e) GP1-3 berøres av hensynssone naturmiljø, jf. bestemmelse 7.4.

6 EIEFORM

6.1 OFFENTLIG EIEFORM, *JF. PBL § 12-7 NR. 14*
BNA, SV, SF2-8, SGS1-4, SVT og SVG1-23 er offentlig.

6.2 FELLES EIEFORM, *JF. PBL § 12-7 NR. 14*
SF1, SGT1-5, SGG og GP1-3 er felles for bebyggelsen i nærområdet, og skal være offentlig tilgjengelig.
BRE er felles for bebyggelsen de betjener.
SVG24 er felles for bebyggelsen i BS8.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

7 HENSYNSSONER

7.1 HENSYNSSONE STØY H210_1-2 OG H220_1-6, *JF. PBL § 12-7 NR. 2, 3*

a) Nye boenheter skal planlegges slik at så stor andel som mulig av oppholdsrom og minst ett soverom har åpningsbart vindu hvor støynivå utenfor er under anbefalt grenseverdi ihht. T-1442. Leke- og uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha støynivå under anbefalt grenseverdi i T-1442. Støydempet, åpningsbart vindu/dør, lokal skjerming og lignende avbøtende tiltak tillates for å oppnå dette. Redegjørelse skal følge søknad om oppføring av boliger.

b) Eksisterende studentboliger i Bjølstadveien 8 som får en støyøkning > 3 dB utenfor fasade og på uteoppholdsareal som følge av vegutbygging og trafikkgenerering av tiltak i planområdet, skal skjermes slik at støyøkning blir ≤ 3 dB. Der dette ikke kan dokumenteres ved utendørs støyberegninger skal det gjøres en utredning av lokale støytiltak for å sikre at krav til støy fra vegtrafikk forankret i byggteknisk forskrift ivaretas på utendørs oppholdsarealer og innendørs i bygninger. Redegjørelse skal følge søknad om tiltak for vegutbyggingen.

7.2 HENSYNSSONE FLOMFARE H320, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn kotehøyde fastsatt i gjeldende kommunal flomsonebestemmelse, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK.

7.3 HENSYNSSONE INFRASTRUKTUR H410_1-2

Hensynssonene skal sikre at eksisterende infrastruktur i bakken hensyntas ved detaljprosjektering av BS7 mot fortau langs Jens Wilhelmsens gate. Omlegging av infrastruktur og/eller tilpasning av bebyggelsens byggelinje må her avklares med anleggseier.

7.4 HENSYNSSONE NATURMILJØ H560_1-3

a) De to hule eiketrærne i Høyskoleparken (GP1), markert med symbol "eksisterende trær som bevares" innenfor hensynssone H560_1, skal bevares og skjøttes ihht. naturmangfoldlovens bestemmelser om denne utvalgte naturtypen.

b) I hensynssone H560_1-3 skal naturlig terreng, eksisterende vegetasjon og store trær bevares i størst mulig grad, evt. reetableres.

c) Leke-/aktivitetsapparater, møblering og kabeltrasé i bakken tillates innenfor H560_1-3 under forutsetning av at de plasseres skånsomt og tilpasses terreng og naturmiljø.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 RAMMETILLATELSE, *JF. PBL § 12-7 NR. 10*

Bebyggelse og anlegg i planområdet kan utvikles i hensiktsmessige byggetrinn knyttet til marked og gjennomføring. Ved trinnvis utbygging skal plan for dette vedlegges rammesøknad og godkjennes av bygningsmyndighet og vegmyndighet.

Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:

- Overordnet utomhusplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.1.
- Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. bestemmelse 2.2.
- Plan for blågrønn struktur med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.3.
- Designmanual for planområdet, jf. bestemmelse 3.1.1.

8.2 IGANGSETTINGSTILLATELSE, *JF. PBL § 12-7 NR. 10*

a) Før igangsettingstillatelse kan gis for arbeid med rundkjøring SVG13, sidevanger på Bjølstadtunnelen, beredskapslomme med teknisk utstyr (SVT) eller noen andre tiltak som berører fylkesveg 108, fylkesveg 451 eller vegareal som skal være del av fylkesvegnettet i framtida, skal vegmyndighet ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag.

b) Søknad om igangsettingstillatelse for nye bygg grensende til vegareal som Statens vegvesen forvalter, skal vedlegges dokumentasjon på at byggeplan for alle tiltak som berører vegarealene er godkjent av Statens vegvesen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

c) Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i planområdet som påvirker kjøreatkomst til Gamle Beddingvei 5-27, skal svingen mellom Stadion og Beddingen være utbedret med økt radius og forbedret veiprofil, mht. bedre sikt ved pumpestasjonen.

d) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges:

- Endelig, detaljert utomhusplan, jf. bestemmelse 2.1.
- Endelig, detaljert overvannsplan, jf. bestemmelse 2.2
- Endelig, detaljert plan for blågrønn struktur, jf. bestemmelse 2.3
- Plan for trafikksikkerhet og framkommelighet i byggeperioden, jf. bestemmelse 2.8
- Redegjørelse for spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner og tiltak, jf. bestemmelse 2.8
- Estetisk redegjørelse, med detaljert avklaring av farge- og materialbruk i henhold til designmanual, jf. bestemmelse 3.1.1

Ved igangsetting i flere trinn skal dokumentasjonen vedlegges den søknaden om igangsettingstillatelse som dokumentasjonen er relevant for.

8.3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, *JF. PBL § 12-7 NR. 10*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til byggetrinnet skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse. Unntatt fra kravet er bebyggelse og anlegg i BS2 og i bestemmelsesområdene #1, #3 og #4, som kan oppføres uavhengig av ny atkomstvei/nytt vegsystem i planområdet.

Blågrønn struktur, leke-/uteoppholdsareal og eventuelle støytiltak tilknyttet byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-9002 (Emilie Hamansen)
Vår referanse: 3449213/23730619
Bestilling: C3 2024-04-16 (7) 149

Dato
16.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9945	86	2.10.1998	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	423	7	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/9945/86
Uthentet 2024-04-16 10:39

Returneres til: Dok.avg. kr. 16.250,- Egnerklæring.

MØLLER
STATSAUT EIENDOMSMEGLERE AS
Boks 466, 1601 FREDRIKSTAD

TINGLYST
02 OKT. 1998 ell
AGBOK 9945

Skjøte

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr	Festenr	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	423	7			
			106			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[ ] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet
[X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 650.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
[redacted]	Otto Johan Sørensen	1/2
[redacted]	Kjersti Bråten Sørensen	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Frithjof Bull	[X] Ja [ ] Nei	1/2
[redacted]	Ella Helen Bull	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen skal har veirett i 3 m. bredde ~~på~~ over gnr.423 bnr.59 , 76 og 77 langs eiendommens grense som vender mot Bjølstadfjellet. Veiretten gjelder så lenge festekontrakten løper.

Doknr: 9945 Tinglyst: 02.10.1998 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-9002 (Emilie Hamansen)
Vår referanse: 3450698/23740754
Bestilling: C3 2024-04-17 (8) 143

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
377089	200	30.1.2018	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	423	2	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

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/377089/200
Uthentet 2024-04-17 11:51

Fredrikstad Fjernvarme

Doknr: 377089 Tinglyst: 30.01.2018
STATENS KARTVERK

Rammeavtale om tilknytning til og levering av fjernkjøling mellom Værste Utvikling AS, org nr. 912 367 029 og Fredrikstad Fjernvarme AS, org. nr. 981 666 577

Denne avtalen gjelder for byggverk på g.nr. 423 b.nr. 2, 41, 59 og 106 i Fredrikstad Kommune.
Avtalen gjelder også for byggverk på tomter som fradeles de b.nr som er nevnt ovenfor.

