PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

GRESSVIK TORG B401

Vedlegg

Prospekt Gressvik Torg med

utkast kjøpekonttrakt og vedlegg

Tilvalg

Budskjema

Gressvik Torg

Byens triveligste nabolag

Gressvik Torg

Byens triveligste nabolag



Byens triveligste nabolag

På Gressvik Torg er nå 65 nye moderne leiligheter for salg. Her vil du leve et aktivt og sosialt liv i et levende bydelssentrum som innbyggerne vil være stolte av, og som mange gleder seg til å besøke!

ILLUSTRASJON: Arnt vil forbedre

Innhold



1 Velkommen til Gressvik Torg s.8-29

2 Oppdag nabolaget s.30-51

3 Om leilighetene s.52-79

4 Plantegninger s. 80-149

5 Viktige opplysninger s. 154-197



ILLUSTRASJONSFOTO

Velkommen til Gressvik Torg



ILLUSTRASJON: Arvik vil forekomme

Bo i et levende bydelssentrum

Gressvik Torg er en unik kombinasjon av fremtidsrettede boliger og et lokalt service- og handelstilbud i hjertet av Gressvik. Her kan du slå av en prat med naboen mens du enkelt gjør unna handlingen, eller koble av i solen på en av de flotte takterrassene.

Prosjektet omfatter totalt 65 helt nye leiligheter i varierende størrelse. Her finner du en god miks av flotte studioleiligheter med dobbel takhøyde og mesanin, arealeffektive 2-roms, romslige 3- og 4-roms, samt fantastiske toppleiligheter med store takterrasser.

Gressvik Torg gir deg mulighet til å bo sentralt og komfortabelt på Gressvik, med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Her tar du del av det hyggelige og inkluderende miljøet som gir Gressvik sin egen identitet.



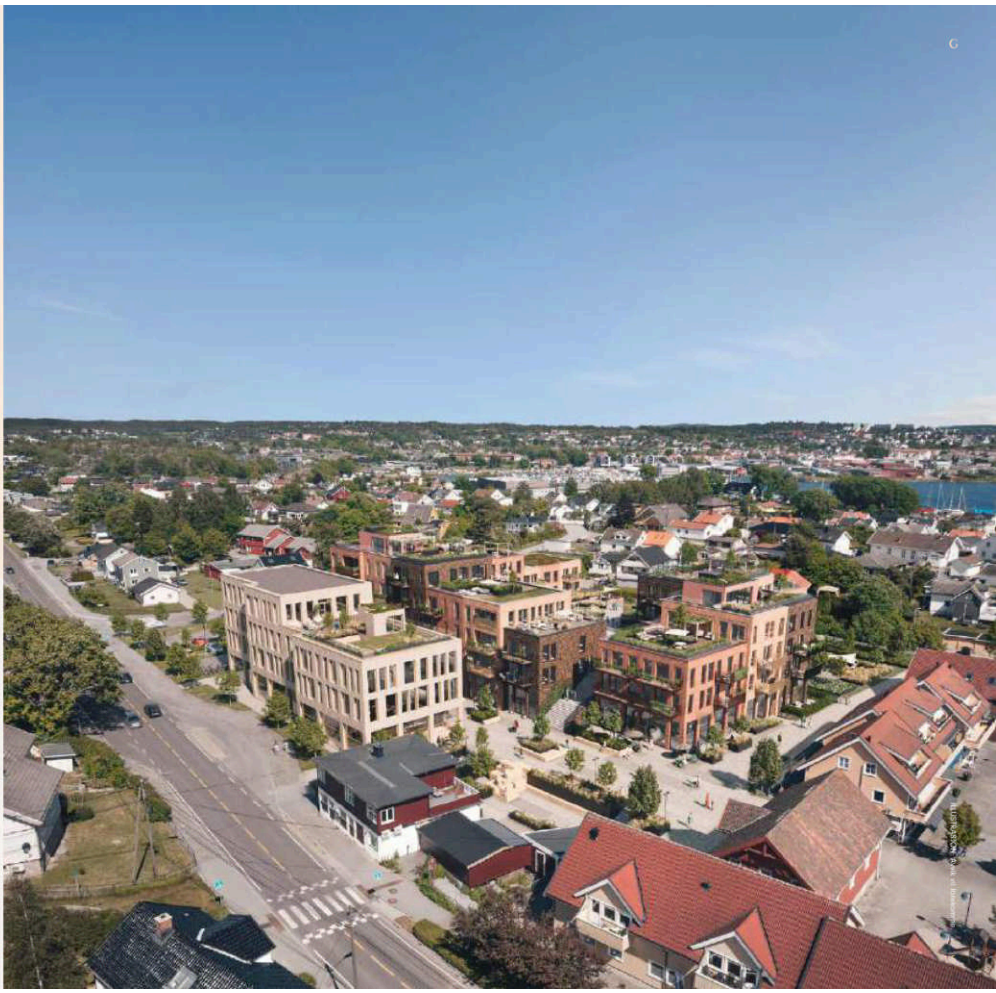
ILLUSTRASJON: Arvis arkitektur

En utvidelse av eksisterende torgvirksomhet

Med nye butikker og serveringssteder, moderne leiligheter og en inkluderende arkitektur, blir Gressvik Torg en enda hyggeligere møteplass. Vi ønsker å skape et levende bydelssentrum på Gressvik, som hele nabolaget vil få glede av.

Prosjektet blir en utvidelse av eksisterende torgvirksomhet. Det vil oppføres tre nye bygg på tomten hvor blant annet Coop Extra lå tidligere. Her kommer det et næringsbygg langs Storveien og to boligbygg som ligger skjermet innenfor. Vi har valgt å kalle de to boligbyggene for Ager og Julius. På gateplan kommer et nytt handlesenter med dagligvareforretning, bakeri, butikker og annen næringsvirksomhet.

Den nye handelsvirksomheten går i en handlegate fra nord til syd og møter eksisterende handel på et nytt torg ved Odins Kro. Dette blir en sentral møteplass for innbyggerne på Gressvik, samtidig som torget skaper mulighet for konserter og andre arrangementer.





Avstander fra Gressvik Torg:

GANGAVSTAND

1. Bussholdeplass
   100 m /1 min
2. Gressvik barnehage
   100 m / 1 min
3. Gressvik Legekontor
   200 m / 2 min
4. Gressvik ungdomsskole
   300 m / 3 min
5. Gressvik brygge / fergeleie
   400 m / 5 min
6. Gressvik kirke
   600 m / 7 min
7. Onsøy Squash & Treningssenter
   800 m / 10 min
8. Gressvik båtforening
   900 m / 11 min

MED BIL:

Ørebekk Handelsområde
2 km / 4 min

Gressvikmarka / Idrettsplassen
2 km / 4 min

Stortorvet, Fredrikstad sentrum
4,5 km / 8 min

Vikerkilen
4,5 km / 7 min

Foten badeplass
8 km / 12 min

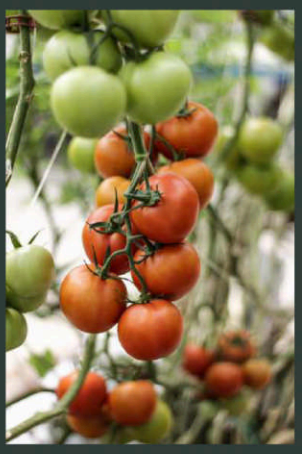
Onsøy golfklubb
11,5 km / 14 min

Svinesund
40 km / 40 min

Oslo
90 km / 1h 10 min



ILLUSTRASJON



På de to felles takterrassene kan du koble av alene i solen, eller ha det hyggelig sammen med naboer og gode venner.

Revitaliserer byens triveligste nabolag

Med Gressvik Torg ønsker vi å skape et sted for mennesker. Et sted hvor man kan møtes, og hvor man kan leve og bo. Et sted hvor mennesker trives.

