



SALGSTRINN 3
HUS 3-6

fagerlia

Fredrikstad

Innhold



- 05 Velkommen til Fagerlia
- 07 En stil og arkitektur som harmonerer
- 08 Trinn 3 - Fagerlias siste salgstrinn
- 10 Arkitektens beskrivelse
- 12 Landskapsarkitektens beskrivelse
- 14 Interiørarkitektens beskrivelse
- 19 Et par gode sko, og byen er din
- 20 Allsidig friluftsliv? Det er Fredrikstad, det.
- 22 Nabolagsprofil og kart
- 25 Utomhusplan
- 28 Fasadetegninger
- 32 Etasjeplaner
- 40 Leilighetene
- 81 Dobbeltboligforsikring
- 83 Frigaard Bolig
- 84 Kontaktinfo

God beliggenhet opphøyd i tredje

Fagerlia blir en helt ny del av bybildet i Fredrikstad, og et spennende tilskudd til et av byens mest veletablerte og attraktive nabolag. Her får du nyte godt av alle kvalitetene et virkelig godt hjem skal preges av – du bor vestvendt, solrikt og høyt med god utsikt, og omgitt av alle byens tilbud rett rundt hjørnet.





En stil og arkitektur som harmonerer

I utformingen av Fagerlia har det vært fullt fokus på å få husene til å passe godt inn i et allerede veletablert boligområde. Det skal fungere bra med de eldre husene som ligger der fra før, samtidig som de må tilby løsningene og komforten ny teknologi og nye byggtrender kan gi.

En spennende variasjon av stiler og materialvalg vil gi de ulike byggene særpreg og personlighet, samtidig som byggene kommer til å bli en fint, naturlig forlengelse av den eksisterende hageby-bebyggelsen. Enkelte nye prosjekter skaper store kontraster til det som allerede finnes. I Fagerlia vil vi skape en harmonisk, spennende utvikling og videreføring.



Hjem med store forskjeller – og mange fellestrekk

I Fagerlia vil de fleste kunne finne en ideell bolig, uansett livssituasjon og preferanser. Prosjektet vil bestå av 8 leilighetsbygg og 8 byhus. I Trinn 3 er det de 30 leilighetene i Hus 3, 4, 5 og 6 som legges ut for salg.

Leilighetene i Trinn 3 vil variere i størrelse fra 65 til hele 152 kvadratmeter. De fleste leilighetene i dette salgs-trinnet er 3-roms leiligheter, men det er også noen 2- og 4-roms, samt to 5-roms som går over to plan.

Alle vil få egen, romslig uteplass, enten i form av hageflekk, balkong eller takterrasse – flesteparten får faktisk to, og en av leilighetene får så mye som fire uteplasser.

I tillegg blir det to felles takterrasser som kan benyttes

av alle. Uteområdet blir noe for seg selv, flott beplantet med stier, trappetårn, benker, dyrkningskasser, noe treningsutstyr, lekeplass og busker og trær.

Det vil legges til rette for flere fellesfunksjoner – ett fellesrom som kan brukes til styremøter o.l. og lånes ut til anledninger som bursdager eller andre feinger, samt ett som tilrettelegges for vask og stell av sykler.

Fagerlia skal være et godt sted å bo – for alle!

*Tunet mellom byggene blir et av de viktigste rommene.
Frodig og grønt – som en park der mennesker kan møtes.*



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Anders Rognerud



Lene Nærland



Pernille Kolstad Heen



Leilighetsfordelingen er variert for å tiltrekke seg ulike beboere og aldersgrupper.

ARKITEKTENS BESKRIVELSE

Moderne formspråk og spennende materialbruk

De 69 boligene i Fagerlia skal bygges på en solrik og vestvendt tomt, med sentral beliggenhet nederst i Fagerliveien. Fra tomten har man vid utsikt mot byen.

Området skal bygges ut med totalt 69 boliger. 8 boliger i rekke, kalt Byhus, skal bygges nord på tomten. 61 Leiligheter er fordelt på Hus 1 til 8 i den sørlige delen av tomten.

Under husene nederst i Fagerliveien ligger en nedgravd parkeringskjeller. P-kjelleren har adkomst mellom hus 2 og 3. Den inneholder parkeringsplasser, sportsboder, tekniske rom og trafostasjon.

Leilighetshusene 1 til 8 er organisert rundt et tun, hvor bebyggelsen mot Fagerliveien er 3 til 5 boligetasjer, og bebyggelsen mot fjellet er fire til seks etasjer. Ulike høyder på alle hus, og en blanding av saltak og flate tak demper høyden, og gir den variasjonen en utbygging av dette området trenger.

Det har vært jobbet mye med en utadrettet fasade mot Fagerliveien, som nærmest er som en bygate å regne, slik at man skal få en god opplevelse når man beveger seg her.

Leilighetene er i stor grad gjennomgående, med lys fra to sider. Dette gir gode boliger med mulighet for dagslys og ulike opplevelser gjennom dagen. I de fleste av leilighetene er det uteplasser på to sider, for å både ha mulighet til morgen- og kveldsol. Stuen ligger mot vest, og utsikten mot byen, mens soverom er lagt til stille og kjølig side mot øst. Inngangspartier, bad og boder ligger i kjernen av bygget. Sportsboder er plassert i p-kjeller eller i mørke etasjer inn mot fjell.

De åtte Byhusene blir romslige familieboliger med parkering i egen

garasje. Det er uteplasser på begge sider av boligene, og de husene som har flate tak får også takterrasse med direkte tilkomst.

Bebyggelsen tilpasser seg de ulike situasjonene i området, med lav eneboligstruktur mot vest og nord, og høy blokkbebyggelse på fjellet i øst og sør.

Formspråket er moderne, men med slektskap til omkringliggende bebyggelse. Utbyggingen vil bli synlig fra mange steder i byen. Å dempe fjernvirkningen ved å bruke varierte materialer og farger har hatt stort fokus i prosjektet. Spesielt viktig har det vært å finne farger som går godt sammen med den eksisterende bebyggelsen. Det vil bli brukt trekledning i kombinasjon med ubehandlet og pigmentert panel. Innslag av tradisjonelle farger som oker og grønt som kledningsfarger og rød sten på tak, knytter nye og gamle bomiljøer sammen. Fremtredende detaljeringsgrad og raffinert bruk av materialer i-, og rundt vindussmygene, forsterker husenes karakter av småhusbebyggelse og hermed også prosjektets tilhørighet til nærmiljøet.

Det er lagt opp til varierte uteoppholdssoner i ulike nivåer, med fokus på at alle aldersgrupper skal kunne bruke områdene. I midten av tunet er det lekeplass med gode solforhold. Det er også lagt inn områder for frukttrær og blomster, treningsapparater og sitteplasser som inviterer til samtaler og sosiale treffpunkt. Dette uteområdet blir åpent for hele nabolaget. Det vil være flere trapper og gangveier inn i uteområdet som knytter nye og gamle boligområder sammen. Med dette grepet tilfører det nye prosjektet noe positivt til omgivelsene.

LANDSKAPSARKITEKTENS BESKRIVELSE

Gode uterom og varierte soner

Det nye boligområdet trappes oppover i den vestvendte hellinga, Fagerlia, og legger forholdene til rette for gode uterom med sol og overblikk.

Terrangforskjellene på tomta bidrar til både gunstige lysforhold, men også til å strukturere området.

Ved byhusene trappes terrenget mellom husene og bidrar til å skape definerte rom tilhørende hver boenhet. Utearealene som omkranses av blokkbebyggelsen fremstår som frodige tun for opphold og rekreasjon. Terrangformingen og vegetasjonen bidrar til å skape en sekvens av åpne og lukka rom, som skaper variasjon og dynamikk i uterommene.

De ulike sonene er bundet sammen av interne gangveier og siktlinjer som bidrar til å skape et helhetlig parkdrag gjennom boligområdet.

Gjennom et mangfold av plantearter endrer gårdsrommene seg

gjennom vekstsesongen. Fra de første pinseliljene ærbødig ønsker våren velkommen, overtar fruktblomstring og hortensia hovedrollen, før staudene bryter ut i all sin prakt i sommer- og høstmånedene. Beplantningen komplimenteres av vintergrønne arter som einer, furu, laurbærhegg og rhododendron.

Beplantningen omkranser større områder med klipt plen som legger til rette for uprogrammert lek og opphold som ballspill, badminton, krocket og andre aktiviteter. Det er i tillegg lagt opp til pallekarmer hvor beboerne kan dyrke egne vekster, og på den måten komme nærmere markens grøde.

Området skal gi rom for et mangfold av aktiviteter, og de bilfrie uteområdene bidrar til å gi trygge rammer for lek og opphold.

Insitu, Landskapsarkitekter

Som en grønn korridor gjennom Fagerlia løper en variert og parkmessig, felles hage som inviterer til livet ute. Noen kvartal bortenfor ligger Bratliparken og Fredrikstadmarka.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kristin Elise Strand Ørseng

INTERIØRARKITEKTENS BESKRIVELSE

En god grunnpakke gir et godt utgangspunkt

Jeg har hatt gleden av å jobbe med innvendige overflater og interiørvalg for leilighetene på Fagerlia.

Innvendig har leilighetene en gjennomtenkt og god grunnpakke for å bygge opp sitt eget personlige hjem. Her får man 1-stavs eikeparkett som standard og fire forskjellige farger å velge i på kjøkken.

Vi har utarbeidet et forslag på benkeplater og håndtak til hver av de fire kjøkkenfargene slik at du skal være trygg på at du får et helhetlig konsept. I tillegg tilbys det kjøkken utifra hele Sigdal sitt sortiment som tilvalg.

Baderomsflisene fremstår som moderne med et naturlig spill i overflaten, med flere dempede

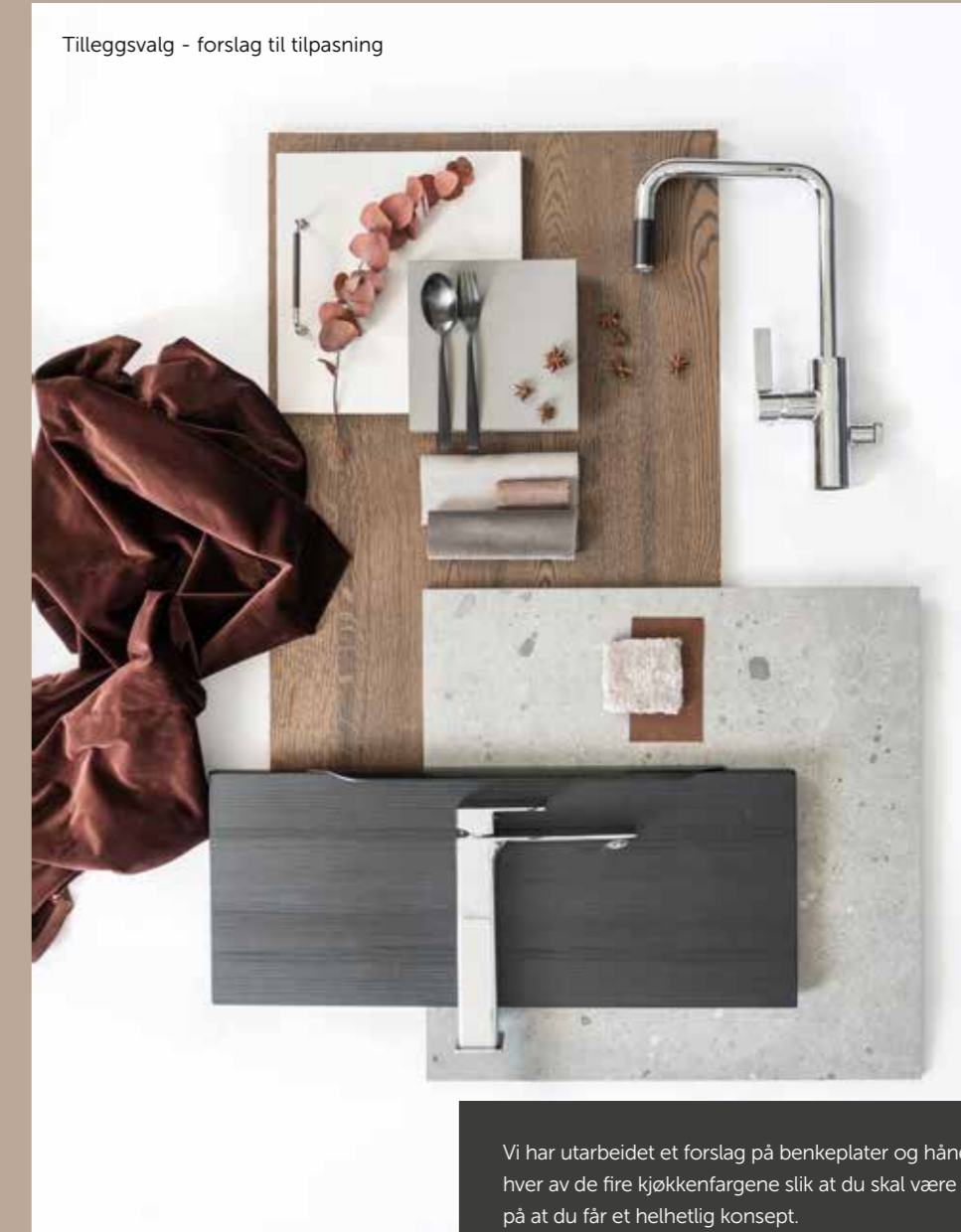
farger å velge mellom. Om du liker lyst eller mørkt har du valgmuligheten her. Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil med innfelt lys som standard. Som tilvalg har man enda flere farger å velge blant på innredning, og sort eller krom blandebatterier.

Veggfargene har alle en varm undertone og er valgt for å harmonisere med kjøkkenfronter og gulv. Med den samme grunnpakken som utgangspunkt kan man skape helt unike og spesialtilpassede rom med et bredt spekter av produkter og muligheter.

Grunnpakke - standard leveranse



Tilleggsvalg - forslag til tilpasning



Vi har utarbeidet et forslag på benkeplater og håndtak til hver av de fire kjøkkenfargene slik at du skal være trygg på at du får et helhetlig konsept.



Med den samme grunnpakken som utgangspunkt kan man skape helt unike og spesialtilpassede rom.



Bildet viser bad fra leil. 15 i Trinn 1.
Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Tilleggsvalg - forslag til tilpasning



Lyst og lett, dempet og eksklusivt. Med standard og tilleggvalg har man mange mulighet til å skape gode og harmoniske fargekombinasjoner. Fullfør uttrykket med et stort utvalg av blandebatterier og håndtak for både kjøkken og bad.

Tilleggsvalg - forslag til tilpasning





NATURPERLER - byen har mye å by på for hele familien.



GAMLEBYEN - Nord-Europas best bevarte festningsby.



Et par gode sko, og byen er din

I Fagerlia vil avstanden til det meste du trenger bli målt i minutter og til fots.

Sentrum av byen ligger 5 minutter hjemmefra, med det overflodet av servicetilbud en fin norsk by kan gi deg. Du får to kolonialbutikker i samme avstand, den ene søndagsåpen. Barnehager, skoler, ungdomsskoler og videregående – flytter du inn med barn, vil alt være innen trygg gåavstand. Du er på togstasjonen på under et kvarter, derfra går det jevnlig tog til Oslo.

Du er på Oslo S på en time og ti minutter – en drøy halvtime lengre reisetid enn med T-banen fra Kolsås og Frognersteteren. I en tid med gode muligheter for hjemmekontor og boligpriser i fri dressur i Oslo, er et nytt hjem i Fagerlia noe å tenke på for flere enn bysbarn – det er verdt å tenke på for de som kunne tenke seg å bli det også.



Allsidig friluftsliv? Det er Fredrikstad, det.

Fredrikstad har mange flotte friluftstilbud, både innenfor bygrensene og utenfor. Bingedammen er en av byens små naturperler, den ligger så nær at stiene rundt kan bli en fast, daglig rusletur.

Ønsker du å komme deg i høyden er turen opp til Bratliparken unnagjort i en fei, et variert og allsidig sted med dam, lekeapparater, utegrill, tråkk, stier og flott utsikt over byen. Og lokker det med en reise bakover i tid, har du Gamlebyen rett på andre siden av Glomma. Grunnlagt 75 år etter at Columbus oppdaget Amerika – for å sette Fredrikstads kulturelle arv i perspektiv – og Nord-Europas best bevarte festningsby. Et sted hvor historien bokstavelig talt sitter i veggene.

Når behovet for å strekke litt ekstra på beina dukker opp, har Fredrikstad svært mye å by på der også. Du blir boende like rett ved der Norges lengste og mest vannrike elv møter havet, med all den variasjon av friluftstilbud dette byr på. Båtliv og bading på svaberg i skjærgården, kanopadling langs våtmarkene i Glomma, jakt, fiske, sykkelturner – du får et av landets mest allsidige landskaps- og naturområder like i nærheten.

Folk fra Fredrikstad har alltid hatt et helt spesielt forhold til byen sin. Du trenger ikke være her så lenge før du skjønner hvorfor.



5

80

MINUTTER
TIL SENTRUM

MINUTTER
TIL OSLO S



TOG

Fredrikstad stasjon

Ski

Oslo S

5 min.

45 min.

80 min.

Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8, 185	2 min 0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min 0.7 km
Sentrum fergeteie Linje 802, 805	13 min 1.1 km
Fredrikstad stasjon Linje R20, R20x	14 min 1.1 km
Cicignon brygge Linje 803	19 min 1.4 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Cicignon barne- og ungdomsskole ...	16 min 1.3 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min 0.5 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min 1 km

Barnehager

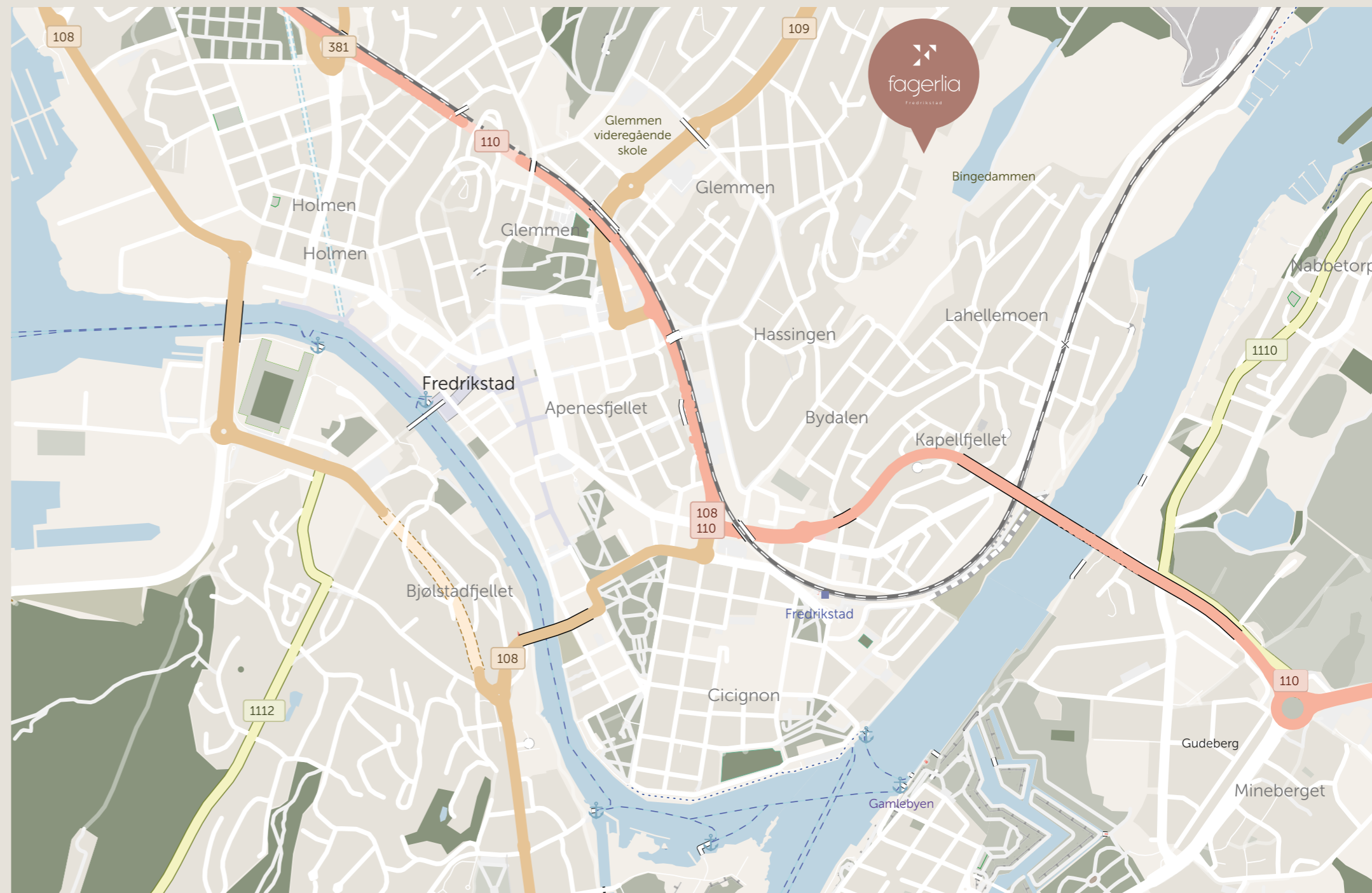
Speiderfjellet barnehage	6 min 0.4 km
Wilbergjordet barnehage (0-6 år) 105 barn	15 min 1.2 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 107 barn	15 min 1.2 km

Sport

Glemmen videregående Aktivitetshall	6 min 0.4 km
Trara skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1 km
Centrum Sol og Helsestudio	7 min 0.5 km
Family Sports Club Fredrikstad	8 min 0.5 km

Dagligvare

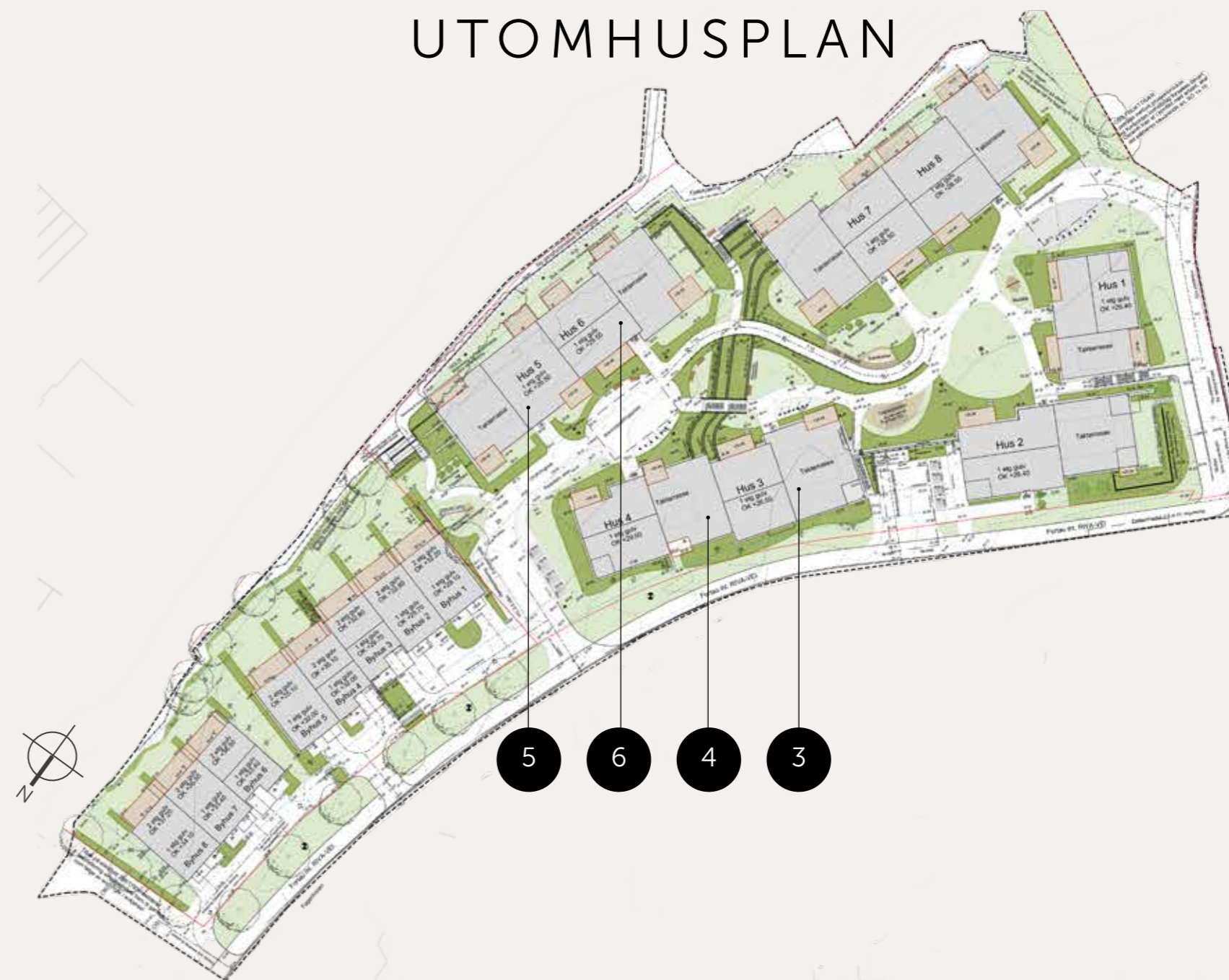
Rema 1000 Hassingveien	4 min 0.3 km
Joker Ilaveien - Fredrikstad Søndagsåpent	6 min 0.5 km



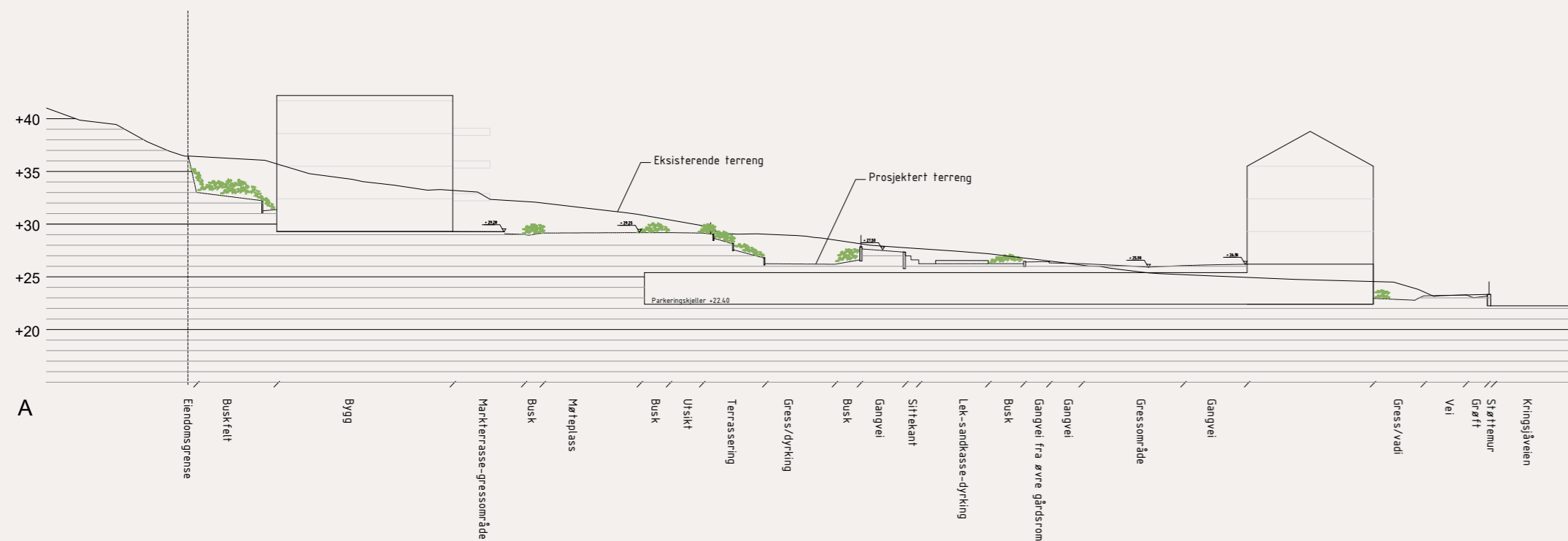
SALGSTRINN 3



UTOMHUSPLAN



UTOMHUSPLAN, SNITT



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET NR. 58

FASADETEGNINGER

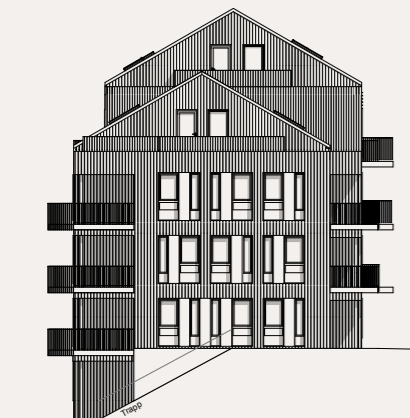
HUS 3 OG 4



Fasade Nord Øst



Fasade Nord Vest



Fasade Sør Vest



Fasade Sør Øst

FASADETEGNINGER

HUS 5 OG 6



Fasade Nord Øst



Fasade Nord Vest



Fasade Sør Vest



Fasade Sør Øst



PLANTEGNINGER
Velkommen inn



Takterrasser i Hus 5.
Illustrasjon, avvik vil forekomme.

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

ETASJEPLANER

HUS 3 OG 4

U . ETASJE

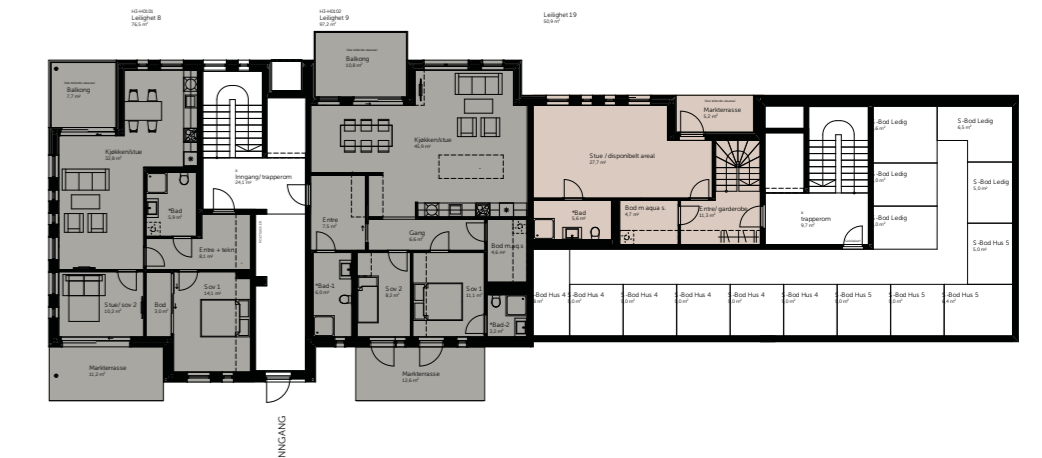
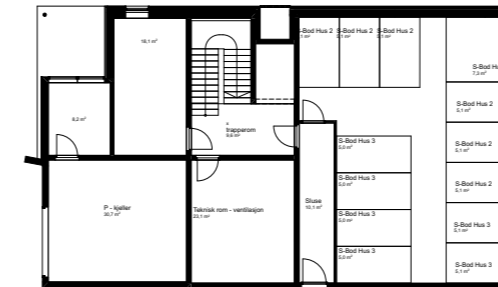
1 . ETASJE

HUS 3

HUS 4

HUS 3

HUS 4



- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

ETASJEPLANER

H U S 3 O G 4

2 . E T A S J E

HUS 3

HUS 4



3 . E T A S J E

HUS 3

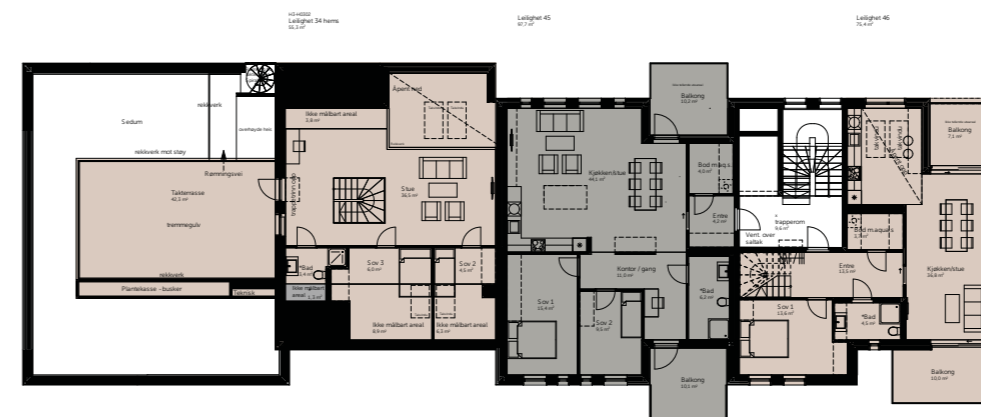
HUS 4



4 . E T A S J E

HUS 3

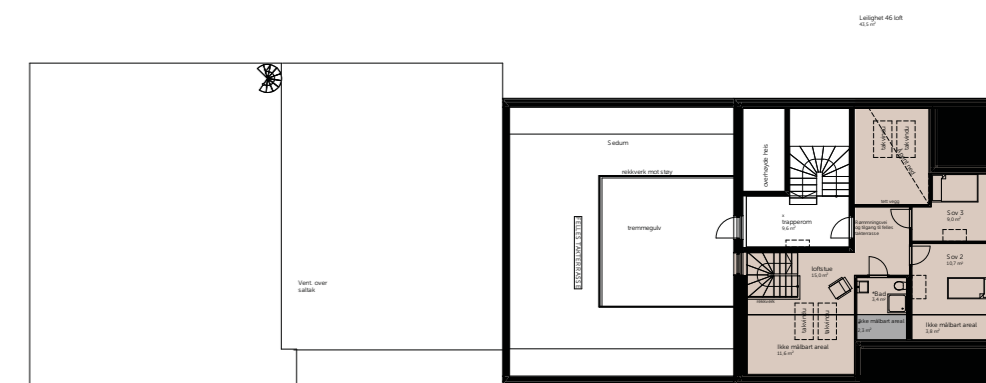
HUS 4



5 . E T A S J E

HUS 3

HUS 4

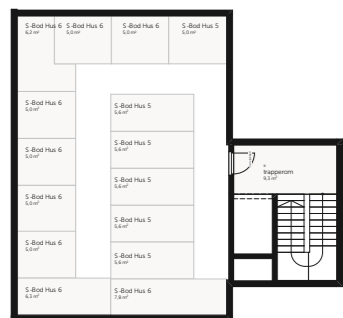


- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

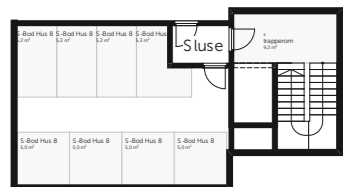
ETASJEPLANER

H U S 5 O G 6

U N D E R E T A S J E

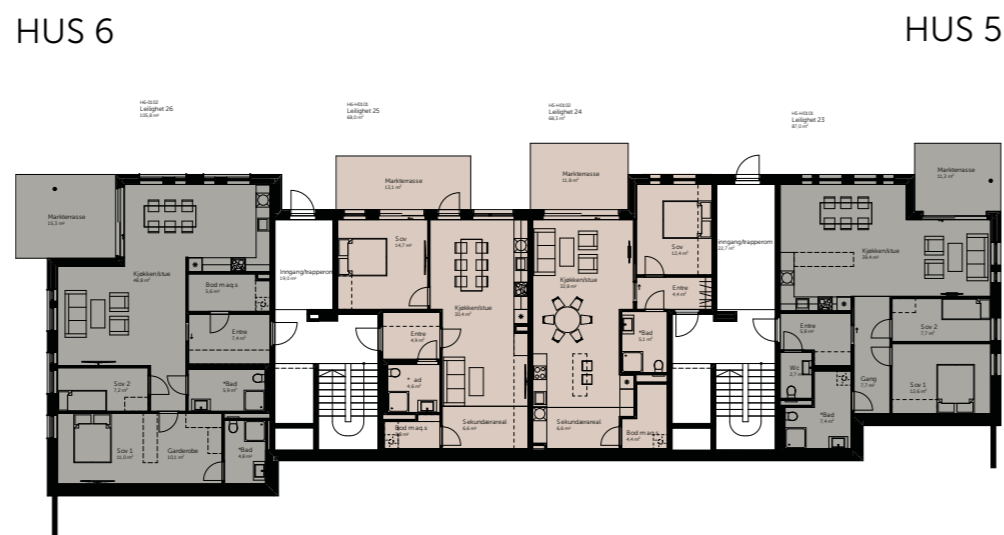


Nivå mellom P kjeller og 1 etg.

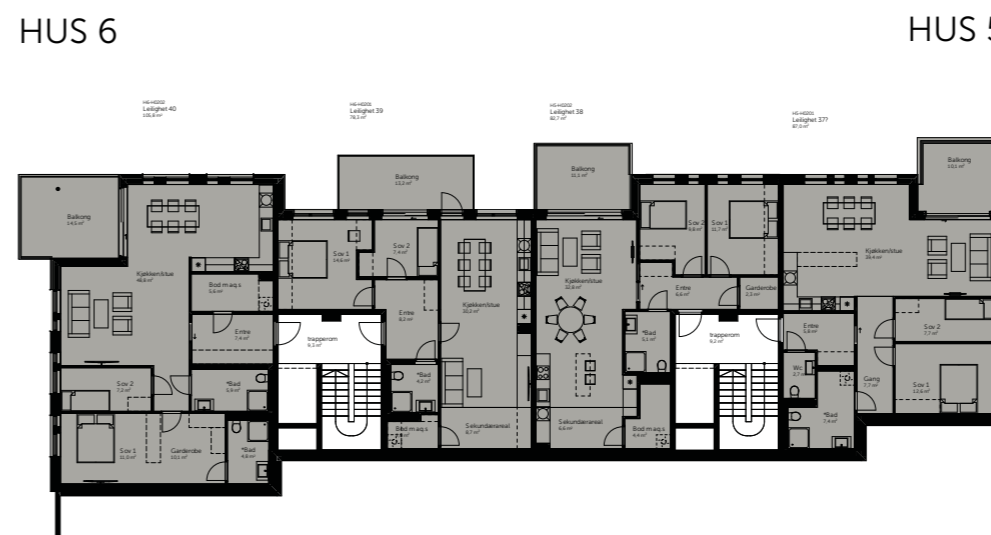


Nivå P kjeller

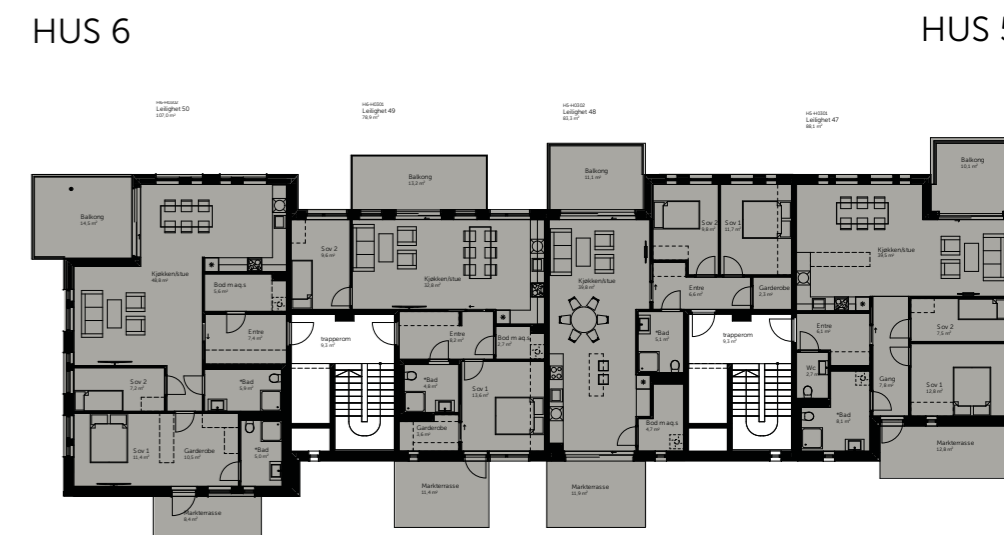
1 . E T A S J E



2 . E T A S J E



3 . E T A S J E

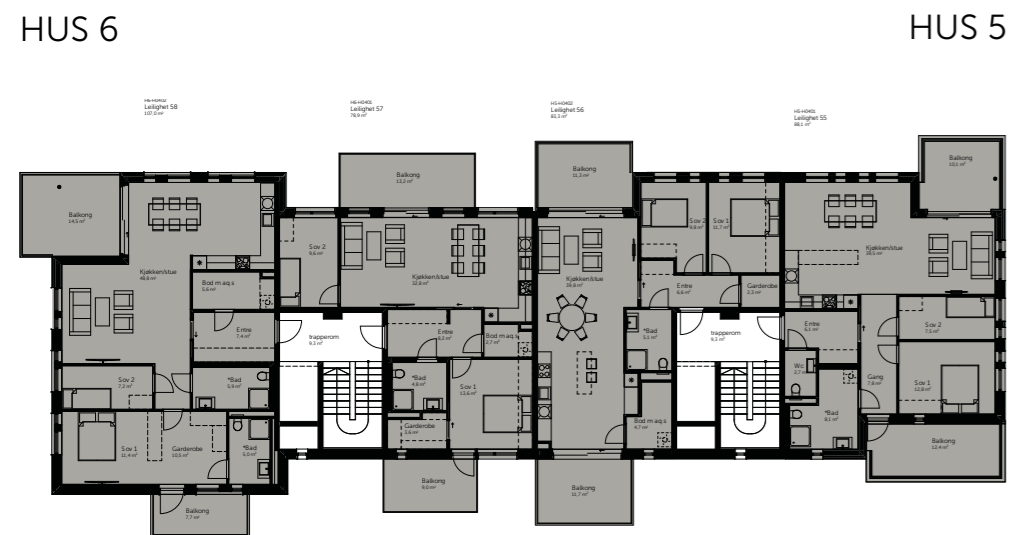


- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

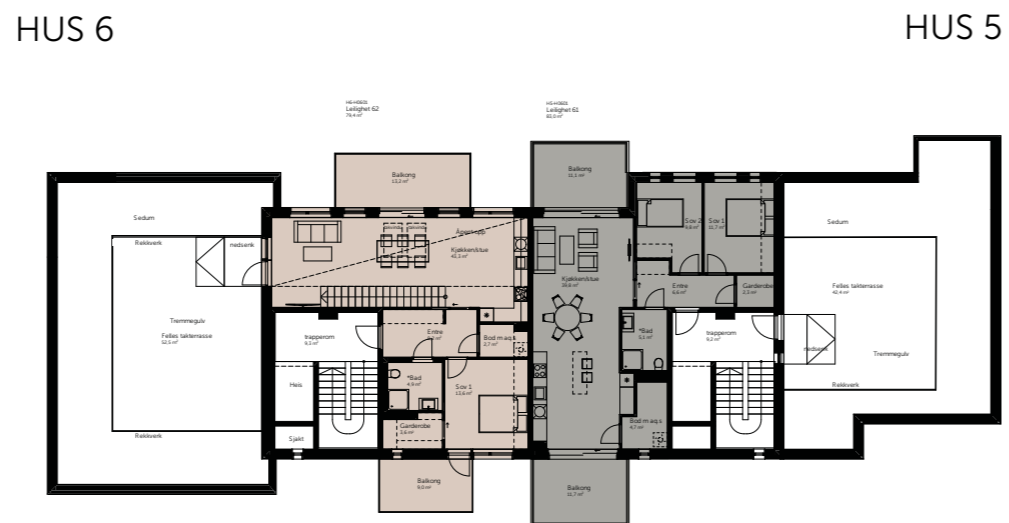
ETASJEPLANER

H U S 5 O G 6

4 . E T A S J E



5 . E T A S J E

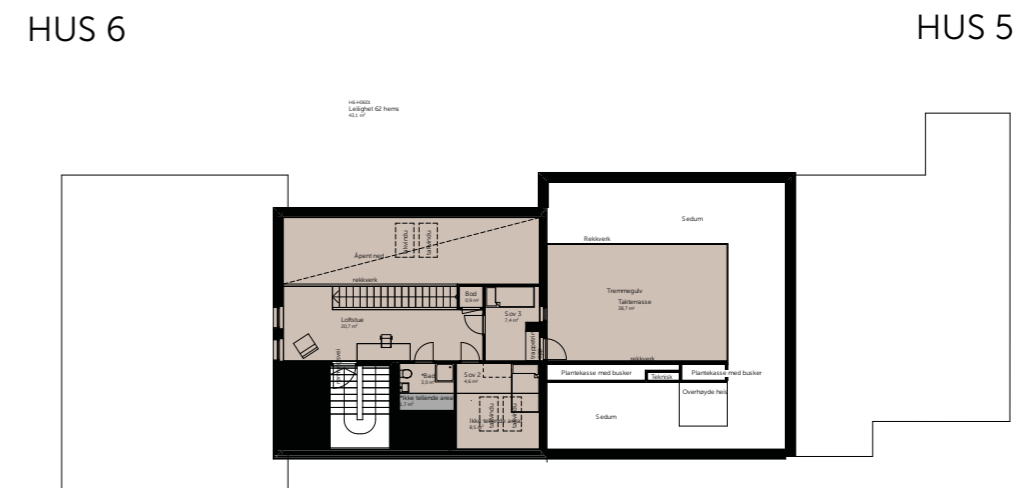


- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

ETASJEPLANER

H U S 5 O G 6

6 . E T A S J E

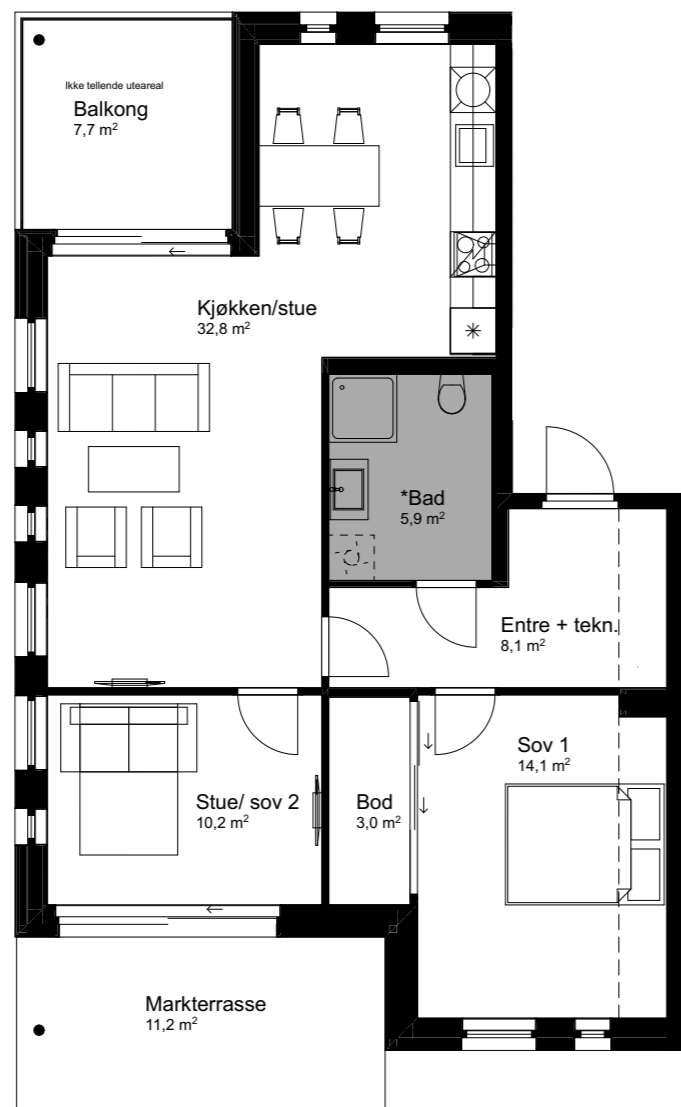
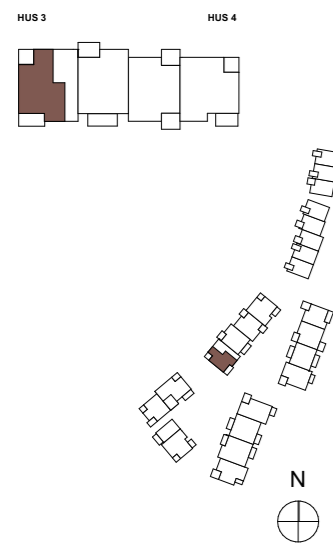


HUS 3 3 -ROMS

LEILIGHET 8	H3-H0101
-------------	----------

BRA	76 m ²
P-rom	73 m ²
S-rom	3 m ²
Balkong	7 m ² *
Takterrasse	-
Markterrasse	11 m ²
Bod innvendig	3 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støytsatt vei.