Generelt
Det er inngått avtale mellom Værste Utvikling AS (VUAS) og Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS) om at FFAS påtar seg å planlegge og bygge ut fjernkjøling på den delen av det gamle FMV-området som eies av Værste Utvikling AS. Denne avtalen gjelder tilknytning til og levering av fjernkjøling til klimakjøling i nye nærings-, undervisnings- og kulturbygg samt nye boliger med kjølebehov. Dette skal likevel ikke være til hinder for at partene på et senere tidspunkt skal kunne forhandle om levering av fjernkjøling til andre formål på VUAS del av FMV-området, f.eks. kjøling av tekniske installasjoner som datarom og liknende.

Dersom det i prosjekterings- eller byggefasen av et bygg besluttes at det skal installeres anlegg for kjøling, skal dette anlegget knyttes til fjernkjøleanlegget og avtale om levering av kjøling inngås med FFAS.

Alle byggesaker på Værste Utvikling AS sitt område, som gjelder nye nærings-, undervisnings- eller kulturbygg, samt boligbygg med kjølebehov, skal forelegges FFAS for uttalelse vedrørende tilknytning til fjernkjøling. Dersom kjølebehovet anses å være svært lavt i forhold til investeringsbehovet, kan partene bli enige om at bygget unntas fra plikten til tilknytning.

Dersom det offentlige regelverket for energi-/miljøklassifisering av bygg i Værste Utvikling sine utviklingsprosjekter krever tekniske løsninger ut over normal tilknytning til fjernkjølenettet og kravene i FFASs tekniske forskrifter, skal partene sammen utarbeide en akseptabel teknisk løsning. FFAS skal implementere og bekoste merkostnaden for den valgte løsningen. Merkostnader vil si kostnader ut over en standard tilknytning til fjernkjølenettet med stikkledning og kundesentral. Det forutsettes at FFAS involveres i valg av løsninger og innkjøp av disse.

Investeringer
Partene er enige om at byggherren dekker tilknytningen til hovednettet for fjernkjøling, inklusive stikkledning og kundesentral. FFAS dekker nødvendige investeringer i hovednett og produksjonsenheter for fjernkjøling. Stikkledning er definert som en avgrening fra hovednettet som benyttes eksklusivt av byggherren for tilknytning til fjernkjølenettet.

Leveringssikkerhet
Partene er enige om at kjøleproduksjonen skal foregå med prioritert strøm. Det betyr allikevel at leveransen kan opphøre dersom det blir strømbrudd til anleggene. Dersom et krav til absolutt leveringssikkerhet nødvendiggjør installering av back-up løsninger, skal dette besørges og bekostes av VUAS/kunden.

Pris
Det vises til avtale mellom FFAS og Værste Forvaltning AS eller det selskap Værste Forvaltning AS utpeker.

Avtalens varighet
Denne rammeavtalens varighet følger fjernvarmekonsesjonens levetid, som per avtaleinngåelse er frem til 13/3-2039.

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Fredrikstad Fjernvarme

Tinglysing
FFAS har rett til å tinglyse denne avtalen på de gårds- og bruksnummer avtalen omfatter.

Leveringsavtaler
Det skal inngås egne leveringsavtaler for hvert bygg/leveringspunkt.

Tvister
Uenighet om gyldigheten, forståelsen eller gjennomføring av denne avtale, skal forsøkes løst ved forhandlinger.
Fører ikke forhandlingene frem, skal tvisten avgjøres ved domstolene.
Denne avtale og dens tolkning skal være undergitt norsk rett.

Denne rammeavtalen erstatter tidligere rammeavtale datert 3. mars 2006.

Denne avtale er skrevet og undertegnet i tre eksemplarer hvorav FFAS beholder to og kjøper ett eksemplar.

Fredrikstad den 22. januar 2018

ESPEN LIE
Værste Utvikling AS
TROND DELBEKK

Fredrikstad Fjernvarme AS

Fredrikstad Fjernvarme AS
PER BOLSTAD

Vedlegg 1: Tekniske forskrifter for fjernkjøling
Vedlegg 2: Leveringsbetingelser for fjernkjøling

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo 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

Henriette Stiansen-Borgevad
9578-5997-4-532400 *2024-06-25 08:15:54Z*

bankID

Stein Chingen Haugan
9578-5999-4-2178654 *2024-06-25 08:41:51Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kontraktsdokument VT4 T3 602.pdf *SHA256: 172642d5a7ffbd7e2e4ad06df6111d860dd9f509db0fbaeec3d6ed8f44878dcd*

Addo Sign identifikasjonsnummer: f72f918e-d563-43d6-891b-433c4e341a92

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo 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 Visma Addo signeringstjeneste.

nordic guarantee
STOCKHOLM · OSLO · HELSINKI · COPENHAGEN

GARANTI FOR FORSKUDDSBETALING FRA FORBRUKER BUSTADOPPFØRINGSLOVA § 47

GARANTI NR: 10307807

UTSTEDELSESDATO: 13.11.2025

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 BT2 Værstetorvet Nord

GARANTIDEBITOR:
Værste Utvikling AS
912367029
C/o Værste AS
1601 Fredrikstad

KONTRAKTSBESKRIVELSE:
Kontrakt, Samlegaranti kjøpere av Byggetrinn 2 Værstetorvet Nord

KONTRAKTSDATO:
11.11.2025

GARANTIGRUNNLAG:
Underliggende kontrakt

GARANTIPERIODE:
Startdato:12.11.2025

AKKUMULERT MAKSIMUM GARANTIBELØP:
1 500 000 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 13.11.2025

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 påwww.nordicguarantee.com/personvernregler, eller kontakt oss på info@nordg.no.

nordic guarantee

STOCKHOLM · OSLO · HELSINKI · COPENHAGEN

BYGGSIKKERHET BUSTADOPPFØRINGSLOVA §12

GARANTI NR: 10307782

UTSTEDELSESDATO: 13.11.2025

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 BT2 Værstetorvet Nord

GARANTIDEBITOR:

Værste Utvikling AS
912367029
C/o Værste AS
1601 Fredrikstad

KONTRAKTSBESKRIVELSE:

Kontrakt, Samlegaranti kjøpere av Byggetrinn 2 Værstetorvet Nord

KONTRAKTSDATO:

11.11.2025

GARANTIGRUNNLAG:

Underliggende kontrakt

GARANTIENS OMFANG:

Utførelsestid fra: 11.11.2025

Reklamasjonstid: 5 år etter overtagelse

GARANTIBELØP:

5 022 000 NOK

8 370 000 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 5 022 000 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 8 370 000 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. Garantisten har et selvstendig ansvar til å vurdere kravet

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 13.11.2025 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 påwww.nordicguarantee.com/personvernregler, eller kontakt oss på info@nordg.no.

Kvalitetssikringsskjema Værstetorvet Nord - Tårnene
Varsel om kostnader

Drømmekjøkkenet skal kun formidle opplysninger, og har ingen ansvar for oppfølging, gjennomføring eller priser.
Etter at tilvalgsprosessen er over, vil entreprenør/byggherre gå over bestillingene og korrigere hvis noe er uteglemt/feil i dette skjema.
Ved avvik mellom priser i dette skjema og i tilvalgsportal er det priser i portal som stemmer.
Disse kostnadene kommer i tillegg til tilvalget fra Drømmekjøkkenet.