Nye Gressvik Torg er en kombinasjon av bolig og handel. Den nye handelsvirksomheten går i en handlegate fra nord til syd og møter eksisterende handel på et nytt sentralt torg. Dette blir en sentral møteplass for innbyggerne på hele Gressvik, samtidig som torget skaper mulighet for konserter og andre arrangementer. Slik skaper vi et levende bydelssentrum på Gressvik, som hele nabolaget vil få glede av.

Arkitekturen er utformet med hensyn til livet som skal leves i og omkring bygningene på Gressvik Torg. Den høyeste delen av bygningene henvender seg mot den mer urbane delen av området, mot nord og vest. Mot øst vil høyden på bygningene gradvis trappes ned for å skape en naturlig overgang mot eksisterende boligbebyggelse. Dette gir samtidig boligene og de tilhørende utearealene gode lysforhold.

PLUS ARKITEKTUR ble grunnlagt i 2006 og har siden den gang hatt en positiv og spennende utvikling. De er etablert i Fredrikstad og Oslo og har prosjekter for både private og offentlige kunder.



Bygningene vil erstatte en nedslitt bygningsmasse og oppføres i forskjellige kombinasjoner av rødt tegl. Mot vest langs Storveien skjermes boligbebyggelsen av et næringsbygg i lysere tegl, som danner prosjektets ytre grense. Dette bygget definerer en akse inn mot det eksisterende torget, samtidig som det gir støyskjerming for boligene.

De nye boligene «løftes opp» én etasje over bygulvet. Dette for å skape en privat sfære for beboerne, hvor byens liv kan betraktes på kort avstand. Boligene vil fordeles over to bygg, Ager og Julius, som rammer inn beboernes fellesarealer i en bolighage mot Løkkeveien i øst.

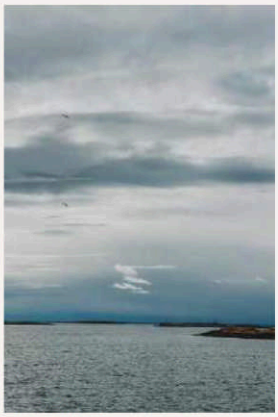
Bolighagen vil sammen med de to felles takterrassene på toppen av byggene fungere som hyggelige og rolige utearealer for beboerne på Gressvik Torg. Her vil det være gode muligheter både for avkobling og sosialt samvær med naboer og venner. I tillegg vil hver leilighet ha minimum én privat balkong eller terrasse. Leilighetene vil også ha lyse og luftige planløsninger, hvor mesteparten vil få vinduer i flere retninger.

Gressvik Torg er en unik mulighet til å bo sentralt i byen med kort avstand til alle dens tilbud, samtidig som det hyggelige miljøet og identiteten til Gressvik bevares. Her vil man leve godt både i, ved siden av og på toppen av bygningene. Fremtidens Gressvik Torg er en levende bydel som skaper rammene for det gode liv.

Camilla Transel
Arkitekt / Partner

PLUS Arkitektur





Gressvik Torg – et trygt og hyggelig sted for alle

Gressvik Torg er et levende bydelssentrum i hjertet av Gressvik. Vår visjon er å skape hyggelige og trygge møteplasser for både beboerne og besøkende. Utearealene skal være frodige og variere i størrelse og karakter. Her blir alle sansene våre stimulert!

Vårt ønske er at utearealene skal innby til å oppholde seg ute i frisk luft og at de bidrar til økt livskvalitet. Det etableres hyggelige og lune oppholdsarealer kombinert med lek- og treningsapparater som innbyr til aktiviteter for alle aldre. Gressvik Torg skal være et sted hvor du kan være sosial, i aktivitet eller i ro. Her kan du høre fuglesang, nyte livet mellom husene og oppleve vegetasjonens variasjon gjennom årstidene.

Vi har lagt vekt på å skape god tilgjengelighet gjennom gangveier, torg og den nye handlegaten. Ved å tilføre beplantning, som gir prydverdi gjennom hele året, skaper vi rom og skjermer mellom offentlige og private soner. Vegetasjon etableres i flere sjikt for å bevare og øke det biologiske mangfoldet. Slik tiltrekker vi også insekter og småfugler. Belysning benyttes aktivt som et trygt og stemningsskapende element.

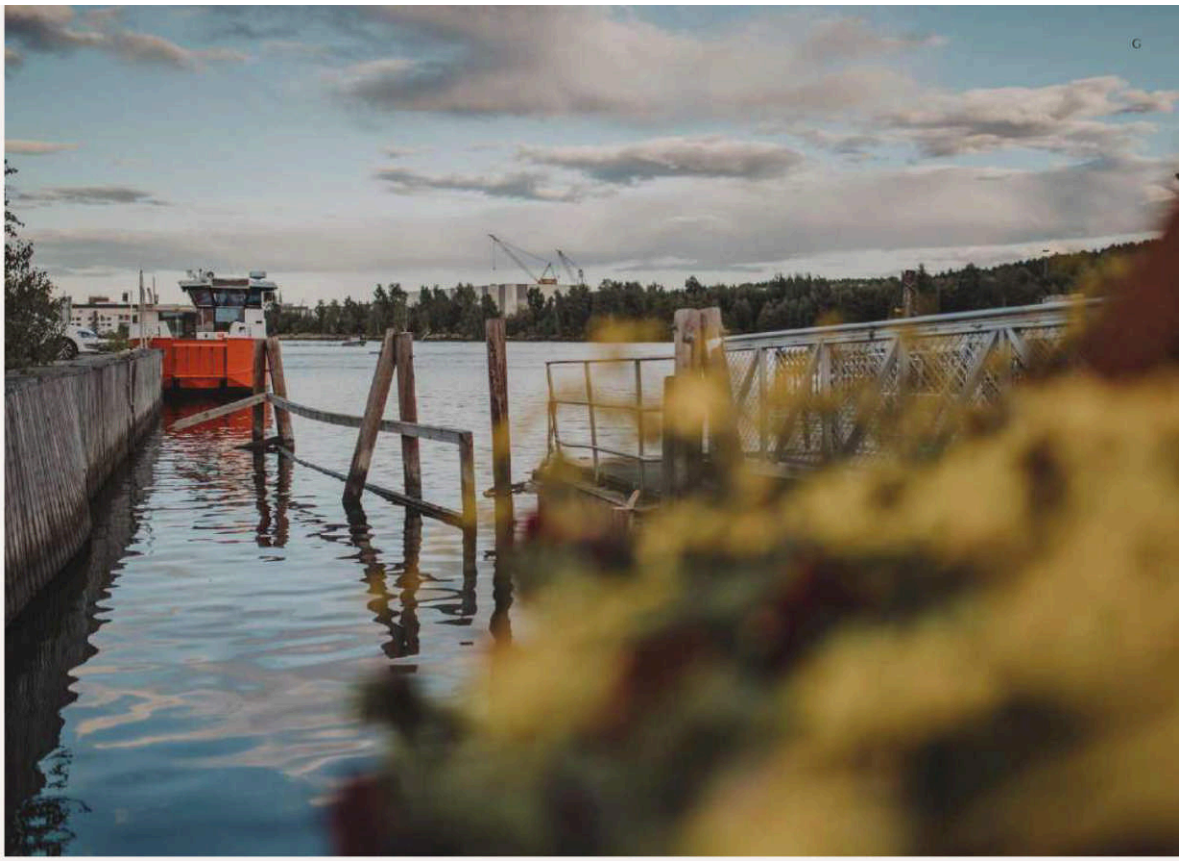
Gårdsrommet mellom bygningene skal være samlende, hyggelig, intimt og invitere til aktivitet og rekreasjon. De felles takterrassene opparbeides med ulike soner som defineres av sitteplasser, vegetasjon, pergola og drivhus. I den trivelige handlegaten etableres beplantning og sitteplasser for både korte og lengre opphold. Torget i enden av handlegaten utformes for fleksibel bruk og blir en møteplass for Gressviks innbyggere. Det rammes inn av trær og vennlige fasader som gir assosiasjoner til Sør-Europas piazzaer.