1 m

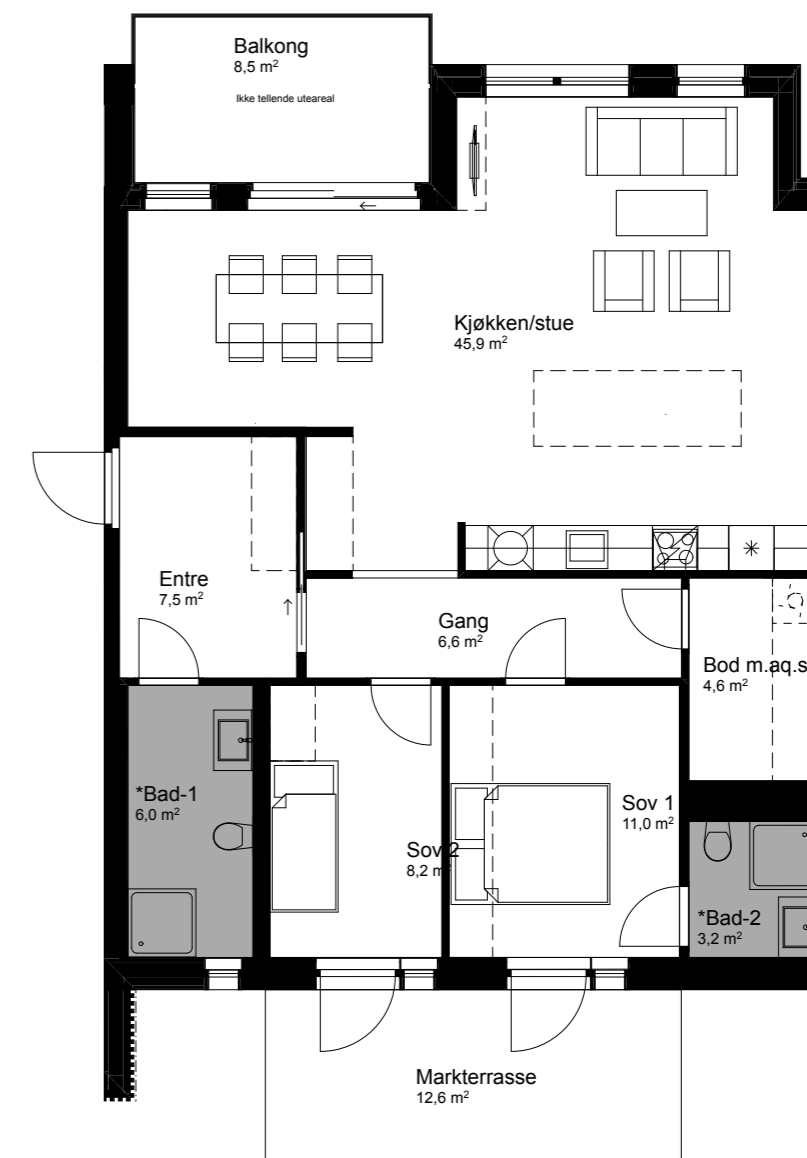
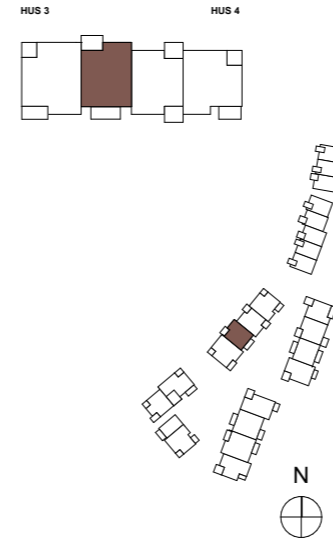
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 3 3 -ROMS

LEILIGHET 9	H3-H0102
-------------	----------

BRA	97 m ²
P-rom	92 m ²
S-rom	5 m ²
Balkong	8 m ² *
Takterrasse	-
Markterrasse	12 m ²
Bod innvendig	4 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støytsatt vei.



1 m

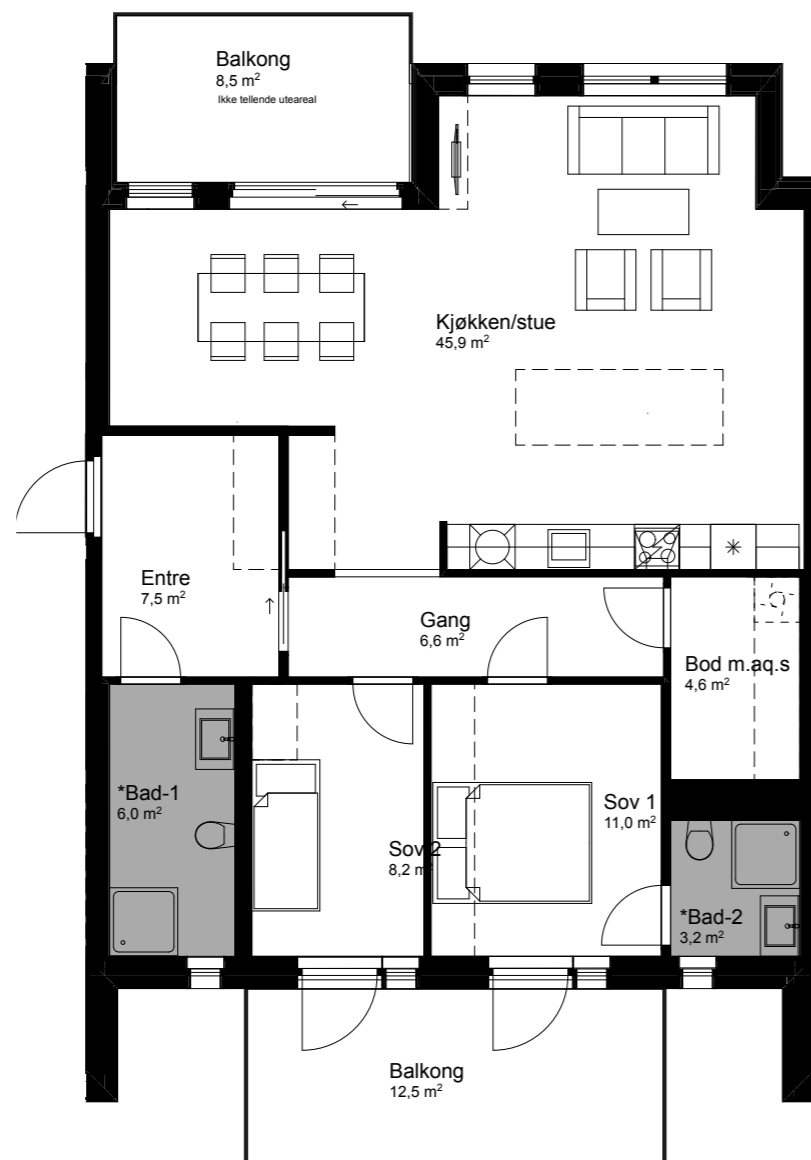
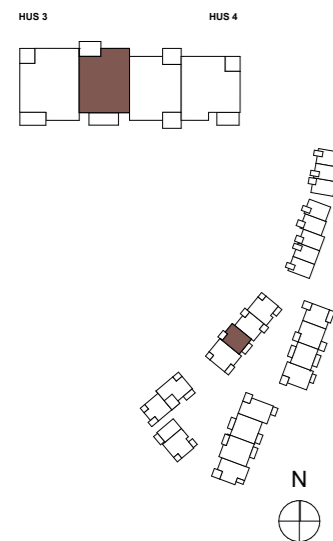
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 3

3 -ROMS

LEILIGHET 18	H3-H0202
BRA	97 m ²
P-rom	92 m ²
S-rom	5 m ²
Balkong	8 m ² * + 12 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	4 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støyuetsatt vei.



1 m

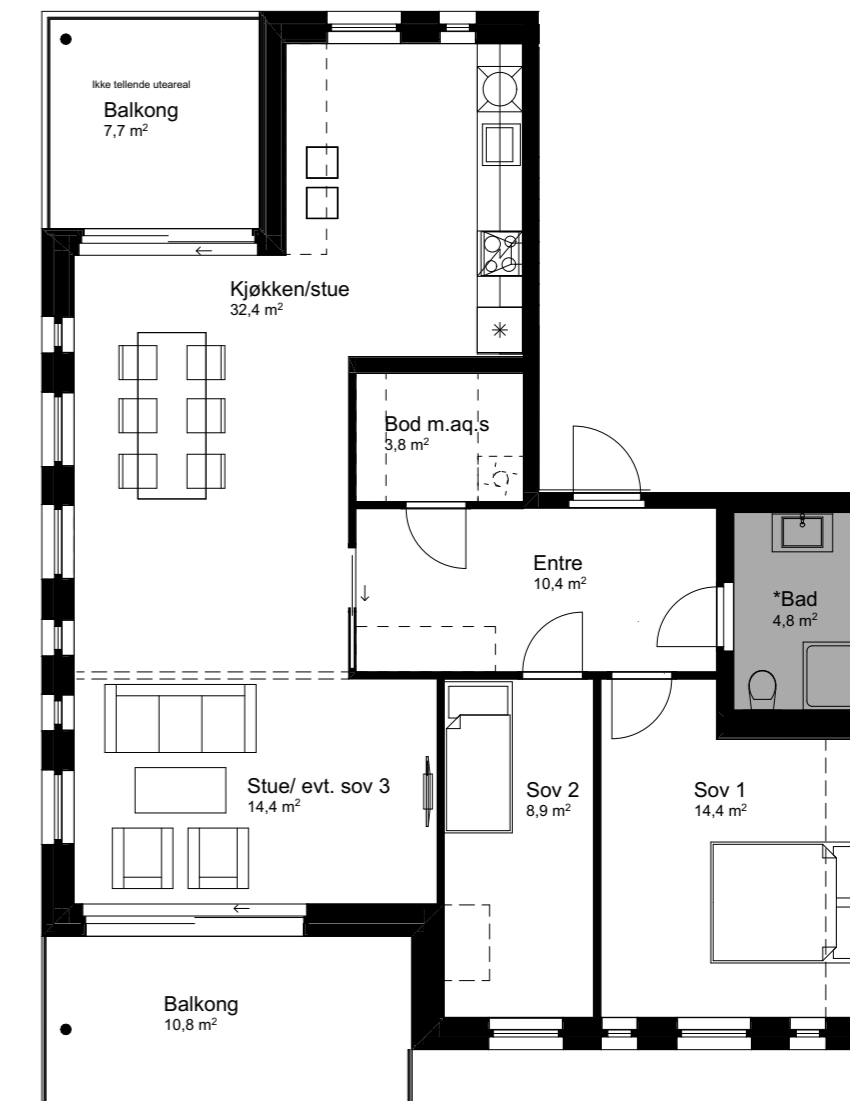
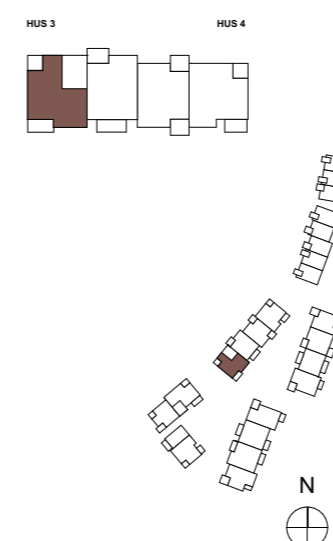
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 3

4 -ROMS

LEILIGHET 17/ LEILIGHET 33	H3-H0201/ H3-H0301
BRA	92 m ²
P-rom	88 m ²
S-rom	4 m ²
Balkong	7 m ² * + 10 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	3 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støyuetsatt vei.



1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

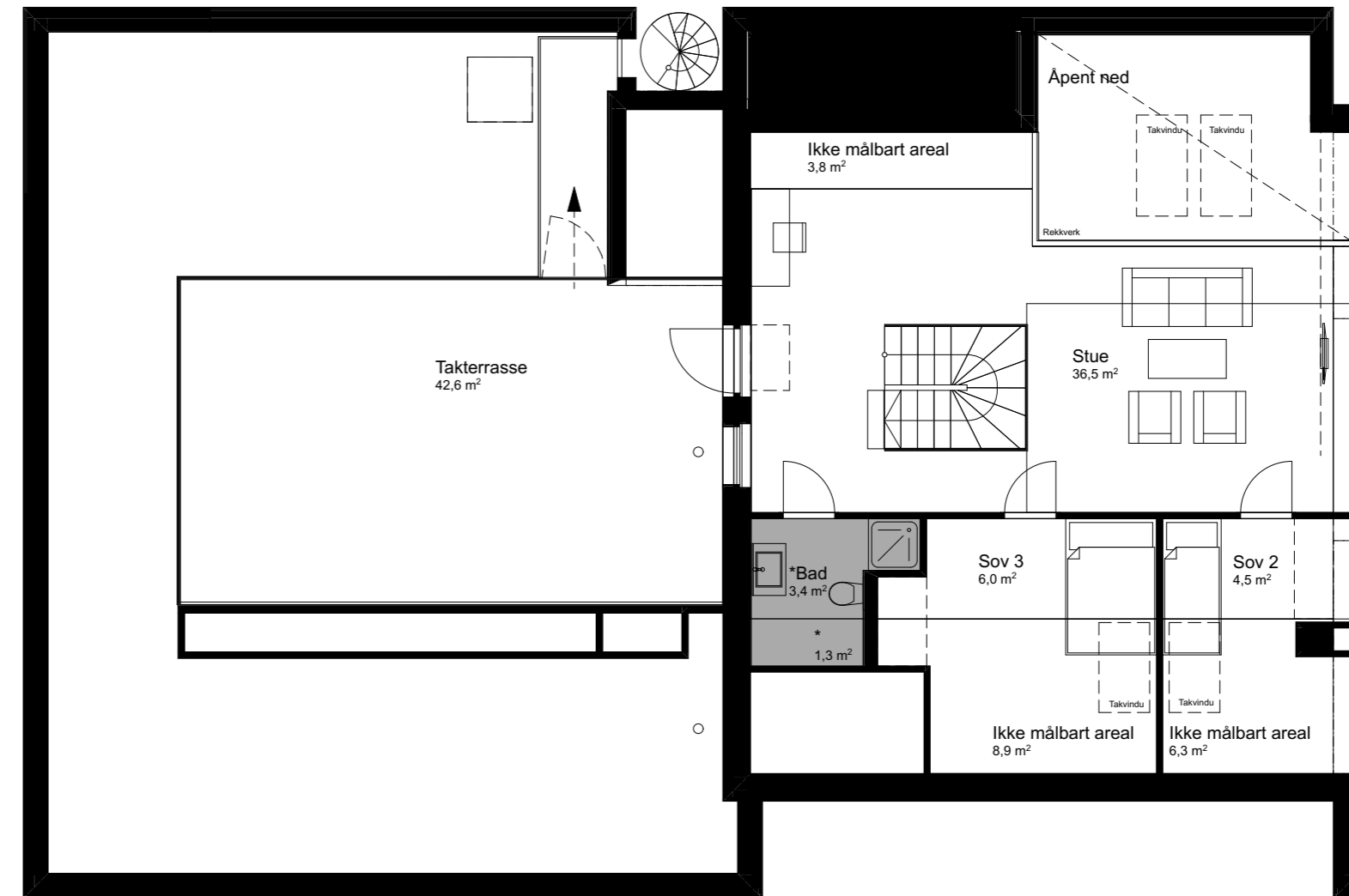
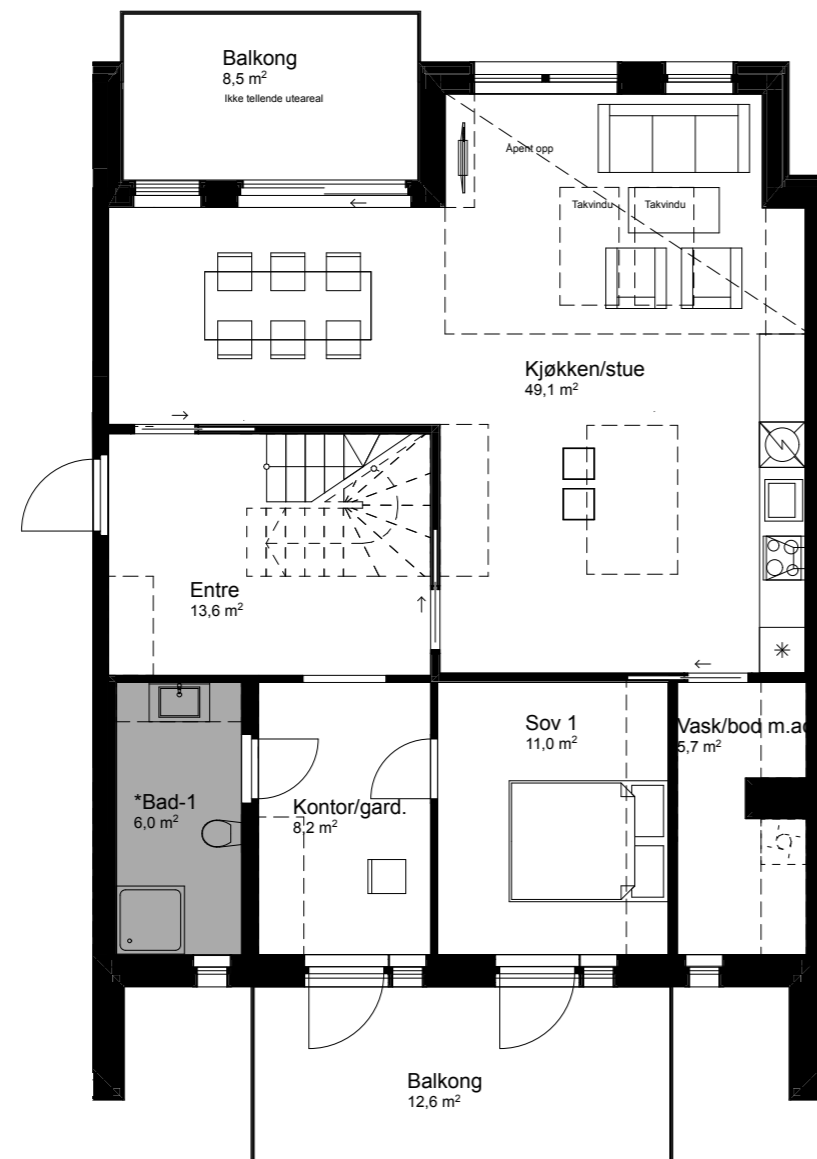
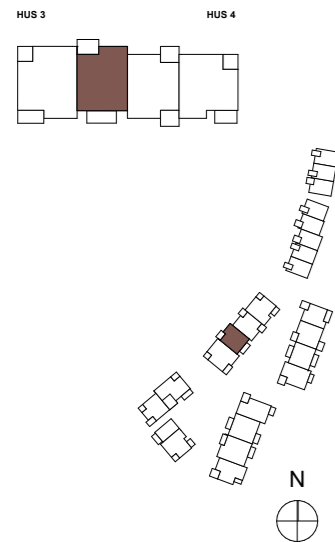
HUS 3

5-ROMS

LEILIGHET 34 H3-H0302

BRA	152 m ²
P-rom	149 m ²
S-rom	-
Balkong*	8 m ² * + 12 m ²
Takterrasse	42 m ²
Markterrasse	-
Bod innvendig	3 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støyutsatt vei.



1 m

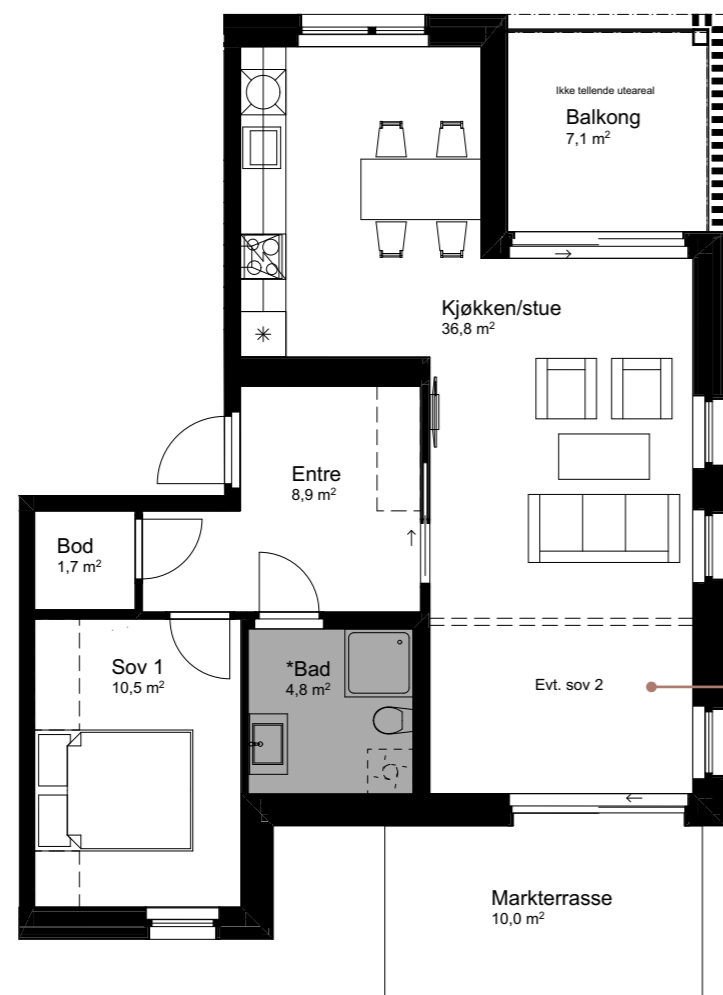
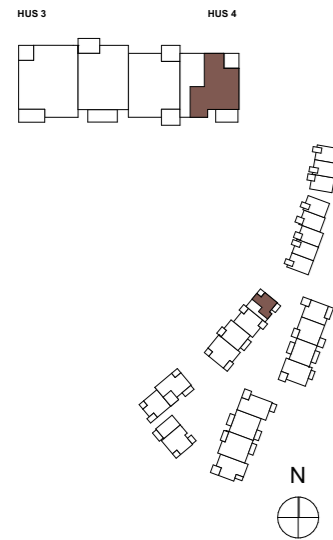
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 4 2(3)-ROMS

LEILIGHET 20 H4-H0102

BRA	65 m ²
P-rom	63,5 m ²
S-rom	1,5 m ²
Balkong	7 m ² *
Takterrasse	-
Markterrasse	10 m ²
Bod innvendig	1,5 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støytsatt vei.



TILVALG!
Mulighet for ekstra sove-rom

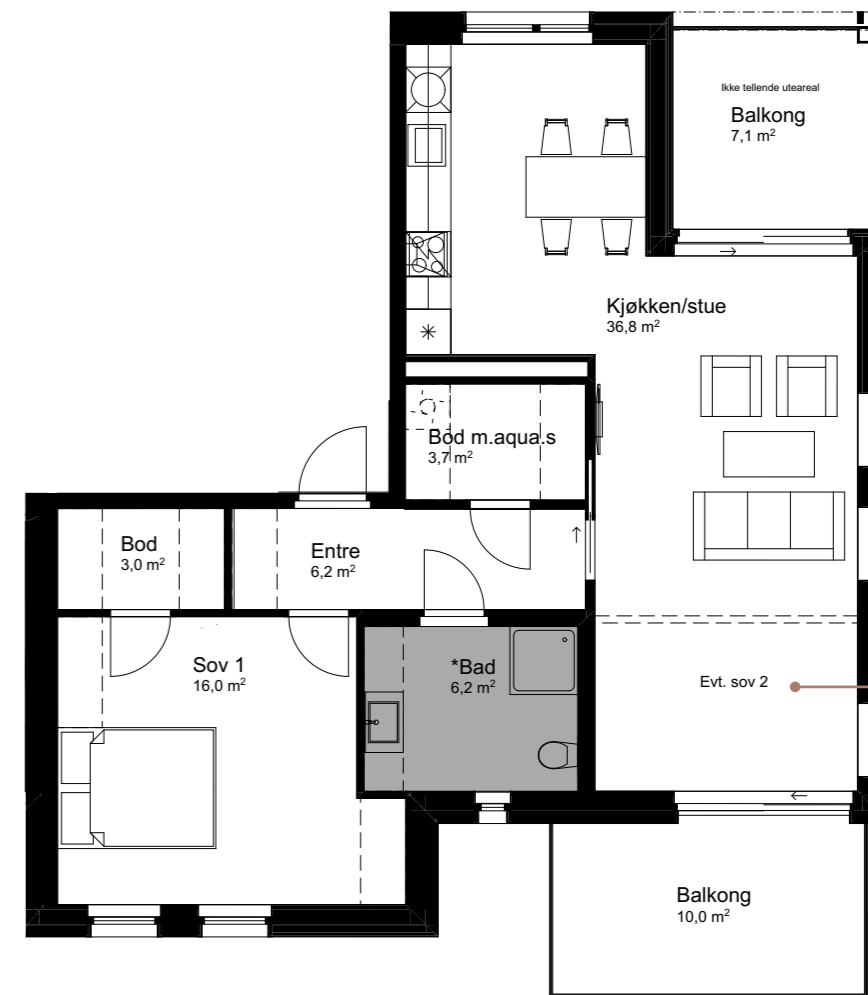
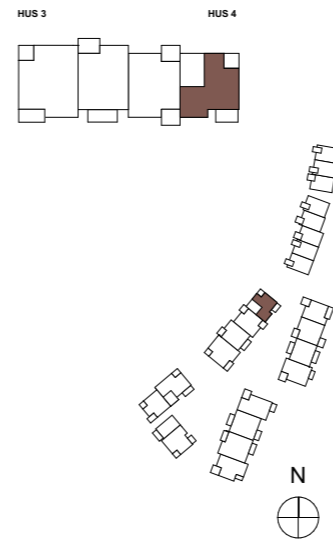
1 m
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 4 2(3)-ROMS

LEILIGHET 36 H4-H0202

BRA	75 m ²
P-rom	68 m ²
S-rom	7 m ²
Balkong	7 m ² * + 10 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	6 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støytsatt vei.



TILVALG!
Mulighet for ekstra sove-rom

1 m
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

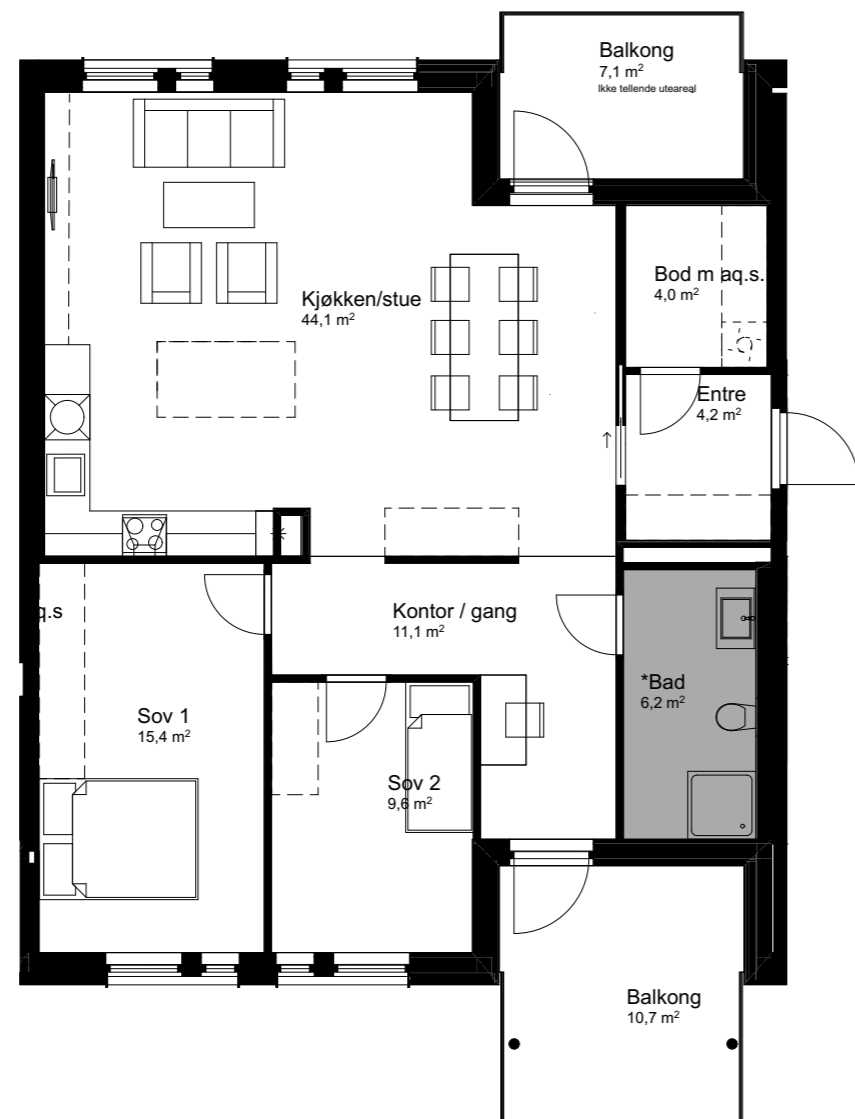
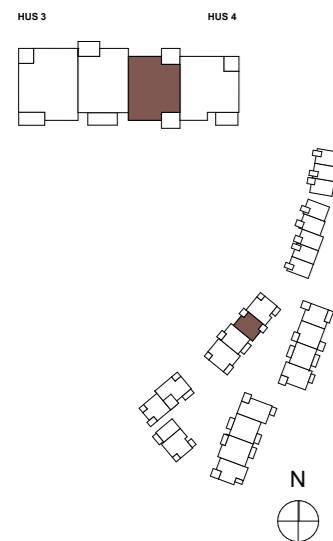
HUS 4

3 -ROMS

LEILIGHET 35/ H4-H0201/
LEILIGHET 45 H4-H0301

BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
S-rom	4 m ²
Balkong	7 m ² * + 10 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	4 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealer er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støyuattsatt vei.



1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

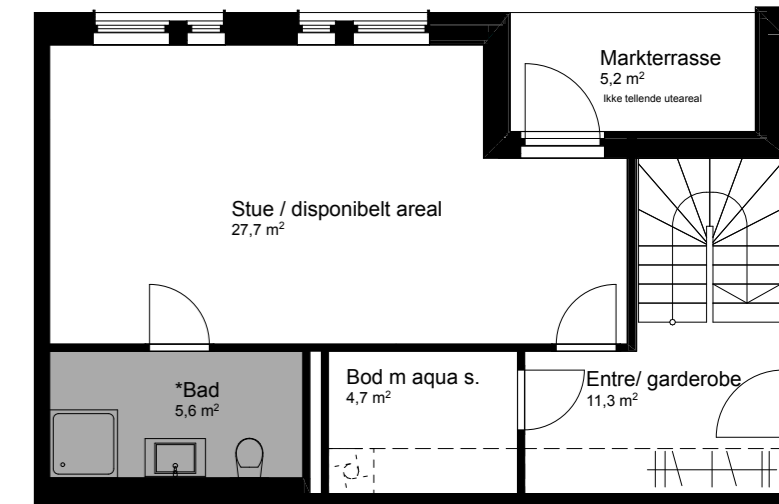
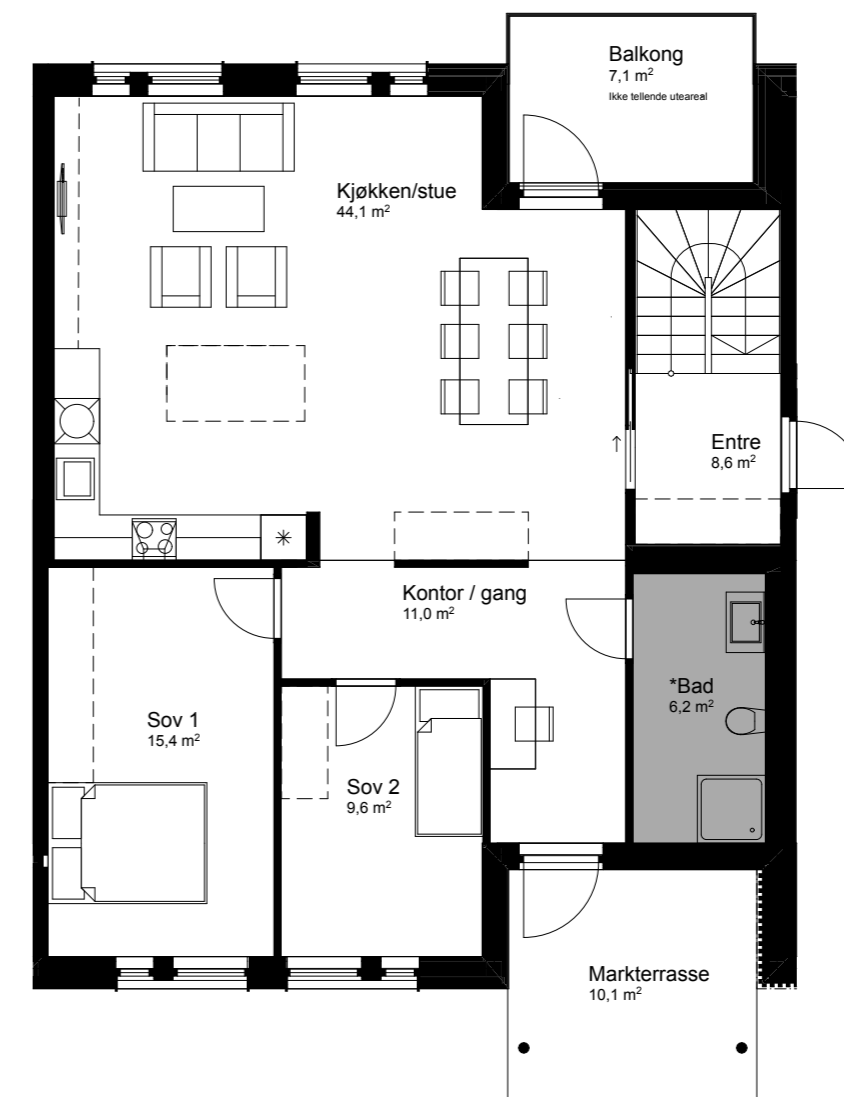
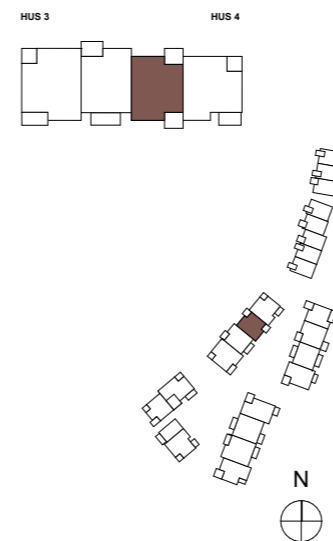
HUS 4

4 -ROMS

LEILIGHET 19 H4-H0101

BRA	148 m ²
P-rom	143 m ²
S-rom	5 m ²
Balkong	7 m ² *
Takterrasse	-
Markterrasse	10 + 5 m ² *
Bod innvendig	4 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealene er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støyuattsatt vei.



Plan U

1 m

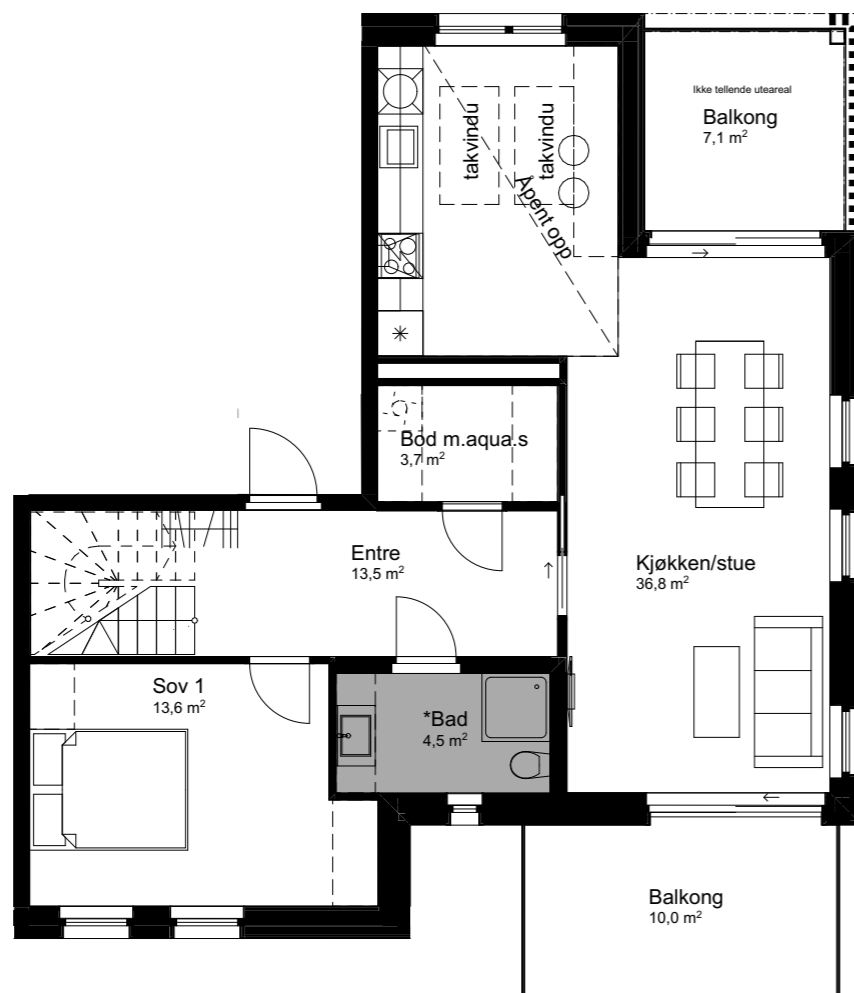
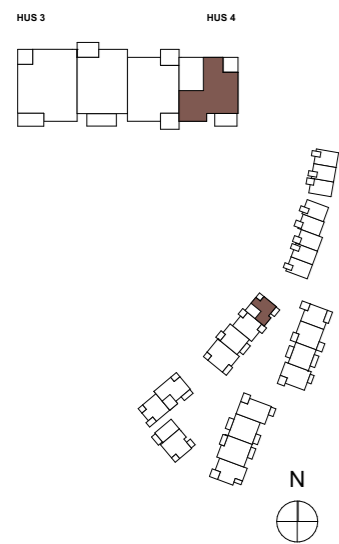
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 4

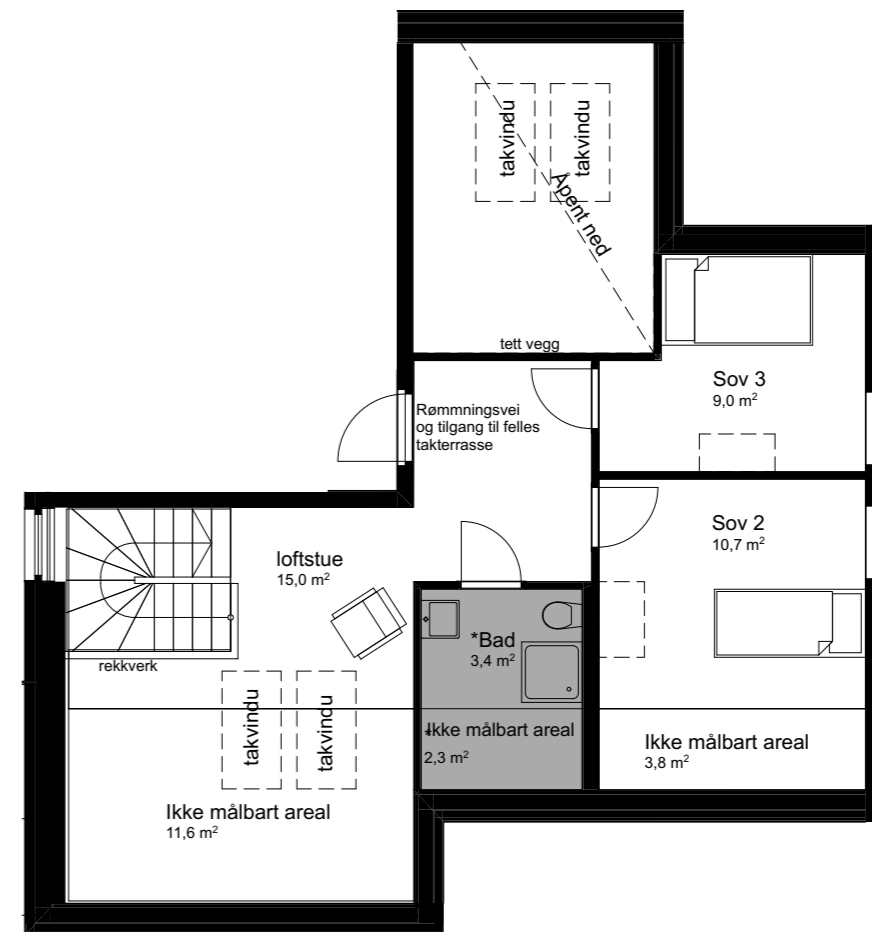
5-ROMS

LEILIGHET 46	H4-H0302
BRA	118 m ²
P-rom	114 m ²
S-rom	4 m ²
Balkong*	7 m ² * + 10 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	3 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

*Arealet er ikke medregnet i prosjektets uteareal, da arealet har beliggenhet mot støysatt vei.