Leilighetsnummer: **T2 603**

	sett kryss
Kunde har ikke gjort tilvalg hos Drømmekjøkkenet som berører andre fag	

FAG	DETALJER	EVENTUELLE EKSTRA KOMENTARER	Kostnad ink mva	Antall	Sum ink mva.
ELEKTRO					
Oppstartskostnad tilvalg	Prosjektering, revidering og nye tegninger				0
Flytting av stekeovn	*Flytting av stikk for stekeovn*	*Ligger i revisjon kost, gjelder ikke hvis det er til øy*			0
Benkeventilator i øy	*Flytting av benkeventilator/platetopp til øy med standard komfyrvakt uten fjernkontroll(takhøyde under 2,70 mtr)*	*inkluderer ekstra kabel, rør osv.*	8 750		0
Benkeventilator i øy	*Flytting av benkeventilator/platetopp til øy med komfyrvakt med fjernkontroll (takhøyde over 2,70 mtr)*	*inkluderer ekstra kabel, rør osv. og inkludert fjernkontroll til komfyrvakt*	16 250		0
Flytting av kjøl/frys	*Flytting av stikk for ny plassering kjøl/frys*	*Ligger i revisjon kost,*			0
Vinskap/ekstra kjøl/frys	*Nytt el.punkt på eksisterende kurs ved bestilling av vinskap/kjøl/frys*		1 700		0
Micro/dampovn/Kaffe	*Nytt el.punkt med ny kurs for bestilling av ekstra hvitevare*		6 100		0
Twist/EL-søyle i benkeplate	*Nytt el.punkt på eksisterende kurs ved bestilling av benkeplatestikk og/eller EL-søyle i overskap*	*Gjelder for de som ikke har øy som standard,*			0
Veggpanel	*For montering av stikkontakter på veggpanel*		1 700		0
Quooker	*Nytt el.punkt med ny kurs for bestilling av Quooker*		6 100		0
Utvide benk	*Ekstra stikk på vegg ved utvidelse av kjøkkenbenk*		1 700		0
Nytt stikk for lys u/ ekstra overskap	*Ekstra overskap med LED grepslist som krever ekstra driver. Behov for ekstra stikk event dobbelstikk*		1 700		0
Push-løsning på avfallsskuff	*Nytt el.punkt på eksisterende kurs ved bestilling av motorisert åpning av avfallsskuff*		1 700		0
Lys i vitrineskap	*Nytt el-punkt for lys i vitrineskap med dimmer*		3 800		0
Belysning i skuffer	*Nytt el-punkt for belysning i skuffer. 1 stk pr driver.*		1 700		0
Strøm til øy	*Nytt el-punkt for strøm på øy*	*For de som ikke har øy som standard, må prises i hvert tilfelle*			0
Strøm til speil på bad	*El-punkt med egen bryter*	*NB! Kan ikke dimmes*	3 800		0
Strøm til speil på bad	*El-punkt uten egen bryter*	*NB! Speil med berøringsknapper*	1 700		0
Komfyrvakt	*Tilvalg av ventilator med integrert komfyrvakt. Tilkobling av elektriker*				0
ARKITEKT					
Endre fotavtrykk	*Ved endring av fotavtrykk (dvs. fjerne eller legge til innredninger/moduler utover standard) for å få tegnet riktige byggetegninger, samt endringer som må inn på en arbeidstegning*	*Dersom det gjøres andre,* ***mindre*** *bygningsmessige endringer hos entreprenør, vil dette bli sett på som en samlet kostnad. Vurderes i hvert tilfelle*	12 000		0
RØRLEGGER					
Dobbel vask på bad	*Ekstra røropplegg til servant ved dobbel vask (samme røroppstikk)*		31 500		
Tilbakegang steinplate					
VENTILASJON					
Platetopp m/ventilator	*Endring fra std. ventilasjon til kullfilter i platetopp*		4 500	1	4 500
DIVERSE					
Endringsforespørsel	*Endring av kjøkkenløsning, krever forespørsel til entreprenør/utbygger (kostn. Uavhengig om løsning er mulig eller ikke)*		5 000		0
Ekstra spikerslag	*Ekstra spikerslag for innredning utover standard. Pris pr løsning/rom*	*Beskriv hvilke rom det gjelder her*	2 000		0
TOTALSUM ink mva					**4 500**

Kommentar:

Standard induksjonstopp og ventilator er erstattet med benkeventilator med kullfilter.
Det monteres 150 mm backsplash over benkeplate, så stikkontakter på vegg må plasseres minimum 1050 mm fra ferdig gulv. Kjøkkentegning blir sendt til elektro ved signert kjøkkentilvalg.

Dato: 26.01.2026

Signering:

Stein Chingen Haugan

B32:I66

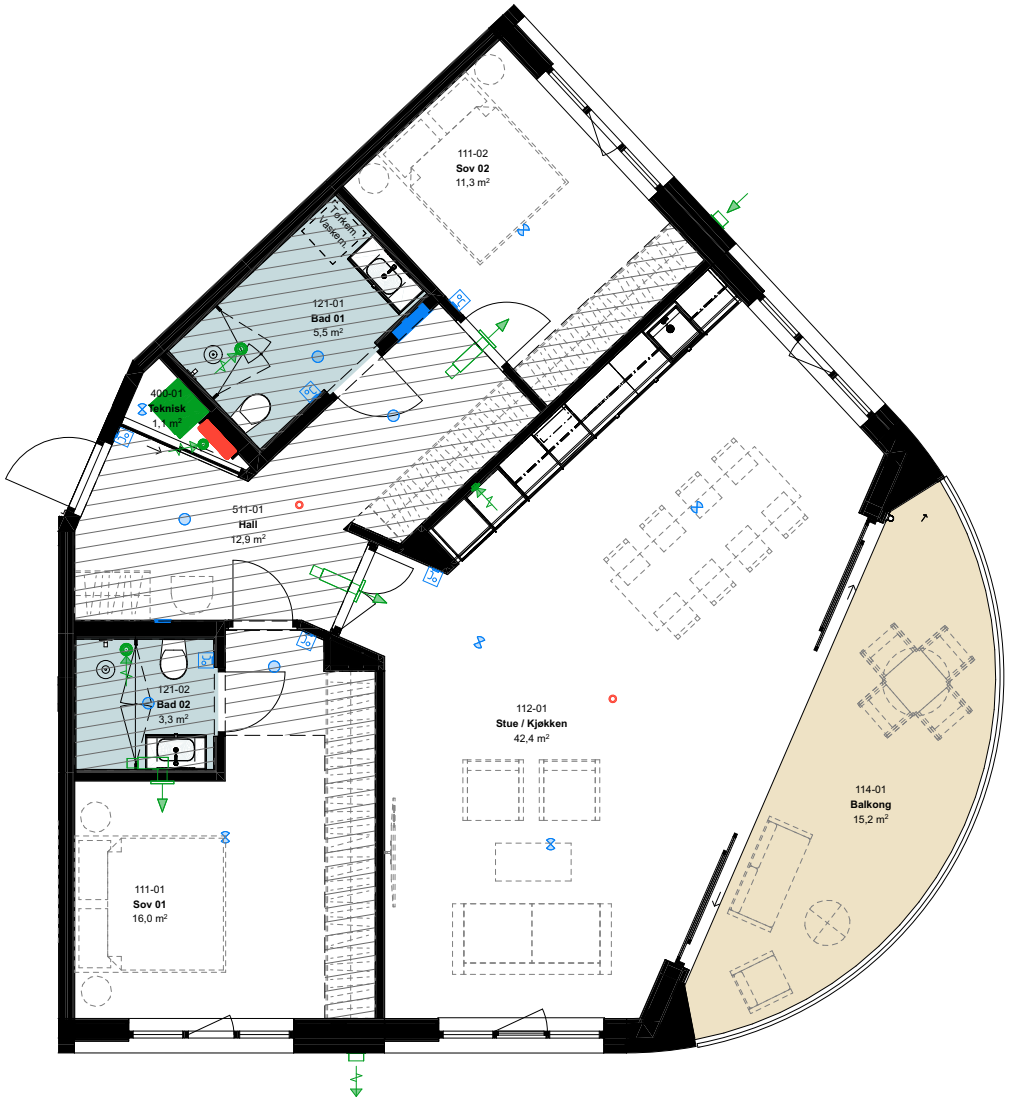
Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: ccc0f32735aaf7fdfa40f2d9e2cb27d5e7086c03bc8b80ef6de73f75aafe0949f632b7355a4d27997506368ee083c94d4257ce12716735ae85aa75898778a975