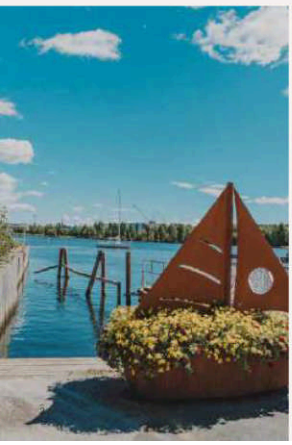
Hilde Skaldal
Landskapsarkitekt

COWI Fredrikstad



COWI er et internasjonalt ingeniør- og arkitekturrådgivningsselskap som skaper bærekraftige og vakre løsninger som forbedrer livskvaliteten for mennesker og samfunn. COWI har 20 avdelinger i Norge og Fredrikstadskontoret er en av de største med sine 220 ansatte.







Prosjektsenteret for Gressvik Torg består av (fra venstre) Adm. direktør Morten Olav Fredriksen, Prosjektleder Kathinka Marthine Bolstad, Utviklingssjef Vidar Bolberg og Eiendomssjef Bjørge Øverrud

OM UTBYGGEREN

Vi ønsker å gi hele nabolaget et løft

På Gressvik Torg har målet vært å skape et levende bydelssentrum og et godt nabolag. Gressvik er i dag en av få bydeler i Fredrikstad som fortsatt har et fungerende sentrum, med butikker og tjenestetilbud. Dette ønsker vi å bygge videre på og styrke.

Siden vi først kjøpte den gamle Coop-butikken i 2017, og slo oss sammen med vår partner Grydeland Eiendom, har vi jobbet med å utvikle prosjektet. Vi har vridd og vendt, endret og justert. Sammen med dyktige fagfolk har vi terpet på detaljene, og vi har snudd hver eneste stein for å finne ut av hvordan vi kan styrke et trivelig og bærekraftig bydelssentrum på Gressvik. Vi ønsker å skape en møteplass som gir hele nabolaget et løft.

Boligene har hele tiden vært sentrum i utviklingen av nye Gressvik Torg. Vårt mål har vært å skape leiligheter det er godt å bo i. Enten du er førstegangskjøper eller flytter fra en enebolig. Vi har lagt inn ekstra god takhøyde for å skape leiligheter som er lyse og luftige. Det er valgt solide materialer både utvendig og innvendig, og vi har utviklet planløsninger med omtanke slik at leilighetene skal være lette å innrede. Alt for å legge best mulig til rette for å skape et hjem. Kort oppsummert har vi lagt oss i selen for å skape et godt hjem, midt i hjertet av Gressvik.

Morten Olav Fredriksen
Adm. direktør

Fredriksborg AS

FREDRIKSBORG
Eiendom

Fredriksborg har røtter tilbake til 1946. Det hele startet med en frukt- og grønnsaksbutikk i Glemmengata 4 i Fredrikstad. Frukt og grønnsaker ble etter hvert byttet ut med eiendom, og Fredrikstad har hele tiden vært i sentrum av vår historie, hjerte og sjel. I dag er vi en av Østfolds største private eiendomsbesittere, med en næringsportefølje på over 130 000 m² fordelt på over 30 bygg. Med årene har vi også beveget oss inn mot boliger og vi har flere spennende boligprosjekter på trappene, både i Fredrikstad og utenfor. Felles for prosjektene våre er kvalitet. Uansett hva vi bygger, ønsker vi å gjøre det skikkelig. Vi mener selv at vi bryr oss om detaljene, og vi gir oss ikke før det er bra nok. Vi kaller det å ha kjærlighet til prosjektet.



Oppdag nabolaget

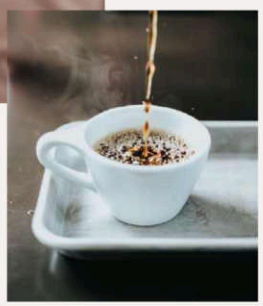


Byens triveligste nabolag

Gressvik Torg er stedet for deg som ønsker å leve i et aktivt og hyggelig bydelssentrum, og være en del av det.

Gressvik er et koselig og folkelig sted, hvor vi kjenner og tar vare på hverandre. Til tross for urbanisering og kommunesammenslåinger har Gressvik klart å beholde sin egen identitet, og slik vil det fortsette å være. Det er et sted innbyggerne er stolte av å bo. Kort fortalt, er det byens triveligste nabolag!





Vi prekæs på Gressvik Torg!

De hyggelige utearealene på Gressvik Torg vil være et sted hvor man treffes, enten over en kaffe på det nye torget i enden av handlegaten eller en prat med naboen i gårdsrommet mellom de to boligbyggene.

Det nye torget foran Odins kro binder den nye handlegaten sammen med eksisterende handelsvirksomhet på Gressvik Torg. Dette blir et attraktivt møtested for hele befolkningen på Gressvik og bidrar til aktivitet og liv i området.

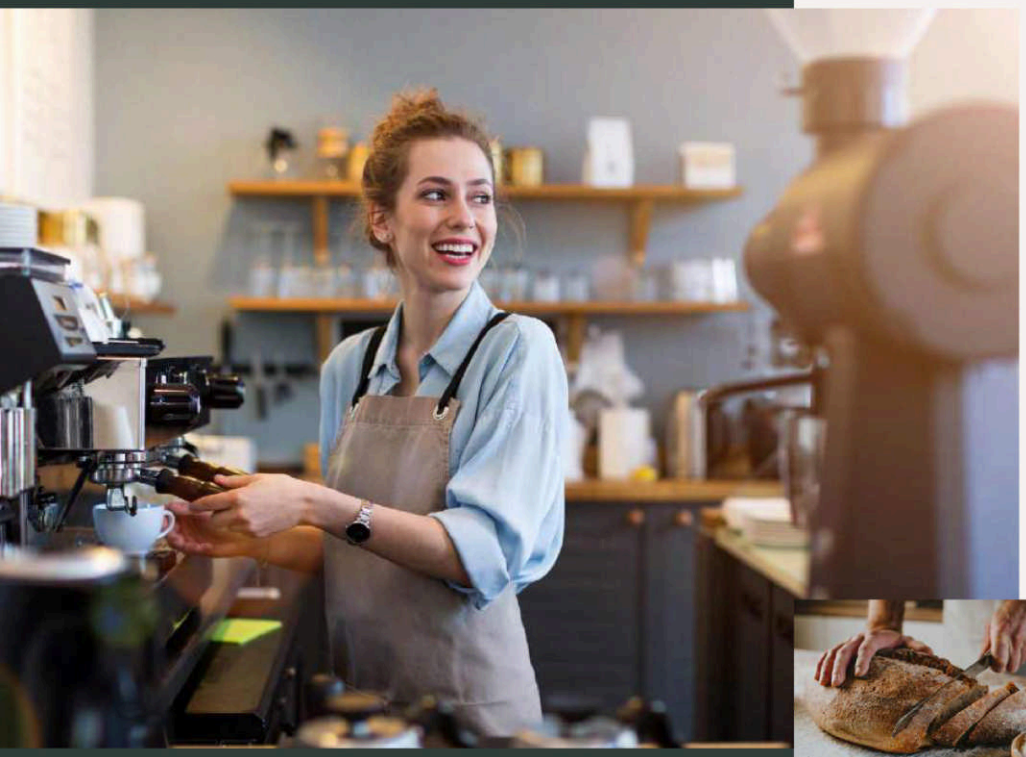
For beboerne på Gressvik Torg blir de felles takterrassene og gårdsrommet mellom boligbyggene Ager og Julius hyggelige uteområder. Her kan du koble av alene i solen, eller ha det hyggelig sammen med naboer og gode venner.



OPPDAG NABOLAGET





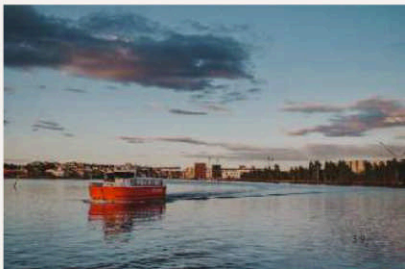


Møt nabolaget

Gressvik har både urbane og landlige kvaliteter. Det gir stedet trygge oppvekstsvilkår, samtidig som det er et veldig hyggelig sted å bo.