Plan 1



Plan 2

1 m

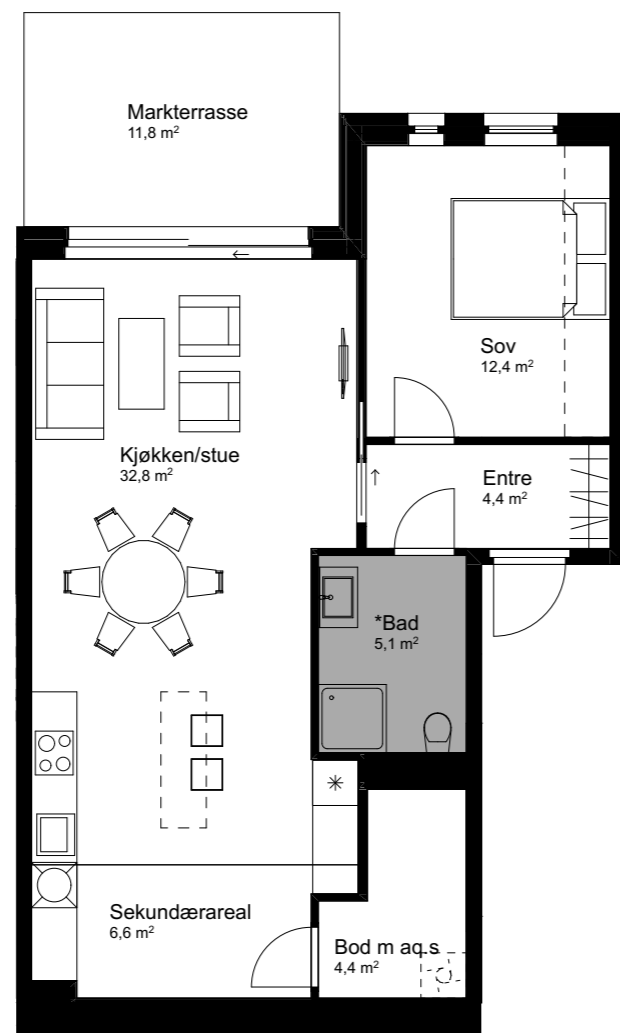
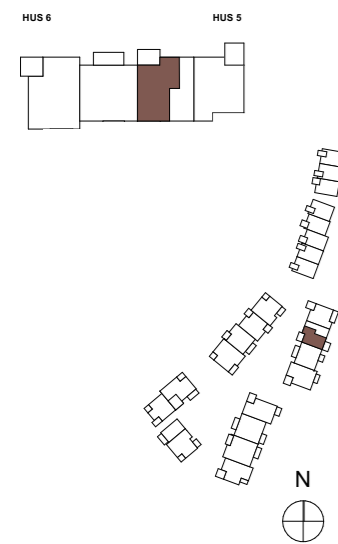
Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

HUS 5 2-ROMS

LEILIGHET 24	H5-H0102
BRA	68 m ²
P-rom	57 m ²
S-rom	11 m ²
Balkong	-
Takterrasse	-
Markterrasse	11 m ²
Bod innvendig	4 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

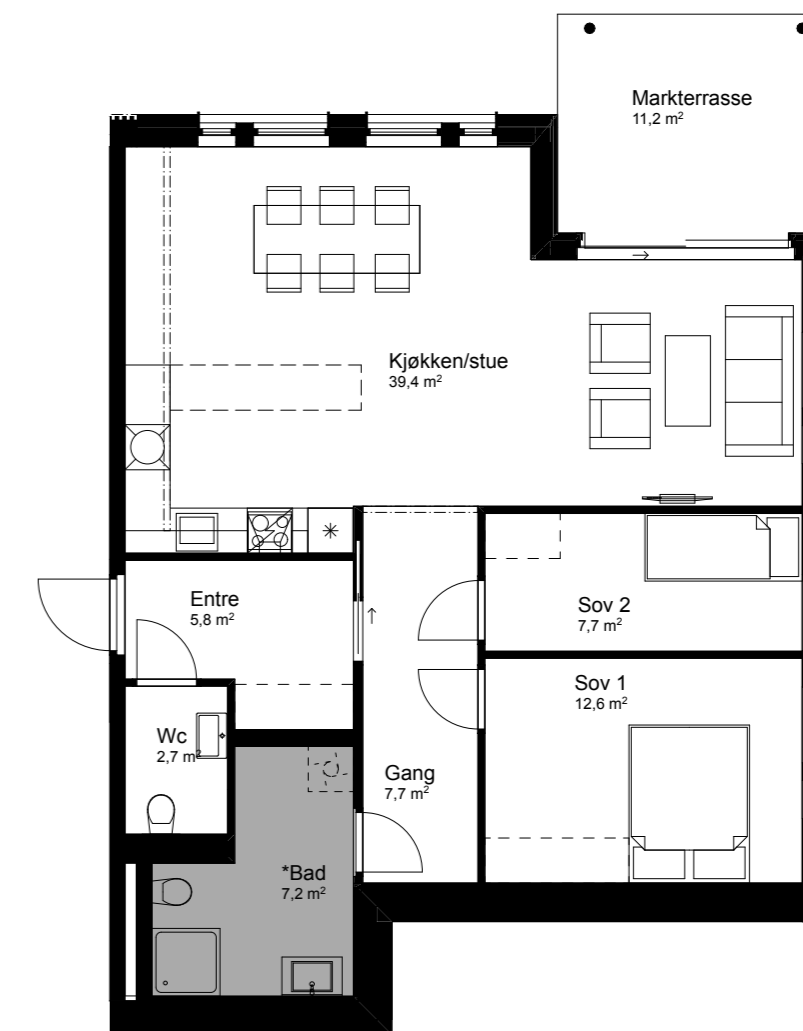
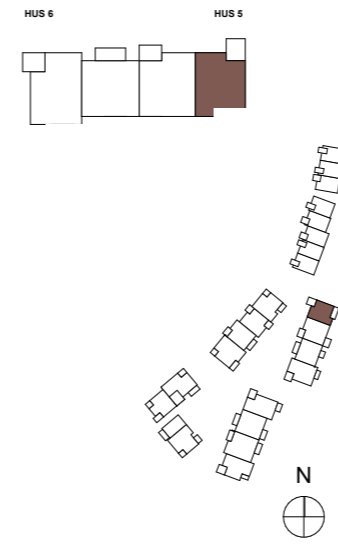


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 23	H5-H0101
BRA	86 m ²
P-rom	86 m ²
S-rom	-
Balkong	-
Takterrasse	-
Markterrasse	11 m ²
Bod innvendig	-
Sportsbod	Min. 5 m ²

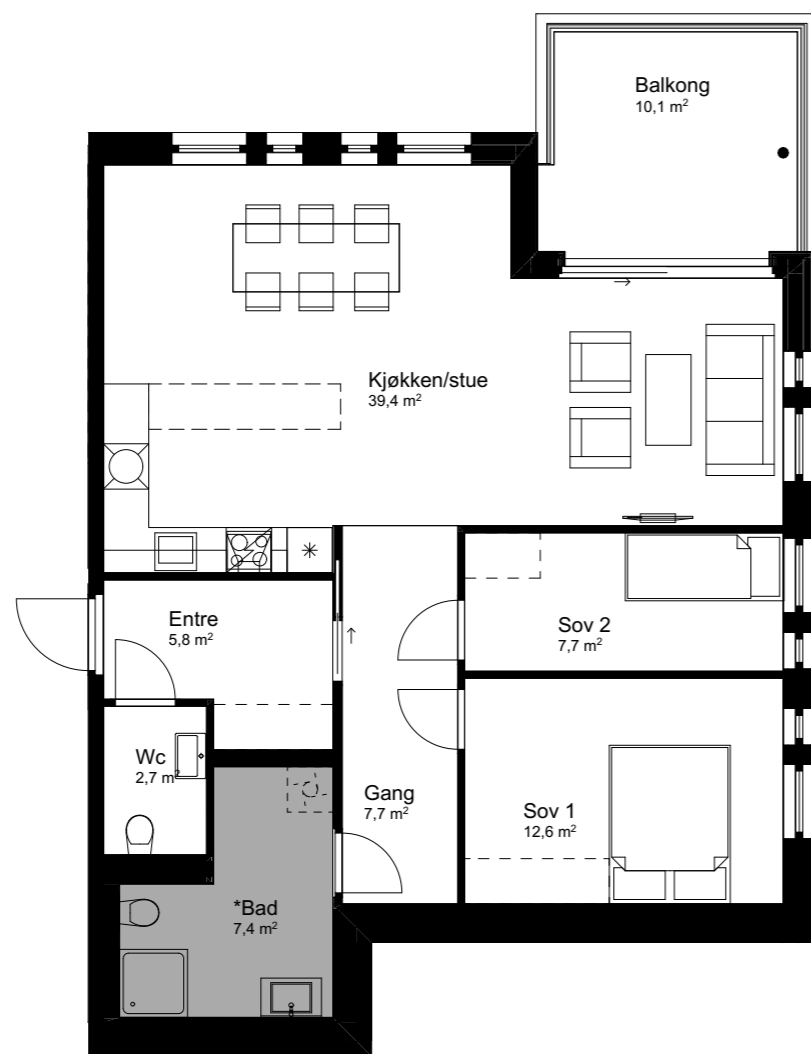
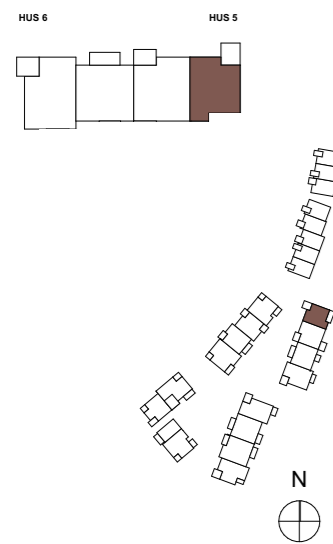


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 37	H5-H0201
BRA	86 m ²
P-rom	86 m ²
S-rom	-
Balkong	10 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	-
Sportsbod	Min. 5 m ²

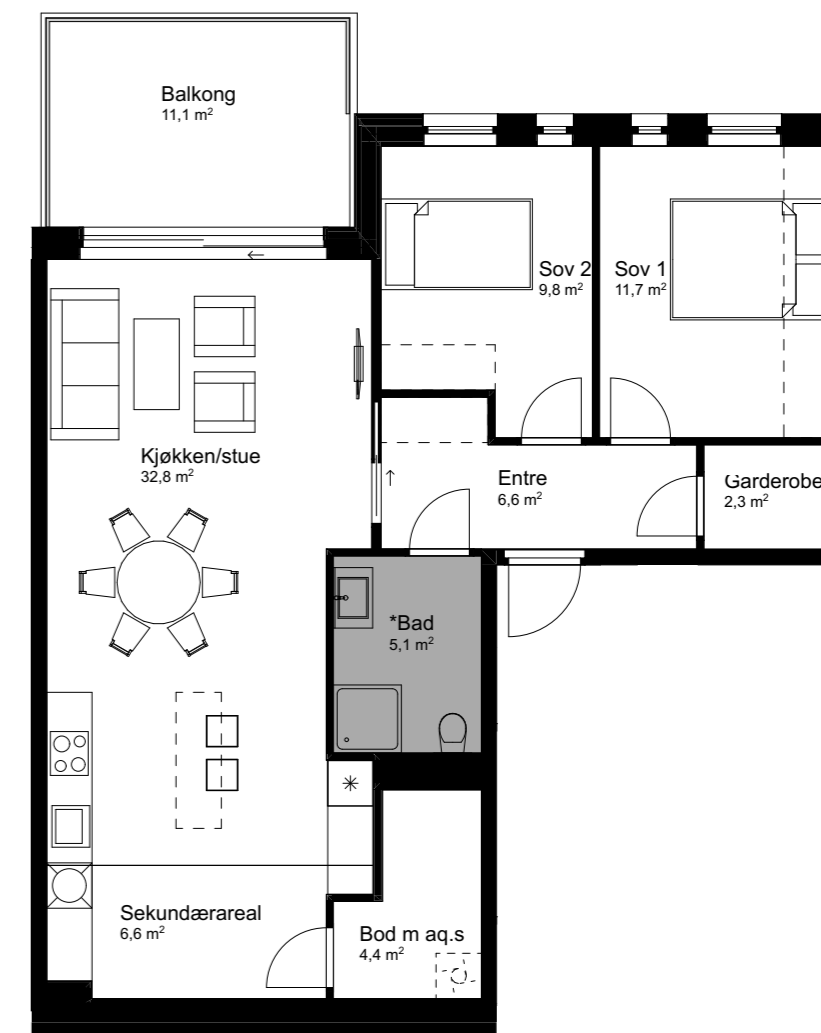


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 38	H5-H0202
BRA	82 m ²
P-rom	68 m ²
S-rom	14 m ²
Balkong	11 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	6 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

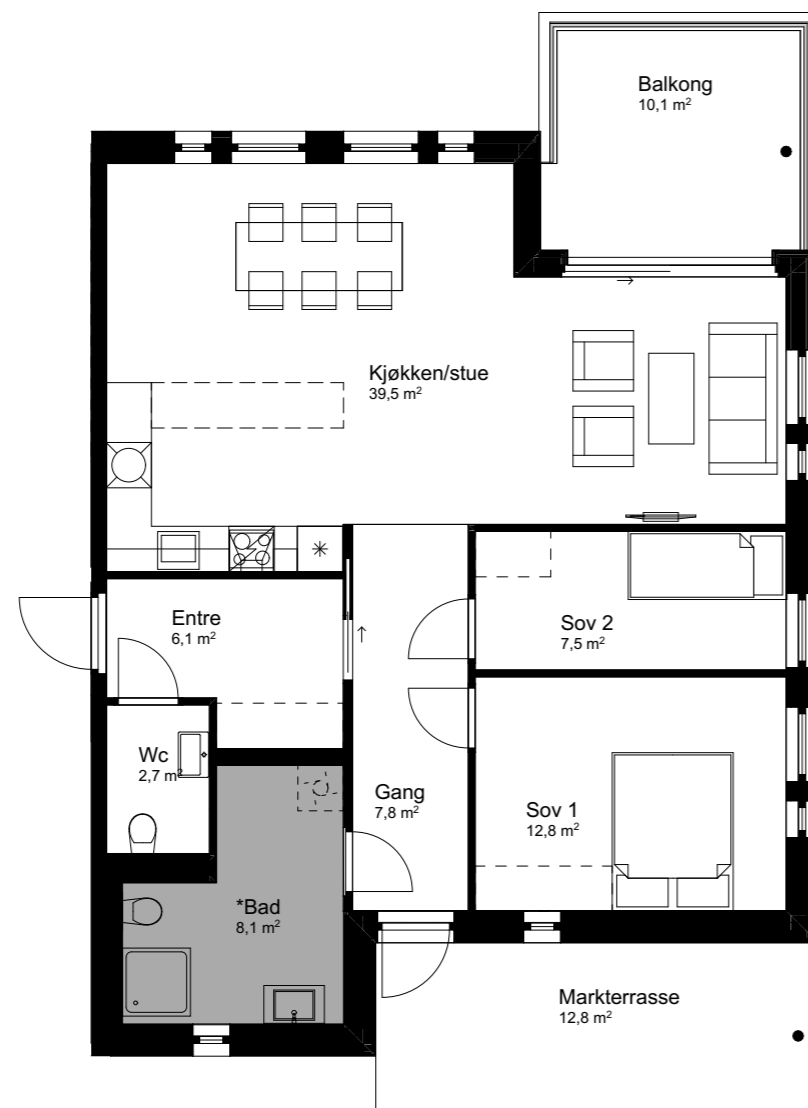
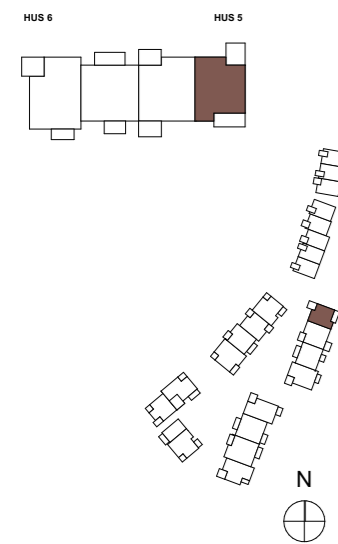


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 47	H5-H0301
BRA	88 m ²
P-rom	88 m ²
S-rom	-
Balkong	10 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	12 m ²
Bod innvendig	-
Sportsbod	Min. 5 m ²

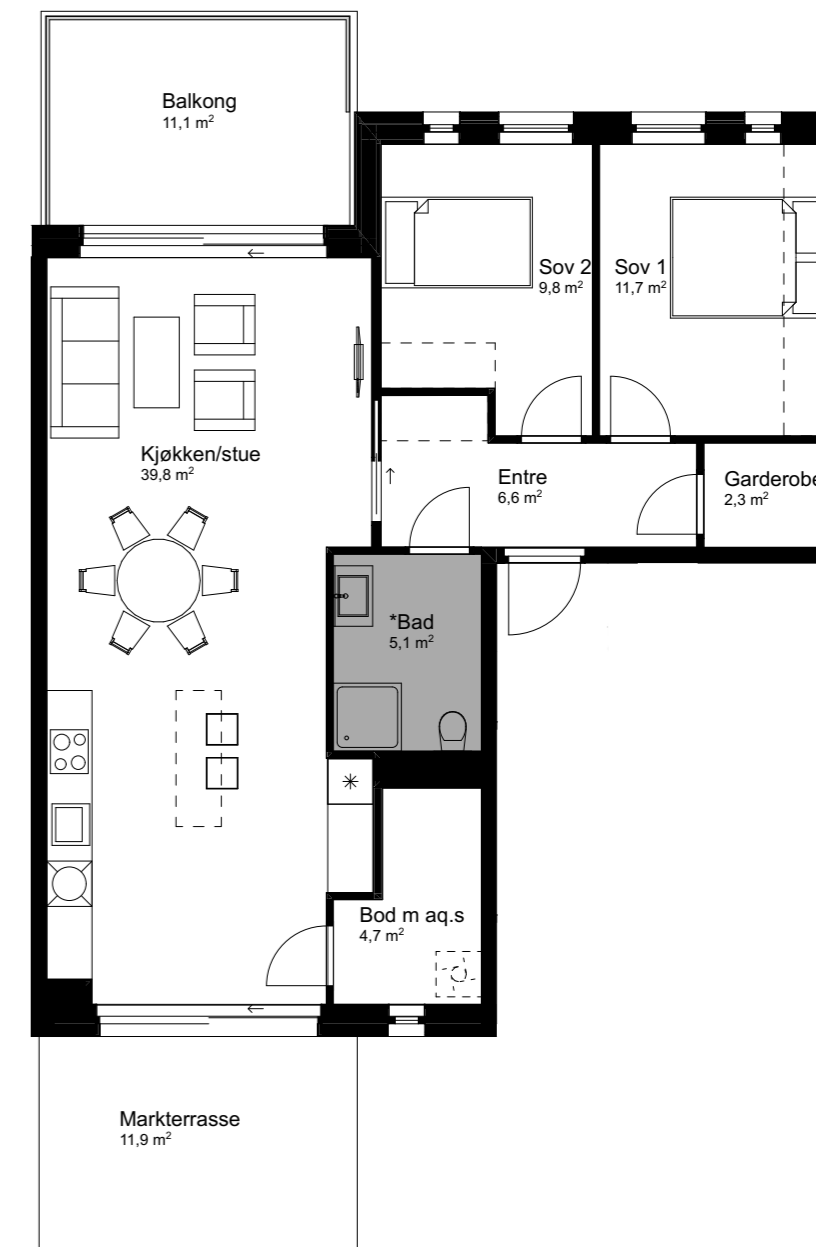
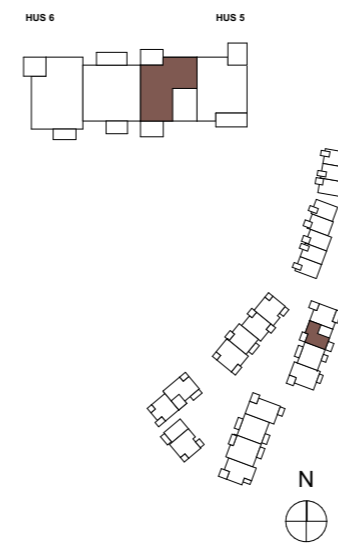


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 48	H5-H0302
BRA	83 m ²
P-rom	76 m ²
S-rom	7 m ²
Balkong	11 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	11 m ²
Bod innvendig	7 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

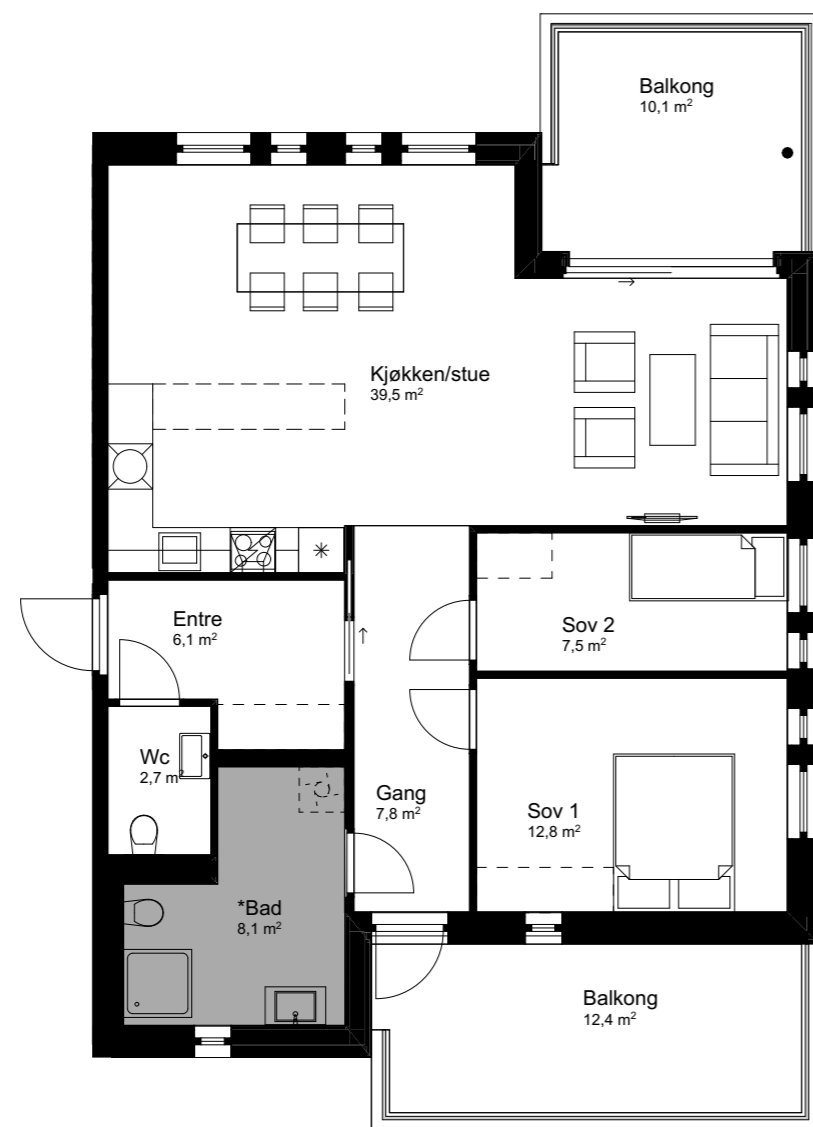
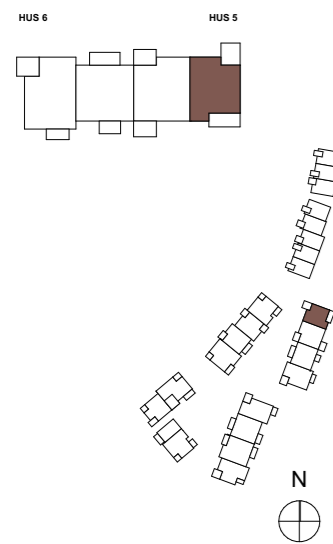


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 55	H5-H0401
BRA	88 m ²
P-rom	88 m ²
S-rom	-
Balkong	10 + 12 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	-
Sportsbod	Min. 5 m ²

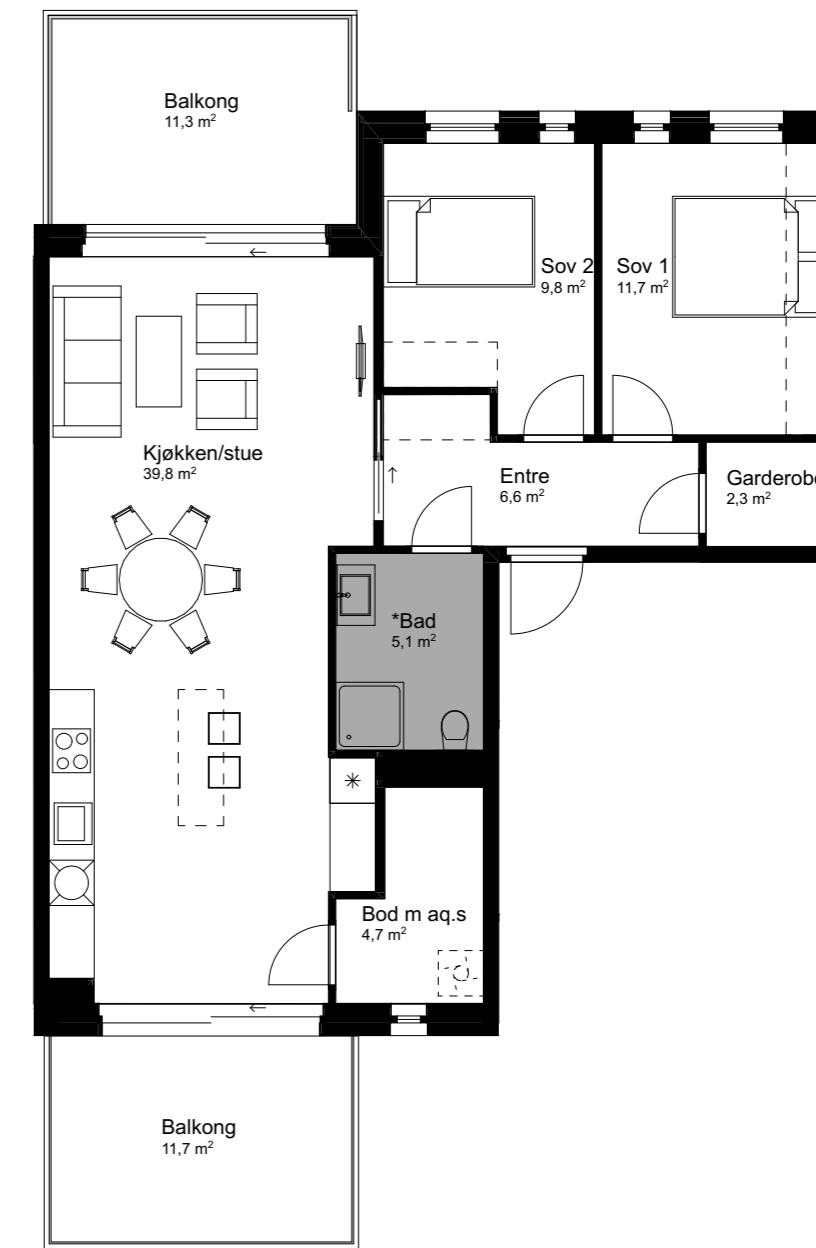
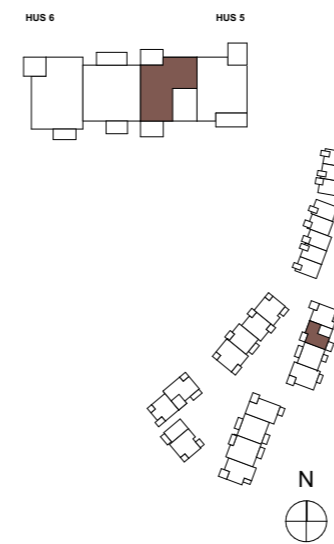


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 56	H5-H0402
BRA	83 m ²
P-rom	76 m ²
S-rom	7 m ²
Balkong	11 + 11 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	7 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

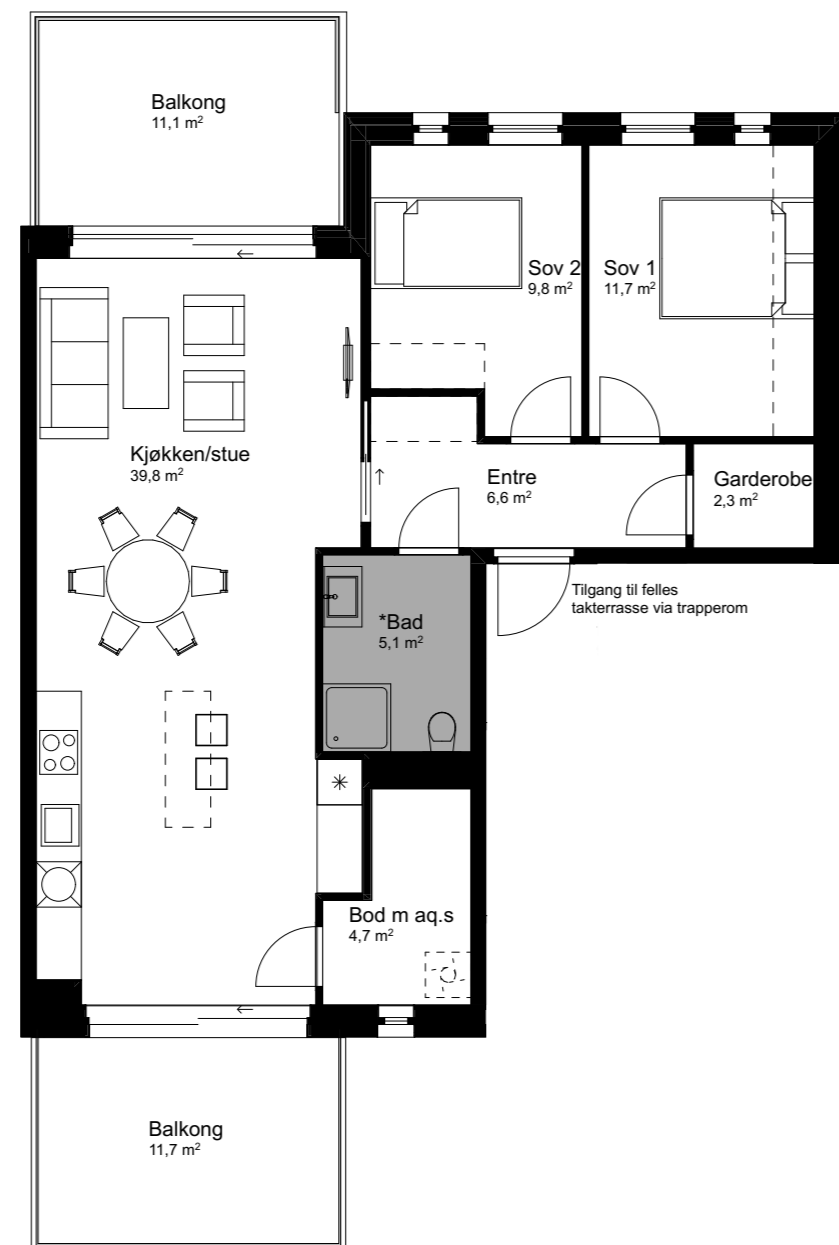
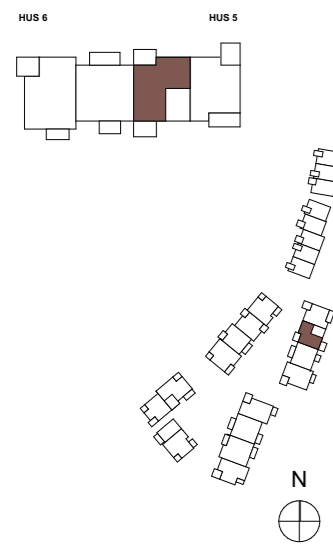


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 5 3 -ROMS

LEILIGHET 61	H5-H0501
BRA	83 m ²
P-rom	76 m ²
S-rom	7 m ²
Balkong	11 + 11 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	7 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²



1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET NR. 56



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET NR. 56

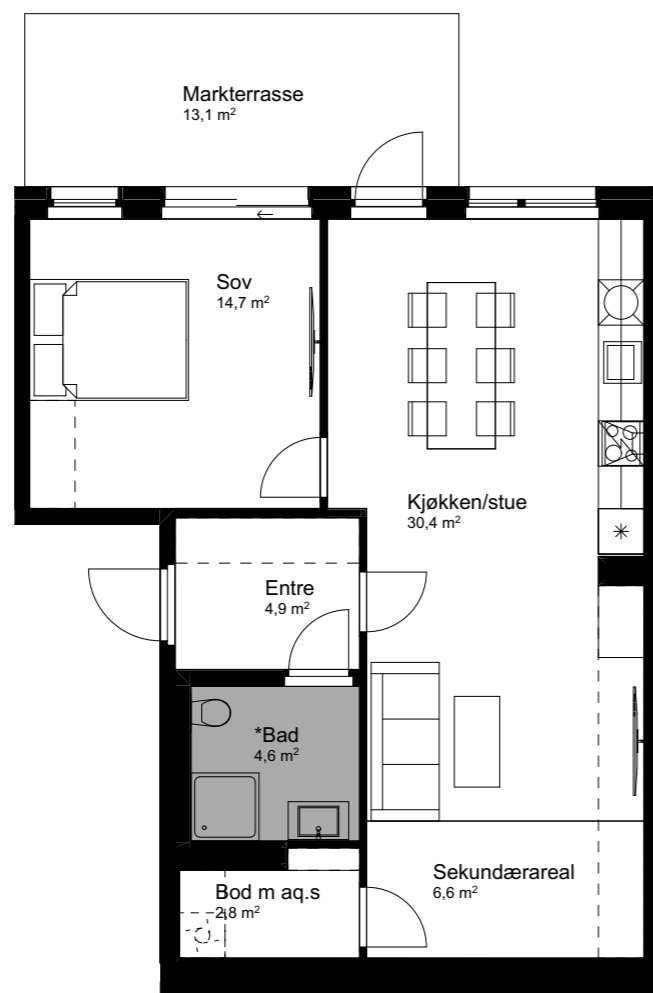
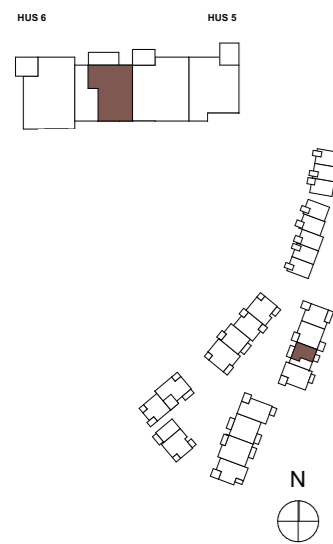


Illustrasjon, avvik vil forekomme.

LEILIGHET NR. 58

HUS 6 2-ROMS

LEILIGHET 25	H6-H0101
BRA	68 m ²
P-rom	58 m ²
S-rom	10 m ²
Balkong	-
Takterrasse	-
Markterrasse	13 m ²
Bod innvendig	2 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

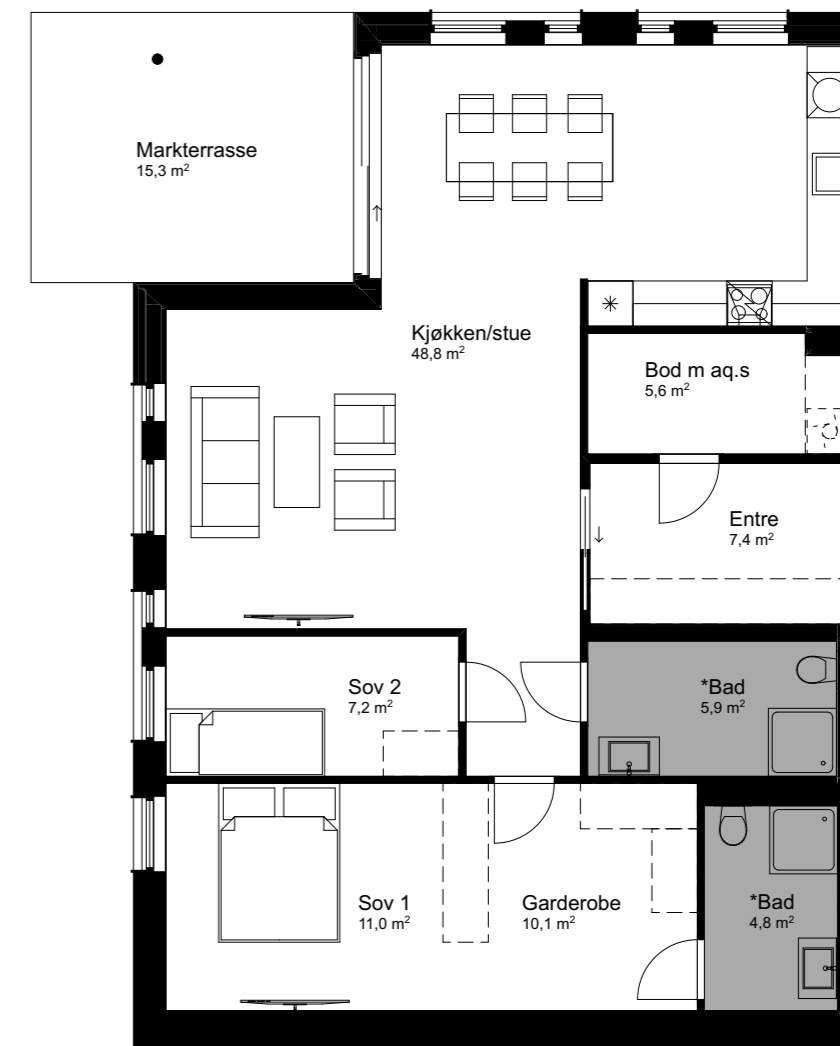
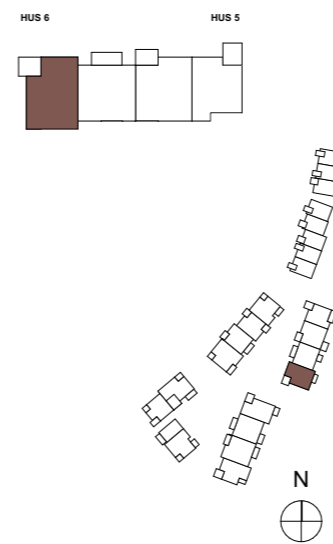


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 3 -ROMS

LEILIGHET 26	H6-H0102
BRA	105 m ²
P-rom	89 m ²
S-rom	16 m ²
Balkong	-
Takterrasse	-
Markterrasse	15 m ²
Bod innvendig	5 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

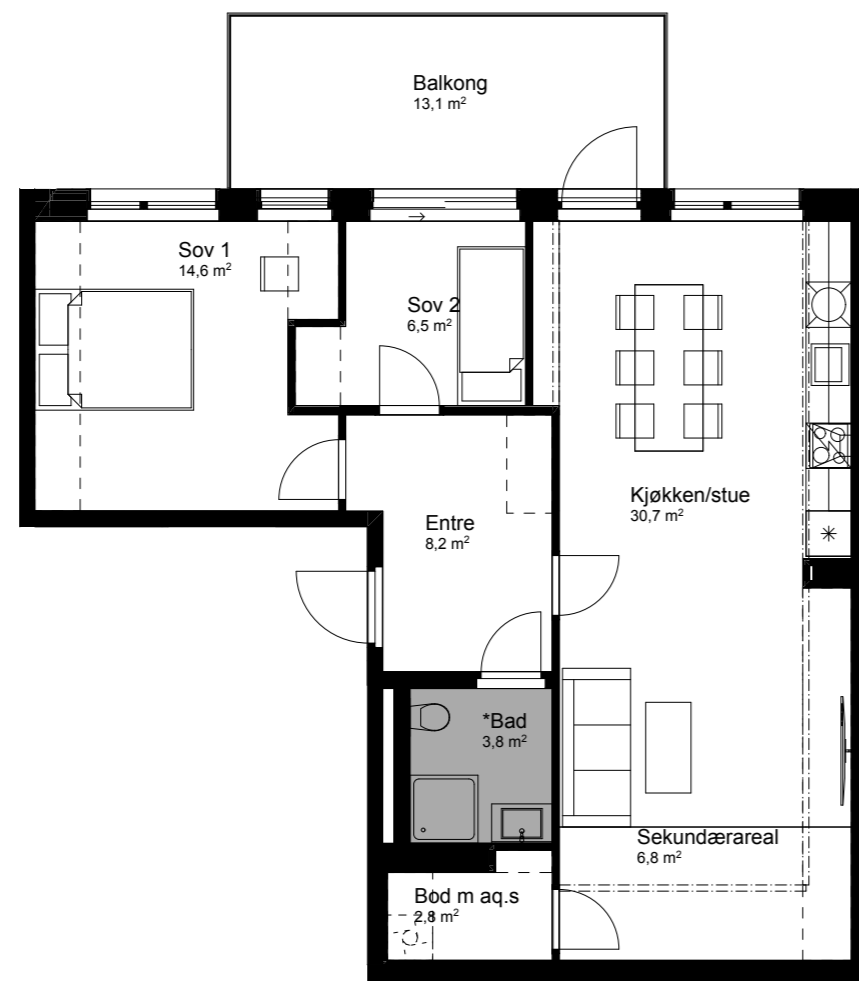
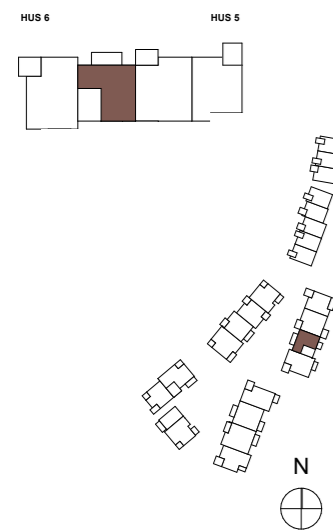


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 3 -ROMS

LEILIGHET 39	H6-H0201
BRA	78 m ²
P-rom	66 m ²
S-rom	12 m ²
Balkong	13 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	2 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

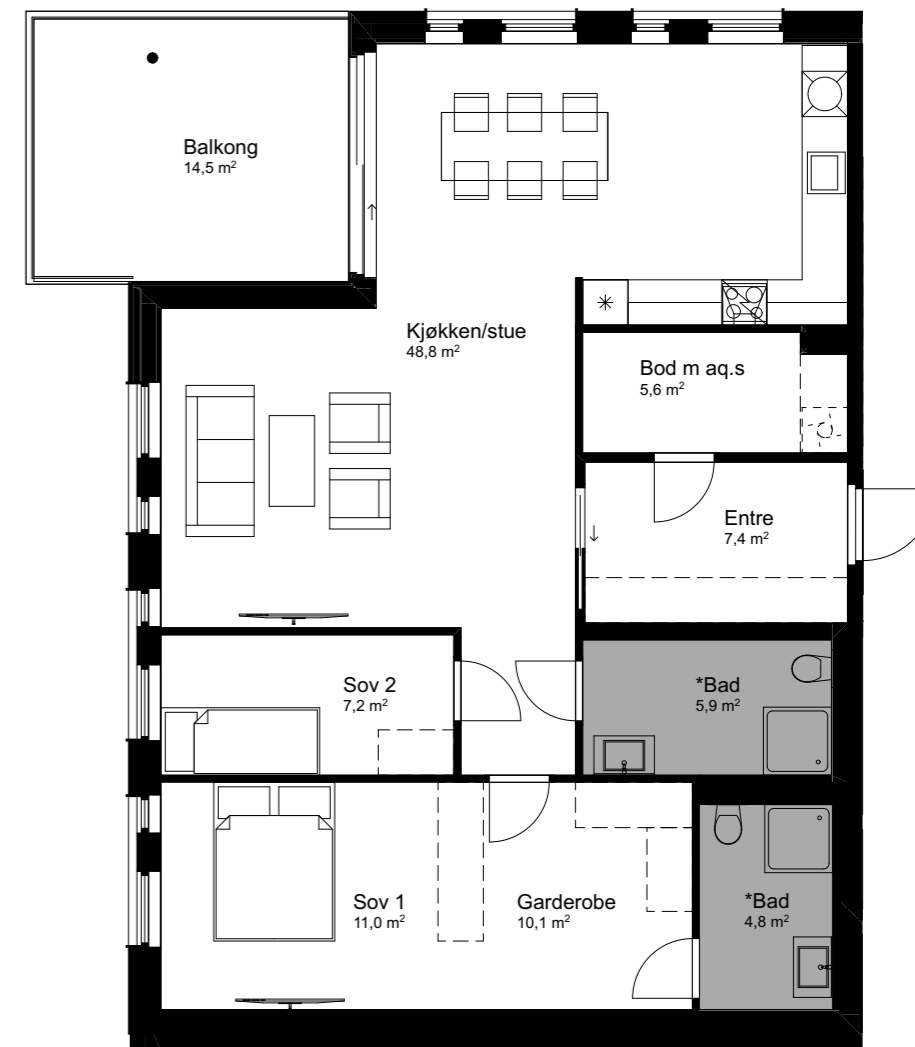
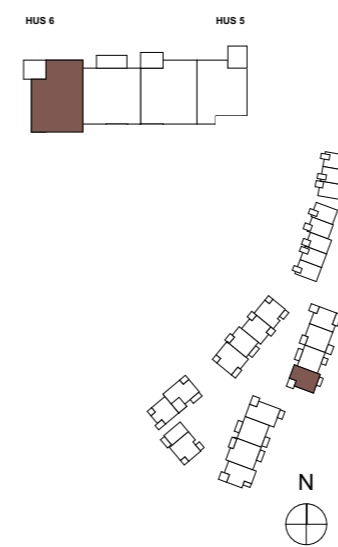