ENDRINGSEKSEMPLER SOM IKKE ER FORHÅNDSEFINERT I RUBUS			
EKSEMPLER	**FORBEHOLD**	**PRIS**	**KOMMENTARER**
Skyvedør istedenfor slagdør	Økt veggtykkelse, pocketkarm	Forespørres	Må vurderes i forhold til hva som er inni veggen
Snu dør, endre slagretning, mindre bygningsmessige endringer		Forespørres	Avhenger av evtentuelt andre endringer
Flytting av vegger/fjerne vegger e.l.	Omprosjektering flere fag	Forespørres	Avhenger av evtentuelt andre endringer
Terrassebord		Forespørres/objsonspriser	Standard tremmegulv terrassebord i trykkimpregnert 28x120 mm
Listverk i ulik profil, høyde og materiell	Må velges i alle rom	Forespørres	Timepris for medgått tid til å regnet tilbud + arbeid og materialer ut i fra valgt listverk
Esktra spikerslag i vegg, TV, Innredning e.l.	Veggen forsterkes med spikerslag der TV ønskes plassert. Forsterkes med kryssfiner/osbplater.	Forespørres	Spikerslag til TV er inkludert der det er stiplet forslag til TV på salgstegning. Pris avhenger av eventuelt andre endringer
Eikespiler på vegg/platesystem		Forespørres	Tegninger arkiktekt
Mulighet for to-delt fargesammensetning på vegg, skilt med brystning	Fargetillegg hvis det er andre farger enn de som er definert i prosjektet.	kr 250,- pr m2, minimumspris kr 7.500,-	Valg av mørke/matte farger må vurderes i hvert enkelt tilfelle
Himling malt i annen farge enn hvit, som vegg	Fargen vil kunne se ut som en annen farge enn veggen. Strukturforskjeller i underlaget kan bli mer synlig enn med standard hvit. Fargetillegg hvis det er andre farger enn de som er i prosjektet	Samme farge og glans som vegg kr 250,- pr. m2, minimumspris kr 7.500,-	Prisen gjelder ikke for tak på bad
Håndklevarmer til bad		Forespørres	
Badekar der det er plass	Må avklares med arkitekt og rørlegger	Forespørres	
Vannkran på terrasse	Må avklares med rørlegger. Dette er ikke mulig i alle leiligheter	Forespørres	Innkassing med inspesjonsluke vil forekomme på vegg inni leiligheten på baksiden av krana
Endre høyde på toalett	Ønsket høyde beskrives / bestilles av kjøper	kr 7.500,-	pris gjelder pr leilighet
Gulvvarme i bod		Arbeid/materialer kr 21.500,-	
Støyskjerm på terrasse	Vurderes i hvert enkelt tilfelle, må vurderes av brannkonsulent og rørlegger	Forespørres	
Styring ventilasjon	Aksesspunkt for Flexit GO (appstyring via mobil som kobles opp mot aggregatet) for trådløs styring inkl. oppkobling til eksisterende router i hver enkelt leilighet.	Kr 10.050,-	Standard leveres med styrepanel med 12 mm kabel
Flisnisje i dusjen	Må vurderes i hvert enkelt tilfelle	Forespørres	Tegninger arkiktekt
Fliser over kjøkkenbenk	Må vurderes i hvert enkelt tilfelle	Forespørres	
Vegg-vegg teppe på soverom		Forespørres	

Endringsforespørsel
Har du ønsker om å flytte eller fjerne vegger, eller har behov for andre bygningsmessige forandringer, må vi foreta en kontroll med Arkitekt og tilhørende fag for å sjekke om dine ønsker er mulig å gjennomføre. Dersom endringen lar seg gjennomføre vil du motta et pristilbud. Dersom endringene endringene ikke lar seg gjennomføre, vil du allikevel måtte betale for oppstartskostnaden. Pris for denne forespørselen er kr 5.000,- og er en engangssum.
Ønkser du andre produkter enn de som er tilgjengelig fra vårt sortiment, ansees dette som et Utvidet tilvalg,k som ikke utløser oppstartskostnaden.
Legg inn din forespørsel på ønskede produkter og du vil motta et pristilbud fra oss.

Kommentarer til endringsforespørsler

Endringsforespørsel kan medføre omfattende arbeid. En oppstartskostnad på kr 5.000,- må påregnes uansett om man bestiller endringen(e)
Dersom du ønsker flere endringer, må du allikevel sende inn en endringsforespørsel pr endring.
Endringsforespørsel gjør du i Rubus ved å sende inn en "Endring"



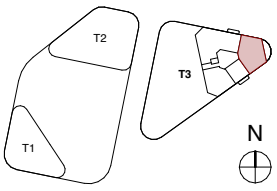
Leilighet : T3 H0602

0 1 2 3 4 5

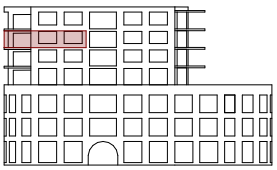
Antall rom	: 3	**BRA-i**	: 97,1 m²	**BRA-b**	: -
BRA	: 102,1 m²	**BRA-e**	: 5,0 m²	**TBA**	: 15,2 m²

- Flislagt gulv
- Balkong / terrasse
- Nedsenket himling / innkassing
- Fordelerskap (rør) Inspeksjonsluke
- EL-skap
- Ventilasjonsaggregat
- Termostat
- Vent.tek., fasade
- Tilluftsventil
- Avtrekksventil
- Sprinklerhode
- Røykvarsler