På nye Gressvik Torg vil du finne alt du trenger i hverdagen – sjarmerende butikker, spesialforretninger, koselige caféer, spisesteder, apotek og legekontor. Med utvidelsen av torget får vi flere butikker og spisesteder, bakeri og helt ny dagligvarebutikk.

Skulle du likevel ha ønske om å oppleve noe annet, tar det bare 5 minutter å gå ned til fergeleiet på Gressvik brygge. Den sjarmerende byferga er helt gratis og tar deg behagelig inn til Fredrikstad sentrum med sitt rike tilbud av kultur, shopping og spisesteder.







Ane Christine Rudi Larsen

ONSØY SYNSSENTER

Hvem er du? Fortell litt om deg selv og din tilknytning til Gressvik!

Jeg driver Onsøy Synssenter, og er leder for handelsforeningen her på Gressvik Torg. Er oppvokst på Onsøy og bor på Ambjørnrød, bare en kort sykkeltur unna. Jeg startet klinikken her på Gressvik Torg for 12 år siden. Det var ikke noen optiker her fra før, så jeg måtte starte fra scratch, uten noen kunder. Men det har gått bra – nå har vi 10 ansatte.

Hva er det som gjør Gressvik til et så trivelig nabolag?

Det lokale engasjementet. Folk her er veldig glade i stedet sitt, og viser stort engasjement både for idrettsforeningen, marka og fergeleiet. Gressvik-folk er også veldig lojale mot den lokale handelen. Det er takknemlig for oss som driver her. Dette er et helt unikt torg med et sterkt lokalt servicetilbud – vi har bare hyggelige kunder!



Hva liker du best med Gressvik?

Det er veldig takknemlig å drive butikk her. Jeg vet at kundene setter pris på et lokalt servicetilbud, noe som har gitt meg mulighet til å bredde tilbudet etter kundenes behov. Nå har vi også en audiograf som hjelper med hørselsundersøkelser og tilpasning av høreapparater. Vi har nylig også fått Memira øyekirurgi, hvilket har vært en stor suksess. Nå kommer det kunder fra hele Østfold.

Hva tenker du om nye Gressvik Torg?

Det er på høy tide! Det blir et veldig fint sted å bo og drive forretning på. Med de nye planene blir Gressvik Torg en enda bedre versjon av hva det allerede er. Det gir mer arbeidsplasser og et enda bedre lokalmiljø. Jeg gleder meg til at det eksisterende torget rustes opp, og at det nye servicetilbudet skaper enda mere liv her – det fortjener Gressvik Torg.

GRESSVIKING



Tom Brien

ALTMULIGMANN PÅ GRESSVIK TORG

Hvem er du? Fortell litt om deg selv og din tilknytning til Gressvik!

Jeg bor på Ålekilene og har vært engasjert i Gressvik Torg helt siden 1988, da jeg begynte å jobbe med ungdom på Gressvik Aktivitetshus. Jeg jobber i dag i ambulansetjenesten, men er fortsatt engasjert som altmuligmann her på Gressvik Torg. Jeg har sett torget bli bygget både opp og ned, og har sett både butikker og mennesker komme og gå på Gressvik Torg.

Hva er det som gjør Gressvik til et så trivelig nabolag?

Det er et godt og trygt lokalsamfunn. Alle kjenner alle her, på godt og vondt, men fremst er dette en stor fordel. Vi passer på hverandre og nabo-kjerringa har levd her i mange år. Det er kort vei til alt. Her finner du alle fasiliteter du trenger i hverdagen. Så har vi både idrettsforening og korps – noe som gir et sterkt samhold, og fører til mye frivillighetsarbeid.

Hva liker du best med Gressvik?

Jeg er veldig glad i sjøen! Jeg bor nede ved vannet og har utsikt over sjøen. Her er det både skog og mark, og fantastiske turområder. Fine badeplasser og båtplasser er det også. Så har vi jo et godt kollektivtilbud, både med bussen og fergen. Det er veldig hyggelig at vi har gratis ferge både fra Ålekilene og Gressvik Brygge.

Hva tenker du om nye Gressvik Torg?

Jeg gleder meg veldig! Har ventet på dette i over 10 år og syns gjerne det kunne ha skjedd før. Det gjør det bare enda bedre her på Gressvik. Vi får et nytt og levende lokalsamfunn, med flere forretninger og mennesker. Jeg har en sønn som gjerne vil flytte til de nye leilighetene på Gressvik Torg.



GRESSVIKING

Christina Gjerstrøm

BRUKET KLÆR

Hvem er du? Fortell litt om deg selv og din tilknytning til Gressvik!

Jeg bor på Bruket Brygge og har siden 2018 drevet Bruket Klær på Gressvik Torg. Kommer opprinnelig fra Oslo, men flyttet til Fredrikstad for 9 år siden. Klesbutikken går veldig bra. Folk her syns det er veldig hyggelig med en nisjebutikk her på Gressvik Torg. Du blir godt kjent med kundene og kan navnene deres.

Hva er det som gjør Gressvik til et så trivelig nabolag?

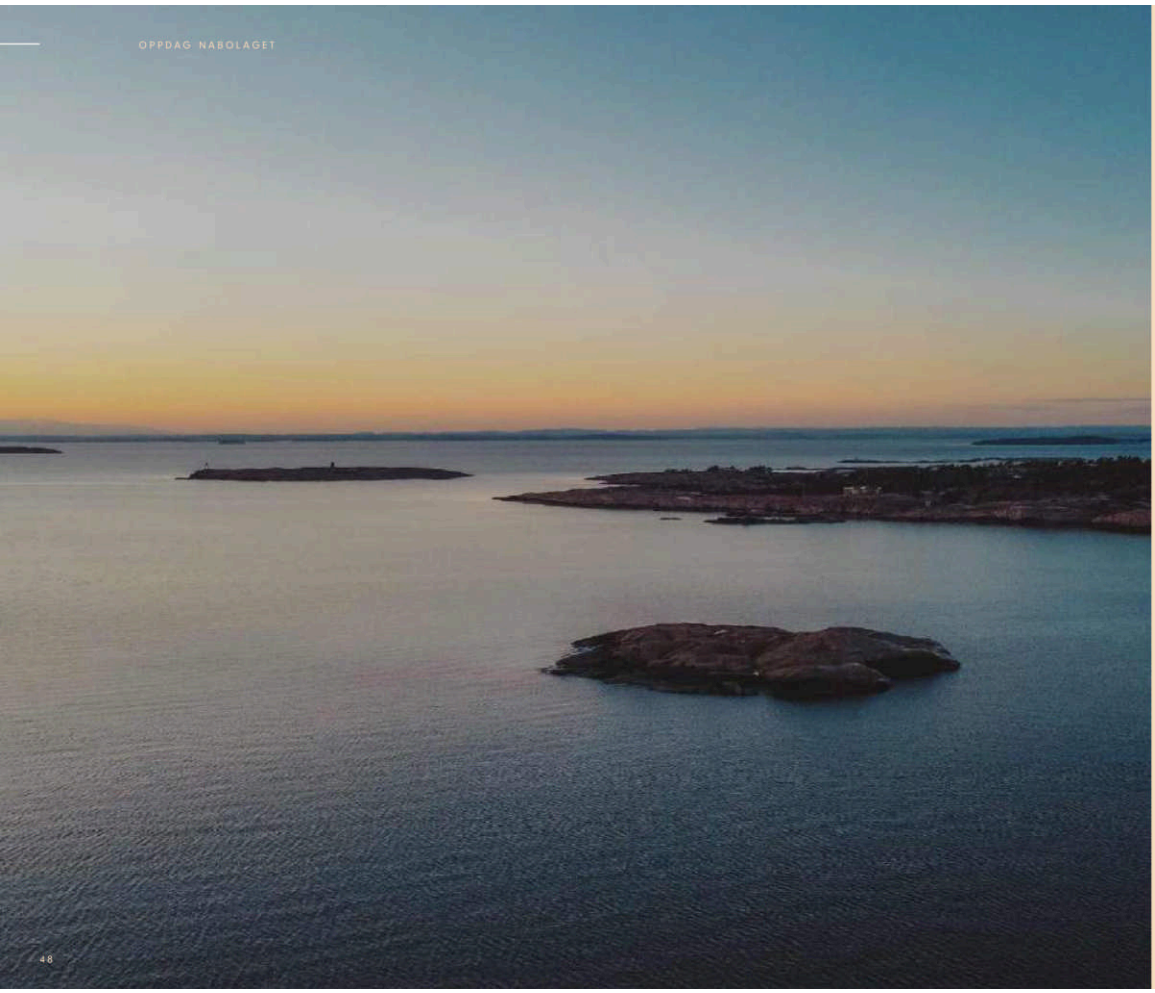
Jeg stortrives her på Gressvik! Det er roligere tempo her. Folk har mer tid og man tusler rundt her på torget, og tar seg tid til å prate. Jeg liker også at folk i nabolaget er positive, og setter pris på oss som er næringsdrivere på Gressvik Torg. Jeg har trua på området – det tar seg opp og videreutvikles.