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 3 -ROMS

LEILIGHET 40	H6-H0202
BRA	105 m ²
P-rom	89 m ²
S-rom	16 m ²
Balkong	14 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	5 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

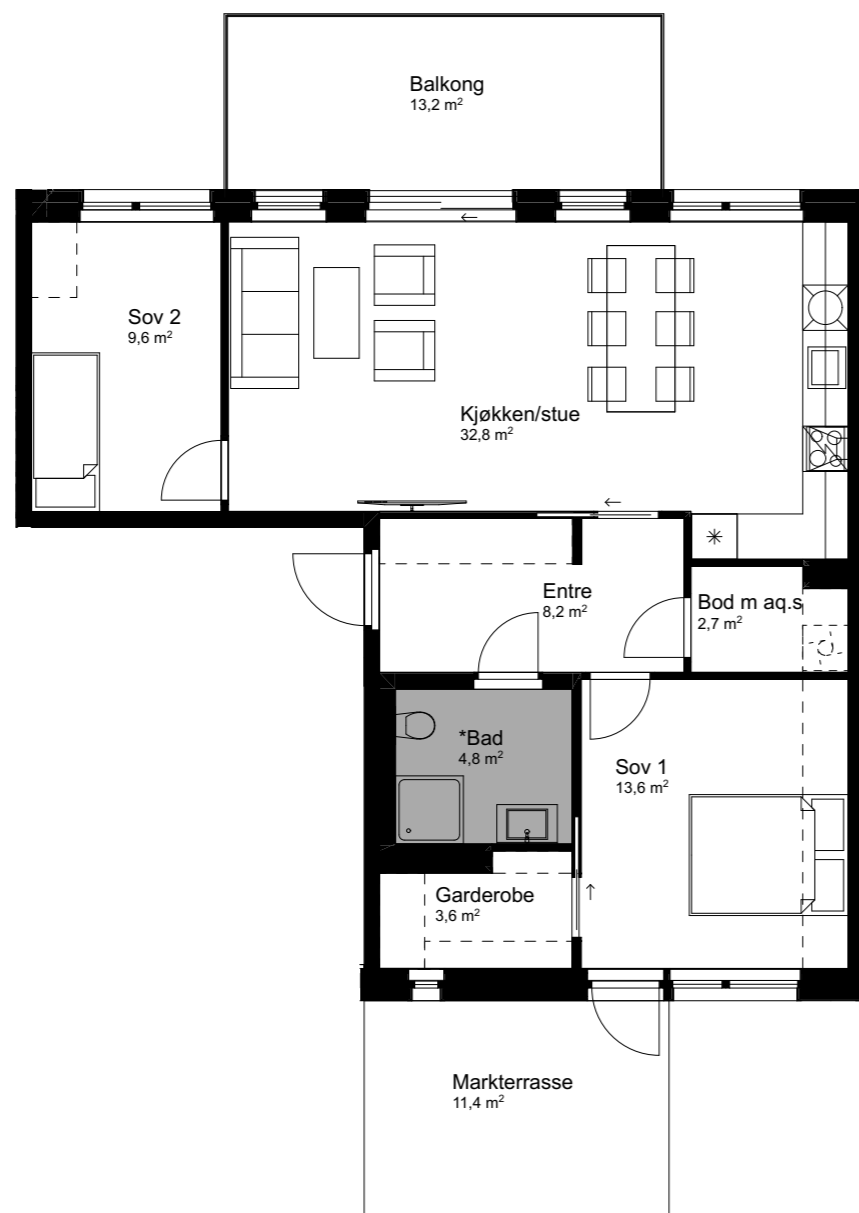
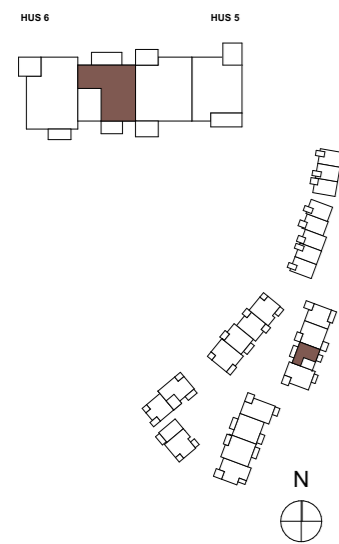


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 3 -ROMS

LEILIGHET 49	H6-H0301
BRA	78 m ²
P-rom	71 m ²
S-rom	7 m ²
Balkong	13 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	11 m ²
Bod innvendig	6 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

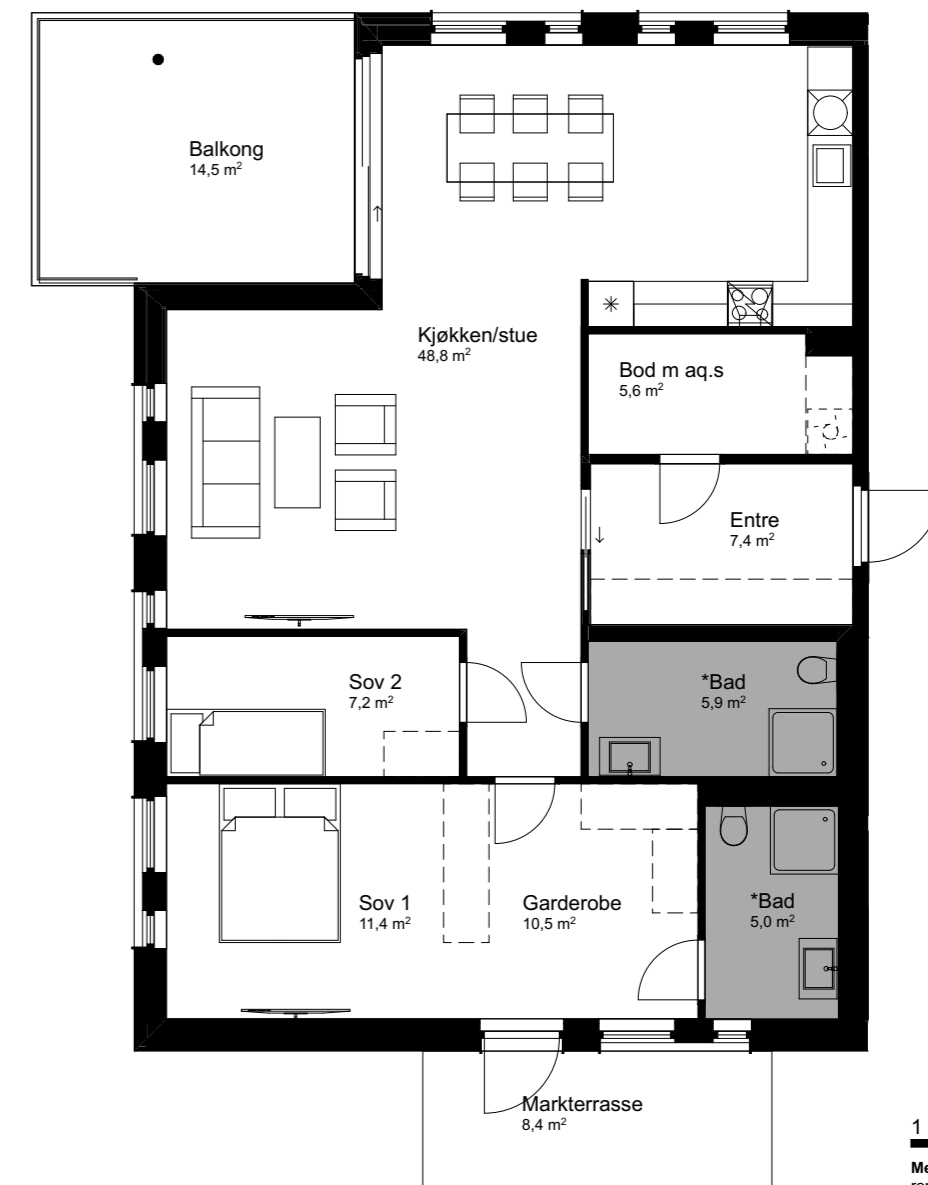
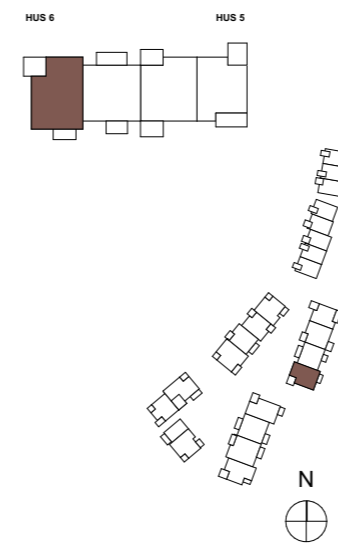


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 3 -ROMS

LEILIGHET 50	H6-H0302
BRA	106 m ²
P-rom	100 m ²
S-rom	6 m ²
Balkong	14 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	8 m ²
Bod innvendig	5 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

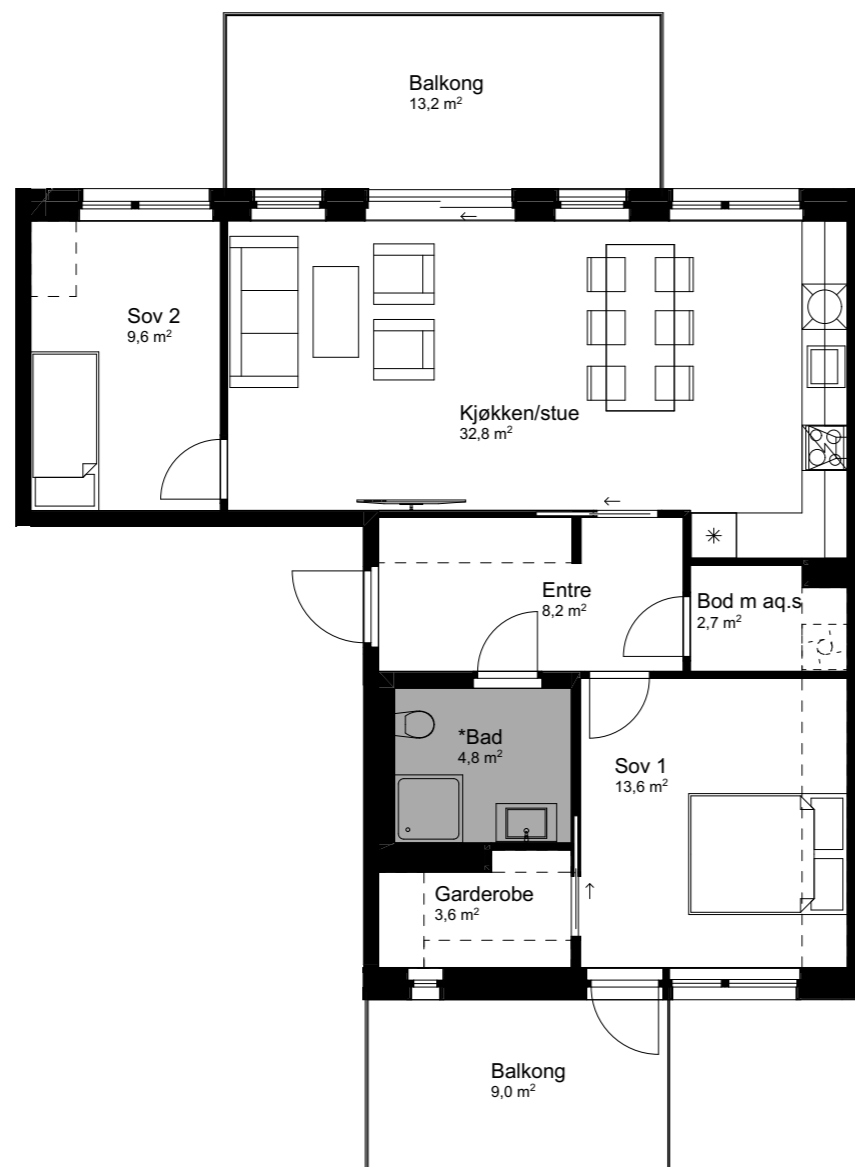
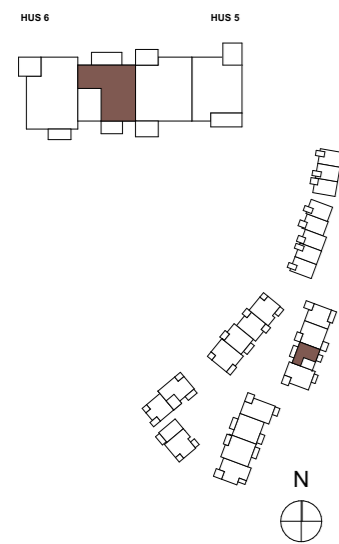


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 3 -ROMS

LEILIGHET 57	H6-H0401
BRA	78 m ²
P-rom	71 m ²
S-rom	7 m ²
Balkong	13 + 9 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	6 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

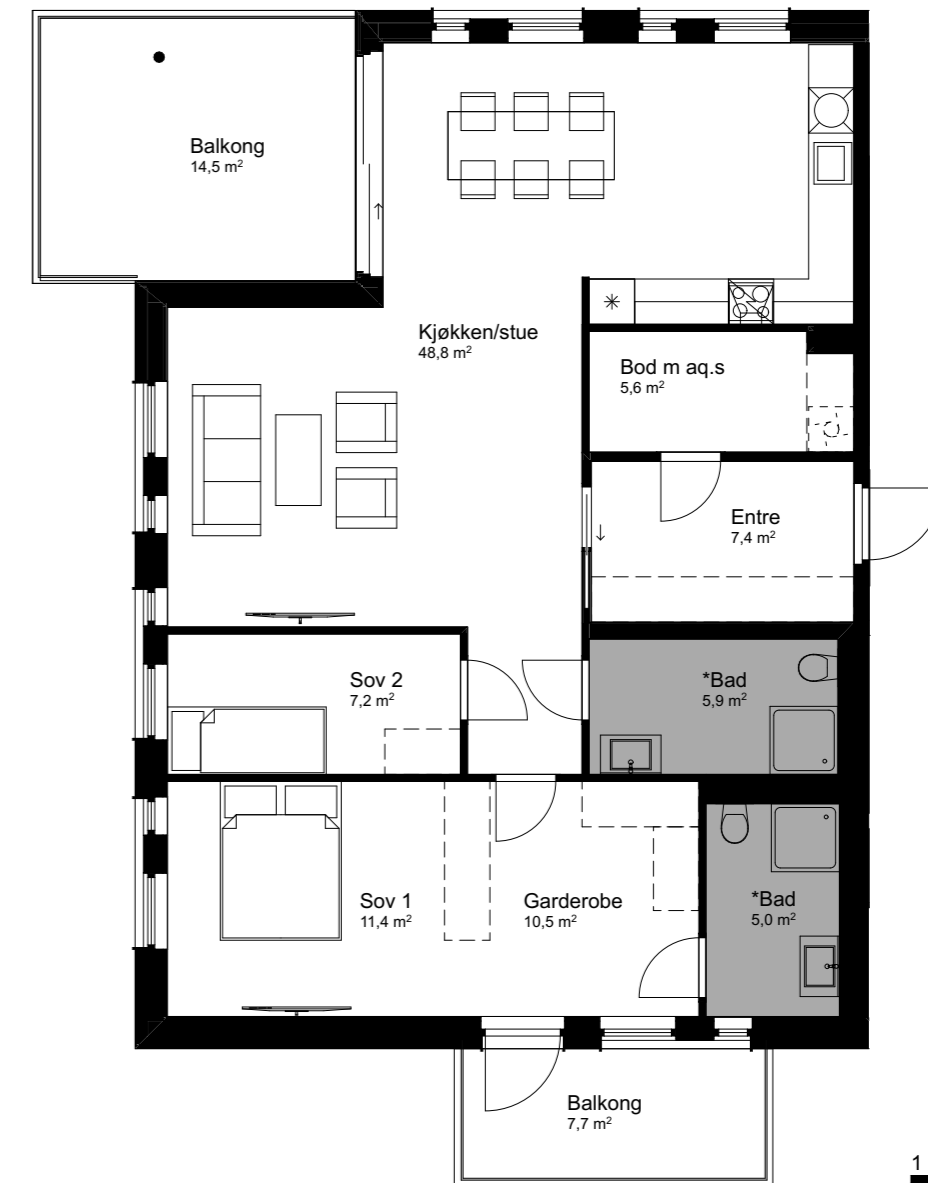
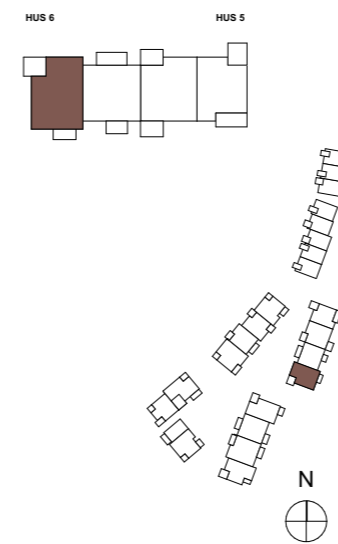


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 3 -ROMS

LEILIGHET 58	H6-H0402
BRA	106 m ²
P-rom	100 m ²
S-rom	6 m ²
Balkong	14 + 7 m ²
Takterrasse	-
Markterrasse	-
Bod innvendig	5 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

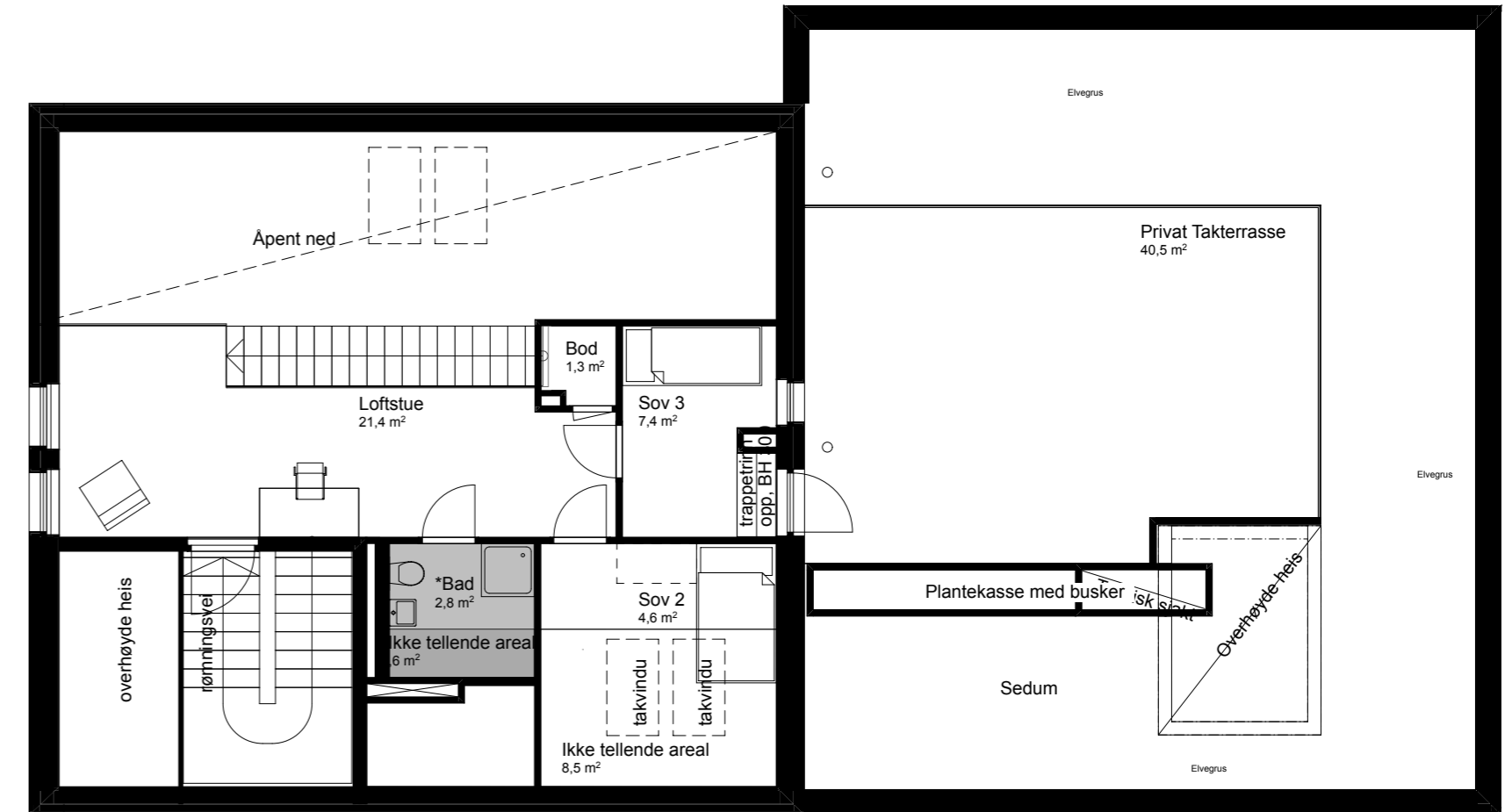
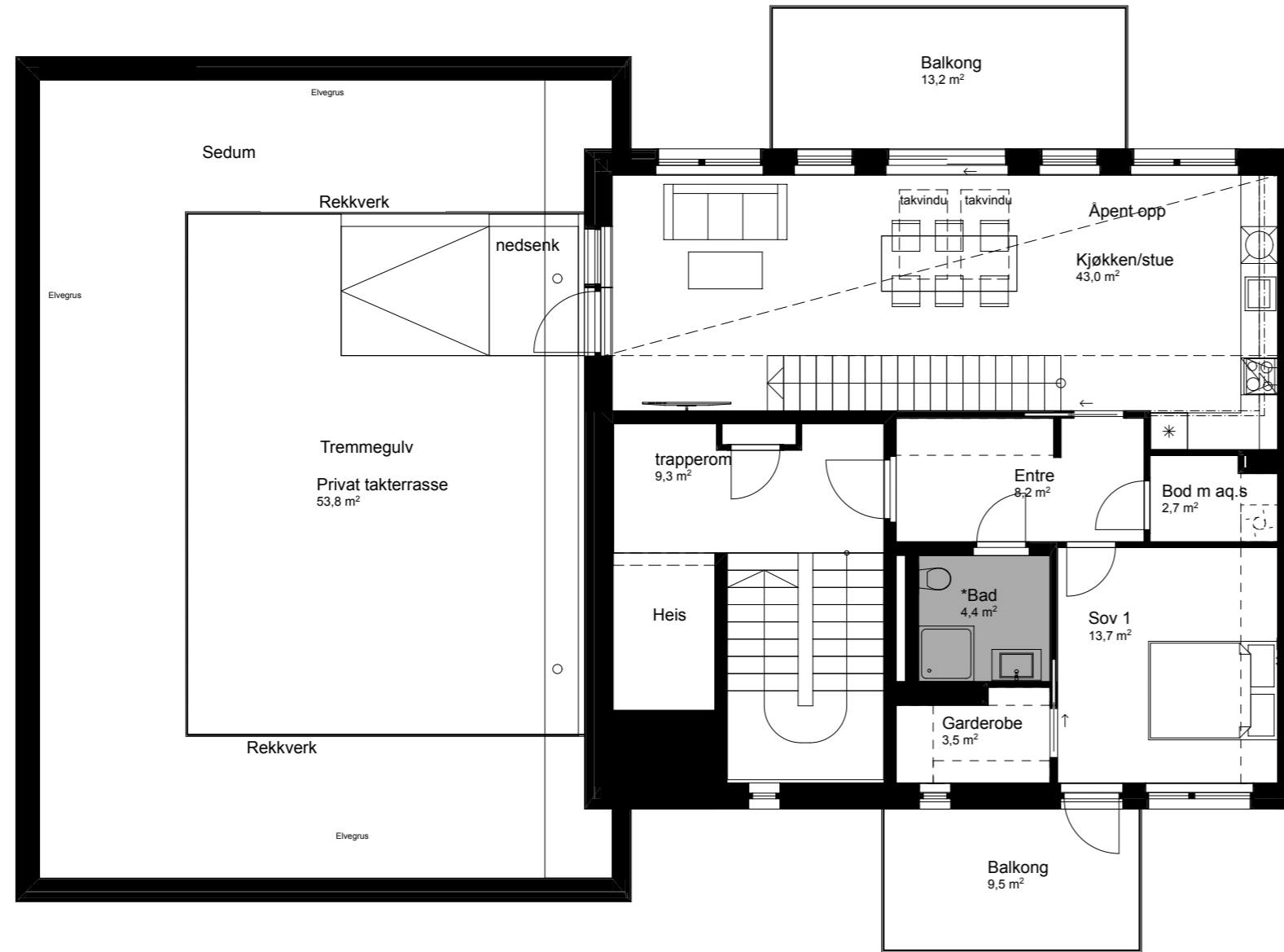
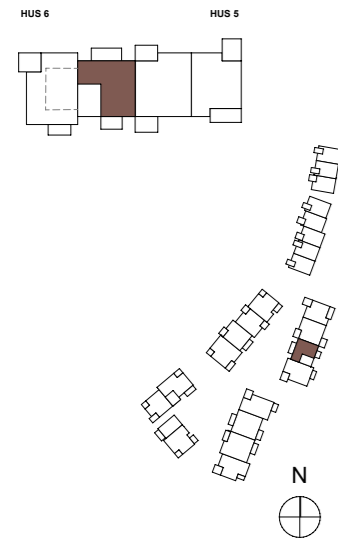


1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

HUS 6 5-ROMS

LEILIGHET 62	H6-H0501
BRA	122 m ²
P-rom	114 m ²
S-rom	8 m ²
Balkong	13,2 + 9 m ²
Takterrasse	52 + 38 m ²
Markterrasse	-
Bod innvendig	7 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²



1 m

Werk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte om vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter





Unngå doble boutgifter. Dette prosjektet kan du trygt kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9

Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen opphører ved budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført pris-antydning.

Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig når prosjektet er ferdigstilt, og hvor lang tid det vil ta å selge? Dette prosjektet selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Prosjektet er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble bo-utgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av utbygger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Dobbeltboligforsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.

2. Forsøkt å selge nåværende bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Les alt om dobbeltboligforsikring på eiendom.soderbergpartners.no



Frigaard Entreprenør (Metacon)

Frigaard Entreprenør er heleid av Frigaard AS. Kundefokus i form av gjensidig tillit og trygghet for leveranse kombinert med faglig kompetanse og drivende ressurser kjennetegner bedriften.

Frigaard Entreprenør som totalentreprenør er leverandør av komplette totalentrepriser i det offentlige og private markedet i Østfold. Satsningsområder er offentlige bygg, som skoler og flerbrukshaller, samt prosjekter i det private marked med lagerbygg, kontor-/næringsbygg og boliger.

Frigaard Entreprenør er også totalleverandør av stålkonstruksjoner og komplette stålbygg i hele landet med over 20 års erfaring. Administrasjonen, prosjekt- og salgsavdeling har kontorlokaler i Sarpsborg, og stålproduksjonen foregår i Rakkestad kommune i Østfold.



Vi gjør moderne boliger tilgjengelige for alle

Frigaard Bolig er en del av Frigaard AS, og er utbygger/selger av Fagerlia boligprosjekt. Dette sikrer deg som kjøper ved at det står en stor og solid aktør bak prosjektet. Vi arbeider ra uregulert tomt og frem til nøkkelferdige boliger.

I Frigaard utvikler og bygger vi unike prosjekter som holder høy standard i samsvar med lokalmarkedets etterspørsel og arbeider med faste samarbeidspartnere for å sikre kvalitet og gjennomføring.

Besøk oss på frigaardbolig.no



Kontakt megler



Morten Stene
Eiendomsmegler MNEF
morten.stene@stavlund.no
917 82 296



Gunnar Olai Stavlund
Eiendomsmegler MNEF
gunnar@stavlund.no
913 53 125



Ingeborg Holten Hjemdal
Eiendomsmegler MNEF
ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no
988 80 736



BOIFAGERLIA.NO

Besøk oss på boifagerlia.no





fagerlia

Fredrikstad



Vedlegg til salgsoppgave
TRINN 3



Innhold

- 05** Leveransebeskrivelse
- 11** Kjøpekontrakt
- 23** Rammetillatelse
- 33** Reguleringsplan
- 41** Vedtekter
- 54** Kontakt



Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse

Utbygger/ Selger:
Fagerliveien Utvikling

Arkitekt:
SG Arkitekter

Eiendomsmegler:
Stavlund Fredrikstad

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for boligprosjektet Fagerlia i Fredrikstad Kommune og omfatter salgstrinn 3 i prosjektet. Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger og leveransebeskrivelse, er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige (eksempelvis offentlige krav) uten at den generelle standarden forringes.

Prosjektet Fagerlia består av ca. 69 boliger fordelt på 61 blokkleiligheter og 8 byhus. Salgstrinn 3 omfatter 30 blokkleiligheter fordelt på byggene 3, 4, 5 og 6.

Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan for Fagerlifjellet, vedtatt 10.12.2020. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet 7.4.2021.

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

Mindre endringer av de oppgitte arealene kan forekomme da detaljprosjekteringen kan medføre endringer ved konstruksjoner eller fremføring av tekniske anlegg (f.eks. vann, varme og ventilasjon). Alle

tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i kontrakts-tegningene. Utbygger sørger for at endelig plassering er hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer, rør og ventilasjonsanlegg kan bli endret i forhold til kontraktstegningens plassering etter detaljprosjekteringen. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Om 3-D illustrasjoner

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell etc. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger, vvsføringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet eller vist på perspektiver. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.

Boligen leveres i samsvar med lyd-kravene i NS 8174 klase C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Teknisk Forskrift. Vi gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at det enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt.

Fagerliveien Utvikling AS tar ikke på seg ansvar for skadedyr som for eksempel mus, maur og div insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type skjeggkre, sølvkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (for eksempel

feil montering av musebånd, manglende tetthet, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadsoppføringslova.

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

Parkett og fliser tilrettelagt fra selger er utstilt i visningslokalet på tomten. Selger forbeholder seg retten til å velge flis-/ parkett type av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Boligen får energiklasse grønn C eller bedre.

Det tas forbehold om trykkfeil.

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

Prosjektet vil bli organisert som to ulike sameier. Byhusene vil være et sameie og blokkhusene et annet. Byhusene vil følgelig bli oppført på en grunneiendom (gnr/bnr.), mens blokkene vil bli oppført på en annen grunneiendom. Prosjektet er regulert i en og samme reguleringsplan. Reguleringsplanen regulerer deler av hver grunneiendom til felles funksjoner for begge grunneiendommene. Utbygging av grunneiendommene er i reguleringsplanen vurdert som et prosjekt når det bl.a. gjelder samlet utnyttelse, og felles funksjoner som bl.a.: takterrasser, renovasjons-anlegg, adkomster, åpne rom og kommunikasjonsaker/ kommunikasjonsarealer, for å nevne noe.

Det vil bli tinglyst gjensidig rett til bruk av fellesfunksjonene på begge sameienes grunneiendommer.

Sameiene må videre fordele kostnader til drift og vedlikehold seg imellom, herunder festeavgiften for grunneiendommen som byhusene oppføres på. Disse kostnadene fordeles mellom grunneiendommene i forhold til hvor mange bruksenheter bolig det er oppført på hver, og med lik del på hver bruksenhet bolig.

Konstruksjoner

Prosjektets byggetrinn 3 består av fire blokkhus som vil bli liggende delvis ovenpå en felles parkeringskjeller. Bygget oppføres med bærekonstruksjoner i hovedsak av stål og betong, herunder etasjeskillere i betong og/eller betong-elementer.

Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med grunnbehandlet trekledning fra fabrikk, i ulike farger.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær og snøsmelting. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendige rekkverk på balkonger blir utført i sorte spiler. Balkonger får tremmegulv. Terrasser på bakkeplan får tremmegulv som standard.

Bærende skillevegger mellom boligene utføres i hovedsak i betong. Det kan forekomme tekniske installasjoner utenpå betongskilleveggen (f. eks. elektro). Ikke-bærende innvendige vegger bygges med tre- eller stål-stendere som kles med gipsplater. Vegger mellom leiligheter, mot felles-arealer og mot heissjakt oppføres hovedsakelig i betong eller lydisolerte og brannsikre gipsvegger.

Generelt innvendig takhøyde i leilighet er 2,5m og rom med nedforet himling har lavere takhøyde som eks. entré, gang, bod og bad (min. 2,2m).

Fellesarealer

Felles inngang og trapperom

Det er en hovedinngang til hver av blokkene med trappesjakt og heis som går til alle etasjer. Trapp er utført i betong. For øvrig leveres vegger, samt undersiden av trappeløp og repoer i malt betong eller nedhimlet/letthimling. Gulv i fellesareal frem til kjeller, trapperom og trapper leveres med fliser. Letthimling og malt betong. Det monteres innvendige postkasser med navneskilt hensiktsmessig plassert i trappegangen. Ved hovedinngangen monteres ringe-klokkeetablå og callinganlegg med TV skjerm fra hver leilighet. Dørlåsen kan fjernbetjenes fra leilighetene. Ved hver leilighets inngangsdør leveres ringeklokke. Hovedinngangsdør med "dørkikkert" leveres i malt/finert utførelse fra fabrikk. Alle dører leveres iht. gjeldende forskrifter for brann og lyd.

Parkeringskjeller

De fleste leiligheter har en tilhørende p-plass i felles parkeringskjeller. Det fremkommer i den til enhver tid gjeldende prisliste hvilke leiligheter som har og ikke har tilhørende plasser. Avhengig av beholdning kan det gis mulighet for kjøp av ekstra p-plasser. Utbygger står fritt til å avgjøre dette i hvert enkelt tilfelle. Pris for ekstra p-plasser vil fremkomme i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Parkeringskjelleren vil ha felles automatisk port, og nødvendige rømningsveier. Alle beboere som har parkeringsplass, vil få to garasjeport åpnere hver. Dekket vil være belegningsstein eller asfalt, og kjelleren vil være ventilert iht gjeldene forskrifter. Det må påregnes noen vannansamlinger på kjellergulv (ikke sluk). Alle parkeringsplasser vil bli oppmerket.

Det blir tilrettelagt for tilvalg på ladeboks til den enkelte plass innvendig i p-kjeller.

Utomhusarbeider

Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Utvendig vannkran for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig. Alle hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Utvendig veier og P-plasser etableres med asfaltdekke. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Adkomst til hovedinngang vil ha fast dekke. Det vil bli opparbeidet ulike leke-/aktivitetsplasser på egnede områder. I tillegg vil det bli lagt opp til plantekasser/pallekarmer hvor beboerne kan dyrke egne vekster. Det vil bli brukt et mangfold av plantearter som endrer gårdsrommet gjennom vekstsesongen. Opparbeidelse av utomhus områdene vil foregå på egnet årstid. Endelig ferdigstillelse av utomhus arealer vil først skje ifbm. ferdigstillelse av siste byggetrinn (trinn 3) og når årstiden tillater det.

Videre blir det oppmerkede områder for sykkelparkering.

Sportsboder

Hver leilighet får tildelt bruksrett til 1 stk. sportsbod i parkeringskjelleren. Bodene leveres i hovedsak med minimum 2 meter høye nettingvegger og dør for hengelås. En standard sportsbod som følger leiligheten er minimum 5 m². Stikkontakt i boden, kan bestilles som en del av tilvalget. Sportsboden er ventilert og ikke/delvis oppvarmet.

Renovasjon

Det vil bli opparbeidet to renovasjonsanlegg med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav. Renovasjonsløsning 1 er tiltenkt plassert ved nedkjøring til parkeringskjeller og renovasjonsløsning 2 er tiltenkt å ligge i området mellom blokkbebyggelse og byhusene. Endring av plassering kan forekomme.

Innvending behandling i leilighet

Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig som sparklet og malte gipsplater eller malt betong. Letthimling i boder. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger, som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Det vil også kunne forekomme sjakter og nedføring/innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føringer. Dette vil ha den samme overflatebehandling som øvrige overflater.

Gulv

Gulv på bad, wc og vaskerom med storformat 60x60 fliser. Mosaikkfliser på gulv i dusj sone. Baderom bygges etter teknisk forskrift med flatt våtromsgulv og nedsenket dusjsone med fall til sluk. Boder med vaskemulighet tilknyttet aquastop som fuktsikring. Øvrige rom leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Vegger

På bad leveres vegger med storformat lyse 60 x 60 fliser. Innvendige vegger sparkles og males i lys farge. Det kan velges mellom fire utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. For ønsker om avvikende farger og materialvalg henvises det til tilvalgskatalog. Malte gipsvegger kan vise synlige skjøter ved ulik lyssetting. På wc og bod med vaskemulighet, vil det bli levert malte vegger og sokkelflis mot gulv.

Kjøkken

Det er medregnet kjøkkeninnredning fra Studio Sigdal i Fredrikstad av typen Uno, her kan det kostnadsfritt velges mellom 4 ulike forhåndsbestemte farger/paletter på standarsleveransen. Overskap på kjøkken leveres med takhøye skap, under forutsetning av at det er plass til dette. Benkeplate i laminat 30 millimeter tykk i type 558 betong. Her kan det kostnadsfritt velges mellom flere ulike uttrykk og farger.

Det leveres singel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Her kan det velges mellom to ulike forhåndsbestemte typer blandebatteri fra Tapwell kostnadsfritt. Det leveres integrerte hvitevarer fra anerkjent produsent med oppvaskmaskin, komfyr og induksjons koketopp. Kjøkkenet leveres forberedt for integrert kjøl/fryseskap. Kjøl/frys leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Avtrekk over koketopp leveres. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon eller avløp og vanntilførsel.

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

Bad

Det leveres en standard baderomsmodul fra Viking Bad. Denne består av et servantskap, servant med ettgreps servantbatteri, speil med lyslist samt stikkontakt. Baderomsmodulens bredde varierer mellom baderommene. I tillegg monteres dusjbatteri og dusjvegger av glass. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. Det kan forekomme terskel/ nivåforskjell mellom bad og tiliggende rom.

Garderobe

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

Innvending dører

Leilighetene leveres med klassisk hvite kompaktdører med dempelist, karmer og glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvridere leveres i blank eller børstet utførelse. Valg av andre innerdører gjøres som tilvalg.

Vinduer/balkongdører

Det leveres trevinduer alubeslått og energiglass iht isolasjonskrav. Balkongdører som skyve- og slagdør iht tegning.

Listverk

I rom med parkett monteres gulvlist i eik med samme uttrykk som gulv. Belistning mot betongvegg monteres med skruer. Innvendige dørkarmer og vindusposter/smyg leveres listefritt med gips. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister.

Noen av leilighetene blir levert med innvendig trapp. Dette er en hvitmalt furutrapp med trinn og håndløper i hvit og spiler i metall.

Tekniske installasjoner

Oppvarming

For effektiv og kostnadsbesparende oppvarming tilknyttes alle leilighetene et sentralt varmeanlegg med fjernvarme basert på vann til vann. Alle leilighetene vil få vannbåren gulvvarme med egen termostat til hvert rom. Boder får ikke gulvvarme.

Varmtvann til husholdning oppvarmes med fjernvarme og leveres fra egen energisentral. Det installeres energimåler for hver leilighet.

Elektrisk

Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger / betongvegger som stedvis får åpent anlegg. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK. Det leveres LED spotter i himling på bad og entré. LED-lampe i bod og wc. Belysning også under overskap på kjøkken. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Det levers stikk ved tak. På balkong / terrasse leveres lys på vegg, samt et dobbelt stikk på vegg.

Fasadevinduer forberedes i hovedsak for

ettermontasje av utvendig solskjerming/ screen. Solskjerming kan bestilles som tilvalg.

Sanitær

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres ihht. forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i rørskap. Det er avsatt plass og monteres opplegg for vaskemaskin på bad, vaskerom eller bod, som anvist på tegning. Vaskemaskin følger ikke leveransen.

Ventilasjon

Hver leilighet utstyres med eget separat balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Plassering av aggregat er ikke endelig bestemt eller vist på tegninger, men plasseres generelt i bod eller entre (himling).

Tv/Data

Leilighetene blir levert med NEK 700 standard med trådløsdekning for Internett og TV. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre kollektiv avtale med binding til signalleverandør. Det leveres ekstra spikerslag til der TV er tegnet inn på salgstegningene. Dette kan ikke flyttes, men det kan bestilles ekstra som tilvalg.

Brannslukningsutstyr

Boligsprinkel og brannalarmanlegg iht forskrift. Sprinkel med synlige sprinkelhoder. Det leveres brannslukningsutstyr iht. forskrifter.

Tilvalgsmuligheter

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg m.m. Selger utarbeider en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset ettersom arbeidene skrider frem på byggeplassen. Det vil ikke være anledning til å trekke

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

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

Noen av plantegningene viser en stiplet linje som indikerer mulighetene for et ekstra soverom. Denne endringen vil være et tilvalg og må bekostes av kjøper.

FDV

Ved overlevering vil det leveres enkel FDV/brukerveiledning til hver leilighet – og sameiet. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

Forbehold

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem. Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger. Tredje byggetrinn forventes igangsatt i løpet Q2-2023 og forventes ferdigstilt ca. 12 måneder etter oppstart. Forberedende grunnarbeider pågår, og endelig/vedtatt byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg

slik regulert i kjøpekontrakten. Byggestart er videre avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Fredrikstad kommune i god tid før byggestart og at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

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

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling. Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie. Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet. Det utearealet, herunder deler av grøntdrag, som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i sammenheng med det enkelte byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet kunne medføre ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Prosjektet skal oppføres på en eiendom, sammenslått av eiendommene gnr. 208, bnr. 1846, bnr. 1847, bnr. 1848, bnr. 1849 (som tidligere hadde festenummer), bnr. 876, bnr. 360, bnr. 1028, bnr. 1835, bnr. 793, bnr. 868, bnr.

1834, bnr. 487, et areal fra gnr. 208, bnr. 1, bnr. 478 og gnr. 300, bnr. 1635. Prosjektets sammenslåtte eiendom er p.t. ikke tildelt eget gnr/bnr. Og vil deretter bli seksjonert.

Prosjektet skal oppføres på en grunneiendom for byhusene og en grunneiendom for blokkleilighetene. De to nevnte grunneiendommen er resultatet av sammenslåinger av flere mindre grunneiendommer. Noen av de sammenslåtte grunneiendommene er tidligere festetomter. I forbindelse med at de tidligere festetomtene ble fradelt/fradelt som egne grunneiendommer, ble det overført heftelser fra grunneiendommen de ble fradelt fra. Utbygger vil slette de overførte heftelsene så langt det praktisk lar seg gjøre. Noen heftelser som ikke praktisk lar seg slette, vil derfor kunne være tinglyst på seksjonene som selges. Utbygger garanterer at slike eventuelle heftelser, som fortsatt er tinglyst på seksjonene, ikke er rettigheter andre kan gjøre gjeldende på sameiets eiendom/seksjonene. Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter på seksjonene som selges, og som har med prosjektet å gjøre. Dette er f.eks heftelser med rettigheter til felles kommunikasjonsakser, teknisk infrastruktur, og andre anlegg og installasjoner i anledning prosjektet, og avklaring/etablering av rettighet i forhold til omkringliggende grunneiendommer og allmennheten. Dette er nye heftelser/rettigheter som en kjøper må akseptere.

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

forkaste enhver kjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23. Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 10 000,- for et evt. samtykke til videresalg. Meglers vederlag dekkes av utbygger med kr 50 000,- pr solgte leilighet. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

Standard kjøpekontrakt

for Fagerlia, Trinn 3

Prosjekt: Fagerlia – Salgstrinn 3, Fredrikstad
Oppdragsnr: #oppdragsnummer.oppdrag
Omsetningsnr: #omsetningsnummer.oppdrag
Eierform: Eierseksjon

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova ("buofl") av 13. juni 1997 nr. 43 og annen relevant bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, inkludert rett til grunn, jf. lovens § 1 (1) litra b.

1. Partene

Selger:	Fagerliveien Utvikling as Kontaktperson: Heidi Ballovarre heidi@frigaardgruppen.no tlf 468 49 411	Org.no	919444940
Kjøper:	#id_kontakter- kontaktkjoper1.oppdrag#navn.kontakter #id_kontakter- kontaktkjoper2.oppdrag#navn.kontakter #id_kontakter- kontaktkjoper1.oppdrag#kunadresse.kontakter	Pnr.	#id_kontakter- kontaktkjoper1.oppdrag#pers onnummer.kontakter #id_kontakter- kontaktkjoper2.oppdrag#pers onnummer.kontakter Tlf. #mobil.kontakter

2. Meglerforetaket

Meglerforetak:
Stavlund AS, org nr. 983 261 523, Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad ("**Megler**")
Telefon: 69 30 24 50

Ansvarlig megler:
Gunnar Olai Stavlund
gunnar@stavlund.no mobil 91353125

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

3. Salgsobjektet – boligen med tilbehør

3.1 Boligen

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for Kjøper.

Selger skal bygge ca 69 boliger fordelt på 61 blokkleiligheter og 8 byhus.