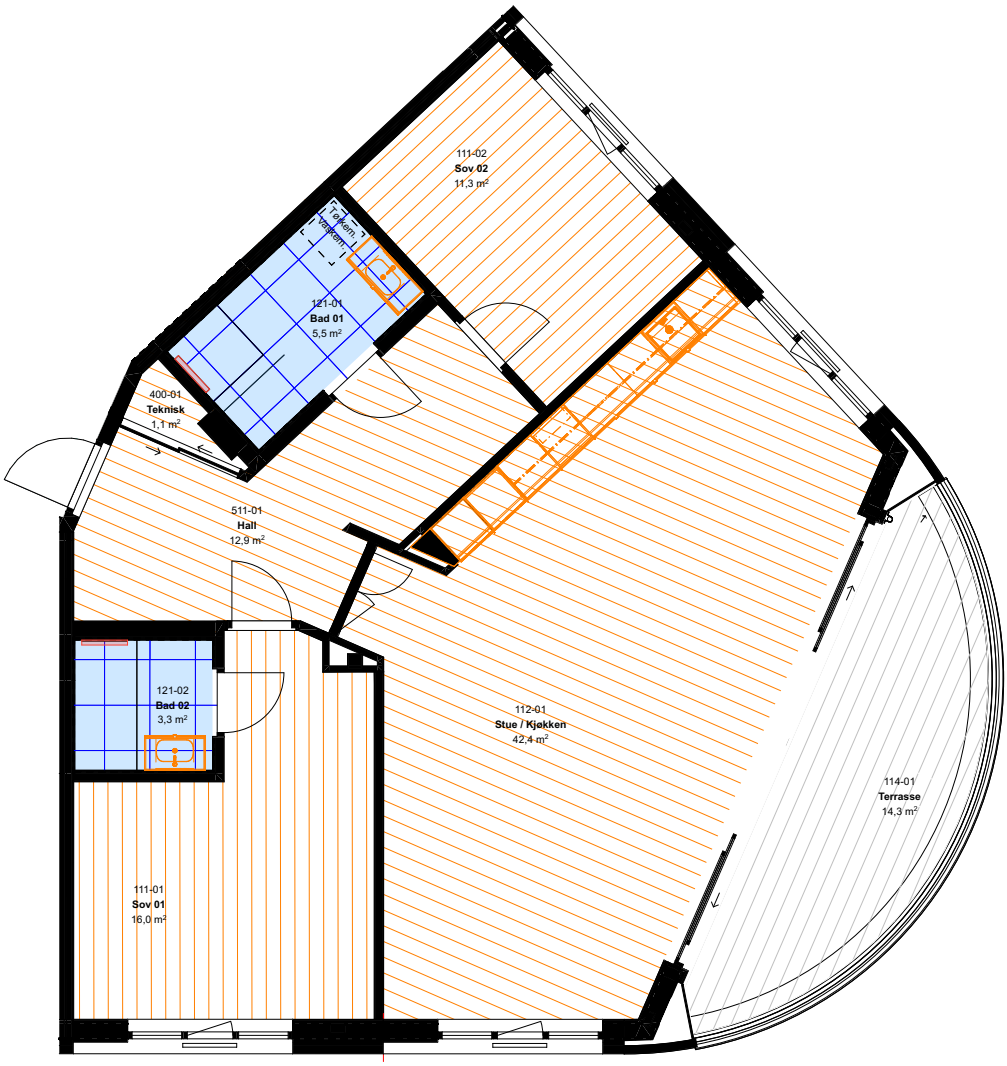
- Tegningen er en revisjon av tidligere kontraktstegning og er utgangspunkt for tilvalgsprosessen.
- Det gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering ikke er avsluttet. Det kan forekomme mindre avvik på endelige tegninger, bl.a. areal, himlingshøyder, nedforinger/innkassinger, ventilplassering og produktspesifikke løsninger (inkl. dimensjoner).
- For detaljer og fullstendig omfang av bad- og kjøkkeninnredninger, henvises det til separate tegninger.
- Stiplede objekter inngår ikke i leveransen (tegningen viser kun innredningsmuligheter). Se leveransebeskrivelse for leveringsomfang
- Det vil ikke være mulig å endre plassering av ventilasjon, vann og avløp
- Termostat med styring av vannbåren gulvvarme må stå plassert på hensiktsmessig sted for å sikre optimal funksjon
- Leggeretning på parkett fremkommer ikke av tegning. Parkett vil legges utfra parkettleverandørens anbefalinger tilpasset den enkelte leilighet. Flere leiligheter har en geometri der leggeretning vil avhenge av flere forhold og en helhetsvurdering.



Orienteringsfigur


Etasjeoversikt / fasade

Fil	Arkitekt	Entreprenør	Tiltakshaver	Målestokk A4 format	Dato
T3 H0602 - Tilvalgstegning	GRIFF	Solid	værste	1:100	03.07.2025



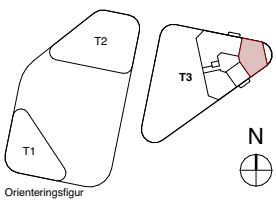
Leilighet : T3 H0X02

0 1 2 3 4 5

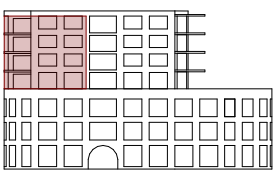
Leggeretning parkett

Leggeretning terrassebord

NB!
Tegningen viser planlagt leggeretning. Tegning kan avvike fra illustrasjon. Det tas forbehold om endringer i utførelse som er nødvendige og hensiktsmessige.



Orienteringsfigur


Etasjeoversikt / fasade

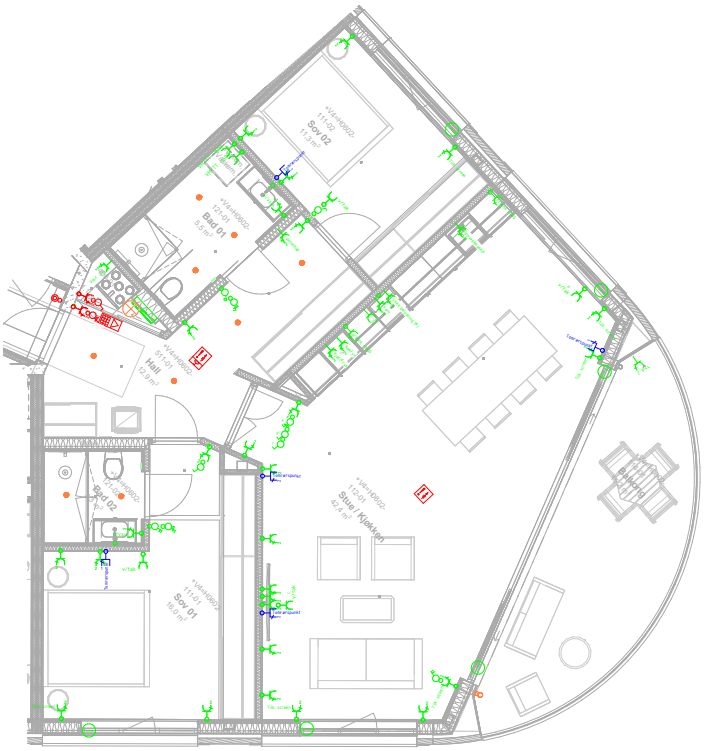
Fil	Arkitekt	Entreprenør	Tiltakshaver	Målestokk A4 format	Dato
T3 H0X02 - Leggeretning parkett	GRIFF	Solid	værste	1:100	26.08.2025

V4-XXA-000-01-402_Leggeretning parkett H0X02 // Tegnet av: LOS // Kontrollert: AN // Dato: 3/7-2025

400 Leiligheter VT4 - Leilighet T3 H0602

1 : 50

Tårnene
PÅ VÆRSTETORVET



Symbolforklaring:

	1-polt lysbryter
	2-polt lysbryter
	1-polt lysdimmer
	Sikringsskap Bolig
	Tomrør for Screen
	Koblingspunkt
VTAK	1-veis stikkontakt ved tak (for eventuelt taklys)
	2-veis stikkontakt
	2-veis stikkontakt (utvendig)
	Platetopp m/Komf.vakt
	Tomrørspunkt Data
	Downlight
	Bodlampe Tak
	Utelampe
	Røykdetektor med summer
	Porttelefon/svarapparat
	Ringeknapp
	Sprinkel

Plassering av elektrokomponenter er kun retnings-givende og tilpasses bygnings-/ konstruksjonsmessige komponenter.

- Tegningen er basert på tilvalgstegningen fra arkitekt (tegning og tekst)
- Tomrør for screen viser hvor det er forberedt for screen.
- Se tilvalgstegning fra ARK for å se hvilke vinduer som eventuelt leveres med screen

Solid Entreprenør	
VTN	
Leilighet T3 H0602 Elektro	
Installatøren	
Tegningsnr.	VT4-06-E-400-21-002
Tegningstype	Tilvalgstegning
Skala	1 : 50
Format	A3
Rev.	A

04.07.2025 12:33:28

Nedenfor finnes oppstilling over tilleggspriser for tilvalg i henhold til avtale. Sjekk tegningene slik at du er sikker på at det stemmer med det du ønsker før du signerer. Prisene må godkjennes og signeres av deg før vi kan sette leveransen i bestilling. Alle priser er inkl. mva., og gitt på vegne av entreprenør, som eventuelt utsteder faktura.