Hva liker du best med Gressvik?

Her er det gangavstand til alt, og her finner jeg alt jeg trenger. Jeg bor, jobber og trener her, og har butikker i umiddelbar nærhet. Det eneste som mangler er Vinmonopolet! Jeg liker å være mye i marka, og har adkomst til sjøen om sommeren og lysløype om vinteren. I tillegg går jo fergen gratis til Fredrikstad sentrum og Gamlebyen.

Hva tenker du om nye Gressvik Torg?

Jeg er kjempepositiv! Torget trenger virkelig en oppgradering. Nye boliger og flere butikker gjør at vi som allerede driver her får flere kunder. Dette blir så flott, og vi vil jo gjerne være med på det nye som kommer. Viktig også at vi henger med og at Gressvik Torg fremstår som attraktivt. Vi må ikke havne bakpå, siden det er så mye nyutvikling ellers i Fredrikstad.

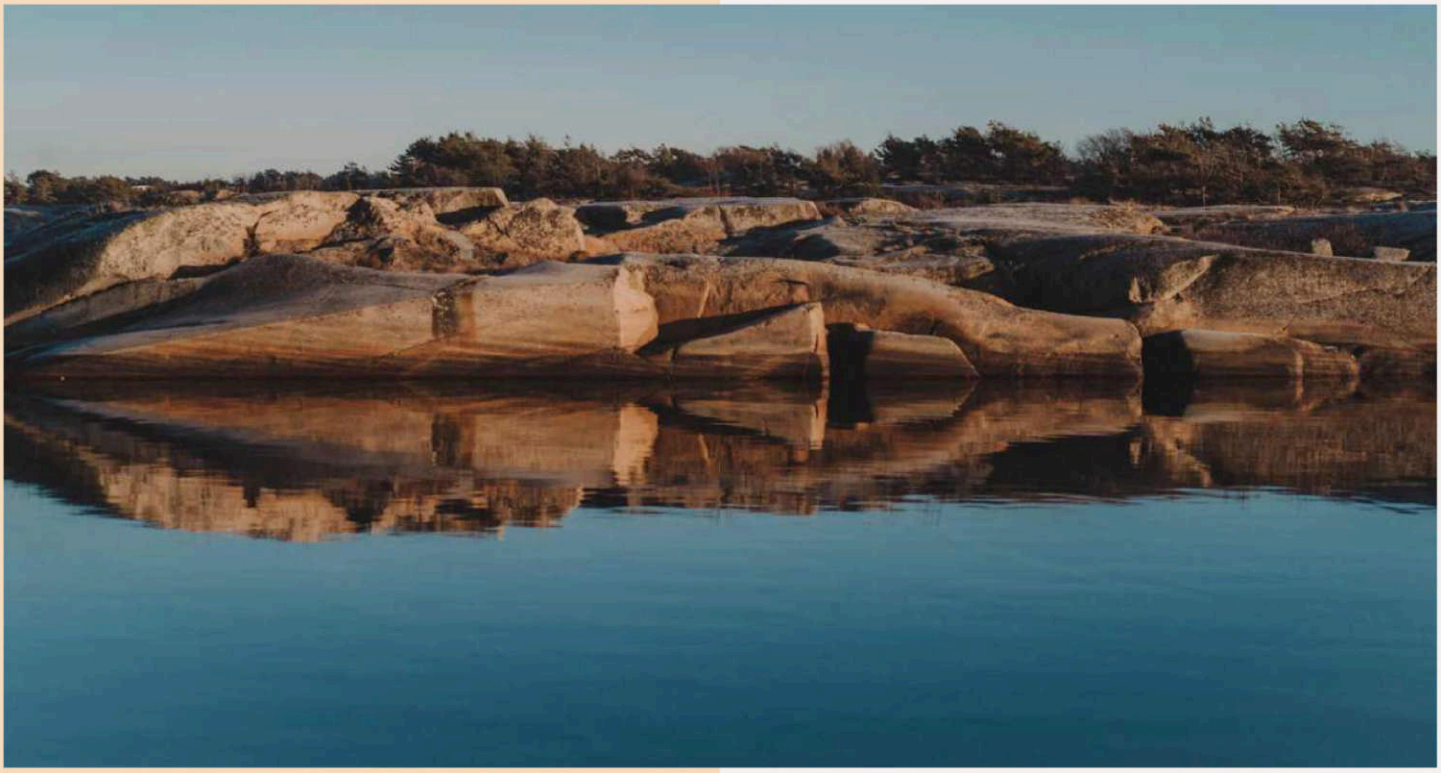


Med naturen som nabo

Gressvik og Onsøy har flott natur og et mangfoldig friluftsliv. Vakre Onsøy-skjærgården byr på utallige badeplasser, marinaer og kyststier. I Gressvikmarka finner du flott turterreng og mange severdigheter.

Fra Gressvik Brygge går Onsøystien langs kysten på gamle Onsøy kommune, videre ut til Foten, Mærrapanna og Hankø. Dette er en av Oslofjordens fineste turområder. Vil du gå inn til Fredrikstad sentrum tar det bare en drøy halvtime å gå til Stortorvet via Floabrua. På Stensvik, Solbukta og Foten finner du fine badeplasser, og har du båt er det mulighet for båtplass både på Gressvik båtforening og ved Gressvik brygge.

Fra idrettsplassen ved Trondalen har du tilgang til et utstrakt løypenett i Gressvikmarka, både sommer- og vinterstid. Her finner du bl.a. den nye lysløypen og den 14 km lange Blåløypa som går forbi en rekke severdigheter i marka. Sprinklehytta, Elingaard herregård, Strømtangen Fyr og Hankø er også hyggelige severdigheter som fortjener et besøk.



3

Om leilighetene



Kjøkken fra studioleilighet B101, konsept "Grønn harmoni"

AGER OG JULIUS:

To fremtidsrettede boligbygg på Gressvik Torg

Gressvik Torg blir et levende bydelssentrum i byens triveligste nabolag. Den unike kombinasjonen av moderne boliger og et lokalt service- og handelstilbud gir deg gode muligheter til å leve et aktivt og sosialt liv i hjertet av Gressvik.

Prosjektet blir en utvidelse av det eksisterende torget på Gressvik Torg. Det kommer et nytt næringsbygg langs Storveien. Skjermet innenfor ligger to moderne boligbygg, som vi har valgt å kalle Ager og Julius. De to bygningene er kledd med forskjellige nyanser av rødt tegl, og en vertikal inndeling av nyansene bidrar til at bebyggelsen oppleves mer intim.



Ager

Navnet Ager kommer fra forfatteren Waldemar Ager (1869-1941), som vokste opp på Gressvik. Han emigrerte til USA og etablerte seg etter hvert som en av det norske Amerikas mest produktive forfattere. Dette er bygningen i vinkel mot nordvest, som ligger langs den nye handlegaten som går parallelt med Storveien. På gateplan kommer butikker og på toppen av bygget ligger en felles takterrasse for beboerne. Her finner du 39 selveierleiligheter i størrelse fra 40,2 til 206,5 m^2 BRA. De er fordelt over tretten 2-roms, seksten 3-roms og syv 4-roms leiligheter i 2.-4. etg. 5. etg. består av tre meget lekre toppleiligheter med store private takterrasser.