Salgstrinn 3 omfatter 30 blokkleiligheter fordelt på byggene 3, 4, 5 og 6.

Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan for Fagerlifjellet, vedatt 10.12.2020.
Det er gitt rammetillatelse for prosjektet 7.4.2021.

Det prosjekteres og bygges iht. byggteknisk forskrift **2017 (TEK17)**.

Kjøpekontrakten gjelder seksjon med leilighetsnummer #adresse.oppdrag i prospekt ("**Boligen**"). Det følger med bod/lagringsplass i kjeller under bakkenivå til Boligen.

Kjøpesummen inkluderer en p-plass i felles parkeringskjeller for de leiligheter som har dette inkludert i prisliste for prosjektet. / eller:
Det følger ikke med p-plass i felles parkeringskjeller.

Boligen leveres i samsvar med Prospekt og vedlegg til prospekt som inkluderer leveransebeskrivelse med forbehold, plantegninger, foreløpig landskapsplan, rammetillatelse, reguleringsplan. Prospekt og vedlegg til prospekt følger som del av denne kontrakt.

Boligen leveres med god håndverksmessig standard i samsvar med leveransebeskrivelsen og med det utstyr som følger av den.

3.2 Kjøpers tilvalg

Kjøper har mulighet til å gjøre tilvalg, jf. leveransebeskrivelsen. Selger vil utarbeide en detaljert tilvalgsliste. Innenfor en nærmere angitt frist har Kjøper anledning til å bestille endringer iht. tilvalgslisten. Av hensyn til Prosjektets gjennomføring kan det ikke påregnes at øvrige endringer eller tilvalg kan utføres.

Kjøper kan uansett ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jf. buofl. § 9.

Selger har rett til betaling for utarbeidelse av pristilbud, nye tegninger mv., i henhold til buofl. § 44. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og ev. endringsarbeider før arbeidene påbegynnes. Med mindre annet avtales, skal Kjøper bestille fra og betale til Selgers entreprenør direkte.

3.3 Endringer i byggeprosessen

Selger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem og søyler. Selger skal så langt det er mulig informere Kjøper om slike endringer. Kjøper gjøres oppmerksom på at landskapsplan (vedlegg 1) er foreløpig. Det må påregnes justeringer i beplantning og plassering av felles installasjoner på eiendommen.

3.4 Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på en eiendom, sammenslått av eiendommene gnr. 208, bnr. 1846, bnr. 1847, bnr. 1848, bnr. 1849 (som tidligere hadde festenummer), bnr. 876, bnr. 360, bnr. 1028, bnr. 1835, bnr. 793, bnr. 868, bnr. 1834, bnr. 487, et areal fra gnr. 208, bnr. 1, bnr. 478 og gnr. 300, bnr. 1635. Prosjektets sammenslåtte eiendom er gitt Gnr 208, Bnr 360..Denne eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner.

Selgers utgangspunkt er at leilighetene som oppføres, oppføres som ett eierseksjonssameie for leilighetene i blokkbebyggelsen Byhusene oppføres som et eget eierseksjonssameie. Det vil

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

foreligge gjensidige avtaler, forpliktelser og rettigheter mellom de to sameiene. Selger vil etterstrebe den organisering som totalt sett gir den mest rettfærdige og hensiktsmessige organisering av Prosjektet.

Gjennom fullmakt vedlagt denne kjøpekontrakten (vedlegg 3) gir Kjøper Selger ugjenkallelig fullmakt til senere å dele og/eller reseksjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av ev. parkeringsplasser og fellesareal mv. i den grad det er nødvendig for å realisere Prosjektet som forutsatt.

3.5 Utomhus

Utomhusarealene leveres tilsådd og beplantet, og i det vesentlige som vist på foreløpig landskapsplan. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer, plassering av felles installasjoner som elektroinstallasjoner, avfallsbeholdere, mv., materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidet ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger plikter å ferdigstille disse utomhusarbeidene snarest mulig etter at bebyggelsen er ferdigstilt, i tråd med gjeldende offentlige tillatelser.

Selger har rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., inntil bebyggelsen og uteområdene er ferdigstilt. Dersom det gjenstår utomhusarbeider ved overtakelse av Boligen, kan Kjøper instruere Megler til å holde tilbake inntil kr 15 000, frem til arbeidet er fullført. Selger kan som alternativ stille garanti som sikkerhet for kontraktsmessig ferdigstilling.

Kjøper er kjent med at utomhusarealer som tilligger ev. senere byggetrinn på nærliggende eiendommer opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn. Kjøper er innforstått med at disse arealene opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn og at grøntareal som er felles for flere byggetrinn opparbeides gradvis i takt med utbyggingen. Kjøper har ikke tilbakeholdsrett og kan ikke påberope som mangel at disse arbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse eller at senere byggetrinn med tilhørende grøntareal ikke realiseres som følge av forhold utenfor Selgers kontroll.

4. Heftelser m.m.

4.1 Tinglyste heftelser, rettigheter og plikter

Prosjektet skal oppføres på en grunneiendom for byhusene og en grunneiendom for blokkleilighetene. De to nevnte grunneiendommen er resultatet av sammenslåinger av flere mindre grunneiendommer. Noen av de sammenslåtte grunneiendommene er tidligere festetomter. I forbindelse med at de tidligere festetomtene ble fradelt/fradelt som egne grunneiendommer, ble det overført heftelser fra grunneiendommen de ble fradelt fra. Utbygger vil slette de overførte heftelsene så langt det praktisk lar seg gjøre. Noen heftelser som ikke praktisk lar seg slette, vil derfor kunne være tinglyst på seksjonene som selges. Utbygger garanterer at slike eventuelle heftelser, som fortsatt er tinglyst på seksjonene, ikke er rettigheter andre kan gjøre gjeldende på sameiets eiendom/seksjonene.

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

Selger plikter dessuten å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt før overtakelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri alle pengeheftelser som fremgår av grunnbokutskriften og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

4.2 Felleskostnader

Kjøper plikter å betale sin andel av sameiets fellesutgifter. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

fastsatt. Månedlige snittutgifter er ut fra erfaringstall estimert til ca. kr 40-45 per m². Felleskostnadene omfatter ikke elektrisitet, oppvarming eller varmtvann til de enkelte seksjonene. Det vil være opp til sameiet å tilpasse utgiftene til den drift og servicegrad som ønskes.

4.3 Forpliktelser etter vedtekter og husordensregler

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Vedtekter og husordensregler for sameiet, som bl.a. skal ivareta Kjøpers rettigheter etter kjøpsavtalen og regulere drift og bruk i sameiet, vil bli utarbeidet og vedtatt på konstituerende årsmøte. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftstilskudd til eventuelle fellesutgifter. Sameiet er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av grøntareal som er felles for de ulike byggetrinn. Det må påregnes at Selger etablerer et egnet forum, vel, e.l. om sikrer samarbeid mellom sameiene.

5. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for Boligen er **kr #salgssum.oppdrag# - skriverkroner#salgssumbokstaver.oppdrag#**. Av kjøpesummen utgjør vederlaget for tomten kr #avgiftsgrunnlag.oppdrag# Kjøper skal uoppfordret betale til Meglers klientkonto i samsvar med følgende oppstilling:

Kontraktens vederlag					#salgssum.oppdrag#
Dokumentavgift til staten	#avgiftsgr	2,5 %			kr
	unnlag.op				#dokumentavgift.oppdrag#
	pdrag#				
Off. tinglysingsgebyr skjøte	1	a	585	kr	585
Off. tinglysingsgebyr pantobligasjon	1	a	585	kr	585
Off. gebyr for attest	1	a	204	kr	204
Likviditetstilskudd til sameiet	1	a	7500	kr	7500
A betale					kr

I tillegg kommer betaling for eventuelle tilvalg og tinglysingsgebyr for hvert pantedokument Kjøper lar tinglyse i forbindelse med etablering av pantelån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Risikoen for slike endringer bæres av Kjøper.

Likviditetstilskuddet er tilskudd til sameiet og skal dekke felleskostnader før forretningsfører har etablert en faktureringsordning. Megler vil overføre likviditetsforskuddet til forretningsfører for sameiet straks etter overtakelse.

6. Betaling og oppgjør

6.1 Oppgjørsansvarlig

Oppgjøret mellom partene foretas av Megler.

Kjøperen skal betale hele kjøpesummen og omkostninger til **Meglers klientkonto nr. 6105 05 92323**. Innbetalingen merkes med KID #betalingsmerknadkjoper.oppdrag# Alle tinglysingsdokumenter for sikkerhet og betalingsbekreftelse fra bank etc. oversendes til Megler.

Bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke det ansvarsforhold Megler har overfor partene.

6.2 Forskuddsbetaling

Kjøper skal betale 10 % av kjøpesummen, kr [...], som forskudd. Det forutsettes at beløpet innbetales til Meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at Selger har stilt oppfyllelsesgaranti, jf. buofl. § 12, se punkt 7 under. Kjøper har ingen plikt til å betale noen del av kjøpesummen før Selger har stilt nevnte garanti. Det forutsettes at innbetalt forskudd er frie midler ved at de ikke er båndlagt med for eksempel långivers forutsetninger om pant, tinglysing av skjøte m.m.

Kjøper beholder råderett over forskuddsbetaling inntil Selger ev. stiller selvskyldnergaranti iht. buofl. § 47 tredje ledd som dekker innbetalt beløp, se punkt 7.

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

6.3 Restkjøpesum/betalingsplan

Kjøpesummen gjøres opp ved betaling av differansen mellom kjøpesummen med og omkostninger og de innbetalte forskudd. Restkjøpesummen må innbetales til Meglers klientkonto senest en virkedag før overtakelse. Omkostningene innbetales sammen med restbeløpet.

Renter av restkjøpesum fra innbetalingsdato og frem til tinglysingsdato tilfaller Kjøper. Renter godskrives ikke når disse for hver av partene utgjør mindre enn 50 % av rettsgebyret, jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-10 (3).

Kjøper skal således betale iht. følgende betalingsplan til Meglers klientkonto:

10 dager etter at oppfyllesesgaranti foreligger	Kr
Kontant innen en virkedag før overtakelse	Kr
Sum inkl. omkostninger jf. ovennevnte	Kr

6.4 Forsinket betaling

Kjøper må selv sørge for at kjøpesummen og omkostninger er betalt og innkommet på Meglers klientkonto innen de tidspunkter som er angitt i denne kjøpekontrakten. Dersom hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger ikke er betalt til Megler i rett tid, svarer Kjøper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven for hele beløpet. Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt.

Ved forsinket betaling har Selgeren rett til å:

- Kreve at Kjøper betaler renter og erstatning forrentetap.
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag.
- Heve kjøpekontrakten ved vesentlig avtalebrudd og kreve erstatning.

Dersom kjøpesum og omkostninger i sin helhet ikke er betalt innen 14 dager fra forfall, er Kjøper klar over at kjøpekontrakten er vesentlig misligholdt. I så fall har Selger rett til å heve kontrakten. Dersom Selger hever kontrakten, har han rett til å selge Boligen for Kjøpers regning og risiko. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt, herunder også renter og eventuelle andre kostnader som påløper på grunn av misligholdet. Hevingsretten gjelder også etter overtakelse og overskjøting. Hvis Kjøper har flyttet inn i Boligen aksepterer han utkastelse uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 (3) litra e).

6.5 Deponering av omtvistet beløp

Dersom Kjøper påberoper seg mangler ved overtakelse, skal det omtvistede beløp likevel betales inn på klientkonto eller sperret konto, jf. buofl. § 49, innen fastsatt frist for at overtakelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtakelse. Megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkontoen. Meglerforetak/bank vil i et slikt deponeringstilfelle kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

6.6 Meglers gjennomføring av oppgjør

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til hjemmeloverføring er tinglyst og oppgjør overfor Selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager mellom bankene kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor Selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og Megler kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter før eiendomshandelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlige for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det anføres et ansvar overfor Megler.

Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen:

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeulingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Partene har avtalt følgende for frigivelse av kjøpesummen:

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

- Panterett med urådighetserklæring er tinglyst
- Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
- Kjøper har overtatt bruken av eiendommen/seksjonen
- Kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst, uten andre heftelser enn det partene har avtalt
- Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
- Heftelser som ikke skal følge ved handelen er slettet

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

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

6.7 Betaling for tilvalg

Kjøper skal innen overtakelse betale for eventuelle tilvalg iht. spesifisert bestillingsoversikt. Betaling skal skje til Meglers klientkonto.

6.8 Selgers rett til å kreve finansieringsbevis

Selger kan kreve at Kjøper innen 14 dager etter avtaleinngåelsen dokumenterer betalingsdyktighet tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle tilvalg i form av finansieringsbevis.

7. Sikkerhetsstillelse — garanti for oppfyllelse av kjøpekontrakten

7.1 Selgers oppfyllesesgaranti

Selger plikter å stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, herunder evt. forsinkelsesansvar, i samsvar med buofl. § 12. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene og fellesarealene. Garantibeløpet for den enkelte seksjon skal angis.

For krav Kjøper retter mot Selger før overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre minst 3 % av kontraktssummen. For krav som settes frem senere, men senest 5 år etter overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre minst 5 % av kontraktssummen. For krav Kjøper fremsetter etter dette tidspunkt stilles ingen sikkerhet.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at Selger har stilt sikkerhet etter denne bestemmelsen, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av 5-årsperioden etter overtakelsen, eller de reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette, slik at Selgers premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. En slik bekreftelse er ikke til hinder for at Kjøper senere reklamerer på mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

7.2 Selgers sikkerhetsgaranti for forskuddsbetaling

Selger har ingen rett til å motta fra Megler eller på annen måte disponere over innbetalt forskudd før det er stilt dekkende selvskyldnergaranti fra bank eller annen finansinstitusjon som fullt ut dekker det aktuelle beløp, jf. buofl. § 47 tredjeledd.

7.3 Garanti fra Kjøper

Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. endrings- eller tilleggsarbeider, jf. buofl. § 46 annet ledd.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

7.4 Meglers oppbevaring

Garantidokumentene i original oppbevares hos Megler i avtaleperioden. Kjøper oppbevarer i denne perioden en kopi av garantidokumentene. Dersom Kjøper (eller Selger) ikke innen garantitidens utløp har fremmet krav overfor garantistiller, gir Kjøper (og Selger) Megler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til Selgers (eller Kjøpers) garantistiller.

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

8. Tinglysing

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med signering av denne kjøpekontrakten. Skjøtet skal oppbevares hos Megler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert fakturaer for avtalte tilvalg og omkostninger. Det må også foreligge signert overtagelsesprotokoll. Partene gir Megleren anledning til å påføre rett gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer på skjøtet når dette foreligger. Hvis flere kjøper Boligen i fellesskap fører Megler på skjøtet den ideelle eierandel Kjøper gir instruks om. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra Kjøper, settes det inn like andeler på skjøtet. Eventuell endring av andeler må sendes skriftlig til Megler pr. e-post til megler innen en uke før overtakelse.

All tinglysing foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres til Megler i signert og tinglysingsklar tilstand.

På Eiendommen vil det hefte en panterett med urådighet til Megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesummen med omkostninger med tillegg av 10 % for samtlige eierseksjoner i eierseksjonssameiet.

Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid ubetalte deler av kjøpesummen. Panteretten tjener dessuten som sikkerhet for Meglers krav på vederlag og utlegg for Selger. Megler skal vederlagsfritt besørge sletting av pantedokumentet når Kjøper har fått tinglyst skjøte og Selgers heftelser er slettet.

9. Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret. Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen eller inntil 14 dager etter at sameiet er konstituert og styre er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom Eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

10. Overtakelse

10.1 Overtakelse — varsling, forsinkelse og risikoovergang

Selger tar sikte på at byggestart skjer i løpet av andre kvartal 2023 og at Boligen ferdigstilles 12 mndr. etter byggestart. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslått ferdigstillestidspunkt ikke er en avtalt frist for overtakelse som utløser dagmulkt, jf. buofl. § 10.

Selger skal senest 6 måneder før ferdigstillelse av Boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 30 dager. Kjøper plikter å ta over Boligen innenfor overtakelsesperioden.

Senest 3 måneder før overtakelse skal Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato er forpliktende og dagmulktbelagt.

Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelse. Selger har rett til forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal overlevere Boligen til Kjøper i ryddig og byggrensjort stand, slik at hele Boligen er tilgjengelig for Kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til Kjøper.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntreer også følgende:

- Reklamasjonsfristene begynner å løpe
- Eventuell rett til dagmulkt stanser
- Kjøper svarer for alle Eiendommens utgifter og oppbeholder eventuelle inntekter

10.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta Boligen ved overtakelsesforretning i samsvar med buofl. § 15. Selger innkaller Kjøper skriftlig senest 7 dager før varslet overtakelsesdato, med informasjon om oppmøtetid og -sted.

Selger skal føre protokoll fra overtakelsesforretningen med følgende innhold:

- Opplysninger om hvem som er til stede
- Eventuelle mangler som påvises
- Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse
- Hvorvidt Boligen overtas eller nektes overtatt
- Eventuelle krav på dagmulkt
- Eventuelt tilbakeholdt beløp for omtvistet del av vederlaget, jf. punkt 6.5.

Begge parter, samt Megler, skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Kjøper aksepterer at utførende entreprenør(er) deltar på overtakelsesforretningen, og aksepterer at Selger ev. kaller inn til forbefaring ca. 14 dager før overtakelsesforretningen, slik at ev. utbedringer kan foretas før overtakelsen.

Megler har fullmakt til å foreta oppgjør med Selger når Boligen er overtatt, forutsatt at det foreligger midlertidig brukstillatelse og det er stilt oppfyllesgaranti iht. buofl. § 12, jf. punkt 7.1.

Oppgjør med Selgeren kan først gjennomføres etter at samtlige av de følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelsen er gjennomført og protokoll er oversendt Megleren
- Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse hvor det klart beskrives hvilke forhold som må bringes i orden før ferdigattest kan innvilges.
- Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterrett i eiendommen med forutsatt prioritet
- Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Punkt d) og e) er ikke til hinder for at Megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra Selgers kreditorer med panterrett i Eiendommen.

11. Mangler

11.1 Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger mangel ved Boligen kan Kjøper med grunnlag i buofl. kapittel IV holde igjen en forholdsmessig andel av kjøpesummen, kreve oppfyllelse/utbedring, prisavslag, erstatning, eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Rimelig tid fortolkes strengt i rettspraksis (2-3 mnd.). Mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

Dersom der har oppstått mangler som det vil være kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper et prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

11.2 Forhold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler

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

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

Endringer beskrevet i punkt 3.3—3.6 kan ikke gjøres gjeldende som mangler.

12. Videre salg og avbestilling

Kjøper kan ikke uten Selgers samtykke videregjelpe kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom Selger gir samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår, herunder honorar for gjennomføringen av videre salget og oppgjøret for dette.

Dersom Kjøper avbestiller, fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper, forutsatt at beløpet ikke er disponert på vegne av Selger, jf. buofl. § 47.

13. Ettårs-befaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av Boligen ca. ett år etter overtakelsen.

Selger skal føre protokoll slik som ved overtakelsen, som signeres av begge parter. Det vises til buofl. § 16 og § 30 tredje ledd.

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

14. Forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg

Utbygging vil ikke bli igangsatt før det er inngått kjøpekontrakter med samlet verdi av minimum 50 % av totalverdien til leilighetene i prosjektet (husene 3, 4, 5 og 6) og det foreligger igangsettingstillatelse fra Fredrikstad kommune.

Dersom Kjøper ikke varsles innen **30. juni 2023** om at utbygging igangsettes, bortfaller kjøpekontrakten uten ansvar for noen av partene. Ingen av partene kan da rette krav mot den annen utover Kjøpers krav om tilbakebetaling av eventuelle forskudd innbetalt til Meglers klientkonto.

Selger kan fritt beslutte å gjennomføre utbyggingen selv om 50 % forhåndssalg ikke oppnås. Varslingsfristen i foregående avsnitt gjelder uansett.

Andre forbehold er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Kjøper bekrefter at leveransebeskrivelsen og de øvrige vedleggene til kjøpekontrakten er gjennomgått.

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

Andre forbehold er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Kjøper bekrefter at leveransebeskrivelsen og de øvrige vedleggene til kjøpekontrakten er gjennomgått.

15. Elektronisk kommunikasjon

Partene kan benytte elektronisk kommunikasjon i de tilfeller kjøpekontrakten eller bustadoppføringslova oppstiller krav om skriftlighet.

16. Vedlegg til kjøpekontrakten

Følgende dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakten:

1. Prospekt
2. Vedlegg til prospekt
3. Fullmakt

17. Signering

Kjøpekontrakten signeres elektronisk, eller på papir.

Uavhengig av dette skal kjøper, selger og megler ha vært sitt eksemplar.

_____, den ___ / ___ 20___ Sarpborg, den ___ / ___ 20___

Kjøper

Selger

#id_kontakter-
kontaktkjoper1.oppdrag#navn.kontakter#

Fagerliveien Utvikling as

#id_kontakter-
kontaktkjoper2.oppdrag#navn.kontakter#

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

FULLMAKT

Som kjøper av seksjonen med leilighetsnummer #adresse.oppdrag i prospekt iht. kjøpekontrakt inngått i dag av meg og Fagerlifjellet Utvikling as , org nr. 919 444 940 ("**Selger**"), gir jeg Selger fullmakt til på mine vegne å gjennomføre eventuell fradeling og reseksjonering av Eiendommen og foreta overskjøting til andre eiere, samt besørge at plikter og rettigheter mellom beboere i sameiet og mellom meg som kjøper og Selger bringes i orden og formaliseres.

Boligen inngår i det andre flere byggetrinn som til sammen omfatter boliger, næring, parkeringsareal, uteareal og tilhørende funksjoner ("**Prosjektet**"). Jeg aksepterer og vil medvirke til reseksjonering og eventuelle andre disposisjoner som kreves for å realisere Prosjektet, og vil på Selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

Jeg vil ved behov medvirke til at rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal for Prosjektet og senere byggetrinn formaliseres, herunder ved tinglyste erklæringer på Eiendommen. Jeg forplikter meg til å sikre at Selgers valg av felles løsninger, drift, mv. gjennomføres ved min underskrift på søknader og øvrige dokumenter.

Jeg gir fullmakt til å overskjøte eierandel(er) i seksjoner som får flere seksjonseiere som følge av reseksjonering. Dette gjelder ikke for Boligen.

Fullmakten i sin helhet gjelder ugjenkallelig til a) Prosjektet i sin helhet er ferdigstilt ved ferdigattest og b) rettigheter og plikter knyttet til Eiendommen og eierseksjonssameiet er gjennomført i samsvar med kjøpekontrakt med vedlegg.

Plikten til å medvirke til formalisering av felles rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal gjelder til alt areal er opparbeidet.. De punktene i fullmakten gjelder derfor ugjenkallelig til disse tidspunktene.

_____, den

Signatur _____

#id_kontakter-kontaktkjoper1.oppdrag#navn.kontakter #id_kontakter-kontaktkjoper2.oppdrag#navn.kontakter

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/3254-16-76639/2021-HAEHER	208/487	07.04.2021

Rammetillatelse til riving av bestående bebyggelse og oppføring av 69 nye boliger i form av leiligheter og rekkehus - Fagerliveien 9-25 - Eiendom 208/487

Behandlet av	Delegert vedtak	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte		580/21

Vi viser til søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 20-2 jfr § 20-3. Søknad er mottatt 12.2.21 og komplettert i flere omganger. Komplette søknad er mottatt 7.4.21.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse om tiltaket da prosjektet er omsøkt uten dispensasjoner i henhold til nylig vedtatt reguleringsplan.

SAKSOPPLYSNINGERSaken gjelder

- Riving av eksisterende bygningsmasse bestående av 11 eneboliger og 2 tomannsboliger med tilhørende garasjer/carporter.
- Nybygg 69 nye boenheter i form av leiligheter (61) og rekkehus (8).

Planstatus

Eiendommene inngår i nylig vedtatt reguleringsplan for Fagerlifjellet, vedtatt 10.12.20.

Innenfor delfelt BBB1 tillates det oppført blokkbebyggelse som er formet med et småhuspreg. Fordi enkelte av de planlagte bygningene vil være i tre etasjer, og i tillegg vil få en målbar loftsetasje, regnes boligene som blokkbebyggelse. Bebyggelsen vil utformes slik at den vil harmonere med den eksisterende bebyggelsen langs gateløpet. Illustrasjonsplanen viser bygninger ("townhouses") i 3 etasjer og loft, hvorav en av etasjene er en underetasje med egne inngangspartier og private garasjer mot Fagerliveien. Boligene har private hager mot sydøst.

Innenfor delfelt BBB2 tillates etablering av boligblokker i 4-6 etasjer, med tilhørende anlegg som uteoppholdsarealer, småbarnslekeplasser, sykkelparkering og gangarealer. Tilhørende anlegg som renovasjon, sentral lekeplass og fortau framgår delvis av egne planformål. Reguleringsbestemmelsene og plankartet styrer de ytre rammene for høyde og plassering av

Virksomhet Regulering og byggesakBesøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 55 74 Bankkonto: 5122 05 77000

Saksnummer 2021/3254-76639/2021

bygningene. Ulike høyder på alle hus, og en blanding av saltak og flate tak demper høyden, og gir den variasjonen en utbygging av dette området trenger.

Nabomerknader

Ole Martin Nybøle Johannesen og Kathrin Jelsness, Fagerliveien 8a:
De ønsker å få bekreftet at det skal plantes nye trær foran Byhusene. De understreker at dette er viktig for dem, da det vil hindre innsyn og være en fordel for overvannsproblematikk i området. De skriver videre at Fagerliveien hadde små trær langs hele bakken opp, som var pent og karakteristisk for området. De håper på en smidig rivnings- og sprengperiode som ikke fører til skade på deres hus og tomt.

Ansvarlig søkers svar på merknader:

Det skal plantes nye furutrær foran Byhusene, slik som vist i utomhusplanen. Det er en reetablering av trærne som tidligere sto her, og som dessverre ble fjernet for noen år siden. Vi er helt enig med beboerne i Fagerliveien. 8a, det gir strøket karakter, og som de også sier, bidrar til å minske overvannproblematikken. Det er stilt krav i reguleringsplanen om at det før igangsettingstillatelse gis, skal foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygge- og anleggsperioden.

Karivold Borettslag v/Christine Margrethe Melsom Mathiesen:

Karivold Borettslag skriver at de er avhengig av at utbygger av Fagerlia i hele byggeperioden og for all ettertid holder kjøreveien foran blokka deres (Kringsgå 2-12) kjørbær. Denne kjøreveien er kritisk for utrykningskjøretøy, og det må hele tiden være mulighet for ut/innkjøring fra Fagerliveien eller Kringsgåveien. Videre skriver hun om 2 eldre frukttrær mellom Kringsgå 2 og 11, som de håper utbygger kan la stå. De ønsker en avtale med utbygger for hvilke tidsrom i døgnet/uka det ikke skal være byggestøy.

Ansvarlig søkers svar på merknader:

Nabokommentarene er videresendt til utbygger Fagerliveien Utvikling v/Frigaard Eiendom. Reguleringsplanen stiller krav til at veien som heter SKV3 på plankartet skal fungere som adkomst for beredskap og renovasjon frem til deres eiendom. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy må også sikres i byggeperioden.

Når det gjelder støy i byggeperioden stiller reguleringsplanen krav om at det før igangsettingstillatelse gis, skal foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygge- og anleggsperioden.

Naboens ønske om å ta vare på de 2 frukttrærne sendes videre til landskapsarkitekten som ser på om disse kan bevares når det er kartlagt hvor på tomten de ligger. Hus 8 kommer tett på denne tomtegrensen, og det blir en del terrengarbeid der. Vi kan ikke love at dette vil la seg gjennomføre, men vi skal absolutt gå en runde med de involverte i prosjektet for å se om det er mulig å ta vare på trærne. Kirksebær/morell er vakre trær som uten tvil vil gi glede også til det nye boligprosjektet.

Tone og Stein Solstad, Fagerliveien 27:

De har tidligere gitt merknader i reguleringsssaken. De er redde for at trafikksikkerheten til myke trafikanter blir redusert som følge av den voldsomme fortettingen. De oppfordrer igjen Fredrikstad kommune til å revurdere størrelsen på prosjektet. De skriver videre at gang- og sykkelstien må forbli der den er i dag, ikke flyttes inntil veien. Fredrikstad kommune er grunneier av dette arealet, og Fagerliveien utvikling kan ikke diktere hvordan de ønsker å prosjektere dette arealet. De mener at trafikksikkerheten reduseres for myke trafikanter som kommer enda nærmere biltrafikken, og ved snøbrøyting vil fremkommeligheten bli utfordrende for myke trafikanter.

Ansvarlig søkers svar på merknader:

Reguleringsplanen for området er nå vedtatt, og der har formålet for gang- og sykkelvei og grøntområde byttet plass lengst nord. Det er flere grunner til at dette har byttet plass, men den ene er nettopp trafikksikkerheten for de myke trafikantene. Ved å flytte gangveien lenger

vekk fra områdene det skal kjøres ut fra gir det bedre oversikt både for biler som skal kjøre ut og for syklende/gående til å bli oppmerksomme på hverandre.

Vi er klar over at det sykles fort nedover bakken, og at det i dag, med flere utkjøringer fra eneboliger hvor det ofte også rygges ut i veien, oppstår skumle situasjoner. Antallet avkjøringer langs Fagerliveien vil reduseres med den nye bebyggelsen, og selv om området vil romme flere boliger vil trafikksituasjonen bli mer oversiktlig for alle trafikantgrupper.

Når det gjelder snøbrøyting legges det opp til at snøen måkes inn på grøntområdet mot boligene som erstatter dagens gang- og sykkelvei. Dette grøntområdet tar opp terrengforskjeller, og fungerer også som regnbed for fordrøyning av regn.

Vi forstår at det ikke er en drømmesituasjon å få endret nabolaget på denne måten. Samtidig håper vi og tror, at når de nye boligene først står der, med et flott uteområde til bruk for alle beboere, nye snarveier opp til Bratthammeren og Kringsjø, og med variert bebyggelse og vakker beplantning, at det kan gi noe tilbake til naboene. Vi jobber hardt for at dette skal bli et flott boområde, både for de som flytter inn og for de som allerede bor der.

VURDERING

Estetiske forutsetninger - visuelle kvaliteter

Hovedplangrepet i dette prosjektet har vært å forme arkitektur langs gateløpet som harmonerer med den omkringliggende bebyggelsen. Det omliggende området består av både småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Det legges opp til at den nye bebyggelsen skal fungere som en overgangssone mellom de to typologiene. Dette gjøres ved bruk av varierende høyder, fasadematerialer og takformer på bebyggelsen innenfor planområdet. Det er utarbeidet en designmanual til grunn for rammesøknaden som redegjør detaljert for bruken av ulike fasadematerialer, farger, vindustyper og uttrykk på de ulike husene. Det er forutsatt høy kvalitet i prosjektet.

Uteoppholdsareal

Planforslaget presenterer en alternativ variant til kvartalslekeplass der det totale kravet til uteoppholdsareal er overholdt, men der uteoppholdsarealet inndeles i flere mindre enheter i stedet for en stor, avgrenset av interne gangveier. At uteoppholdsarealet deles opp i flere mindre enheter er ikke nødvendigvis problematisk, men vil kunne begrense noen former for lek som et større sammenhengende uteoppholdsareal vil kunne åpne for.

Det er av dette tillagt ekstra kvalitetskrav i reguleringsbestemmelsene for uteoppholdsarealet, som at uteoppholdsarealet skal være støyskjermet og at 50 prosent skal ligge på grunn. Det totale arealet er også betraktelig større enn kravet til kvartalslekeplass.

Reguleringsbestemmelsene krever helt konkret at uteoppholdsarealet skal opparbeides med «... lekeapparater og aktivitetsinstallasjoner som f. eks. balansestokker, plantekasser og treningsapparater...», samtidig som lekeplassen BLK skal «...minst inneholde huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr og sandkasse samt bord og benker...». Videre krever bestemmelsene at området skal være tilgjengelig for allmennheten og at det skal opparbeides i henhold til prinsippene i illustrasjonsplanen som er vedlagt planen. Denne viser bla. et trappetårn opp til Bratthammeren og flere gjennomgangsmuligheter.

Det er krav om minimum 10 m² privat uteplass samt 80 m² samlet uteoppholdsareal på bakke og private balkonger per boenhet. For 69 boliger gir dette et krav på 5 520 m². Det er prosjektert med totalt 5620 m² uteoppholdsareal, hvorav 2114 m² på private uteplasser og 3506 m² på bakkeplan (både fellesområder og små private hager).

Støy og luftkvalitet

Eiendommen ligger i eksisterende gul støysone. Det er utarbeidet støyutredning som grunnlagsmateriale for vurdering. Reguleringsbestemmelsenes § 5.4 krever at støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen,

unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 8.2. Videre, før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

Støyprosjekteringen fastslår at ved bruk av prosjekterte avbøtende tiltak, som gjennomgående leiligheter, støyskjerming, tiltak på balkonger, absorbenter, tett rekkverk, vil samtlige leiligheter og uteoppholdsarealer tilfredsstillende bestemmelsen. Ved å gjennomføre skjermingsforslagene beskrevet i støyrapporten, vil man kunne skjerme samtlige uteområder på både bakkeplan, balkonger og takterrasser. Rapporten legges til grunn for videre detaljprosjektering av støy før søknad om igangsettingstillatelse.

Fra arkitektens beskrivelse:

Leilighetene er i stor grad gjennomgående, med lys fra to sider. Dette gir gode boliger med mulighet for dagslys og ulike opplevelser gjennom dagen. I de fleste av leilighetene er det uteplasser på to sider, for å både ha mulighet til morgen- og kveldsol. Stuene ligger mot vest, og utsikten mot byen, mens soverom er lagt til stille og kjølig side mot øst.

Vei, adkomst og parkering

Felt BBB1, de 8 townhusene, vil få adkomst via tre avkjørsler, vist med avkjørselspil i plankartet. Den nordligste avkjøringen vil være felles for deler av BBB1 og tilstøtende eksisterende bebyggelse i nord. Den sydligste avkjøringen er felles med BBB2, som her vil få en beredskapsadkomst/adkomst for renovasjonsbil. Innkjøringsforholdene vil formes slik at bilene vil snu på egen eiendom, og ikke rygge ut mot gangveien/Fagerliveien. De 8 Byhusene blir romslige familieboliger med parkering i egen garasje.

Parkeringskravet for byhusene i felt BBB1 er maks 2 plasser pr enhet. Alle har p-plass i egen garasje, og det er også plass til en bil i gårdsplassen. Det legges opp til maks antall plasser for dette feltet.

Felt BBB2, hus 1-8 inneholder totalt 61 leiligheter. Under husene sør på tomten etableres en nedgravd parkeringskjeller. P-kjelleren har adkomst via felles innkjøring mellom hus 2 og 3.

Parkeringskravet for de 61 leilighetene på Felt BBB2 er min. 0,5 plass og maks. 1,2 plasser. P-kjelleren har 63 plasser, hvor 6 plasser er tilpasset forflytningshemmede. Dette gir 1,03 plasser pr boenhet, som er ansett som tilfredsstillende den sentrumsnære beliggenheten tatt i betraktning.

Vann og avløp

Deler av byggeprosjektet er planlagt hvor det i dag er etablert kommunale va- ledninger. De kommunale ledningene må her legges om. Dette må gjøres etappevis, da man ikke har kapasitet på nedstrøms avløpssystem.

Det er fremlagt en løsning der man opprettholder driften av avløpsledningene inntil kommunen har rehabilitert vann- og avløpsanlegget på Hassingen. Utbygger har forelagt en tegning som viser at den blir liggende under det planlagte dekket i parkeringskjelleren.

Vannledningene må legges om før man starter byggearbeidene over dagens ledningstrasé. Det er utbyggers ansvar at denne tekniske løsningen er gjennomførbar og eventuelle komplikasjoner for gjennomføring av løsningen er utbyggers ansvar. Detaljer forbundet med de VA-tekniske løsningene skal detaljeres i en teknisk utbyggingsavtale. Det gjenstår noen avklaringer og signert avtale skal foreligge før det gis IG til dette prosjektet.

Det er kapasitetsproblemer med overvann i området. Utbygger har forelagt en teknisk løsning for dette og den vil bli nærmere avklart i en utbyggingsavtale.

Vedrørende private VA-stikkledninger samt abonnement til offentlig nett, har Fredrikstad kommune vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Det er ansvarlig søkers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene.

Det skal søkes om Sanitærabonnement til Virksomhet Vann og avløp. Denne skal være behandlet og godkjent før tiltaket tilkoples offentlig vann og avløp og dette tas i bruk.

Beliggenhet og høyde plassering

Leilighetshusene 1 til 8 er organisert rundt et tun, hvor bebyggelsen mot Fagerliveien er 3 til 5 boligitasjer, og bebyggelsen mot fjellet er 4 til 6 etasjer. Bygningene forholder seg til de regulerte byggehøydene som er satt på hver huskropp i reguleringsplanen. Omsøkte prosjekt forholder seg for øvrig til regulerte byggegrenser.

Utnyttelse

Utnyttelsesgraden i detaljreguleringsplanen er vist som % BYA. For BBB1 (byhus) er denne på % BYA=60% og for BBB2 (leilighetshus) på % BYA=80%. Det er prosjektert med en utnyttelse på hhv 31,4% BYA og 39,4% BYA for BBB1 og BBB2.

Sikkerhet for fare – geoteknikk og flom

Det er utført grunnundersøkelser innenfor planområdet. Ved vurdering av sikkerhet mot skred er det i søknadsdokumentasjonen oppgitt at det er av avgjørende betydning om det er kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på tomten. Hvis dette er tilfelle må man følge kravene angitt i retningslinjer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Det er redegjort for at det ikke finnes kartlagte faresoner med tanke på kvikkleire som berører tomten og som det framkommer av datarapporten ikke funnet sprøbruddsmateriale eller kvikkleire i planområdet. Det er av dette konkludert med at faren for evt. områdeskred er utelukket og at området er stabilt i dagens situasjon. Et initialras utenfor tomten hevdes ikke å få konsekvenser for denne tomten.

Kommunen viser til at nær hele planområdet er beliggende på marine avsetninger med mer enn 5% helning. Dette er en risikosone. Geoteknisk vurdering er tilfredsstillende ansvarsbelagt i prosjektet før ramme og vil bli fulgt opp ved igangsettingssøknad.

Området og tomten er definert til ikke å være utsatt for flom.

Kommunens vurdering av nabomerknader

- Kommunen deler naboers ønske om trær foran byhusene og generell sterk vektlegging av et grønt preg innenfor planområdet. Dette er også sikret i gjeldende landskapsplan til grunn for vedtatt reguleringsplan og ligger som en forutsetning for herværende tillatelse.
- Rive-, grave-, grunn- og sprengningsarbeider forutsettes å bli tilfredsstillende håndtert gjennom hele prosjektet. Det vil settes krav om vurdering av støyprognose samt vurdering av avbøtende tiltak før igangsetting. Arbeidstidsbegrensninger er et slikt avbøtende tiltak, som kan være et aktuelt virkemiddel dersom det viser seg at gjennomføring av prosjektet medfører særskilt støy i strid med støyretningslinjen T-1442. Vurdering av rystelser vil også inngå i prosjekteringsgrunnlaget før igangsetting. Rystelsesmålere kan være aktuelt dersom prosjekteringen viser at dette er nødvendig. Dette vil bli tilfredsstillende ansvarsbelagt innen igangsetting.
- Når det gjelder forhold knyttet til vedtatt reguleringsplan så er det ikke anledning til ny vurdering i byggesak på forhold som avklart i vedtatt plan. Trafikksikkerhet er vektlagt i reguleringsprosessen og vil følges opp i byggesak.

Riving

Herværende rammesøknad gjelder både riving av bestående bygningsmasse samt oppføring av nybygg i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det rives 11 eneboliger og 2 tomannsboliger med tilhørende boder/carporter/garasjer. Det er oppgitt et totalt BYA på 1800

m² for den bygningsmasse som skal rives. BRA fremgår av kommunens matrikkel. Det foreligger avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

VA riving

Frakobling og plugging av vann- og avløpsledninger skal foretas i samråd med og i forståelse med kommunen, ved virksomhet VA som eier av kommunaltekniske anlegg. Når eksisterende frakobling for vann og avløp utgår må det tilknyttede parti utkobles fra hovedledningen. Frakoblinger og tilkoblinger skal omsøkes i egen søknad til virksomhet VA via Entreprenørportalen. Tilkoblingspunktet skal måles inn med koordinater eller med innmål til frakoblingspunktet. Dokumentasjon for innmåling skal godkjennes av virksomhet VA senest før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf TEK17 § 9-6, avfallsplan, § 9-7, kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse, § 9-9, avfallssortering og § 9-9, sluttrapport for faktisk disponering av avfall. I henhold til SAK10 § 8-1, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest. Evt.:

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Forurensning av grunn

Ved mistanke om eller påstått av forurenset grunn er det tiltakshavers ansvar å foreta miljøtekniske grunnundersøkelser samt utarbeide tiltaksplan for forurenset grunn som del av søknadsgrunnlaget som skal behandles av kommunen. Det er utarbeidet miljøgeologiske undersøkelser og konstatert forurenset grunn. Det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen innen igangsettingstillatelse.

Forskrift om fremmede organismer

Fremmede arter regnes som en av de største truslene mot naturmangfoldet både i Norge og i resten av verden. Fremmede arter er et stadig økende problem, og det er nødvendig å hindre introduksjon og spredning av artene for å stoppe naturtap og redusere samfunnskostnadene. Våren 2020 lanserte regjeringa en tiltaksplan for å bekjempe fremmede skadelige organismer.

Det vises til tiltakshavers aktsomhetsplikt jf forskrift om fremmede organismer §§ 18 og 19. Dersom det ved gravearbeider påstås fremmede arter skal det treffes tiltak for å forhindre utilsiktet spredning. Fremmede organismer skal fjernes og leveres til godkjent mottak til destruksjon.

Naturmangfoldloven.

Tiltaket er ikke vurdert til å berøre naturmangfoldloven.

Fjernvarme.

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, har bruksareal over nedre grense for tilknytningsplikt og er derfor omfattet av krav om tilknytning til fjernvarme jf. kommuneplanens arealdel kap 21.1.

Tiltaket utløser etter dette krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det skal installeres nødvendig internt fordelingsnett for vannbåren varme slik at bygningen kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme. Bygning med tilknytningsplikt må være utstyrt slik at all oppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann kan dekkes med fjernvarme. Det skal foreligge fjernvarmeavtale innen søknad om igangsettingstillatelse.

Oppsummering og konklusjon

Gjeldende rammesøknad er omsøkt uten dispensasjoner og er således omsøkt i henhold til gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

VEDTAK

Søknad om rammetillatelse til riving av bestående bygningsmasse innenfor planområdet godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Søknad om rammetillatelse til nybygg av 8 byhus i BBB1 og 69 boenheter i BBB2 godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 12.2.21, er lagt til grunn for godkjenningen av tiltaket.

Følgende betingelser forutsettes oppfylt:

1. Gjeldende reguleringsbestemmelser gitt i plan skal være ivarettatt i sin helhet.
2. Støyvernet skal tilfredsstillende støyretningslinjen T-1442/16. Støyrapport foreligger og mulighet for sikring er utredet. Støybeskyttende tiltak skal detaljprosjekteres og dokumenteres i iht. T-1442/2016 før det kan gis igangsettingstillatelse.
3. Støy i anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 i retningslinje for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet. Det skal vurderes utarbeidet støyprognose og avbøtende tiltak. Anbefalingene i M-128/2014 skal følges for å oppnå en forutsigbar støysituasjon for naboskapet. Det skal videre vurderes hvorvidt kommende grunnarbeider vil medføre rystelser og i den forbindelse behovet for montering av rystelsesmålere på nærliggende bygninger.
4. Det forutsettes høy estetisk kvalitet i uteomhusarealer, fasadematerialer, vindusutforming, møblering, dekker og utforming. Spesielt viktig er valg av farger og materialer som går godt sammen med den eksisterende bebyggelsen som omgir bygningene. Utbyggingen vil bli synlig fra mange steder i byen. Å dempe fjernvirkningen ved å bruke varierte materialer og farger har hatt stort fokus i prosjektet og er også en forutsetning for herværende tillatelse. Det er her prosjektert et konsept med trekledning i kombinasjon av ubehandlet og pigmentert panel. Innslag av tradisjonelle farger som oker og grønt på husene og rød sten på tak, knytter nye og gamle bomiljøer sammen. Dette legges til grunn for herværende vedtak og skal følges opp i kommende detaljprosjektering.
5. Gjeldende landskapsplan til grunn for vedtatt reguleringsplan er lagt til grunn for prosjektering av trivselskapende, grønne og aktivitetsskapende uteoppholdsarealer til rammesøknad og skal også legges til grunn for den videre detaljprosjektering. Det forutsettes høy kvalitet i dekker, møblering og utforming. Vegetasjonsdekker over parkeringskjeller må være minimum 80-120 cm for at litt større trær og annen vegetasjon skal ha gode vekstvilkår med mulighet til å etablere seg her også på lengre sikt. Utomhusplan skal godkjennes ifm igangsettingssøknad.
6. Det forutsettes at prosjektering av VA og overvannshåndtering er godkjent av virksomhet VA før igangsettingstillatelse. Det vises til utredning over.
7. Tiltaket utløser krav om fjernvarmetilknytning. Avtale med fjernvarmeleverandør skal foreligge før igangsettingstillatelse.
8. Universell utforming. Det skal dokumenteres hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst i bygning og utomhusområder før det kan gis igangsettingstillatelse jf. pbl. § 29-3 og byggt teknisk forskrift (TEK10) Kap.12.