KJØKKEN:

Kjøkkenmodell Aroma Linnehvit. Benkeplater i kompositttsteinen Snowy Ibiza, 20 mm tykkelse, polert overflate Underlimt Blanco Andano-vask. Backsplash 15 cm høyde opp på veggen.

Ny løsning - elementliste:	35767/62/5	kr	211 759
Fratrekk standard leveranse:		kr	140 525
Tillegg		**kr**	**71 234**

HVITEVARER:

Oppgradert stekeovn med Pyrolyse ++, oppgradert til 80 cm benkeventilator som kan planlimes (med kullfilter). Kombiskap og oppvaskmaskin leveres standard.

Ny løsning - elementliste nr:	35767/62/6	kr	70 113
Fratrekk standard leveranse:		kr	45 774
Tillegg		**kr**	**24 339**

BAD 1:

Bright hvitpigmentert eik. Likt T-håndtak som på kjøkken.
Standard porselensservant og standard belysningsspeil.

Ny løsning - elementliste nr:	35767/62/8	kr	25 065
Fratrekk standard leveranse:		kr	20 745
Tillegg		**kr**	**4 320**

BAD 2:

Bright hvitpigmentert eik. Likt T-håndtak som på kjøkken.
Standard porselensservant og standard belysningsspeil.

Ny løsning - elementliste nr:	35767/62/9	kr	22 480
Fratrekk standard leveranse:		kr	18 870
Tillegg		**kr**	**3 610**

Standard skyvedører i hall leveres standard iht. konsept No. 3 (Lys eik melamin med sølv profiler)

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: ccc0f32735aaf7fdfa40f2d9e2cb27d5e7086c03bc8b80ef6de73f75aafe0949f632b7355a4d27997506368ee083c94d4257ce12716735ae85aa75898778a975

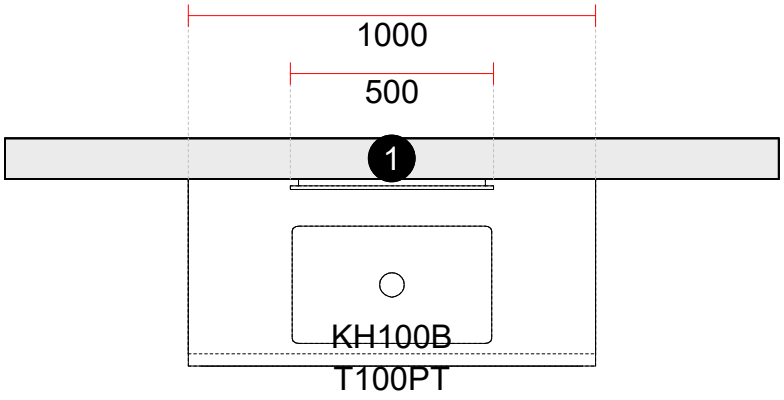
Sum tillegg fra Drømmekjøkkenet	kr	103 502
Byggherrens administrasjonsgebyr 15%	kr	15 525
Totalsum	**kr**	**119 027**

Dette brevet må returneres oss i signert stand innen 13.03.26 hvis bestillingen ønskes effektuert!

Plantegning: 35767/62/8 T3 602 - Bad 1 - 100 cm (tilvalg) **Skrevet ut: 16.03.2026**
Prosjekt: Værstetorvet Nord - Tårnene

Vi må følge ARK-tegninger på plasseringer av baderomsinnredninger.
Det er krav til avstand til vegg/ferdig flis etc. per bad.

Dette MÅ følges og gjelder alle bad!



Topp servant = 850 mm fra gulv
Topp speil = 2020 mm fra gulv.

Da blir det 170 mm mellom servant og speil.

Blandebatteri leveres ikke av DK (kun illustrasjon).

Ovalt belsyningsspeil 50 x 100 cm.

Likt håndtak som på kjøkkenet (Knott T Graf Mini - 33mm - Rustfri Look)

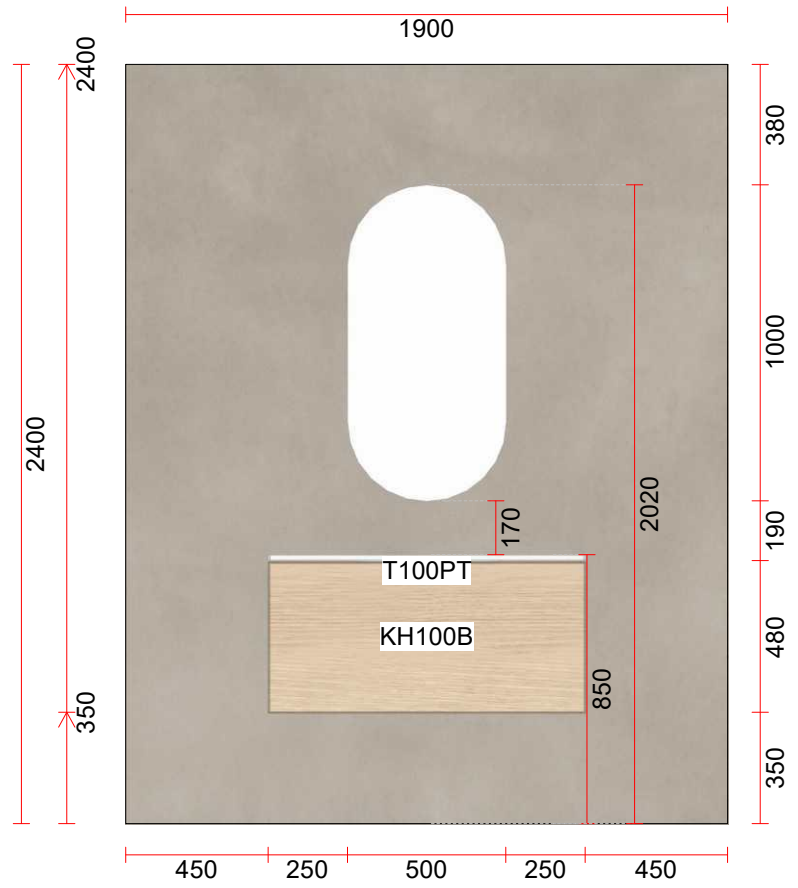
Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Perspektivtegning: 35767/62/8 T3 602 - Bad 1 - 100 cm (tilvalg) **Skrevet ut: 16.03.2026**
Prosjekt: Værstetorvet Nord - Tårnene

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Oppriss: 35767/62/8 T3 602 - Bad 1 - 100 cm (tilvalg) **Skrevet ut: 16.03.2026**
Prosjekt: Værstetorvet Nord - Tårnene



Skala: Tilpasset ramme

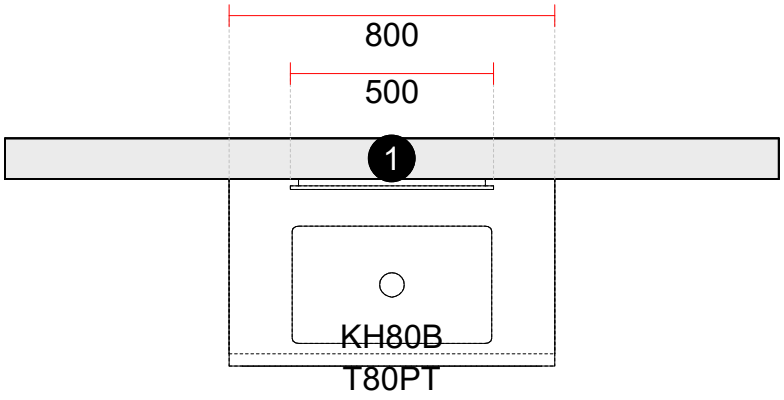
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Holm Larsen, Maria Side:1 (1)

Plantegning: 35767/62/9 T3 602 - Bad 2 - 80 cm (tilvalg) **Skrevet ut: 16.03.2026**
Prosjekt: Værstetorvet Nord - Tårnene

Vi må følge ARK-tegninger på plasseringer av baderomsinnredninger.
Det er krav til avstand til vegg/ferdig flis etc. per bad.