Julius

Julius har fått sitt navn etter trelasthandleren og brukseieren Julius N. Jacobsen (1829-1894), som etablerte Grœsvig Bruk i 1860. Han omtales som det moderne Gressviks grunnlegger. Denne bygningen mot sør ligger parallelt med det eksisterende torget. På gateplan kommer næringsvirksomhet og på toppen av bygget ligger en felles takterrasse for beboerne. I Julius finner du 26 selveierleiligheter i størrelse fra 37,5 til 123,7 m^2 BRA-i. De er fordelt over tre lekre studioleiligheter i 1. etg., ni 2-roms-, syv 3-roms- og tre 4-romsleiligheter i 2. og 3. etg., samt fire praktfulle 3-roms toppleiligheter med store private takterrasser i 4. etg.

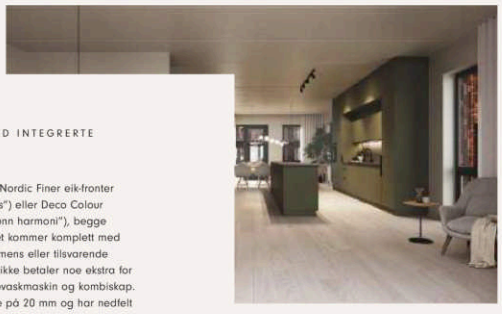


Slik kan du bo på Gressvik Torg

Vi er stolte av å skape et levende bydelssentrum på Gressvik, som hele nabolaget vil få glede av. Men, for deg som kjøper er det jo selve boligen som vil bli ditt nye hjem. Derfor har boligene hele tiden vært i sentrum i utviklingen av nye Gressvik Torg.

Vi har lagt stor vekt på den gode følelsen av komfort og tidsriktig standard i leilighetene. Det er valgt solide materialer både utvendig og innvendig, og vi har utviklet planløsninger med omtanke slik at leilighetene skal være lette å innrede. Alt for å legge best mulig til rette for å skape et hjem.

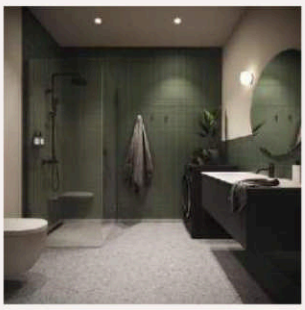
Som kjøper kan du velge mellom to interiørkonsepter; "Varm tidløs" og "Grønn harmoni". Les mer om disse på side 64-73.



ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme.

DELIKAT KJØKKEN MED INTEGRERTE HVITEVARER

Kjøkken leveres med enten Nordic Finer eik-fronter (interiørkonsept "Varm tidløs") eller Deco Colour fronter (interiørkonsept "Grønn harmoni"), begge fra Svane Kjøkken. Kjøkkenet kommer komplett med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende leverandør. Det betyr at du ikke betaler noe ekstra for induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap. Benkeplaten har en tykkelse på 20 mm og har nedfelt oppvaskkum, og det er demping på skuffer og skap.



ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme.

LEKKERT OG VELUTSTYRT BADEROM

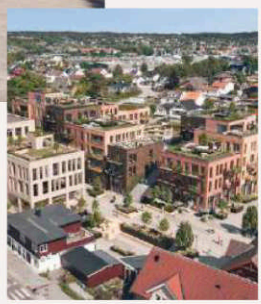
Badene får et helhetlig og delikat inntrykk med store fliser på gulv og matchende mindre fliser på vegger i våtsonene. Interiørkonsept "Varm tidløs" har grå 30x60 cm fliser på gulvet og hvite 10x30 cm veggfliser. Interiørkonsept "Grønn harmoni" kommer med lyse 60x60 cm fliser på gulvet og grønne 10x10 cm veggfliser. Det blir behagelig belysning fra downlights, og gulvvarme. Over den heldekkende hvite vasken med ettgreps armatur henger et rundt utenpåliggende speil som er tilpasset størrelsen på baderomsinnredningen. Det blir regndusj, vegghengt toalett med soft-close sete, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme

Bokvaliteten er særlig ivaretatt gjennom fokus på gode leilighetsplaner, rause private uteplasser, samt utnyttelsen av tomtens sentrale beliggenhet og gode solforhold. Den ekstra gode takhøyden skaper romfølelse, og med store vindusflater utnyttes de gode lysforholdene.

Boligene har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. TV-/bredbåndstilkobling og porttelefon med kamera er en selvfølge. Du kan lese mer om materialvalg og tekniske løsninger i leveranse-beskrivelsen og romskjemaet. Men det er først når du flytter inn i din nye bolig at du virkelig vil oppleve hvordan det er å bo et sted hvor alt er flunkende nytt.



ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme



ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme

Vi har strukket oss langt

Vi er svært opptatt av at du som bor på Gressvik Torg skal leve et komfortabelt liv i din nye bolig. Derfor er både boligene og fellesarealene utformet med hensyn til en høy bokvalitet.

Rikelig med fellesarealer

Om du flytter fra hus til leilighet trenger ikke overgangen å bli så stor som du kanskje frykter. Gressvik Torg har rikelig med fellesarealer du kan benytte deg av som beboer. Her er det gode muligheter til å dyrke egne grønnsaker eller nyte middagen ute.

Bolighagen mellom Ager og Julius er løftet opp én etasje over bygulvet for å skape en hyggelig sfære for beboerne. Dette blir et flott uteområde hvor det vil være gode muligheter både for avkobling, aktivitet og sosialt samvær.

Ønsker du å nyte utsikten sammen med gode naboer og venner, er de to felles takterrassene på toppen av bygningene det perfekte stedet. Her finner du både vegetasjon, pergola og drivhus, samt egne soner for sosiale sammenkomster og avkobling.

Fra underetasjen er det innkjøring til eiendommens parkeringsanlegg, hvor du kan skaffe deg en privat p-plass. Har du elbil vil det være mulig å bestille ladestasjon til din p-plass. Her finner du også sykkelrom med sykkelvask, og sportsboder. Fra underetasjen er det heisadkomst opp til alle leilighetsplan.





Teamet i Design & Interiør AS, fra venstre: Annette Lyngesen, Birthe Gjelsvik og Ellinè Bleker. (Foto: Marit Gundersen)

Utformet i samarbeid med interiørarkitekt

Leilighetene på Gressvik Torg er utformet i samarbeid med interiørarkitektene i Design & Interiør AS, som har tatt frem to forskjellige interiørkonsepter.

Vi ønsker å gjøre det enkelt for deg å finne en stil som gir din nye bolig et personlig og helhetlig uttrykk. Som kjøper kan du derfor kostnadsfritt velge mellom to forskjellige interiørkonsepter; "Varm tidløs" og "Grønn harmoni". Fargekoder og materialspesifikasjoner er beskrevet i romskjemaet for de to konseptene, som du finner på side 168-175.

Teamet i Design & Interiør har lang erfaring og har jobbet med mange flotte eiendomsprosjekter siden selskapet ble etablert i 2009. På Gressvik Torg har de jobbet tett sammen med arkitekt, utbygger og eiendomsmegler for å sikre at boligene får en standard som er i tråd med ønskene og kravene til dagens boligkjøpere.

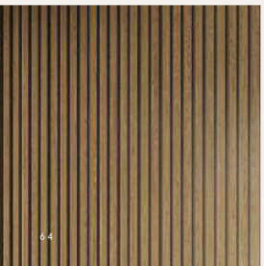
Vi håper at du liker de to konseptene og at de gir deg inspirasjon til innredningen av ditt nye hjem.

Interiørkonseptene

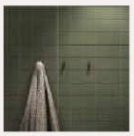
Fargene og produktene som er valgt i de to interiørkonseptene er nøye sammensatt for å skape et helhetlig uttrykk i boligene. Man skal kunne gå fra rom til rom og merke at interiøret har en tydelig rød tråd.