9. Obligatorisk uavhengig kontroll iht. SAK § 14-2: Søknad om ansvarsrett for uavhengig kontroll må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

10. Geoteknisk rapport foreligger og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk rapport skal belegges med ansvar av geoteknisk fagkyndig foretak før det kan gis igangsettingstillatelse jf. pbl. § 28-1.

11. Forurensning av grunn. Det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn og denne må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

12. Det vises til forskrift om fremmede arter og generell aktsomhetsplikt jf naturmangfoldloven. Det påhviler utbygger et generelt ansvar for å forhindre spredning av fremmede invaderende arter. Disse skal fjernes i sin helhet innenfor tiltaksområdet og leveres godkjent mottak til destruksjon.

13. Lekeplassen (BLK) skal være offentlig tilgjengelig. Dette setter store krav til utforming av gårdsrom, uteoppholdsarealer og passasjer ut til omkringliggende gatenett og boligområder slik at dette nye uterommet inviterer inn til bruk og opphold på en slik måte at psykologiske barrierer sikres unngått.

14. Sammenføyning av eiendommer. Detaljreguleringsområdet består av flere eiendommer med ulike gårds- og bruksnummer. I henhold til pbl § 21-4 settes krav om at eiendommene involvert blir sammenføyd etter lov om eigedomsregistrering før brukstillatelse kan gis.

Foretak – ansvar:

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3. Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider. Oppdatert gjennomføringsplan skal vedlegges søknad om IG.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videregitt til tiltakshaver og andre berørte parter.

Gebyrer og avgifter

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Fredrikstad bystyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmeside: <http://www.fredrikstad.kommune.no>. Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og avløp beregnes etter gjeldende satser jf. gjeldende forskrifter for vann og avløp.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagemulighet

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

Saksnummer 2021/3254-76639/2021

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Hanne Kristin Reitan Hermansen
overingeniør

Reguleringsplan

Detaljreguleringsplan for Fagerlifjellet

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 10.12.2020, sak PS 154/20.

Datert: 28.04.2020

Revidert: 11.09.2020, 19.10.2020

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerede planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse – BBB1-2 (Rp 1113)

Renovasjonsanlegg – BRE1-2 (Rp 1550)

Lekeplass – BLK (Rp 1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei – SKV1-3 (Rp 2011)

Fortau – SF (Rp 2012)

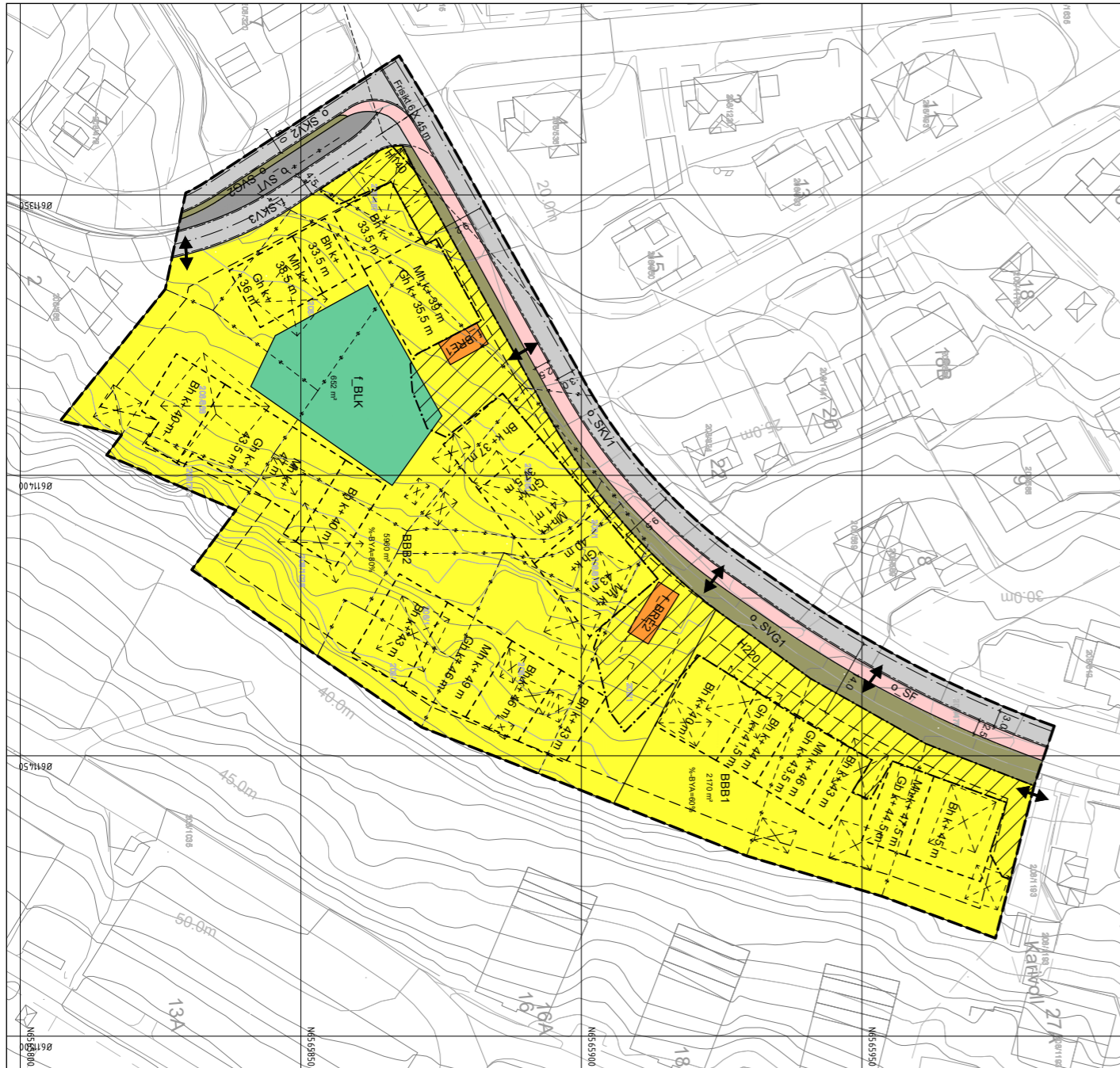
Annen veigrunn – tekniske anlegg SVT (Rp 2018)

Annen veigrunn - grøntareal SVG1-2 (Rp 2019)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringszone – frisikt (H140)

Gul støysone iht. T1442 (H220)



<p>Kartopplysninger</p> <p>Kilde for beskåret: Ambula</p> <p>Dato for beskåret: 26.10.2017</p> <p>Koordinatsystem: UTM sone 32 vestre på EUREF89 WGS84</p> <p>Høydeplaning: NN2000</p>		<p>Reguleringsplan PBL 2008</p> <p>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</p> <p>BBB1-2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)</p> <p>BRE1-2 Renovasjonsanlegg (1550)</p> <p>BLK Lekeplass (1610)</p> <p>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <p>SKV1-3 Kjørevei (2011)</p> <p>SF Fortau (2012)</p> <p>SVT Annen veigrunn - tekniske anlegg (2018)</p> <p>SVG1-2 Annen veigrunn - grøntareal (2019)</p>		<p>Linjesymbol</p> <p>Reguleringsgrense</p> <p>Rp-form/Grense</p> <p>Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)</p> <p>Rp-bestemmel/Grense</p> <p>Byggingrense (1211)</p> <p>Bebyggelse som forlenges fjernet (1215)</p> <p>Regulert sentrefløy (1221)</p> <p>Friskilte (1222)</p> <p>Regulert tett kjernebane (1223)</p> <p>Rp-silting/Grense</p> <p>Rp-silting/Grense</p> <p>Måle og avtredningslinje (1228)</p> <p>Punktsymboler</p> <p>Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)</p> <p>Bh k+ = Best. omr. Måls byggetype</p> <p>Bh k- = Best. omr. Måls sperrebygde</p> <p>M k+ = Best. omr. Måls innendørs</p> <p>o = Offentlig areal</p> <p>F = Felles areal</p>																																																						
<p>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</p> <table border="1"> <tr> <th>Dato</th> <th>Revisjon</th> <th>SAKS- NR.</th> <th>DATE</th> <th>SGN</th> </tr> <tr> <td>Dato</td> <td>Revisjon</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dato</td> <td>Revisjon</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Kommunestyrets delt vedtak</p> <table border="1"> <tr> <th>Sy 2. gangs behandling</th> <th>Dato</th> <th>154-20</th> <th>16.12.2020</th> </tr> <tr> <td>Ordring styret</td> <td>11.9.20</td> <td>12.11.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. gangs behandling</td> <td>PS 52-20</td> <td>28.05.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kommunestyrets vedtak</td> <td>PS 52-20</td> <td>28.05.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oppfølging av oppstart av planarbeid</td> <td>08.08.2019</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oppfølging av oppstart av planarbeid</td> <td>23.08.2019</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oppfølging av oppstart av planarbeid</td> <td>08.08.2019</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oppfølging av oppstart av planarbeid</td> <td>23.08.2019</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oppfølging av oppstart av planarbeid</td> <td>08.08.2019</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oppfølging av oppstart av planarbeid</td> <td>23.08.2019</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>PLANEN ER UTARBETET AV: Stenseth Grimsrud arkitekter AS</p> <p>PLANEN ER UTARBETET AV: Stenseth Grimsrud arkitekter AS</p>		Dato	Revisjon	SAKS- NR.	DATE	SGN	Dato	Revisjon				Dato	Revisjon				Sy 2. gangs behandling	Dato	154-20	16.12.2020	Ordring styret	11.9.20	12.11.2020		1. gangs behandling	PS 52-20	28.05.2020		Kommunestyrets vedtak	PS 52-20	28.05.2020		Oppfølging av oppstart av planarbeid	08.08.2019			Oppfølging av oppstart av planarbeid	23.08.2019			Oppfølging av oppstart av planarbeid	08.08.2019			Oppfølging av oppstart av planarbeid	23.08.2019			Oppfølging av oppstart av planarbeid	08.08.2019			Oppfølging av oppstart av planarbeid	23.08.2019			<p>Med tilhørende reguleringsbestemmelser</p> <p>Detaljregulering Fagerlifjellet</p> <p>Med tilhørende reguleringsbestemmelser</p> <p>Ansvarlig anID: 3004 1188</p> <p>Fagerlifjellet utvikling AS</p> <p>Stenseth Grimsrud arkitekter AS</p> <p>0 50 100 150 200 250</p> <p>Eksaktmålestokk: 1:500 m (A3)</p> <p>Kartmålestokk: 1:500 m (A3)</p> <p>0 50 100 150 200 250</p> <p>0 50 100 150 200 250</p>	
Dato	Revisjon	SAKS- NR.	DATE	SGN																																																						
Dato	Revisjon																																																									
Dato	Revisjon																																																									
Sy 2. gangs behandling	Dato	154-20	16.12.2020																																																							
Ordring styret	11.9.20	12.11.2020																																																								
1. gangs behandling	PS 52-20	28.05.2020																																																								
Kommunestyrets vedtak	PS 52-20	28.05.2020																																																								
Oppfølging av oppstart av planarbeid	08.08.2019																																																									
Oppfølging av oppstart av planarbeid	23.08.2019																																																									
Oppfølging av oppstart av planarbeid	08.08.2019																																																									
Oppfølging av oppstart av planarbeid	23.08.2019																																																									
Oppfølging av oppstart av planarbeid	08.08.2019																																																									
Oppfølging av oppstart av planarbeid	23.08.2019																																																									

3 Formålsparagraf

Formål med detaljreguleringsplan for Fagerlifjellet er å legge til rette for etablering av nye boliger gjennom fortetting og transformasjon med respekt for det eksisterende bygningsmiljøet.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en overordnet utomhusplan som viser prinsippene i arealbruken. Denne skal blant annet vise adkomstforhold med tilstrekkelig frisikt, flomveier og hovedtrekkene i en samordnet grønnstruktur og overvannsløsning, j.f. § 5.2.
- Hovedatkomst, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for tilstøtende nye boliger innenfor planområdet.
- Boliger innenfor BBB1-2 skal ha tilgang til ferdig opparbeidet leke- og uteoppholdsarealer før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
- Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor uteoppholdsarealene i (BBB1-2) og lekeplassen (BLK) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

5.2 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegges det for hvert byggetrinn utomhusplan og snittegninger i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Disse skal minst vise:

- Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Kjøre-, sykle- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil, snøopplag og tilgjengelighet for Karivold borettslag.
- Gjesteparkering, nødvendig parkering for bevegelseshemmede og parkering for sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer og håndtering av overflatevann.
- Opparbeidelse av uteoppholdsarealer og lekeplasser med evt. skjerming og adkomster.
- Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer.

- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Fagerlifjellet.
- Plassering av avkjørsel og snumulighet for personbil. Avkjøringspilene som framkommer av plankartet kan justeres ± 10 m. Frisikt tilsvarende 4 x 54 m, målt fra asfaltkant skal vises i utomhusplan.

5.3 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Overvannshåndteringen skal samordnes med terreng- og overflateutforming og grønnstruktur innenfor planområdet. Takvann og overflatevann skal fordrøyes og/eller infiltreres på en måte som opprettholder eller forsinker avrenningsraten fra planområdet. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Plan for håndtering av overvann skal vedlegges rammesøknad, og godkjennes av kommunen.

5.4 Støy og støv. (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 8.2.
- Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

5.5 Fjernvarme (pbl § 12-7, nr. 8)

- Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget og opparbeides med mulighet for vannbåren oppvarming.
- Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger vil være miljømessig bedre enn fjernvarmetilknytningen. I vurderingen av hva som er «miljømessig bedre» skal Norsk Standard for klimagassberegning for bygninger, NS 3720, eller etterfølgende revisjoner, benyttes.

5.6 Parkeringskrav (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4 og 7)

- Hver boenhet innenfor «BBB1» skal disponere maksimum 2 plasser pr. boenhet med mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.
- Hver boenhet innenfor «BBB2» skal disponere fra minimum 0,5 til maksimum 1,2 plasser pr. boenhet med mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.
- For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og gi mulighet for å låse fast syklene. 75% av plassene skal være overbygget.
- Av parkeringsplassene skal minimum 0,1 pr. boenhet tilpasses bevegelseshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres lett tilgjengelig og tillates lagt på både bakkeplan og i parkeringskjeller.
- Det tillates etablert maksimalt 0,15 gjesteparkeringer pr. boenhet innenfor planområdet.

5.7 Grunnforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det vurderes om det er mistanke om grunnforurensning gjennom en «fase 1 undersøkelse». Ved mistanke om grunnforurensning skal det iverksettes en miljøgeologisk grunnundersøkelse. Dersom miljøteknisk grunnundersøkelse påviser overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2, eller senere forskrifter som erstatter denne. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse gis. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten i kommunen, før igangsettingstillatelse gis.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

6.1 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- Det skal opparbeides felles eller privat uteareal tilsvarende minst 80 m² for boligene innenfor BBB1-2. Balkonger og takterrasser som tilfredsstiller støykravene inngår som uteoppholdsareal.
- Hver boenhet skal disponere minst 10 m² privat uteareal.
- For hver boenhet innenfor BBB2 skal det opparbeides minimum 40 m² felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal innredes med lekeapparater og aktivitetsinstallasjoner som f.eks. balansestokker, plantekasser og treningsapparater. Lekeplassen (BLK) kan inngå som en del av felles uteoppholdsarealer. Leke- og uteoppholdsarealene skal framgå av utomhusplan og ligge solrikt til. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med utgangspunkt i prinsippene i illustrasjonsplan vedlagt planbeskrivelsen, datert 18.12.2019.
- Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

6.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2), pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 6.

- Innen BBB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- Største tillatte byggehøyde for hver enkelt blokk er inndelt i soner og angitt på plankartet som «BH k+» innenfor hver av sonene. Utenfor sonene er høyeste tillatte byggehøyde for f.eks. overbygd sykkelparkering, 3 meter over ferdig planert terreng. Det tillates at tekniske installasjoner som f.eks. heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maks kotehøyde.
- Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruk. Fasadene som følger gateløpet skal brytes opp, slik at det harmonerer med øvrig bebyggelse i området. Bebyggelsen skal fargesettes med fargetoner tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal utformes med variasjoner i høyde, materialvalg og takform.
- Innglassing av balkonger eller takterrasser skal gjøres samlet, som en integrert del av fasaden og framstå som helhetlig for det samlede fasadeuttrykket.

- Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at den ikke dominerer gateløpet mot Fagerliveien.
- Det tillates utkragede balkonger inntil 2 meter ut over byggegrense.
- Det tillates trapper og støttemurer utenfor byggegrense.
- Innkjørings-, og parkeringsforhold skal utformes slik at beboere kan snu personbil på egen eiendom.

6.3 Renovasjonsanlegg – BRE1-2

Renovasjonsanleggene BRE1-2 er felles for beboere innenfor planområdet. Renovasjonsanleggene skal opparbeides i henhold til renovasjonsteknisk plan for Fagerlifjellet, datert 11.11.2019

6.4 Lekeplass – BLK

- Lekeplass BLK er felles for beboere innenfor planområdet.
- Lekeplassen skal minst inneholde huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr og sandkasse samt bord og benker.
- Lekeplass BLK skal være tilgjengelig for allmennheten.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

7.1 Kjørevei (SKV1-3), pbl § 12-7. nr. 1.

- SKV1 (Fagerliveien) er offentlig vei.
- SKV2 (Kringesjø) er offentlig vei.
- SKV3 er felles for tilknyttede boenheter. Veien skal være enveiskjørt og fungere som adkomst for beredskap og renovasjon. Veien skal være åpen som gangareal for allmennheten. Veibredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.

7.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14.

Fortau SF er offentlig.

7.3 Annen veigrunn (SVT), pbl § 12-7. nr. 1.

Annen veigrunn (SVT) kan brukes for snøopplag, teknisk veianlegg og framføring av teknisk infrastruktur.

7.4 Annen veigrunn (SVG1-2), pbl § 12-7. nr. 1.

Annen veigrunn (SVG1-2) kan brukes for snøopplag, teknisk veianlegg og framføring av teknisk infrastruktur. Arealene skal istandsettes med gress eller parkmessig beplantning.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Sikringsone – frisikt (H140_1), pbl § 12-7. nr. 4.

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiens planum mellom frisiktlinje og veiformål.

8.2 Støysone – gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- a) Utenfor fasader til boliger innenfor planområdet tillates støynivå opp til $L_{den} = 62$ dB, forutsatt at minst 50% av vinduene i støyfølsomme rom skal ha et støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB). Balkonger eller uterom som inngår i beregning av uteopphold skal om nødvendig ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq 55$ dB i oppholdssonen.
- b) Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

Vedtekter

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FARGERLIA 1

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagerlia 1 boligsameie, Fredrikstad.

Sameiet består av eiendommen gnr (...) bnr (...) [i Fredrikstad kommune.

Sameiet består av 61 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

6.1 Parkeringskjeller og gjesteparkering

Sameiet 63 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. 6 plasser er HC-plasser. Det er i tillegg anlagt noen gjesteparkingsplasser på sameiets eiendom på utomhusområdet.

6.2 Organisering av parkeringskjeller og gjesteparkering:

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes til gjesteparkering, og gjesteparkeringsplassene kan også benyttes av boligsameie bestående av byhusene på naboeiendommen til sameiets eiendom.

Den seksjonseier som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren er tildelt bruksrett til en parkeringsplass av utbygger. Bruksretten er eksklusiv for seksjonseierens bruksenhet i tråd med eierseksjonsloven § 25, 5 ledd.

Bruksretter til parkeringsplasser som ikke er solgt tilligger utbygger, som kan leie ut disse til og omsette disse til seksjonseiere i dette sameie og nabosameiet (byhusene).

Utleie av bruksrett til parkering, kan også i andre sammenhenger bare skje til seksjonseiere i dette sameiet og nabosameiet.

6.3 Kostnader og vedlikehold:

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Kostnadene fordeles med lik del på hver parkeringsplass, og fordeles mellom de bruksenhetene som har ervervet bruksrett til parkeringsplass, i forhold til hvor mange bruksretter som er ervervet.

Bruksenheter som har ervervet bruksrett parkeringsplass betaler a konto et beløp i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Beløpet fastsettes av styret.

Beløpet ligger inkludert i bruksenhetens totale månedlige felleskostnader. Utbygger betaler andel felleskostnader for bruksrett til de parkeringsplasser som eventuelt ikke er ervervet av seksjonseierne, og som tilligger utbygger.

6.4 Ladepunkt for elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksenheten disponerer, eller andre steder som styret anviser dersom det ikke anlagt av utbygger. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er beskrevet i nedenfor:

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver bruksenhet:

- Kabel TV, grunnpakke
- Brebånd, grunnpakken
- Forretningsførrel/ revisjon

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles som angitt i punkt 6.3.

Dette sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av utomhusområdet, jfr punkt 21 skal fordeles med lik del på hver bruksenhet.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann dersom det er lagt til rette for fjernavlesning, og fakturering direkte til hver bruksenhet
- Energi til lading av elbil/hybrid

Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann skal fordeles mellom bruksenhetene etter sameiebrøken dersom det ikke er lagt til rette for fjernavlesning, og direkte fakturering til bruksenheten.

Øvrige felleskostnader, herunder nye, skal fordeles etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelserett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer i felleskap forplikter seksjonseierne med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

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

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
- d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
- e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen forøvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.

Den type innglassing av balkonger som eventuelt ble tilbudt av utbygger ved oppføring av sameiets bygg, er forhåndsgodkjent, og kan oppføres av seksjonseierne uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Felles bruk av utomhusområdet

Sameiets eiendom er regulert i samme reguleringsplan som naboeiendommen, hvor boligsameie av byhusene er eller vil bli etablert. Reguleringsplanen regulerer deler av hver eiendom til felles funksjoner for begge eiendommene. Utbygging av eiendommene er i reguleringsplanen vurdert som ett prosjekt når det bl.a. gjelder samlet utnyttelse, og felles funksjoner som bl.a: renovasjonsanlegg, adkomster, åpne rom og kommunikasjonsakser/kommunikasjonsarealer for å nevne noe. Områdene mellom bebyggelsen på de to sameienes eiendommer, som ikke brukes eksklusivt av seksjonene på eiendommene, tjener som et felles utomhusområde for de to sameiene, og seksjonseierne/brukerne av boligene i de to sameiene har rett til bruk av felles utomhusområder, gjesteparkering, kommunikasjonsakser, renovasjonsanlegg mm på det andre sameiets eiendom.

Sameiene skal samarbeide om felles drift og vedlikehold av utomhusområdene. Kostnadene til drift og vedlikehold, herunder festeavgiften for eiendommen hvor byhusene er utbygd, skal fordeles mellom sameiene basert på hvor mange seksjoner det er i hvert sameie. Det er planlagt med 61 seksjoner i dette sameiet, og 8 seksjoner/byhus, i så fall til sammen 69 seksjoner. I så fall skal dette sameie dekke 61/69 av kostnadene. Dette sameiets andel av kostnadene skal fordeles mellom bruksenhetene i dette sameie med lik del, jfr punkt 8.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOoooo



Kontakt megler



Morten Stene
Eiendomsmegler MNEF
morten.stene@stavlund.no
917 82 296



Gunnar Olai Stavlund
Eiendomsmegler MNEF
gunnar@stavlund.no
913 53 125



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad

Besøk oss på boifagerlia.no





Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613706902
Vedlegg: Ja

Rekviert av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714
Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekviert(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 919444940
Navn FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS

Bruksenhe
Adresse Sandesundsveien 2, 1724 SARPSBORG

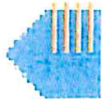
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3004
Gnr 208
Bnr 360

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	208	360	0	1	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	2	50 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	3	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	4	66 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	5	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	6	111 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	7	101 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	8	93 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	9	91 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	10	105 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	11	91 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	12	33 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	13	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	14	76 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	15	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	16	92 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	17	98 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	18	92 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	19	153 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR. 216995
28 FEB 2023
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	208	360	0	20	149 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	21	65 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	22	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	23	75 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	24	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	25	119 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	26	87 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	27	68 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	28	87 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	29	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	30	88 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	31	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	32	88 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	33	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	34	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	35	68 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	36	106 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	37	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	38	106 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	39	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	40	107 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	41	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	42	107 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	43	121 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	44	103 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	45	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	46	102 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	47	75 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	48	114 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	49	100 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	50	114 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	51	100 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	52	159 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	208	360	0	53	71 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	54	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	55	93 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	56	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	57	117 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	58	109 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	59	117 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	60	109 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	61	168 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	62	1 / 5804	Næringsseksjon	Ja	Nei
3004	208	360	0	63	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	64	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	65	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	66	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	67	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	68	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	69	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	70	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	71	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
3004	208	360	0	72	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Jnr 2/23

23/688

Søknad om seksjonering

06 JAN. 2023

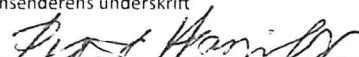
Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn FREDRIKSTAD	Kommunens adresse PB 405, 1602 FREDRIKSTAD	Kontaktperson A Skar

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS	Fødselsnr./Org.nr. 919 444 940	E-postadresse ine.bredholt@fpg.no	
Adresse Sandesundsveien 2	Postnummer 1724	Poststed Sarpsborg	Telefonnummer 91155707

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 208	Bruksnr. 360	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 444 940	FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	67	B	13	B	108	B	25	B	119	B	37	B	78	B	49	B	100	B
2	B	50	B	14	B	76	B	26	B	87	B	38	B	106	B	50	B	114	B
3	B	67	B	15	B	97	B	27	B	68	B	39	B	78	B	51	B	100	B
4	B	66	B	16	B	92	B	28	B	87	B	40	B	107	B	52	B	159	B
5	B	67	B	17	B	98	B	29	B	83	B	41	B	78	B	53	B	71	B
6	B	111	B	18	B	92	B	30	B	88	B	42	B	107	B	54	B	108	B
7	B	101	B	19	B	153	B	31	B	83	B	43	B	121	B	55	B	93	B
8	B	93	B	20	B	149	B	32	B	88	B	44	B	103	B	56	B	108	B
9	B	91	B	21	B	65	B	33	B	83	B	45	B	67	B	57	B	117	B
10	B	105	B	22	B	97	B	34	B	83	B	46	B	102	B	58	B	109	B
11	B	91	B	23	B	75	B	35	B	68	B	47	B	75	B	59	B	117	B
12	B	33	B	24	B	97	B	36	B	106	B	48	B	114	B	60	B	109	B
Sum tellere:		5804		Nevner =		5804													

Dato 2/1-23	Innsenderens underskrift 
-----------------------	---

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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


10. Underskrifter

Sted og dato 2/1-23 SARPSBORG	Hjemmelshavers underskrift <i>Øyvind Harridsleff</i> For	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Harridsleff Fagerliens Utvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

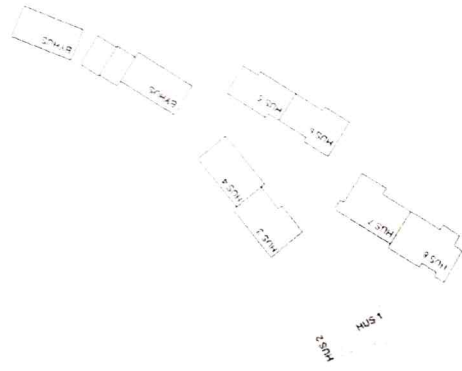
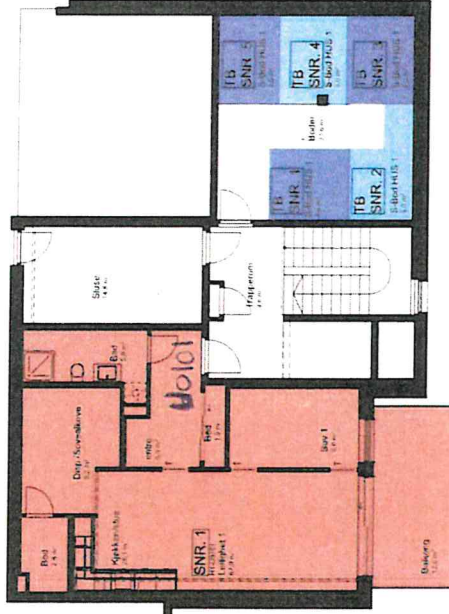
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3004	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 208	Bruksnr. 300	Festenr.
Dato 31/1-23	Underskrift <i>A. Steen</i>	Stempel 		

Dato 2/1-23	Innsenderens underskrift <i>Øyvind Harridsleff</i>
----------------	---

Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLEAREALER



Seksjoneringstegning

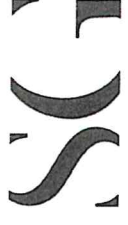
Gnr/Bnr: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022





Mål:
Teqnr.: PKH
Kontr.: BLG

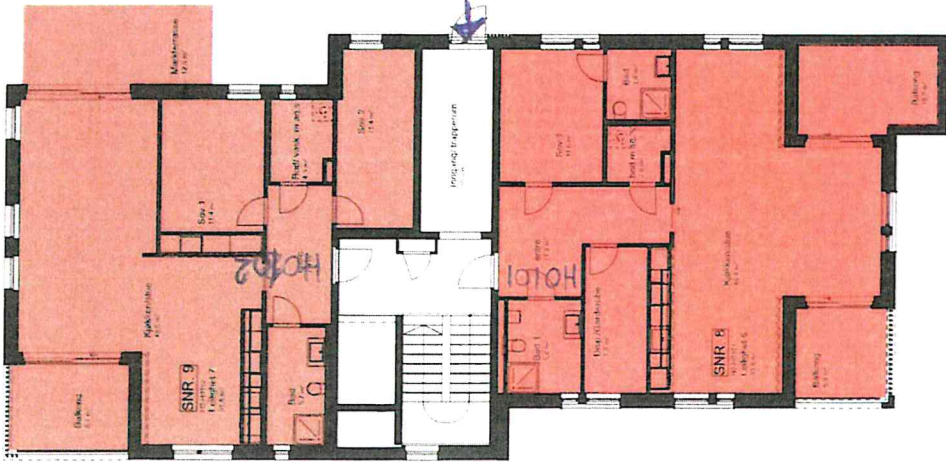
17154
Fagerliveien

Hus 1 og 2 - Underretasje
Sierbeth Gårmanud arkitekt AS

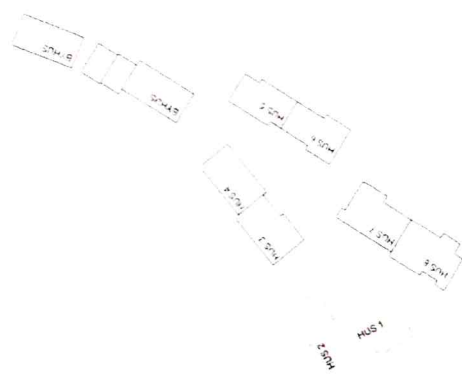
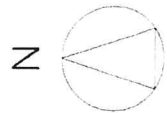
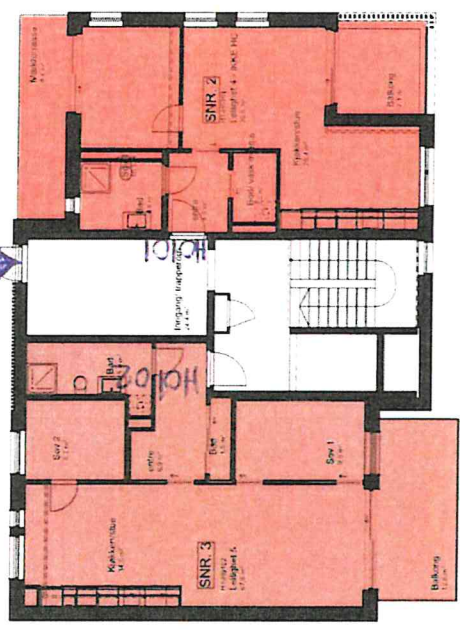


Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLESAREALER



Inngang



Seksjoneringstegning

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022

Mål:
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

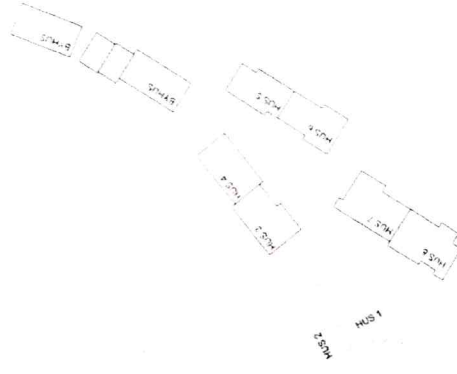
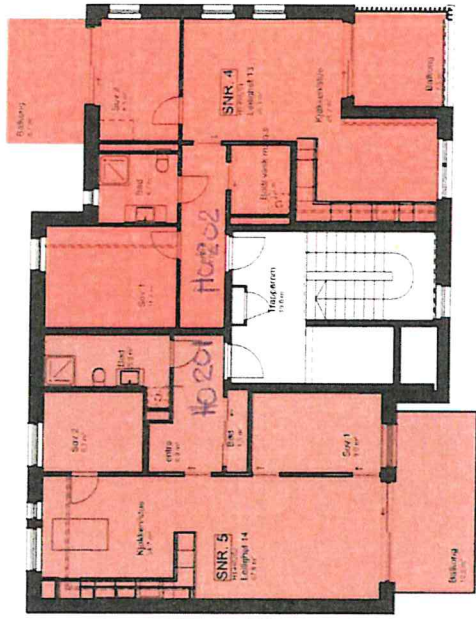
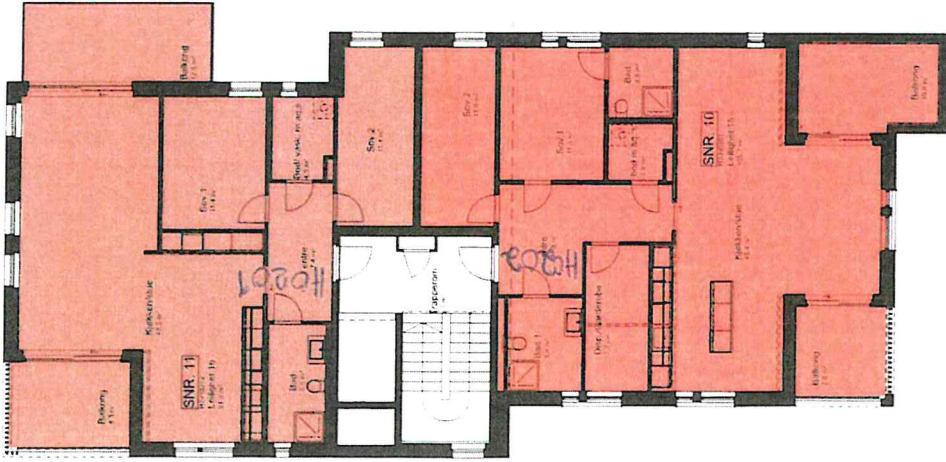
17154 SNR 2,3 og 8-9
Fagerliveien

Hus 1 og 2 - 1. Etasje
Steinath Gimrud arkitekter AS



Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLEAREALER



Seksjoneringstegning

Gnr/Bnr: 208/360

Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022

Mål:

Tegn.: PKH

Kontr.: BLG

17154 Snr 4-5 og 10-11

Fagerliveien

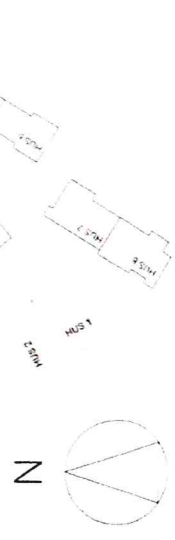
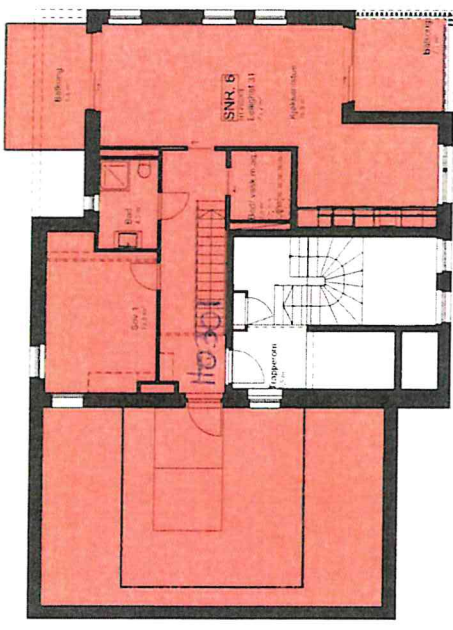
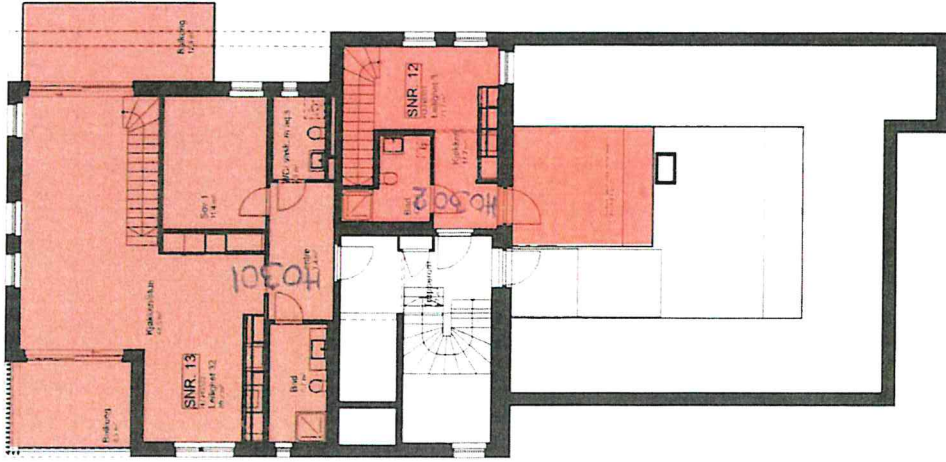
Hus 1 og 2 - 2. Etasje

Sterbøeth Gimreud arkitekter AS



Hus 1 og 2

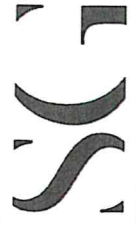
-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLESAREALER



Seksjoneringstegning
 Gnr/Bnr: 208/360
 Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

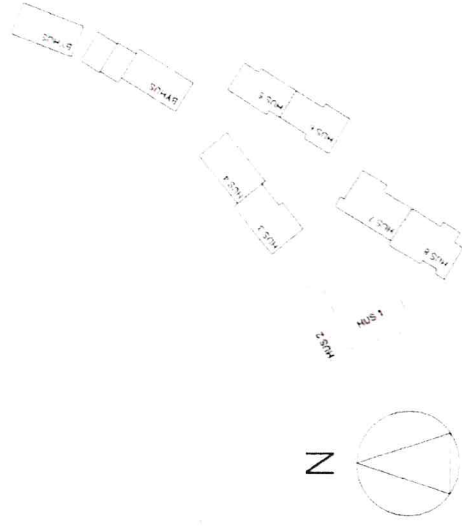
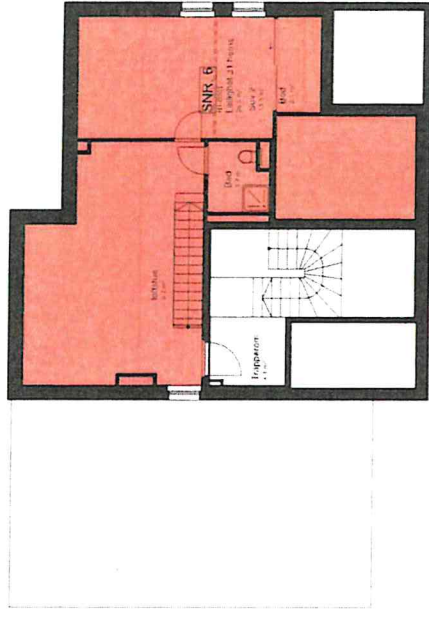
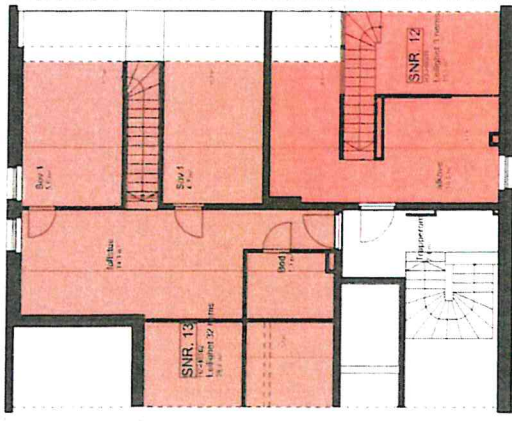
Dato: 15.11.2022
 Malt:
 Tegnr.: PKH
 Kontnr.: BLG

17154
 Fagerliveien Snr 6 og 12-13
Hus 1 og 2 - 3. Etasje
 Sierigeth Gimmarud arkitekter AS



Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLEAREALER



Seksjoneringstegning

Dato: 15.11.2022
Mål:

Grnr/Enr: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

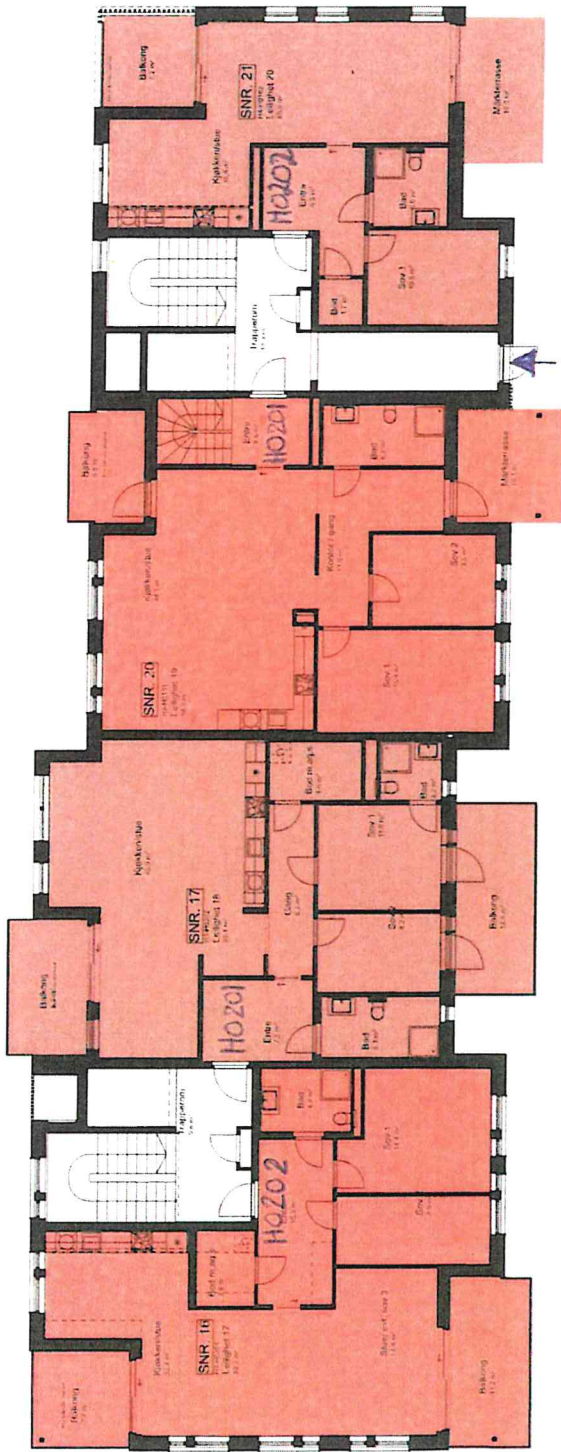
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154
Fagerliveien
Snr 6 og 12-13

Hus 1 og 2 - Loftsetasje
Steriseth Gammestad arkitekter AS

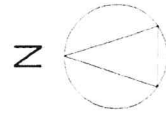


Hus 3 og 4



gang

- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDELI BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER



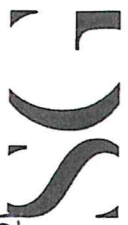
Seksjoneringstegning

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

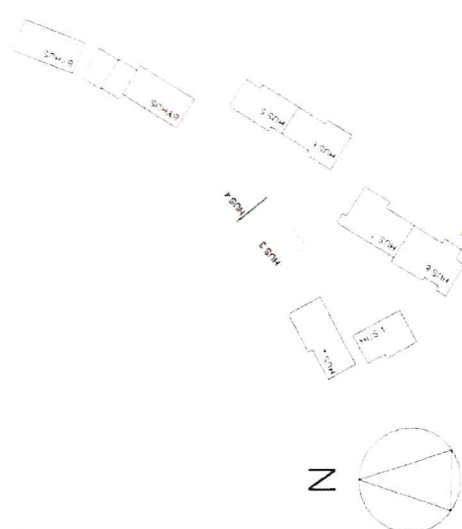
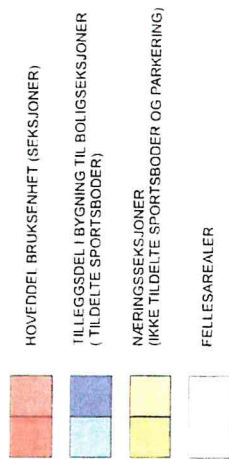
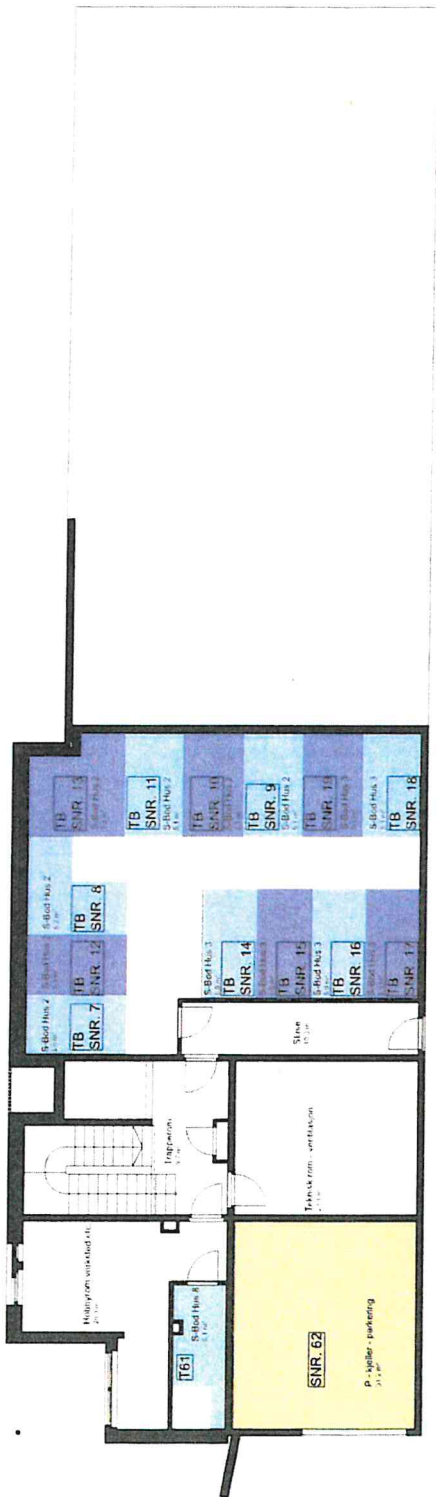
Dato: 15.11.2022
Mål:

Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 *Snr 16-17 og 20-21*
Fagerliveien
Hus 3 og 4 - 2. Etasje
Steinbath Garmanrud arkitekter AS



Hus 3 og 4



Seksjoneringstegning

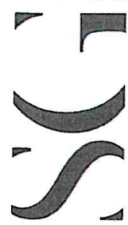
Gnr/Enr: 208/360
Fagerliiveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
Mål:

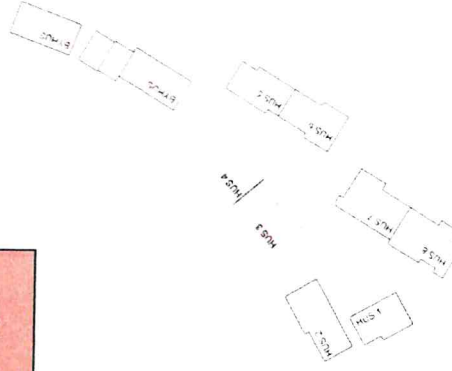
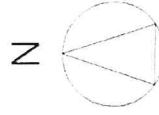
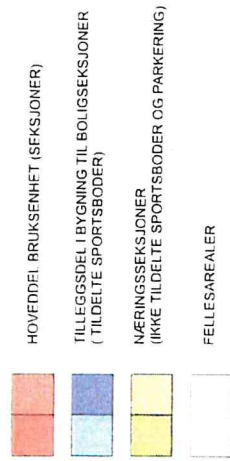
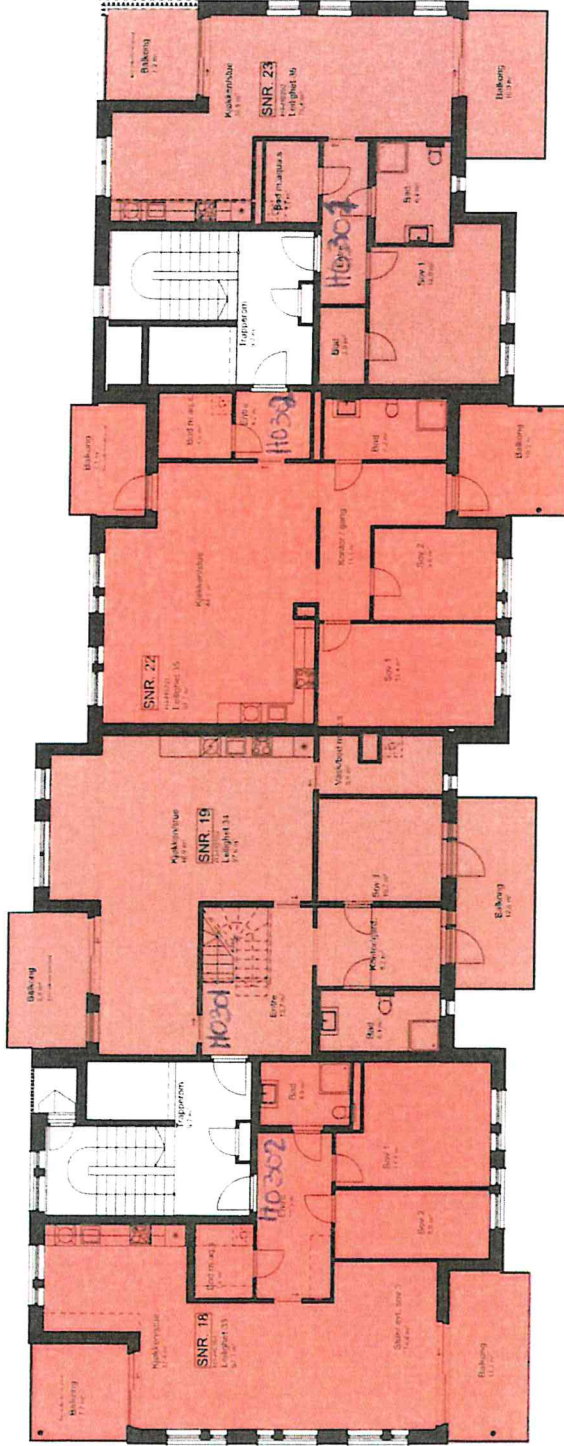
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154
Fagerliiveien
Snr 62

Hus 3 og 4 -Underetasje
Steinbath Gårmand arkitekter AS



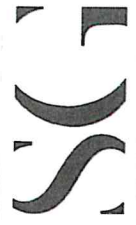
Hus 3 og 4



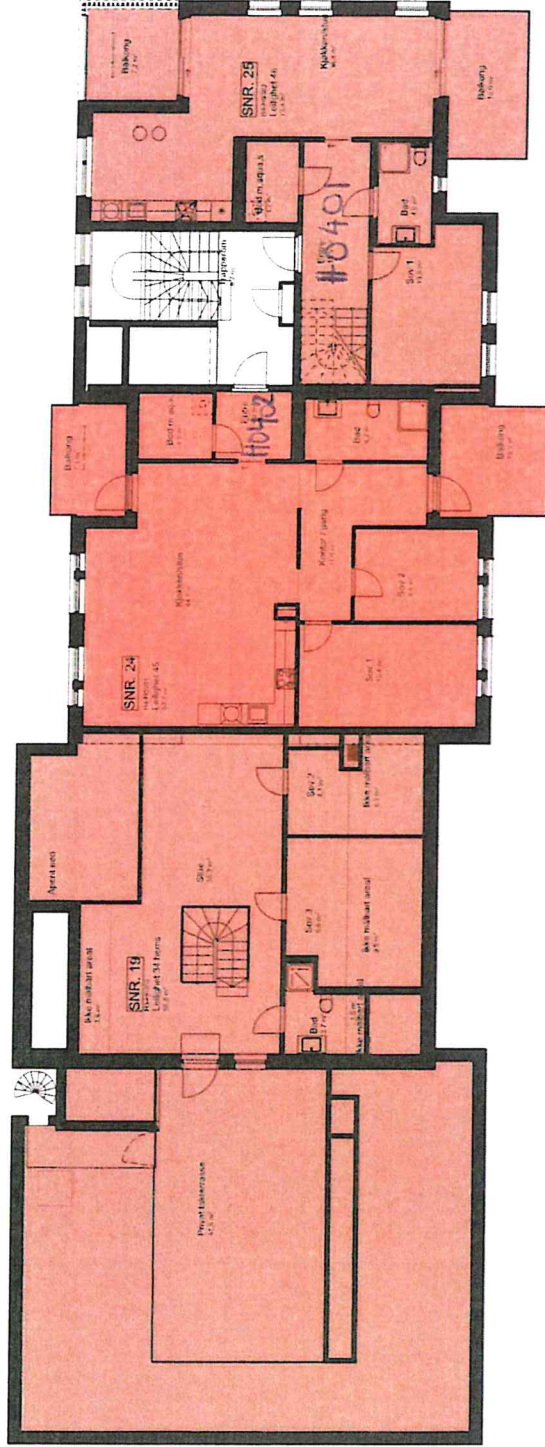
Seksjoneringstegning
 Gnr/Bnr: 208/360
 Fagerliveien, 1605 Frodrikstad

Dato: 15.11.2022
 Mal:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

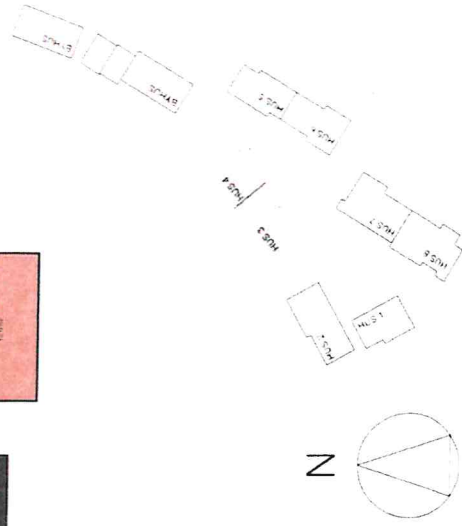
17154 SNR 18-19 og 22-23
 Fagerliveien
Hus 3 og 4 - 3. Etasje
 Stenseth Grunnetud arkitekter AS



Hus 3 og 4



- HOVEDDEL BRUKSNIHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLEAREALER



Seksjoneringstegning

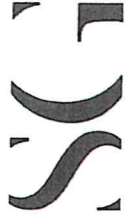
Dato: 15.11.2022
Mål:

Gnr/Enr: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

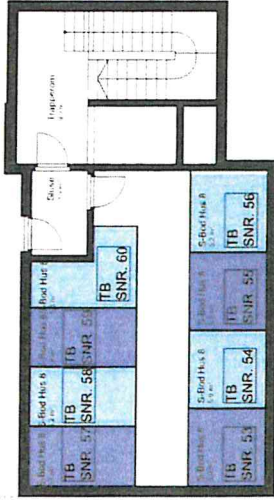
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 Snr 19, 24, 25
Fagerliveien

Hus 3 og 4 -4. Etasje
Sjarbeeth Gartnerud arkitekter AS



Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER



Seksjoneringstegning

Gnr/Enr.: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
Mål:

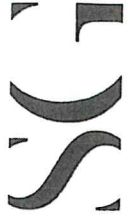
Tegn.: PKH
Kont.: BLG

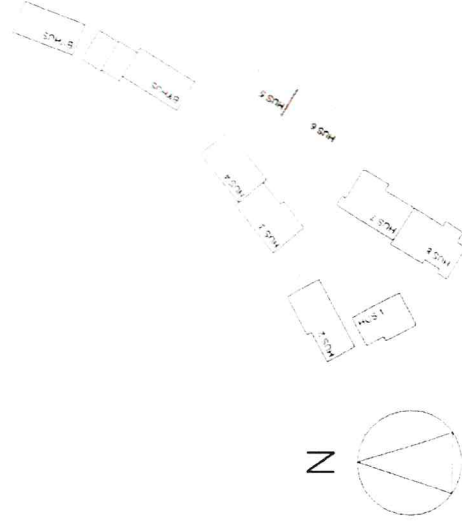
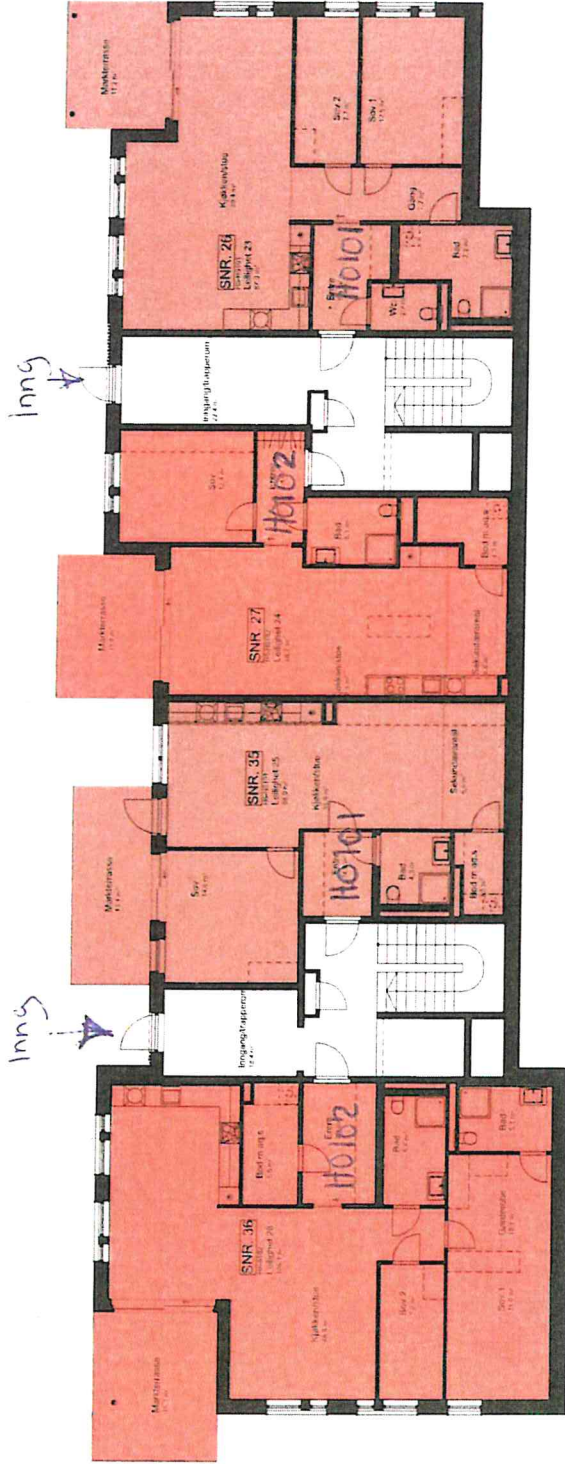
17154

Fagerliveien

Hus 5 og 6 - Underetasje

Stenseth Gårdsutvikling AS





- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- MÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLEAREALER

Seksjoneringstegning

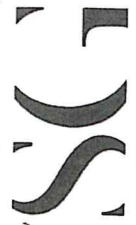
Dato: 15.11.2022
Mål:

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerlivetien, 1605 Fredrikstad

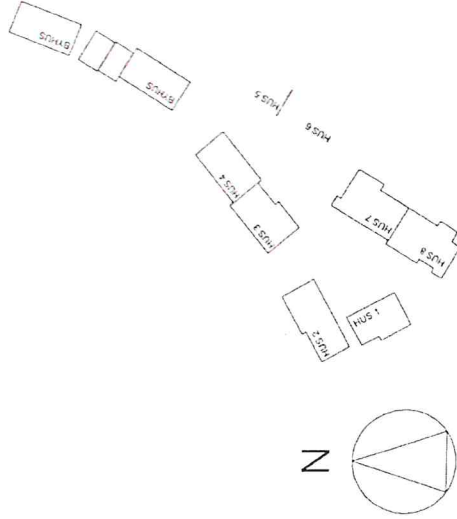
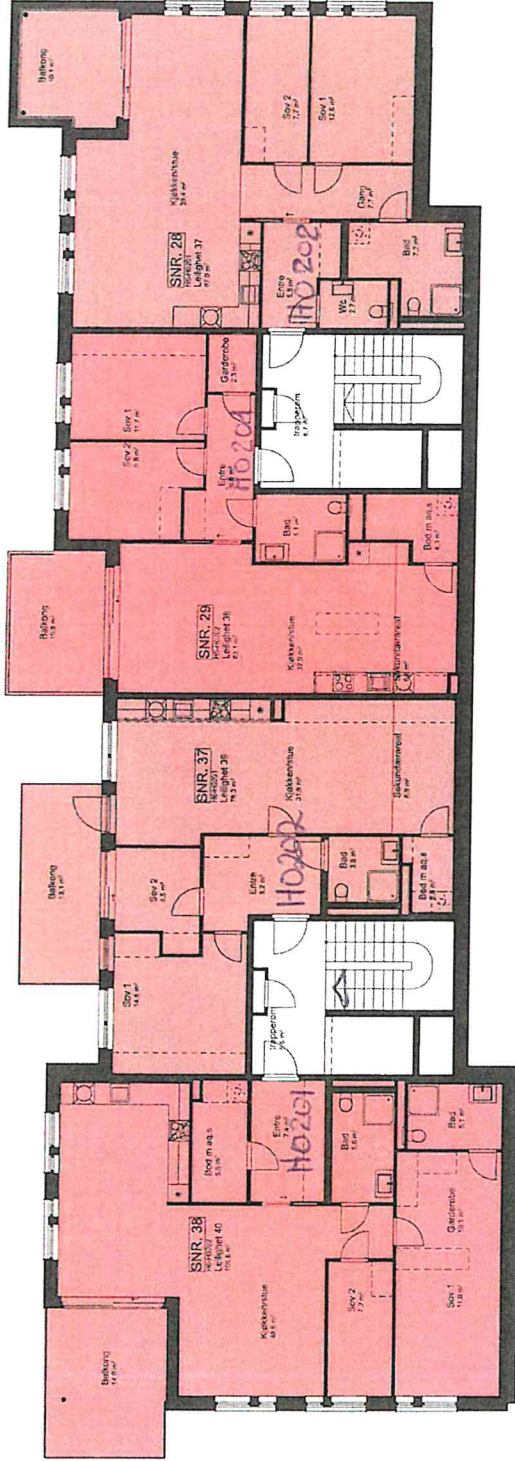
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 Snr 36-35 - 27 - 26
Fagerlivetien

Hus 5 og 6 - 1. Etasje
Stenbath Grønnstued arkitekter AS



Hus 5 og 6

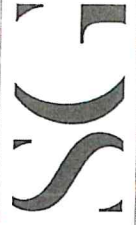


- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

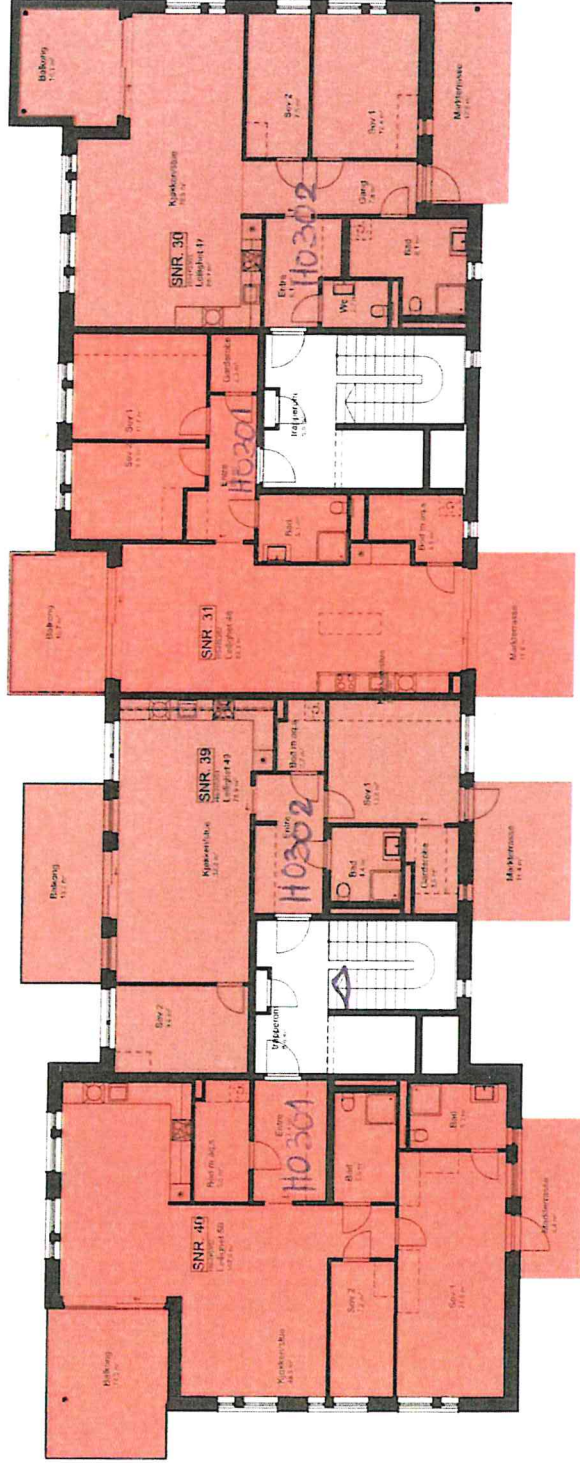
Seksjoneringstegning
 Gnr/Bnr: 208/360
 Fagerfliveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegnr.: PKH
 Kontr.: BLG

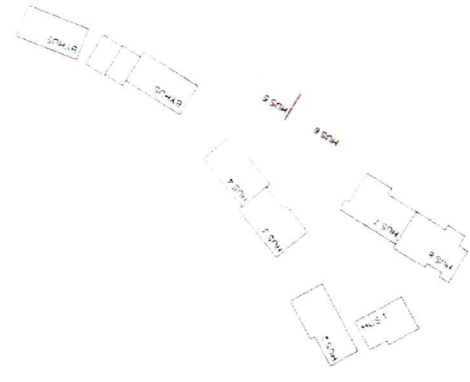
17154 SNR 38-37 og 29-28
 Fagerfliveien
Hus 5 og 6 - 2. Etasje
 Stenseth Grimsrud arkitektur AS



Hus 5 og 6



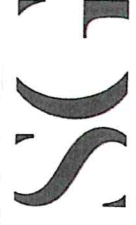
- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLEAREALER



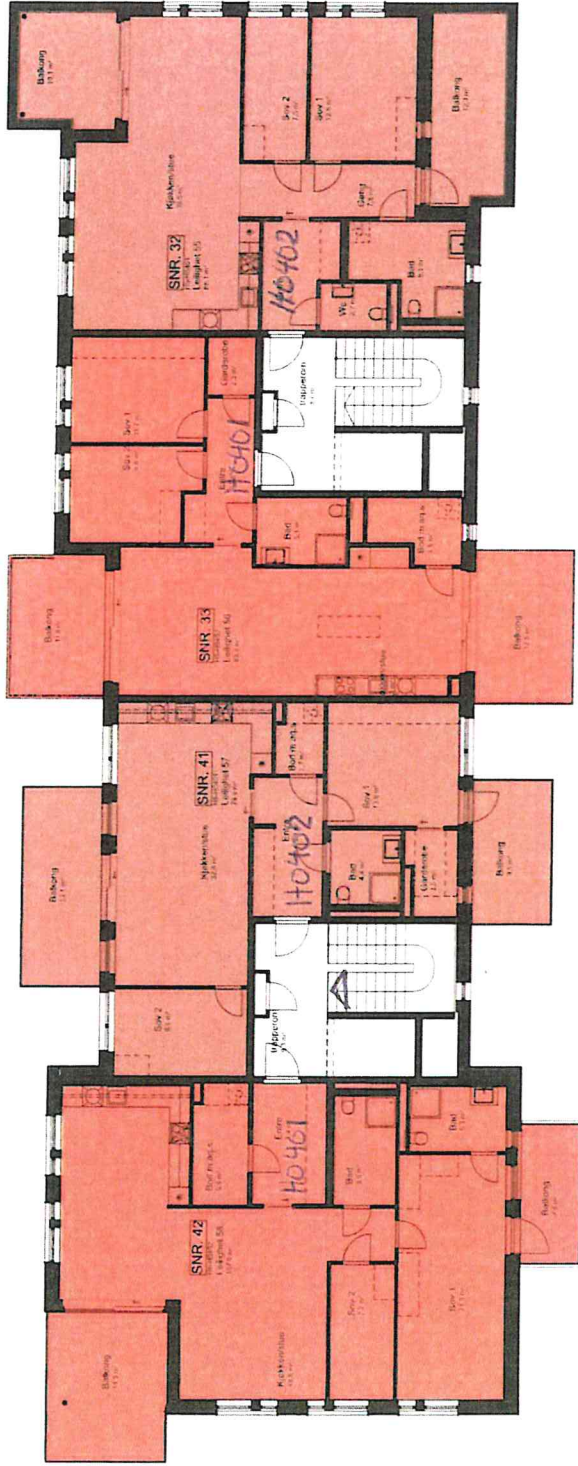
Seksjoneringstegning
 Gnr/Bnr: 208/360
 Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

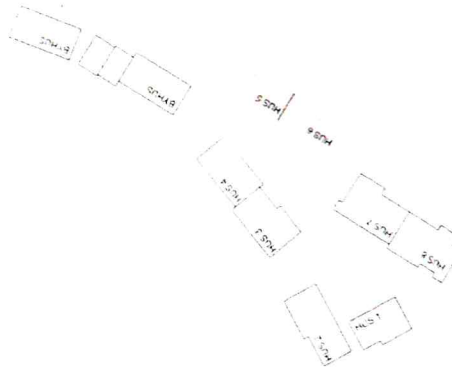
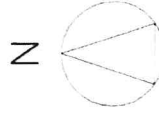
17154 Snr 40 39-31-30
 Fagerliveien
Hus 5 og 6 - 3. Etasje
 Steingeth Gårdsrud arkitekter AS



Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- MÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLEAREALER



Seksjoneringstegning

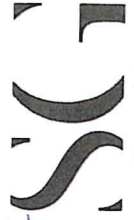
Dato: 15.11.2022
Mål:

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

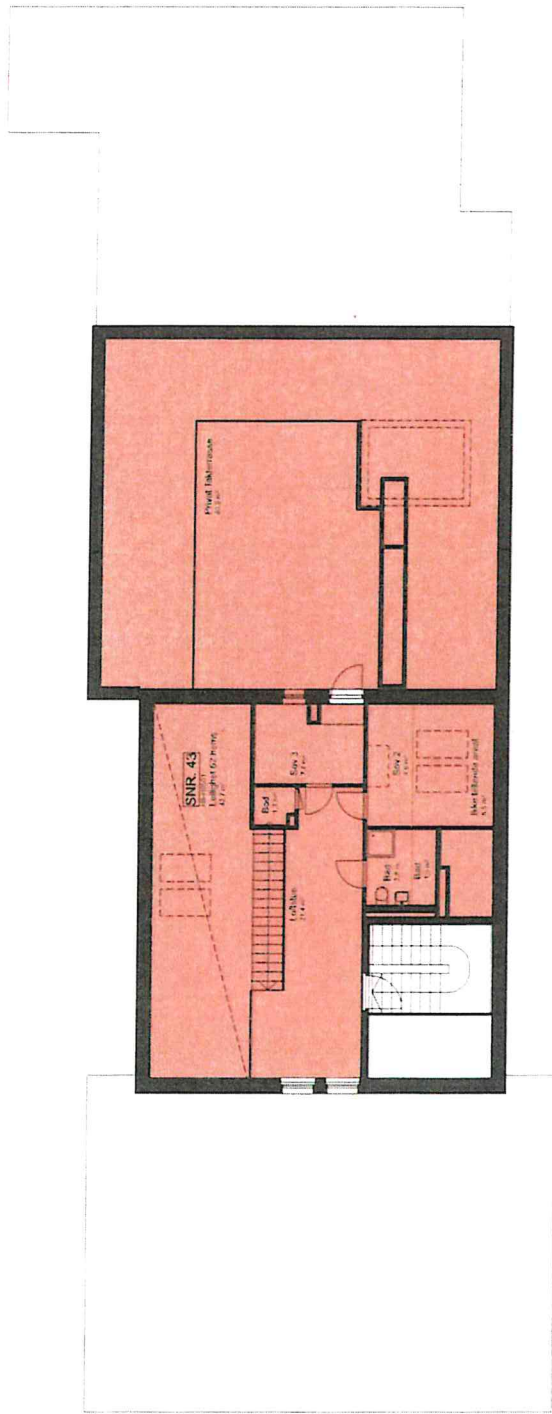
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 Snr 42-41 og 33-32
Fagerliveien

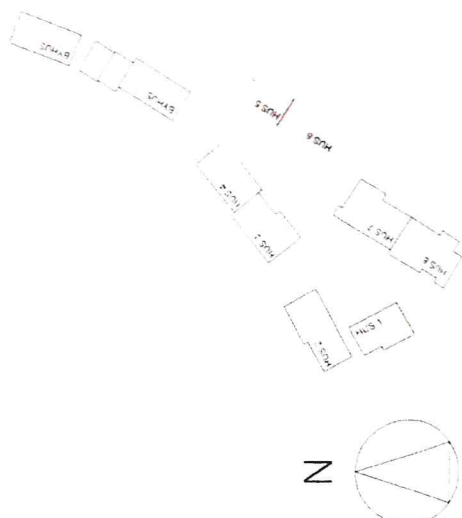
Hus 5 og 6 - 4. Etasje
Stenbeth Grimstad arkitekter AS



Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- MÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER



Seksjoneringstegning

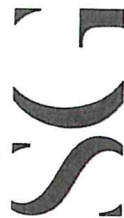
Gnr/Bnr: 208/360
Fagerlveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
Mål:

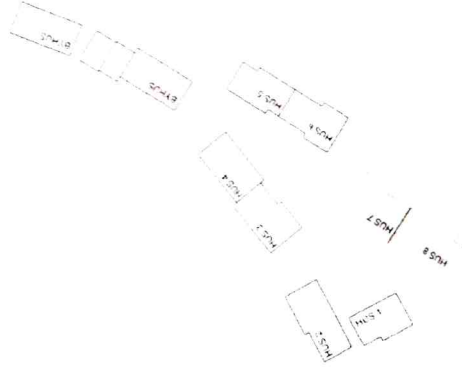
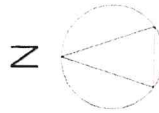
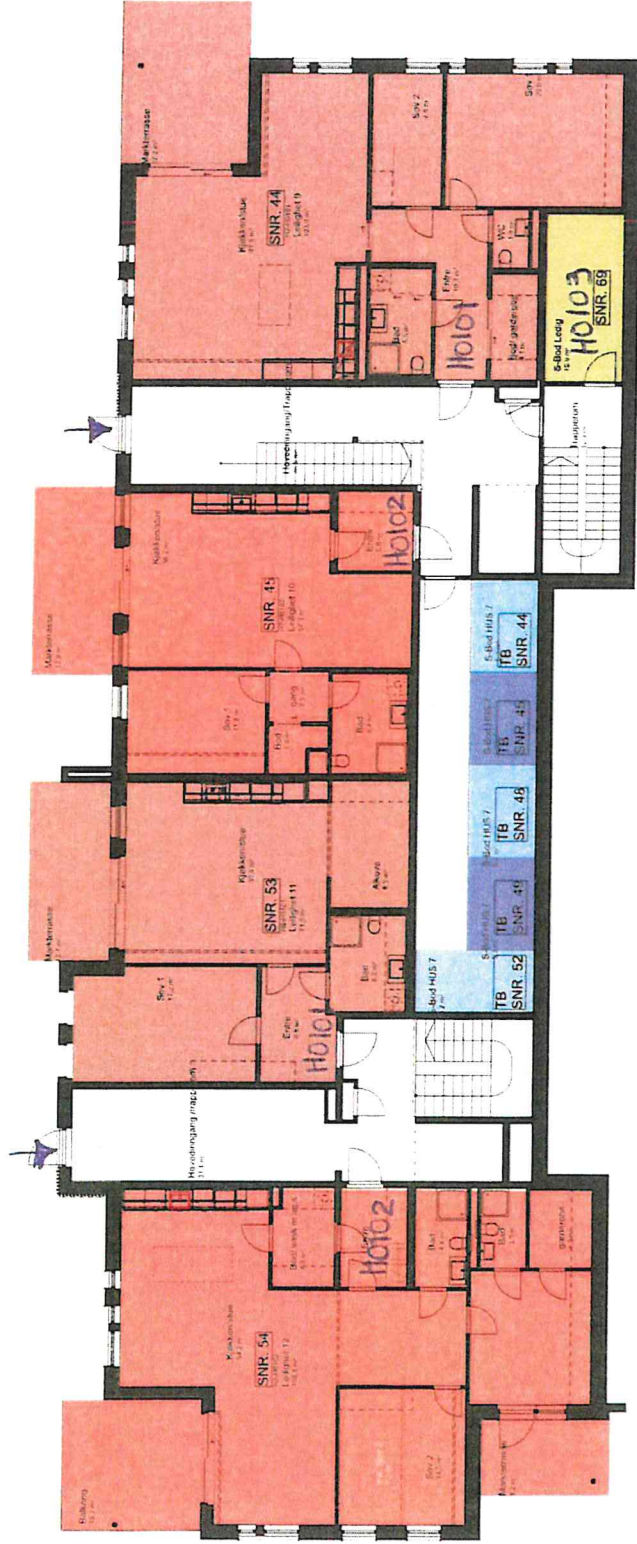
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 Snr 43
Fagerlveien

Hus 5 og 6 - Loftsetasje
Starbøeth Gårdsrud arkitekter AS



Hus 7 og 8

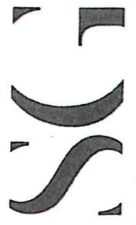


- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- MERINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

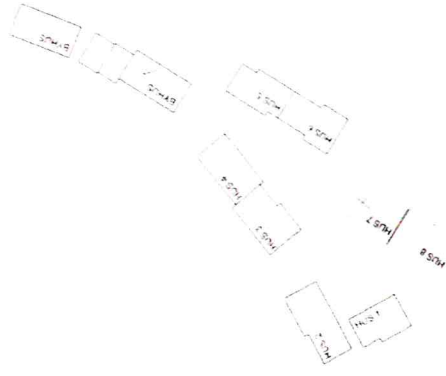
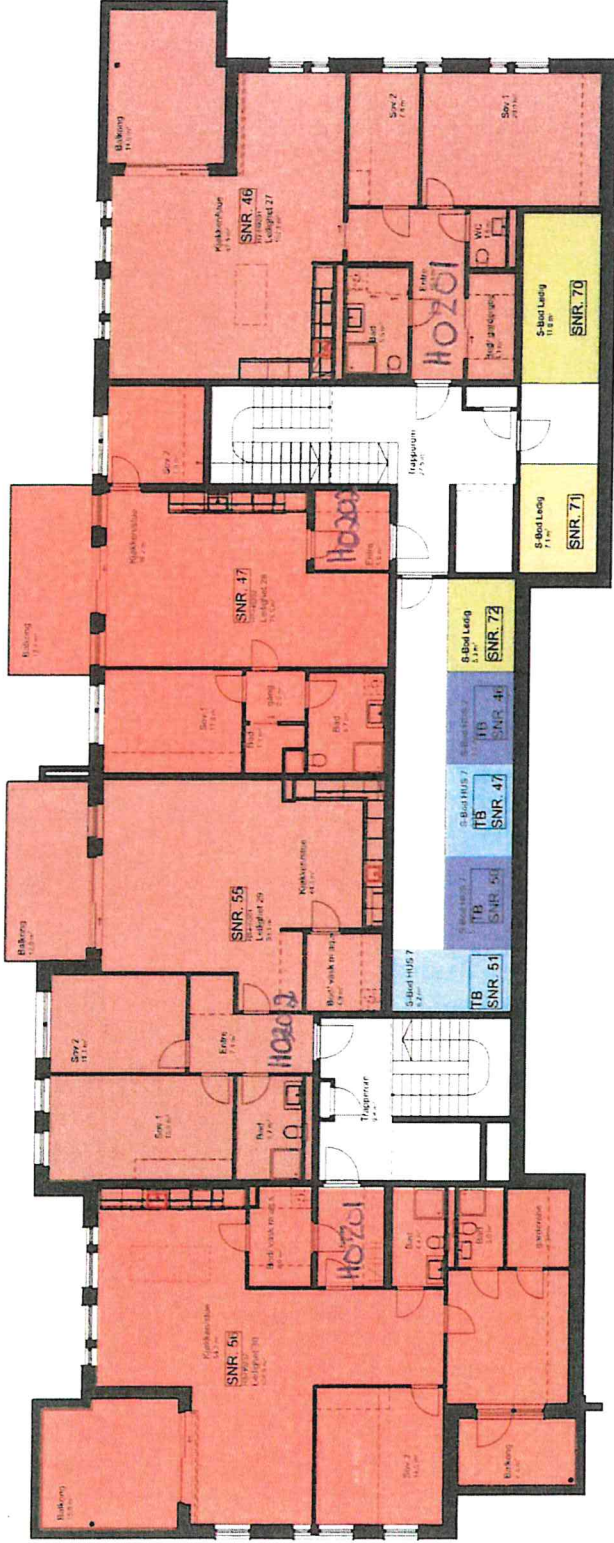
17154 SNR 54-53 og 45-44
 Fagerliveien
Hus 7 og 8 - 1. Etasje
 Stenseth Grimstad arkitekter AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegnr.: PKH
 Kontr.: BLG

Seksjonerings-tegning
 Gnr/Bnr: 208/360
 Fagerliveien, 1605 Fredrikstad



Hus 7 og 8



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- INNERINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

Seksjoneringstegning

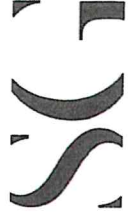
Gnr/Bnr: 208/360
Fagerfløveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
Mål:

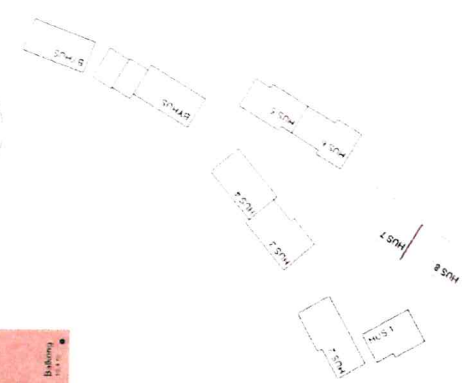
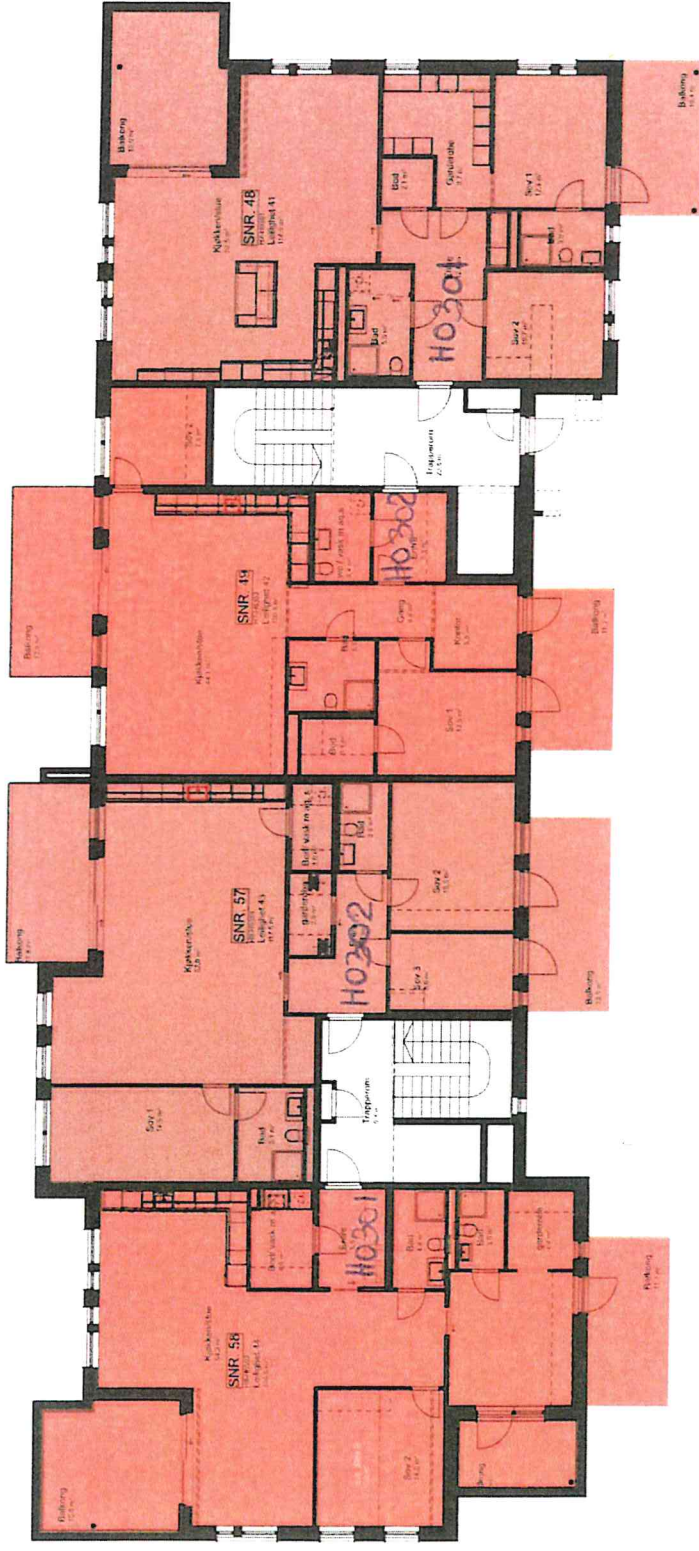
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 Snr 50-55-47-90
Fagerfløveien

Hus 7 og 8 - 2. Etasje
Stenseth Gammarud arkitektur AS



Hus 7 og 8



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- N/RINGSSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

Seksjoneringsstegning

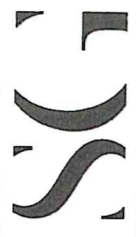
Dato: 15.11.2022
Mål:

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerliven, 1605 Fredrikstad

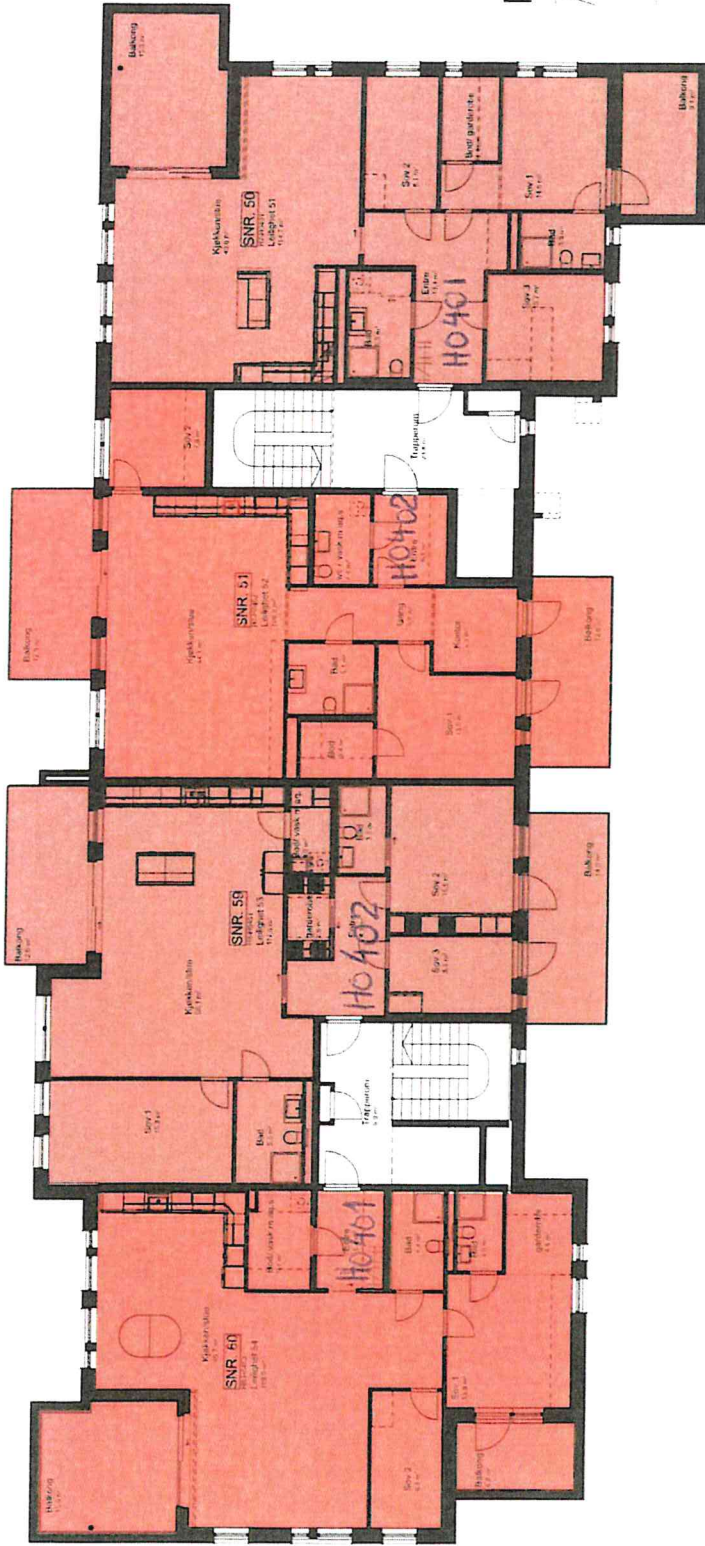
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 Snr 58-57 og 49-48
Fagerliven