Dette MÅ følges og gjelder alle bad!



Topp servant = 850 mm fra gulv
Topp speil = 2020 mm fra gulv.

Da blir det 170 mm mellom servant og speil.

Blandebatteri leveres ikke av DK (kun illustrasjon).

Ovalt belsyningsspeil 50 x 100 cm.

Likt håndtak som på kjøkkenet (Knott T Graf Mini - 33mm - Rustfri Look)

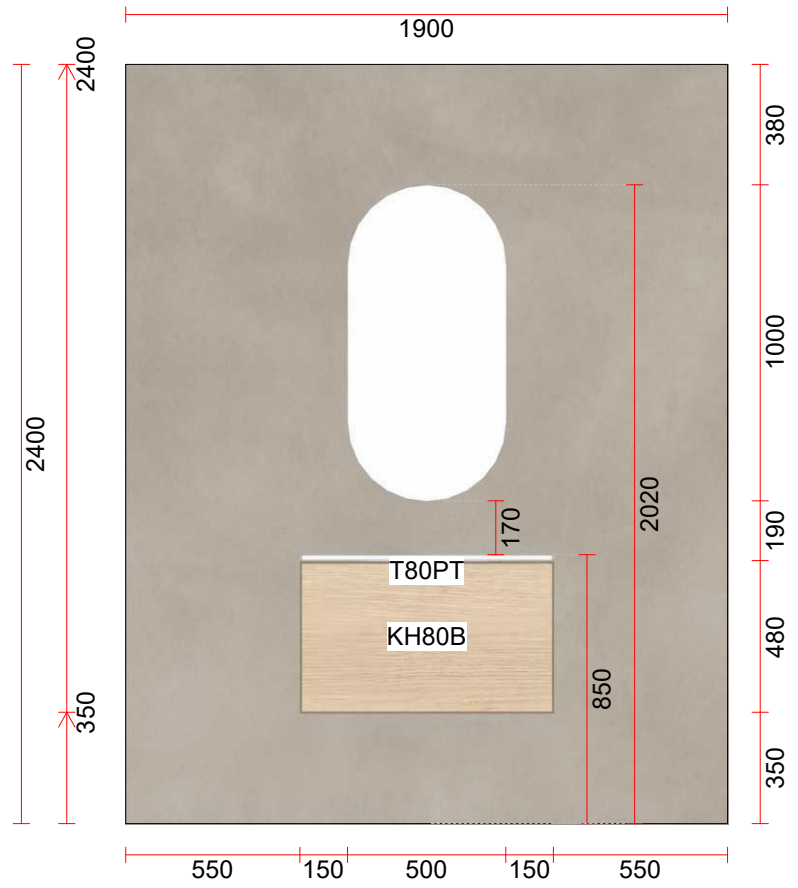
Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Perspektivtegning: 35767/62/9 T3 602 - Bad 2 - 80 cm (tilvalg) **Skrevet ut: 16.03.2026**
Prosjekt: Værstetorvet Nord - Tårnene

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Oppriss: 35767/62/9 T3 602 - Bad 2 - 80 cm (tilvalg) **Skrevet ut: 16.03.2026**
Prosjekt: Værstetorvet Nord - Tårnene



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Holm Larsen, Maria Side:1 (1)

Dato: 25.03.2026 14.30.51
Prosjekt: Tårnene på Værstetorvet
Bolig: T3 602 (Tårn 3)
Signert av: Stein Chingen Haugan

Hei Stein Chingen Haugan, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Interiørkonsept No. 3

Signert tilvalg Drømmekjøkkenet

Signert tilvalg Drømmekjøkkenet	kr 119 028,00
Totalt	**kr 119 028,00**

Bad 01 | Bad 02 | Stue/kjøkken | Hall

Signert tilvalg Drømmekjøkkenet

Standard induksjonstopp og ventilator er erstattet med benkeventilator med kullfilter./omprosjektering ventilasjon	kr 3 000,00
Totalt	**kr 3 000,00**

Stue/kjøkken

Totalt kr 122 028,00

SALGSBETINGELSER FOR TILVALG

** 1. I betingelsene nedenfor benevnes Solid Entreprenør AS som SE. Underentreprenører benevnes som UE, og boligkjøper benevnes som kjøper. Salgsbetingelsene gjelder alle typer tilvalg besluttet og avtalt, etter at kontrakt om kjøp av bolig er inngått.**

2. Faktura for tilvalgsarbeider og endringer sendes kjøper 14 dager før overtakelse av boligen. Oppgjøret må være innbetalt før overtakelse. Dersom samlet kostnad for tilvalg eller endring overstiger kr 500.000,00 kan kjøperen pålegges å stille garanti for rett betaling.

3. Avtaler om tilvalg må være inngått og signert innenfor en fastsatt frist. Fristen fastsettes av SE der det tas hensyn til byggets framdrift, bestilling av varer og bemanning av prosjektet.

4. Dersom det skulle være feil ved sluttregningen for tilvalg, vil både kjøper og SE ha krav på korrigering av fakturaen, slik at den blir korrekt i h.h.t. det som er avtalt. Krav om retting, må begge veier framsettes senest innen 1 måned etter at fakturaen er sendt/mottatt.

5. Avtaler inngått mellom kjøper og SE/UE skal være signert. Dersom det finnes usignerte avtaler etter tilvalgsfristens utløp, forbeholder SE seg retten til å levere i h.h.t. prosjektets standard leveranse. Det er kjøpers ansvar å kontrollere at inngåtte avtaler med tegninger og eventuelle bilag er korrekte og i henhold til det som er avtalt. Ved signering ansees tilvalg som endelig kontrollert og bestilt fra kjøpers side.

6. Det er viktig at kunden nøye kontrollerer tegninger og andre bilag før signering. Dersom det skulle være avvik mellom signerte dokumenter og eventuelle ønsker/korrespondanse i tidligere kommunikasjon mellom kunde og SE, vil SE forbeholde seg retten til å levere i tråd med signerte avtaler. SE har ikke ansvar for eventuelle feil i avtaler inngått med UE.

7. Tilvalgsavtaler med UE er først gyldige etter at de har blitt godkjent av SE. Dersom kjøper har inngått avtaler med UE som er uhensiktsmessige i forhold til prosjektets gjennomføring, kan SE avslå dette kundetilvalget.

8. For alle tilvalg tas det forbehold om at de valgte produkter fortsatt er tilgjengelig hos våre leverandører. Dersom produktene ikke skulle være tilgjengelige, kan produktene erstattes med tilsvarende /vesentlig tilsvarende produkter.

9. Dersom kjøper ønsker tilvalg som krever særskilt utredning, planlegging og prosjektering, kan SE kreve godtgjørelse for dette. Påløpte kostnader for særskilt utredning vil bli fakturert, selv om tilvalget ikke skulle bli valgt. Dette avtales med kjøper i forkant.

10. Mål på tegninger kan avvike. Størrelse på sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner vil kunne endres.

11. Plasseringsnøyaktighet generelt er +/- 10 cm. For elektriske punkter er dette +/-30 cm. Mer nøyaktig plassering må bestilles særskilt.