Kjøkken/stueløsning fra leilighet A401, konsept "Grønn harmoni"



Overordnet for begge konseptene er at det er lagt ekstra omtanke i bruk av materialer og detaljeringer. Vi mener det er viktig å skape god oversikt ved adkomst til leilighetene. En glassdør mellom entré og stue/kjøkken gir gjennomsyn og skaper godt lys gjennom boligen. Vi har gått bort fra standard listverk og standard dimensjoner for å tilføre boligene ekstra gode kvaliteter. Gulvene utføres i én-stavs eikeparkett og dets gode taktile overflate vil gi boligene lune og tiltalende overflater å oppholde seg på.





I begge konseptene brukes «Snedråpe» som hovedfarge. Dette er en varm lysgrå farge, som fargesetter vegger, tak, dører og listverk. Bruk av den samme fargen på både vegger og tak gir gode sammenhengende flater som forsterker den gode takhøyden. Det skal være enkelt å sette sitt personlige preg på hjemmet og gjøre det til sitt. Med en nøytral fargesetting på slette overflater skapes et rolig bakteppe som fungerer som et lerret for beboernes personlige stil og eiendeler.

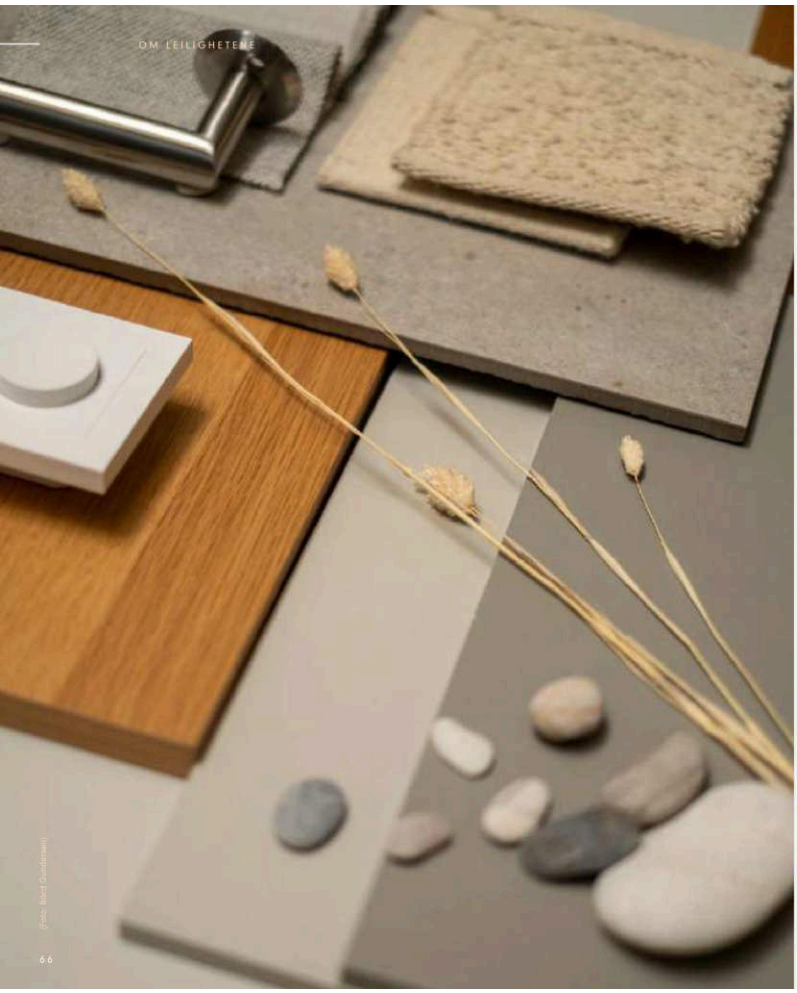


Foto: Bård Gundersen

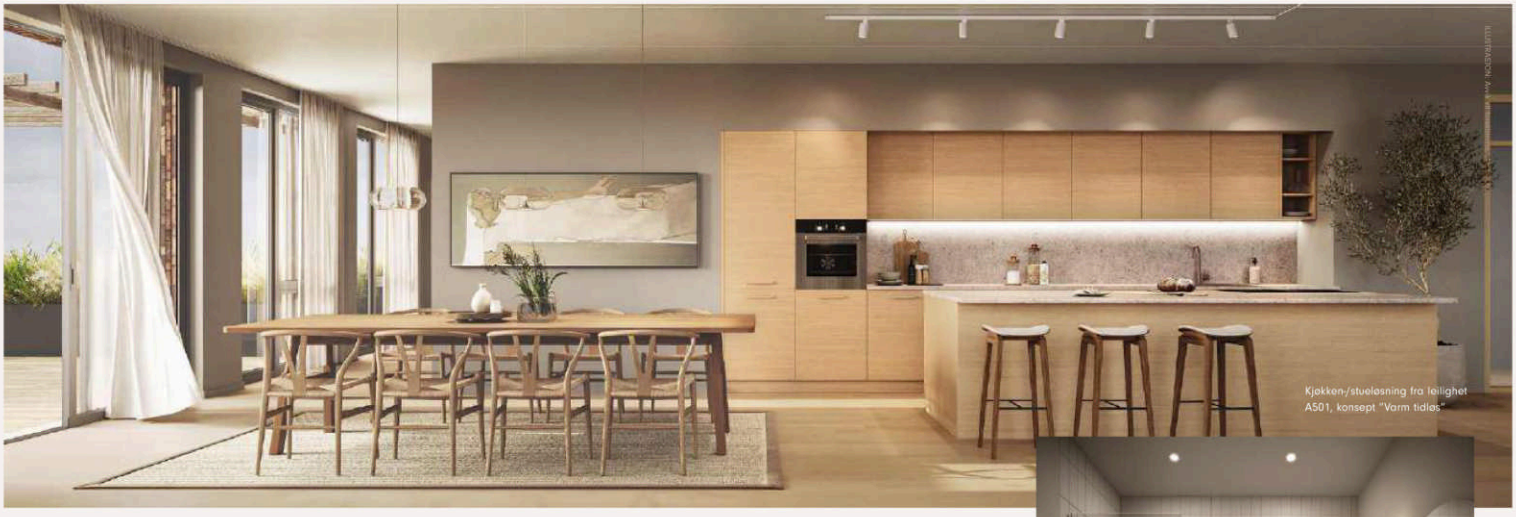
INTERIØRKONSEPT

Varm tidløs

En varm grå fargepalett som skaper en nøytral og delikat løsning, med lyse grånyanser som går ton i ton. Kombinert med naturlig eik gir dette et skandinavisk og tidløst preg.

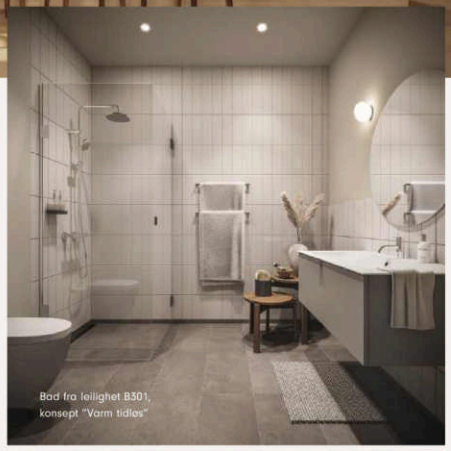
Til gulvet har vi valgt mattlakkert én-stavs eikeparkett, som er i tråd med skandinaviske tradisjoner. Glassdører i eik tilfører ekstra gode materialkvaliteter. Eik brukes videre i kjøkkenets fronter og grep, sammen med en benkeplate i lyst steinpreg.

Mørkere grå vinduskarmer omrammer utsikten, lyset og luften. Vi har imidlertid vært nøye med å ikke gjøre vinduskarmene for mørke og harde. En rød tråd gjennom leilighetene er detaljene i stål på blandebatterier og baderomsgarnityr. Metallet står godt til de lyse og grå tonene uten å skape for stor kontrast.