Hus 7 og 8 - 3.Etasje
Stengath Gårdsrud arkitekter AS



Hus 7 og 8



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDDEL BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER
(TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER
(IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

Seksjoneringstegning

Dato: 15.11.2022
Mål:

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerliveren, 1605 Fredrikstad

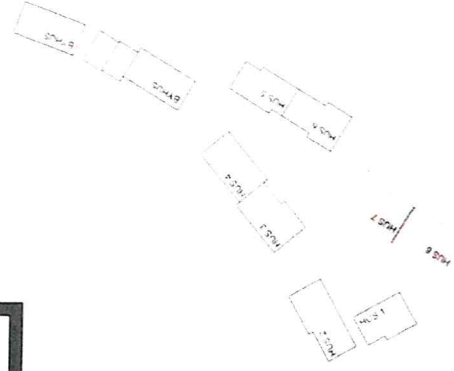
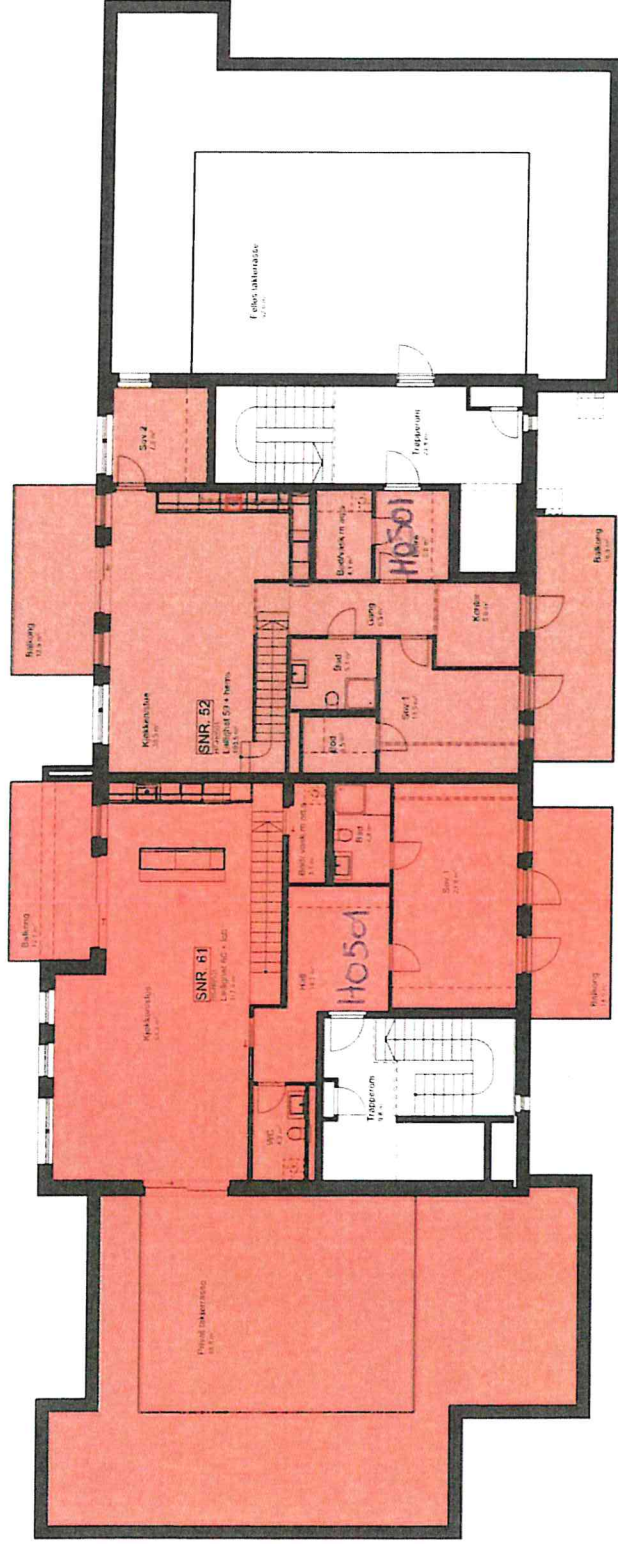
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 Snr 60-89 og 51-50
Fagerliveren

Hus 7 og 8 - 4.Etasje
Stenseth Gårmsrud arkitektur AS



Hus 7 og 8



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

Seksjoneringstegning

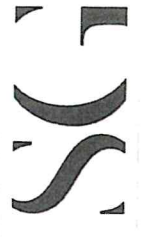
Dato: 15.11.2022
Mål:

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerlivveien, 1605 Fredrikstad

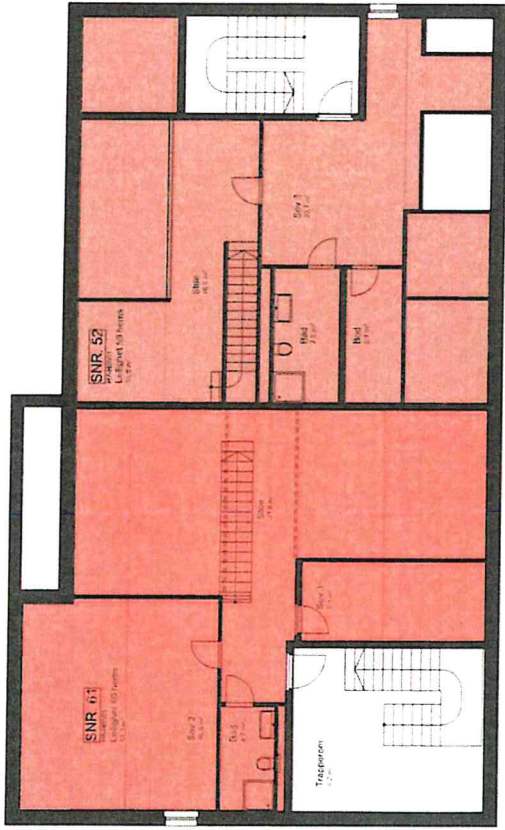
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG





17154 Snrbl og 52
Fagerlivveien

Hus 7 og 8 - 5.Etasje
Sirebeth Grimsrud arkitekter AS



Hus 7 og 8



-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLESAREALER

Seksjoneringstegning

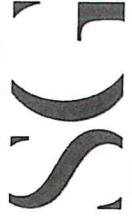
Dato: 15.11.2022
Mal:

Gnr/Bnr: 208/360
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad

Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

17154 *Snr 61 og 52*
Fagerliveien

Hus 7 og 8 - 6.Etasje
Stenbeth Grunnaud arkitekter AS



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FARGERLIA 1

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagerlia 1 boligsameie, Fredrikstad.

Sameiet består av eiendommen gnr 208, bnr 360 i Fredrikstad kommune.

Sameiet består av 72 eierseksjoner, hvorav 61 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er boder og en stor parkeringsplass.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Boligseksjonenes sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Næringsseksjonene har fått telleren 1. Se nærmere punkt 8 om betydningen av det ved fordeling av felleskostnader. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering og boder

6.1 Parkeringskjeller og gjesteparkering

Sameiet har 66 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. 4 plasser er HC-plasser. Det er i tillegg anlagt noen gjesteparkingsplasser på sameiets eiendom på utomhusområdet, som også inneholder 2 HC-plasser.

6.2 Organisering av parkeringskjeller og gjesteparkering:

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes til gjesteparkering, og gjesteparkeringsplassene kan også benyttes av boligsameie bestående av byhusene på naboeiendommen til sameiets eiendom.

Den seksjonseier som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren er tildelt bruksrett til en parkeringsplass av utbygger. Parkeringsplassene er organisert som en mindre næringsseksjon bestående av noen parkeringsplasser, mens de resterende parkeringsplassene er tilleggsdel til den aktuelle næringsseksjonen. De som har ervervet bruksrett til parkeringsplass vil være hjemmelshaver til den aktuelle næringsseksjonen. Erverv av en – 1 – bruksrett gir eierandel på 1/66. Utbygger vil være hjemmelshaver i forhold til hvor mange bruksretter som ikke er solgt.

Overdragelse av andeler i næringsseksjonen, eller utleie av bruksretter til parkeringsplasser, kan skje til seksjonseiere i dette sameie og nabosameiet (byhusene). Det foreligger egne vedtekter som regulerer forholdet mellom hjemmelshaverne til næringsseksjonen, vedlegg 1 til disse vedtektene.

6.3 Kostnader og vedlikehold:

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Kostnadene fordeles med lik del på hver parkeringsplass, og fordeles mellom hjemmelshaverne i den aktuelle næringsseksjonen i forhold til hvor mange ideelle andeler man har.

Kostnader til vedlikehold, reparasjon og utskiftning av felles sykkelparkering i parkeringskjelleren fordeles mellom alle boligseksjonene.

Hjemmelshaverne til næringsseksjonen betaler a konto et beløp i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Beløpet er NOK 280 pr. parkeringsplass pr. mnd, og kan endres av styret i tråd med hva som er de faktiske drifts og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som blir å betale for boligseksjonen.

6.4 Ladepunkt for elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser dersom det ikke anlagt av utbygger. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene, og i næringsseksjonen som omfatter parkeringsplassene, som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonene som omfatter parkeringsplassene, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne hjemmelshaveren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom hjemmelshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

6.6 Boder – noen boder som næringsseksjon

Hver boligseksjon har bruksrett til en – 1- bod. Bodene er organisert som tilleggsdel til boligseksjonen.

Overskuddsboder er organisert som næringsseksjoner, og utbygger er hjemmelshaver til de aktuelle næringsseksjonene. De aktuelle næringsseksjonene som inneholder bod kan overdras eller leies ut til seksjonseiere i dette sameie og nabosameiet (byhusene).

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av arealene hvor bodene ligger. Næringsseksjonene inneholdende bod skal betale sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift- og vedlikehold av arealene. Beløpet er NOK 50 pr. mnd. og kan endres av styret i tråd med hva som er de faktiske drifts og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som hjemmelshaver eventuelt betaler for boligseksjonen.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over boligseksjonen og andelen i næringsseksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven, disse vedtekter og vedtektene for Fagerlia 1 parkeringssameie.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Næringsseksjonene skal ikke belastes felleskostnader ut over det som fremgår av punkt 6.3 og 6.6. Når vedtektene regulerer at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, betyr det at det skal fordeles mellom boligseksjonene, og etter sameiebrøken for boligseksjonene. Når vedtektene regulerer at felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del, betyr det mellom boligseksjonene med lik del.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er beskrevet i nedenfor:

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver bruksenhet:

- Kabel TV, grunnpakke
- Brebånd, grunnpakken
- Forretningsførsel/revisjon

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringskjeller og boder fordeles som angitt i punkt 6.3 og 6.6.

Dette sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av utomhusområdet, jfr punkt 21 skal fordeles med lik del på hver boligseksjon.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

- Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann dersom det er lagt til rette for fjernavlesning, og fakturering direkte til hver bruksenhet
- Energi til lading av elbil/hybrid

Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken dersom det ikke er lagt til rette for fjernavlesning, og direkte fakturering til bruksenheten.

Øvrige felleskostnader, herunder nye, skal fordeles etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på

mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer i felleskap forplikter seksjonseierne med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

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

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
- d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
- e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsattyrkke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens

eventuelle innvendige tilleggsarealer. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen forøvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.

Den type innglassing av balkonger som eventuelt ble tilbudt av utbygger ved oppføring av sameiets bygg, er forhåndsgodkjent, og kan oppføres av seksjonseierne uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Felles bruk av utomhusområdet

Sameiets eiendom er regulert i samme reguleringsplan som naboeiendommen, hvor boligsameie av byhusene er eller vil bli etablert. Reguleringsplanen regulerer deler av hver eiendom til felles funksjoner for begge eiendommene. Utbygging av eiendommene er i reguleringsplanen vurdert som ett prosjekt når det bl.a. gjelder samlet utnyttelse, og felles funksjoner som bl.a: renovasjonsanlegg, adkomster, åpne rom og kommunikasjonsakser/kommunikasjonsarealer for å nevne noe. Områdene mellom bebyggelsen på de to sameienes eiendommer, som ikke brukes eksklusivt av seksjonene på eiendommene, tjener som et felles utomhusområde for de to sameiene, og seksjonseierne/brukerne av boligene i de to sameiene har rett til bruk av felles utomhusområder, gjesteparkering, kommunikasjonsakser, renovasjonsanlegg mm på det andre sameiets eiendom.

Sameiene skal samarbeide om felles drift og vedlikehold av utomhusområdene. Kostnadene til drift og vedlikehold, herunder festeavgiften for eiendommen hvor byhusene er utbygd, skal fordeles mellom sameiene basert på hvor mange boligseksjoner det er i hvert sameie. Det er planlagt med 61 boligseksjoner i dette sameiet, og 8 boligseksjoner/byhus, i så fall til sammen 69 seksjoner. I så fall skal dette sameie dekke 61/69 av kostnadene. Dette sameiets andel av kostnadene skal fordeles mellom bruksenhetene i dette sameie med lik del, jfr punkt 8.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

VEDTEKTER FOR TINGSRETTLIGE SAMEIE - PARKERING I FARGERLIA 1

1. Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Fagerlia 1 parkeringssameie.

Sameietingen er næringsseksjonen gnr 208, bnr 360, snr 62, i Fredrikstad kommune. Næringsseksjonen med tilleggsdeler utgjør 66 parkeringsplasser, og seksjonen er beliggende i parkeringskjelleren i Fagerlia 1 boligsameie.

Disse vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne i næringsseksjonen.

2. Sameiernes rettslig og faktiske rådighet

Næringsseksjonen med tilleggsdeler inneholder 66 parkeringsplasser. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass blir hjemmelshaver til 1/66 av næringsseksjonen for hver bruksrett som er ervervet.

En eierandel i næringsseksjonen på 1/66 gir bruksrett til 1 parkeringsplass, og bruksretten gjelder den parkeringsplassen som er tildelt av utbygger.

Utbygger vil beholde bruksretten til parkeringsplasser hvor bruksretten ikke er solgt, og vil være hjemmelshaver til ideell andel av næringsseksjonen i forhold til hvor mange bruksretter utbygger disponerer til enhver tid.

Hjemmelshaver til andel i næringsseksjonene plikter å overdra sin(e) andeler dersom vedkommende selger sin boligseksjon i Fagerlia 1 boligsameie. Hjemmelshaver til andeler i næringsseksjonen har ellers rett til å overdra sin(e) andeler og til å leie ut bruksretten til parkeringsplass. Overdragelse av andeler i næringsseksjonene, eller utleie av bruksretter til parkeringsplasser, kan bare skje til seksjonseiere i Fagerlia 1 boligsameie og nabosameiet Fagerlia 2 boligsameie, gnr. 208, bnr 1192 med seksjoner.

3 Kostnader og vedlikehold:

Det er Fagerlia 1 boligsameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Kostnadene som blir å belaste næringsseksjonen etter vedtektene for Fagerlia 1 boligsameie fordeles med lik del på hver parkeringsplass, og fordeles mellom hjemmelshaverne i næringsseksjonen i forhold til hvor mange ideelle andeler man har.

Hjemmelshaverne til næringsseksjonen betaler a konto et beløp i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold næringsseksjonen. Beløpet er NOK 280 pr. parkeringsplass pr. mnd, og kan endres av styret i Fagerlia 1 boligsameie i tråd med hva som er de faktiske drifts og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som blir å betale for boligseksjonen.

4 Ladepunkt for elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Fagerlia 1 boligsameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret i Fagerlia 1 boligsameie kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5 Parkering og andre tiltak for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonen, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver med nedsatt funksjonsevne kreve at styret Fagerlia 1 boligsameie pålegger denne hjemmelshaveren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom hjemmelshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

6 Forholdet til sameieloven

For så vidt annet ikke følger av vedtektene gjelder sameieloven av 1965.

Prosjekt: Fagerlia – Salgstrinn 3, Fredrikstad
Oppdragsnr: 61-22-0074
Omsetningsnr: 61-23-0023
Eierform: Eierseksjon

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova ("buofl") av 13. juni 1997 nr. 43 og annen relevant bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, inkludert rett til grunn, jf. lovens § 1 (1) litra b.

1. Partene

Selger:	Fagerliveien Utvikling as Kontaktperson: Heidi Ballovarre heidi@frigaardgruppen.no tlf 468 49 411	Org.no	919444940
Kjøper:	Østfold Eiendom as	Pnr.	929285476
	Heireveien 41 1529 Moss	Tlf.	93 02 29 94

2. Meglerforetaket

Meglerforetak:
Stavlund AS, org nr. 983 261 523, Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad ("**Megler**")
Telefon: 69 30 24 50

Ansvarlig megler:
Gunnar Olai Stavlund
gunnar@stavlund.no mobil 91353125

3. Salgsobjektet – boligen med tilbehør

3.1 Boligen

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for Kjøper.

Selger skal bygge ca 69 boliger fordelt på 61 blokkleiligheter og 8 byhus.

Salgstrinn 3 omfatter 30 blokkleiligheter fordelt på byggene 3, 4, 5 og 6.

Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan for Fagerlifjellet, vedatt 10.12.2020. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet 7.4.2021.

Det prosjekteres og bygges iht. byggteknisk forskrift **2017 (TEK17)**.

Kjøpekontrakten gjelder seksjon med leilighetsnummer 6H101 Fagerliveien 21 i prospekt ("**Boligen**"). Det følger med bod/lagringsplass i kjeller under bakkenivå til Boligen.

Kjøpesummen inkluderer en p-plass i felles parkeringskjeller

Boligen leveres i samsvar med Prospekt og vedlegg til prospekt som inkluderer leveransebeskrivelse med forbehold, plantegninger, foreløpig landskapsplan, rammetillatelse, reguleringsplan. Prospekt og vedlegg til prospekt følger som del av denne kontrakt.

Boligen leveres med god håndverksmessig standard i samsvar med leveransebeskrivelsen og med det utstyr som følger av den.

3.2 Kjøpers tilvalg

Kjøper har mulighet til å gjøre tilvalg, jf. leveransebeskrivelsen. Selger vil utarbeide en detaljert tilvalgsliste. Innenfor en nærmere angitt frist har Kjøper anledning til å bestille endringer iht. tilvalgslisten. Av hensyn til Prosjektets gjennomføring kan det ikke påregnes at øvrige endringer eller tilvalg kan utføres.

Det er avtalt endringer/tilvalg som er inkludert i prisen se pkt 16

Kjøper kan uansett ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jf. buofl. § 9.

Selger har rett til betaling for utarbeidelse av pristilbud, nye tegninger mv., i henhold til buofl. § 44. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og ev. endringsarbeider før arbeidene påbegynnes. Med mindre annet avtales, skal Kjøper bestille fra og betale til Selgers entreprenør direkte.

3.3 Endringer i byggeprosessen

Selger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem og søyler. Selger skal så langt det er mulig informere Kjøper om slike endringer. Kjøper gjøres oppmerksom på at landskapsplan (vedlegg 1) er foreløpig. Det må påregnes justeringer i beplantning og plassering av felles installasjoner på eiendommen.

3.4 Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på en eiendom, sammenslått av eiendommene gnr. 208, bnr. 1846, bnr. 1847, bnr. 1848, bnr. 1849 (som tidligere hadde festenummer), bnr. 876, bnr. 360, bnr. 1028, bnr. 1835, bnr. 793, bnr. 868, bnr. 1834, bnr. 487, et areal fra gnr. 208, bnr. 1, bnr. 478 og gnr. 300, bnr. 1635. Prosjektets sammenslåtte eiendom er gitt Gnr 208, Bnr 360. Denne eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner.

Selgers utgangspunkt er at leilighetene som oppføres, oppføres som ett eierseksjonssameie for leilighetene i blokkbebyggelsen Byhusene oppføres som et eget eierseksjonssameie. Det vil Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

foreligge gjensidige avtaler, forpliktelser og rettigheter mellom de to sameiene. Selger vil etterstrebe den organisering som totalt sett gir den mest rettferdige og hensiktsmessige organisering av Prosjektet.

Gjennom fullmakt vedlagt denne kjøpekontrakten (vedlegg 3) gir Kjøper Selger ugjenkallelig fullmakt til senere å dele og/eller reseksjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av ev. parkeringsplasser og fellesareal mv. i den grad det er nødvendig for å realisere Prosjektet som forutsatt.

3.5 Utomhus

Utomhusarealene leveres tilsådd og beplantet, og i det vesentlige som vist på foreløpig landskapsplan. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer, plassering av felles installasjoner som elektroinstallasjoner, avfallsbeholdere, mv., materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidet ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger plikter å ferdigstille disse utomhusarbeidene snarest mulig etter at bebyggelsen er ferdigstilt, i tråd med gjeldende offentlige tillatelser.

Selger har rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., inntil bebyggelsen og uteområdene er ferdigstilt. Dersom det gjenstår utomhusarbeider ved overtakelse av Boligen, kan Kjøper instruere Megler til å holde tilbake inntil kr 15 000, frem til arbeidet er fullført. Selger kan som alternativ stille garanti som sikkerhet for kontraktsmessig ferdigstillelse.

Kjøper er kjent med at utomhusarealer som tilligger ev. senere byggetrinn på nærliggende eiendommer opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn. Kjøper er innforstått med at disse arealene opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn og at grøntareal som er felles for flere byggetrinn opparbeides gradvis i takt med utbyggingen. Kjøper har ikke tilbakeholdsrett og kan ikke påberope som mangel at disse arbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse eller at senere byggetrinn med tilhørende grøntareal ikke realiseres som følge av forhold utenfor Selgers kontroll.

4. Heftelser m.m.

4.1 Tinglyste heftelser, rettigheter og plikter

Prosjektet skal oppføres på en grunneiendom for byhusene og en grunneiendom for blokkleilighetene. De to nevnte grunneiendommen er resultatet av sammenslåinger av flere mindre grunneiendommer. Noen av de sammenslåtte grunneiendommene er tidligere festetomter. I forbindelse med at de tidligere festetomtene ble fradelt/fradelt som egne grunneiendommer, ble det overført heftelser fra grunneiendommen de ble fradelt fra. Utbygger vil slette de overførte heftelsene så langt det praktisk lar seg gjøre. Noen heftelser som ikke praktisk lar seg slette, vil derfor kunne være tinglyst på seksjonene som selges. Utbygger garanterer at slike eventuelle heftelser, som fortsatt er tinglyst på seksjonene, ikke er rettigheter andre kan gjøre gjeldende på sameiets eiendom/seksjonene.

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

Selger plikter dessuten å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt før overtakelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri alle pengeheftelser som fremgår av grunnbokutskriften og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

4.2 Felleskostnader

Kjøper plikter å betale sin andel av sameiets fellesutgifter. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

fastsatt. Månedlige snittutgifter er ut fra erfaringstall estimert til ca. kr 40-45 per m². Felleskostnadene omfatter ikke elektrisitet, oppvarming eller varmtvann til de enkelte seksjonene. Det vil være opp til sameiet å tilpasse utgiftene til den drift og servicegrad som ønskes.

4.3 Forpliktelser etter vedtekter og husordensregler

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Vedtekter og husordensregler for sameiet, som bl.a. skal ivareta Kjøpers rettigheter etter kjøpsavtalen og regulere drift og bruk i sameiet, vil bli utarbeidet og vedtatt på konstituerende årsmøte. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftstilskudd til eventuelle fellesutgifter. Sameiet er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av grøntareal som er felles for de ulike byggetrinn. Det må påregnes at Selger etablerer et egnet forum, vel, e.l. om sikrer samarbeid mellom sameiene.

5. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for Boligen er kr 4 150 000 - **skriverkronerfiremillionerhundredeogfemtitusen00/100**. Av kjøpesummen utgjør vederlaget for tomten kr 563 249 Kjøper skal uoppfordret betale til Meglers klientkonto i samsvar med følgende oppstilling:

Kontraktens vederlag					4 150 000
Dokumentavgift til staten	563 249	2,5 %		kr	14 070
Off. tinglysingsgebyr skjøte	1	a	585	kr	585
Off. tinglysingsgebyr pantobligasjon	1	a	585	kr	585
Off. gebyr for attest	1	a	204	kr	204
Likviditetstilskudd til sameiet	1	a	7500	kr	7500
Å betale				Kr	4 172 944

I tillegg kommer betaling for eventuelle tilvalg og tinglysingsgebyr for hvert pantedokument Kjøper lar tinglyse i forbindelse med etablering av pantelån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Risikoen for slike endringer bæres av Kjøper.

Likviditetstilskuddet er tilskudd til sameiet og skal dekke felleskostnader før forretningsfører har etablert en faktureringsordning. Megler vil overføre likviditetsforskuddet til forretningsfører for sameiet straks etter overtakelse.

6. Betaling og oppgjør

6.1 Oppgjørsansvarlig

Oppgjøret mellom partene foretas av Megler.

Kjøperen skal betale hele kjøpesummen og omkostninger til **Meglers klientkonto nr. 6105 05 92323**. Innbetalingen merkes med KID KID-kode 6122007429455 Alle tinglysingsdokumenter for sikkerhet og betalingsbekreftelse fra bank etc. oversendes til Megler.

Bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke det ansvarsforhold Megler har overfor partene.

6.2 Forskuddsbetaling

Det er avtalt at det ikke skal innbetales forskudd.

6.3 Restkjøpesum/betalingsplan

Kjøpesummen gjøres opp ved betaling av differansen mellom kjøpesummen med og omkostninger og de innbetalte forskudd. Restkjøpesummen må innbetales til Meglers klientkonto senest en virkedag før overtakelse. Omkostningene innbetales sammen med restbeløpet.

Renter av restkjøpesum fra innbetalingsdato og frem til tinglysingsdato tilfaller Kjøper. Renter godskrives ikke når disse for hver av partene utgjør mindre enn 50 % av rettsgebyret, jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-10 (3).

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

Kjøper skal således betale iht. følgende betalingsplan til Meglers klientkonto:

10 dager etter at oppfyllelsesgaranti foreligger	Kr	0
Kontant innen en virkedag før overtakelse	Kr	4 172 944
Sum inkl. omkostninger jf. ovennevnte	Kr	4 172 944

6.4 Forsinket betaling

Kjøper må selv sørge for at kjøpesummen og omkostninger er betalt og innkommet på Meglers klientkonto innen de tidspunkter som er angitt i denne kjøpekontrakten. Dersom hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger ikke er betalt til Megler i rett tid, svarer Kjøper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven for **hele** beløpet. Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt.

Ved forsinket betaling har Selgeren rett til å:

- Kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap.
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag.
- Heve kjøpekontrakten ved vesentlig avtalebrudd og kreve erstatning.

Dersom kjøpesum og omkostninger i sin helhet ikke er betalt innen 14 dager fra forfall, er Kjøper klar over at kjøpekontrakten er vesentlig misligholdt. I så fall har Selger rett til å heve kontrakten. Dersom Selger hever kontrakten, har han rett til å selge Boligen for Kjøpers regning og risiko. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt, herunder også renter og eventuelle andre kostnader som påløper på grunn av misligholdet. Hevingsretten gjelder også etter overtakelse og overskjøting. Hvis Kjøper har flyttet inn i Boligen aksepterer han utkastelse uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 (3) litra e).

6.5 Deponering av omtvistet beløp

Dersom Kjøper påberoper seg mangler ved overtakelse, skal det omtvistede beløp likevel betales inn på klientkonto eller sperret konto, jf. buofl. § 49, innen fastsatt frist for at overtakelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtakelse. Megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkontoen. Meglerforetak/bank vil i et slikt deponeringstilfelle kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

6.6 Meglers gjennomføring av oppgjør

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til hjemmelsoverføring er tinglyst og oppgjør overfor Selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager mellom bankene kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor Selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og Megler kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysning og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter før eiendomshandelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlige for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det anføres et ansvar overfor Megler.

Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen:

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Partene har avtalt følgende for frigivelse av kjøpesummen:

- Panterett med urådighetserklæring er tinglyst
- Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
- Kjøper har overtatt bruken av eiendommen/seksjonen
- Kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst, uten andre heftelser enn det partene har avtalt
- Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
- Heftelser som ikke skal følges ved handelen er slettet

Forutsetningene e) og f) er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på Meglers klientkonto før betingelsene a til f for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

6.7 Betaling for tilvalg

Kjøper skal innen overtakelse betale for eventuelle tilvalg iht. spesifisert bestillingsoversikt. Betaling skal skje til Meglers klientkonto.

6.8 Selgers rett til å kreve finansieringsbevis

Selger kan kreve at Kjøper innen 14 dager etter avtaleinngåelsen dokumenterer betalingsdyktighet tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle tilvalg i form av finansieringsbevis.

7. Sikkerhetsstillelse — garanti for oppfyllelse av kjøpekontrakten

7.1 Selgers oppfyllellesgaranti

Selger plikter å stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, herunder evt. forsinkelsesansvar, i samsvar med buofl. § 12. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene og fellesarealene. Garantibeløpet for den enkelte seksjon skal angis.

For krav Kjøper retter mot Selger før overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre minst 3 % av kontraktssummen. For krav som settes frem senere, men senest 5 år etter overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre minst 5 % av kontraktssummen. For krav Kjøper fremsetter etter dette tidspunkt stilles ingen sikkerhet.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at Selger har stilt sikkerhet etter denne bestemmelsen, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av 5-årsperioden etter overtakelsen, eller de reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette, slik at Selgers premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. En slik bekreftelse er ikke til hinder for at Kjøper senere reklamerer på mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

7.2 Selgers sikkerhetsgaranti for forskuddsbetaling

Selger har ingen rett til å motta fra Megler eller på annen måte disponere over innbetalt forskudd før det er stilt dekkende selvskyldnergaranti fra bank eller annen finansinstitusjon som fullt ut dekker det aktuelle beløp, jf. buofl. § 47 tredje ledd.

7.3 Garanti fra Kjøper

Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. endrings- eller tilleggsarbeider, jf. buofl. § 46 annet ledd.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

7.4 Meglers oppbevaring

Garantidokumentene i original oppbevares hos Megler i avtaleperioden. Kjøper oppbevarer i denne perioden en kopi av garantidokumentene. Dersom Kjøper (eller Selger) ikke innen garantitidens utløp har fremmet krav overfor garantistiller, gir Kjøper (og Selger) Megler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til Selgers (eller Kjøpers) garantistiller.

8. Tinglysing

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med signering av denne kjøpekontrakten. Skjøtet skal oppbevares hos Megler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert fakturaer for avtalte tilvalg og omkostninger. Det må også foreligge signert overtagelsesprotokoll. Partene gir Megleren anledning til å påføre rett gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer på skjøtet når dette foreligger. Hvis flere kjøper Boligen i fellesskap fører Megler på skjøtet den ideelle Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

eierandel Kjøper gir instruks om. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra Kjøper, settes det inn like andeler på skjøtet. Eventuell endring av andeler må sendes skriftlig til Megler pr. e-post til megler innen en uke før overtakelse.

All tinglysing foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres til Megler i signert og tinglysingsklar tilstand.

På Eiendommen vil det hefte en panterett med urådighet til Megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesummen med omkostninger med tillegg av 10 % for samtlige eierseksjoner i eierseksjonssameiet.

Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid ubetalte deler av kjøpesummen. Panteretten tjener dessuten som sikkerhet for Meglers krav på vederlag og utlegg for Selger. Megler skal vederlagsfritt besørge sletting av pantedokumentet når Kjøper har fått tinglyst skjøte og Selgers heftelser er slettet.

9. Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret. Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen eller inntil 14 dager etter at sameiet er konstituert og styre er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom Eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

10. Overtakelse

10.1 Overtakelse — varsling, forsinkelse og risikoovergang

Selger tar sikte på at byggestart skjer i løpet av første kvartal 2024 og at Boligen ferdigstilles 12 mndr. etter byggestart. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslått ferdigstillestidspunkt ikke er en avtalt frist for overtakelse som utløser dagmulkt, jf. buofl. § 10.

Selger skal senest 6 måneder før ferdigstilling av Boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 30 dager. Kjøper plikter å ta over Boligen innenfor overtakelsesperioden.

Senest 3 måneder før overtakelse skal Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato er forpliktende og dagmulktbelagt.

Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelse. Selger har rett til forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal overlevere Boligen til Kjøper i ryddig og byggrensjort stand, slik at hele Boligen er tilgjengelig for Kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til Kjøper.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntreer også følgende:

- a) Reklamasjonsfristene begynner å løpe
- b) Eventuell rett til dagmulkt stanser
- c) Kjøper svarer for alle Eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter

Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

10.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta Boligen ved overtakelsesforretning i samsvar med buofl. § 15. Selger innkaller Kjøper skriftlig senest 7 dager før varslet overtakelsesdato, med informasjon om oppmøtetid og -sted.

Det er avtalt: Overtakelse senest 3 mnd etter ferdigstillelse.

Selger skal føre protokoll fra overtakelsesforretningen med følgende innhold:

- a) Opplysninger om hvem som er til stede
- b) Eventuelle mangler som påvises
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse
- d) Hvorvidt Boligen overtas eller nektes overtatt
- e) Eventuelle krav på dagmulkt
- f) Eventuelt tilbakeholdt beløp for omtvistet del av vederlaget, jf. punkt 6.5.

Begge parter, samt Megler, skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Kjøper aksepterer at utførende entreprenør(er) deltar på overtakelsesforretningen, og aksepterer at Selger ev. kaller inn til forbefaring ca. 14 dager før overtakelsesforretningen, slik at ev. utbedringer kan foretas før overtakelsen.

Megler har fullmakt til å foreta oppgjør med Selger når Boligen er overtatt, forutsatt at det foreligger midlertidig brukstillatelse og det er stilt oppfyllelsesgaranti iht. buofl. § 12, jf. punkt 7.1.

Opgjør med Selgeren kan først gjennomføres etter at samtlige av de følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelsen er gjennomført og protokoll er oversendt Megleren
- b) Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse hvor det klart beskrives hvilke forhold som må bringes i orden før ferdigattest kan innvilges.
- c) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- d) Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet
- e) Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Punkt d) og e) er ikke til hinder for at Megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra Selgers kreditorer med panterett i Eiendommen.

11. Mangler

11.1 Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger mangel ved Boligen kan Kjøper med grunnlag i buofl. kapittel IV holde igjen en forholdsmessig andel av kjøpesummen, kreve oppfyllelse/utbedring, prisavslag, erstatning, eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Rimelig tid fortolkes strengt i rettspraksis (2-3 mnd.). Mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Dersom der har oppstått mangler som det vil være kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper et prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

11.2 Forhold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter Kjøpekontrakt Fagerlia, tredje salgstrinn

følgende:

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

Endringer beskrevet i punkt 3.3—3.6 kan ikke gjøres gjeldende som mangler.

12. Videre salg og avbestilling

Kjøper kan ikke uten Selgers samtykke videre selge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom Selger gir samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår, herunder honorar for gjennomføringen av videre salget og oppgjøret for dette.

Dersom Kjøper avbestiller, fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper, forutsatt at beløpet ikke er disponert på vegne av Selger, jf. buofl. § 47.

13. Ettårs-befaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av Boligen ca. ett år etter overtakelsen.

Selger skal føre protokoll slik som ved overtakelsen, som signeres av begge parter. Det vises til buofl. § 16 og § 30 tredje ledd.

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

14. Forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg

Utbygging vil ikke bli igangsatt før det er inngått kjøpekontrakter med samlet verdi av minimum 50 % av totalverdien til leilighetene i prosjektet (husene 3, 4, 5 og 6) og det foreligger igangsettingstillatelse fra Fredrikstad kommune.

Dersom Kjøper ikke varsles innen **30. januar 2024** om at utbygging igangsettes, bortfaller kjøpekontrakten uten ansvar for noen av partene. Ingen av partene kan da rette krav mot den annen utover Kjøpers krav om tilbakebetaling av eventuelle forskudd innbetalt til Meglers klientkonto.

Selger kan fritt beslutte å gjennomføre utbyggingen selv om 50 % forhåndssalg ikke oppnås. Varslingsfristen i foregående avsnitt gjelder uansett.

Andre forbehold er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Kjøper bekrefter at leveransebeskrivelsen og de øvrige vedleggene til kjøpekontrakten er gjennomgått.

15. Elektronisk kommunikasjon

Andre forbehold er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Kjøper bekrefter at leveransebeskrivelsen og de øvrige vedleggene til kjøpekontrakten er gjennomgått.

Partene kan benytte elektronisk kommunikasjon i de tilfeller kjøpekontrakten eller bustadoppføringslova oppstiller krav om skriftlighet.

16. Tilvalg / Endringer

Følgende endringer/tilvalg er avtalt som en del av kjøpesummen: Utbygger flytter dør på soverom så den går 80 cm ut fra vegg slik at vi kan sette inn skyvedørsgarderober med 60cm dybde på vegg mot entre. Utbygger setter opp lettvegg til sekundærareal inkludert skyvedør, det må prosjekteres inn ventil til ventilasjonsanlegg for dette rommet da vi ønsker ett alternativ til «gjesterom». Videre medfølger også 1stk spott i kjøkkensone og 1stk spott i stuesonen slik at vi kan dra oss videre mellom «bjelkelag»/nedlekning av himlingen slik at kjøper på ett senere tidspunkt kan etablere flere ledspotter. (Se vedlegg)

17. Vedlegg til kjøpekontrakten

Følgende dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakten:

1. Prospekt
2. Vedlegg til prospekt
3. Fullmakt
4. Plantegning

18. Signering

Kjøpekontrakten signeres elektronisk, eller på papir.

Uavhengig av dette skal kjøper, selger og megler ha vært sitt eksemplar.

_____, den ____/____ 20____

Sarpsborg, den ____/____ 20____

Kjøper

Selger

Østfold Eiendom as v/ Daglig leder
Espen Jakobsen

Fagerliveien Utvikling as
v/Ine Bredholdt iht fullmakt

FULLMAKT

Som kjøper av seksjonen med leilighetsnummer 6H101 Fagerliveien 21 i prospekt iht. kjøpekontrakt inngått i dag av meg og Fagerlifjellet Utvikling as , org nr. 919 444 940 ("**Selger**"), gir jeg Selger fullmakt til på mine vegne å gjennomføre eventuell fradeling og reseksjonering av Eiendommen og foreta overskjøting til andre eiere, samt besørge at plikter og rettigheter mellom beboere i sameiet og mellom meg som kjøper og Selger bringes i orden og formaliseres.

Boligen inngår i det andre flere byggetrinn som til sammen omfatter boliger, næring, parkeringsareal, uteareal og tilhørende funksjoner ("**Prosjektet**"). Jeg aksepterer og vil medvirke til reseksjonering og eventuelle andre disposisjoner som kreves for å realisere Prosjektet, og vil på Selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

Jeg vil ved behov medvirke til at rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal for Prosjektet og senere byggetrinn formaliseres, herunder ved tinglyste erklæringer på Eiendommen. Jeg forplikter meg til å sikre at Selgers valg av felles løsninger, drift, mv. gjennomføres ved min underskrift på søknader og øvrige dokumenter.

Jeg gir fullmakt til å overskjøte eierandel(er) i seksjoner som får flere seksjonseiere som følge av reseksjonering. Dette gjelder ikke for Boligen.

Fullmakten i sin helhet gjelder ugjenkallelig til a) Prosjektet i sin helhet er ferdigstilt ved ferdigattest og b) rettigheter og plikter knyttet til Eiendommen og eierseksjonssameiet er gjennomført i samsvar med kjøpekontrakt med vedlegg.

Plikten til å medvirke til formalisering av felles rettigheter og plikter knyttet til felles grøntareal gjelder til alt areal er opparbeidet.. De punktene i fullmakten gjelder derfor ugjenkallelig til disse tidspunktene.

_____, den

Signatur

Østfold Eiendom as

HUS 6

2-ROMS

LEILIGHET 25 H6-H0101

BRA	68 m ²
P-rom	58 m ²
S-rom	10 m ²
Balkong	-
Takterrasse	-
Markterrasse	13 m ²
Bod innvendig	2 m ²
Sportsbod	Min. 5 m ²

HUS 6

HUS 5

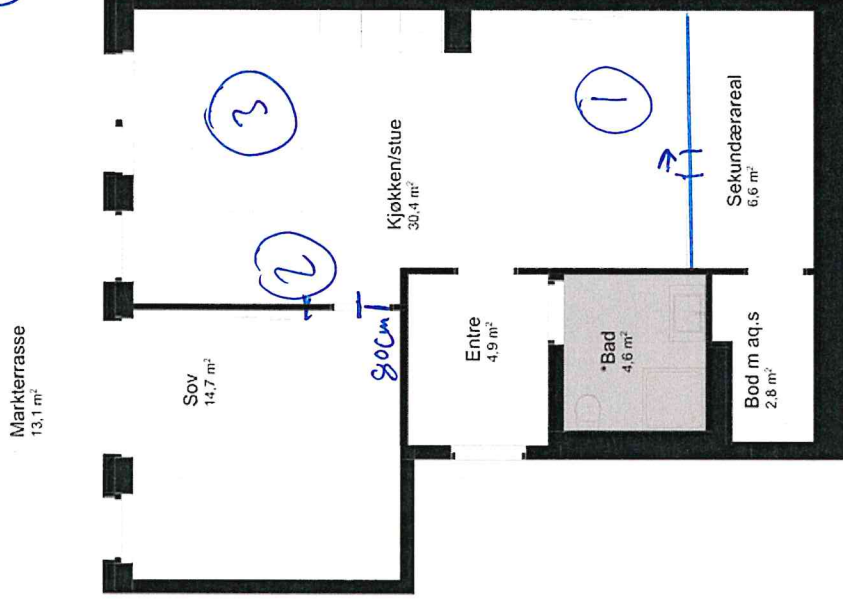
N

Int. kjøpe kontraktens p.k.t. l.c.

① Det skal etableres et tregg v/skydder + ventilasjon i sekundærareal

② Dørfuss ca 80cm fra vegg.

③ Dørfuss skal vedkles vinding v/én spot i hv. lyskrets og store sone







Detaljér i/hv dør(er) og Spot plassering
taes opp på "tilvalgsnett"

1 m

Merk: Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal (BRA) inkluderer innvendige vegger og sjakter

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 	 
Ine Meisund Bredholt 9578-5995-4-715352 2023-10-23 11:58:00Z	Espen Jakobsen 9578-5999-4-1519926 2023-10-26 07:23:29Z

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt_6H101.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
-------------------------	-------------------------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Bindende bekreftelse på kjøp

Kjøp av kontraktsposisjon for prosjektert bolig under oppføring

Oppdragsnr.: 192240176

Megler: Morten Enok Stene

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, opprinnelig kjøpekontrakt med vedlegg datert _____ og gir med bakgrunn i dette følgende bud på:

Adresse: Fagerliveien 21, 1605 FREDRIKSTAD, **Bolig nr.:** 6H101

Matrikkel: gnr. 208, bnr. 360, snr. 35 i Fredrikstad kommune

Kjøpesum kontraktsposisjon (merverdi)	Kr.
+ Opprinnelig kjøpesum	Kr.
+ ev. endringer/tilvalg	Kr.
Total kjøpesum ekskl. Omkostninger	Kr.

I tillegg til total kjøpesum betales det omkostninger iht. salgsoppgave og hovedkontrakt.

Total kjøpesum betales ved 2 innbetalinger:

Kjøpesummen for kontraktsposisjonen forfaller når transportavtale er signert. Innbetalingen skal være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan forutsettes pant i den leilighet som kjøpes. Påløpte renter av kjøpesummen tilfaller kjøper fram til skjøtet er tinglyst. I tillegg betales evt. forfalt og innbetalt forskudd iht. hovedkontrakt. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger betales iht. bestemmelser i hovedkontrakten.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i:	v/	Tlf.	Kr.
Egenkapital i:	v/	Tlf.	Kr.

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Formål med kjøp: _____

Kjøper er innforstått med at finansieringsbevis for opprinnelig kjøpesum skal forelegges megler senest 10 virkedager etter at bekreftelse på kjøp er avgitt. **Kopi av legitimasjon skal forelegges ved innlevering av denne bekreftelse.**

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____

Meglerforetaket kan ikke verken til selger eller markedet formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfr. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6 3. Ta evt. kontakt med meglerforetaket for å få informasjon om budfristen. Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verddivurdering av eksisterende bolig | <input type="checkbox"/> Jeg ønsker å bli kontaktet av Sparebanken Øst, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Sparebanken Øst |
|--|---|

Kjøper(e)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet | <input type="checkbox"/> Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet |
|--|---|

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf./E-post:	Tlf./E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur	Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)