12. Det aksepteres ikke at andre enn prosjektets godkjente UE slipper inn i boligen for å montere utstyr av forskjellig art før overtakelse.

13. Ved bestilling av endringer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, påløper en merkostnad på kr 10.000 i tillegg til endringskostnadene.

14. SE har ikke ansvar for eventuelle konsekvenser av tilvalg eller planer kjøper måtte ha for installasjoner/løsninger etter overtagelse. SE legger til grunn at alle valg er gjennomtenkt fra kjøpers side.

**15. Kjøper gir SE tillatelse til å lagre og behandle kundeinformasjon som er relevant for tilvalget, samt dele denne med UE-er i prosjektet.*

Forbehold om feilprising:

Priser i Rubus leveres av flere underleverandører i prosjektet. Vi tar forbehold om feilprising i systemet. Dersom en feilprising er avdekket vil vi informere deg og justere prisen. Dersom den nye prisen er betydelig høyere, vil vi gjøre vårt ytterste for å finne en god løsning.

Endringer:

Det vil være en del valgmuligheter i tilvalgsmenyen. Likevel ønsker kanskje noen å gjøre endringer utover det som tilbys i tilvalgsmenyen. Dette kaller vi da for en endringsforespørsel. Merk at det vil komme kostnader knyttet til prosessering av endringsforespørsler, selv om du ikke aksepterer tilbudet.

Utdypende forklaring om TILVALG og ENDRINGER:

Standardiserte og mindre omfattende endringer som tilbys kjøperne i en tidlig fase, kalles «tilvalg». Disse endringene er enkle og kan lett avklares/bestemmes i Rubus-portalen.
Med unntak av kostnadsfrie tilvalg som spesifisert i prospektet vil enhver endring av leilighetsspesifikasjoner ha en kostnadskonsekvens for entreprenør og dermed fremkomme som en tilleggskostnad også for kjøper. Ikke-standardiserte endringer som type og størrelse av fliser, kjøkkeninnredning, badeinnredning, garderobeskap, solavskjerming, etc. bør normalt skje hos de respektive leverandører, der et representativt produktutvalg kan sees på. Dette krever tilleggsadministrasjon både fra de respektive leverandørers side og fra totalentreprenøren og vil relativt sett bli noe dyrere enn standardiserte tilvalgsløsninger. Tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon kan ikke endres. Spesielle endringer, spesielt av bygningsmessig karakter, slik som endring av rominndeling, fjerning av vegger, etc. krever som oftest tverrfaglig prosjekteringskompetanse med deltakelse fra arkitekt og andre konsulenter.
For å utrede/belyse denne type endringer må kunden betale et forskuddsbeløp på kr 5000,-inkl mva. for utredningen. Beløpet belastes kunden uansett om utredningen/tilbudet blir benyttet eller er ikke. Kostnadene for tilbudte endringer kommer i tillegg. Endringer tillates kun gjennomført dersom de ikke berører/går ut over andre leiligheter, fellesarealer, framdrift for entreprenøren, myndighetskrav eller borettslagets interesser for øvrig. Tilvalg og/eller endringer kan av fremdriftsmessige årsaker kun foregå over en begrenset tidsperiode. Kostnadene for endringer vil måtte gjøres opp for i forbindelse med sluttinnbetalingen for leilighet inkl. tilvalg. Øvrige bestilte endringer forutsettes innkrevet og betalt før overlevering av leilighet kan finne sted.

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.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website

Solid	Dokumenttype Retningslinjer	Forfatter RN	Godkjent dato 20.12.2021	**Siste revisjon finnes i STYR**

SALGSBETINGELSER FOR TILVALG

1. I betingelsene nedenfor benevnes Solid Entreprenør AS som SE. Underentreprenører benevnes som UE, og boligkjøper benevnes som kjøper. Salgsbetingelsene gjelder alle typer tilvalg besluttet og avtalt, etter at kontrakt om kjøp av bolig er inngått.

2. Faktura for tilvalgsarbeider og endringer sendes kjøper 14 dager før overtakelse av boligen. Oppgjøret må være innbetalt før overtakelse. Dersom samlet kostnad for tilvalg eller endring overstiger kr 500.000,00 kan kjøperen pålegges å stille garanti for rett betaling.

3. Avtaler om tilvalg må være inngått og signert innenfor en fastsatt frist. Fristen fastsettes av SE der det tas hensyn til byggets framdrift, bestilling av varer og bemanning av prosjektet.

4. Dersom det skulle være feil ved sluttregningen for tilvalg, vil både kjøper og SE ha krav på korrigering av fakturaen, slik at den blir korrekt i h.h.t. det som er avtalt. Krav om retting, må begge veier framsettes senest innen 1 måned etter at fakturaen er sendt/mottatt.

5. Avtaler inngått mellom kjøper og SE/UE skal være signert. Dersom det finnes usignerte avtaler etter tilvalgsfristens utløp, forbeholder SE seg retten til å levere i h.h.t. prosjektets standard leveranse. Det er kjøpers ansvar å kontrollere at inngåtte avtaler med tegninger og eventuelle bilag er korrekte og i henhold til det som er avtalt. Ved signering ansees tilvalg som endelig kontrollert og bestilt fra kjøpers side.

6. Det er viktig at kunden nøye kontrollerer tegninger og andre bilag før signering. Dersom det skulle være avvik mellom signerte dokumenter og eventuelle ønsker/korrespondanse i tidligere kommunikasjon mellom kunde og SE, vil SE forbeholde seg retten til å levere i tråd med signerte avtaler. SE har ikke ansvar for eventuelle feil i avtaler inngått med UE.

7. Tilvalgsavtaler med UE er først gyldige etter at de har blitt godkjent av SE. Dersom kjøper har inngått avtaler med UE som er uhensiktsmessige i forhold til prosjektets gjennomføring, kan SE avslå dette kundetilvalget.

8. For alle tilvalg tas det forbehold om at de valgte produkter fortsatt er tilgjengelig hos våre leverandører. Dersom produktene ikke skulle være tilgjengelige, kan produktene erstattes med tilsvarende /vesentlig tilsvarende produkter.

9. Dersom kjøper ønsker tilvalg som krever særskilt utredning, planlegging og prosjektering, kan SE kreve godtgjørelse for dette. Påløpte kostnader for særskilt utredning vil bli fakturert, selv om tilvalget ikke skulle bli valgt. Dette avtales med kjøper i forkant.

10. Mål på tegninger kan avvike. Størrelse på sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner vil kunne endres.

11. Plasseringsnøyaktighet generelt er +/- 10 cm. For elektriske punkter er dette +/-30 cm. Mer nøyaktig plassering må bestilles særskilt.

12. Det aksepteres ikke at andre enn prosjektets godkjente UE slipper inn i boligen for å montere utstyr av forskjellig art før overtakelse.

13. Ved bestilling av endringer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, påløper en merkostnad på kr 10.000 i tillegg til endringskostnadene.

14. SE har ikke ansvar for eventuelle konsekvenser av tilvalg eller planer kjøper måtte ha for installasjoner/løsninger etter overtagelse. SE legger til grunn at alle valg er gjennomtenkt fra kjøpers side.

15. Kjøper gir SE tillatelse til å lagre og behandle kundeinformasjon som er relevant for tilvalget, samt dele denne med UE-er i prosjektet.

Kjøper er kjent med ovenstående vilkår, og aksepterer disse som en del av tilvalgsavtalen.

Sted og dato

_____ ____,_____

....

Underskrift kunde Underskrift kunde

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:
Værstetorvet 4 T3602, 1671 Kråkerøy
Gnr. 423, Bnr. 215, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260247

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.