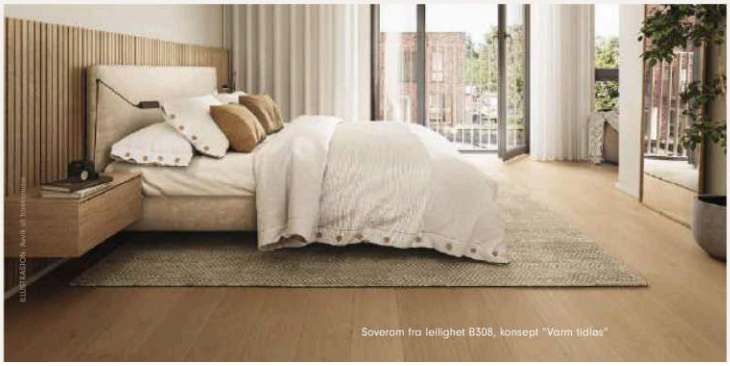
Kjøkken-/stueløsning fra leilighet A501, konsept "Varm tidløs"

ILLUSTRASJON: Avvir



Bad fra leilighet B301, konsept "Varm tidløs"

ILLUSTRASJON: Avvir



Soverom fra leilighet B308, konsept "Varm tidløs"

ILLUSTRASJON: Avvir

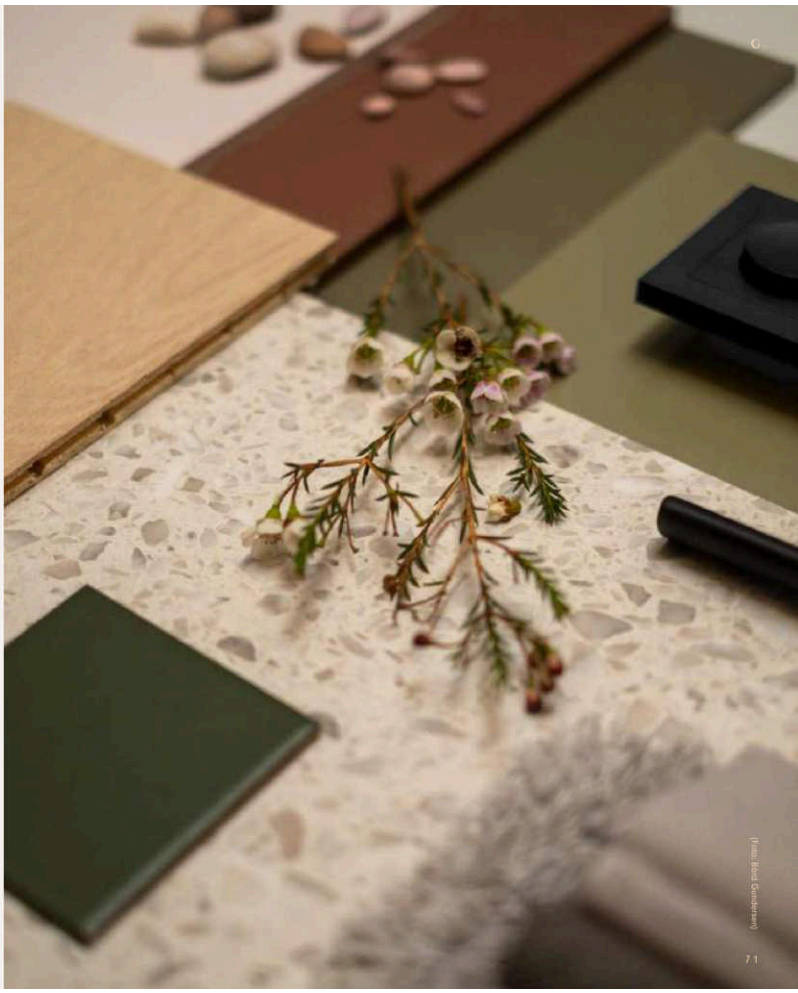
INTERIØRKONSEPT

Grønn harmoni

En dempet nordisk fargepalett, med inspirasjon fra de harmoniske fargekombinasjonene i en kløvereng. Slik skapes en harmonisk farge-sammensetning som passer godt til alle årstider.

Til gulvet har vi valgt hvitpigmentert én-stavs eikeparkett for å gi det nordiske preget av hvitskurte tregulv. I dette konseptet har vi valgt å bevege oss litt utenom vanlig standard ved å fargesette kjøkken og bad i en dyp grønn nyanse.

Mørkere grå vinduskarmer omrammer utsikten, lyset og luften. Vi har imidlertid vært nøye med å ikke gjøre vinduskarmene for mørke og harde. En rød tråd gjennom leilighetene er de sorte detaljene du finner på brytere og dimmere, blandebatterier og baderomsgarnityr, samt i benkeplaten på kjøkkenet.

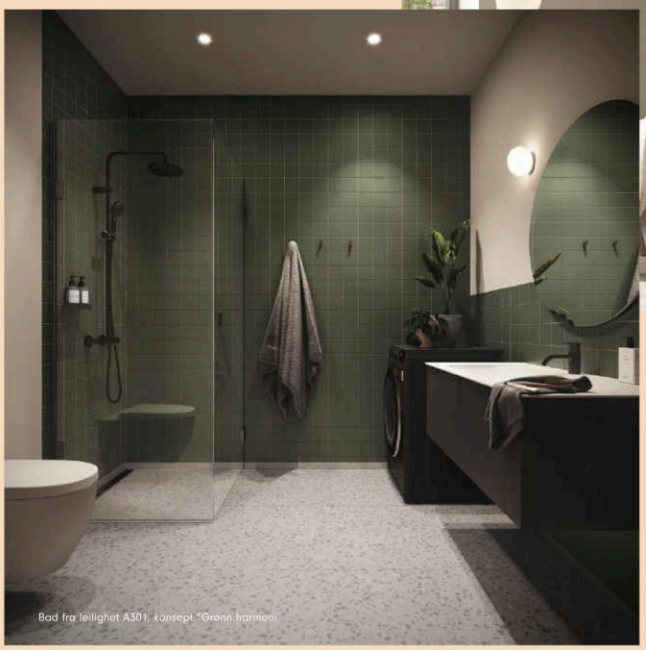


(Foto: Knut Gundersen)



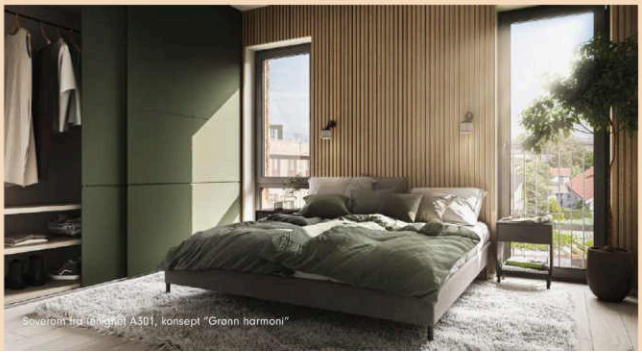
Kjøkken fra studioleilighet B101, konsept "Grønn harmoni".
Leiligheten leveres med kjøkkenøy.

ILLUSTRASJON: Kvvrk ark/Visualisoria



Bad fra leilighet A301, konsept "Grønn harmoni"

ILLUSTRASJON: Kvvrk ark/Visualisoria



Soverom fra leilighet A301, konsept "Grønn harmoni"

ILLUSTRASJON: Kvvrk ark/Visualisoria



Tilpass boligen etter dine ønsker

En av fordelene med å kjøpe en helt ny leilighet er at du selv kan være med å påvirke hvordan ditt nye hjem skal bli.

Er du tidlig ute med kjøp av leilighet på Gressvik Torg, får du mulighet til å sette preg på ditt nye hjem. Det er fullt mulig å gjøre innrednings-, material- og fargevalg utover det som er inkludert i prisen. Kanskje ønsker du for eksempel å integrere en kaffemaskin eller et vinskap på kjøkkenet? Det er også mulig å skifte parkett, farger på veggene, eller fliser på badet.

Tilvalgsprosessen starter vanligvis etter oppstart av byggearbeidene. Du vil da bli invitert til et møte hvor vi sammen går igjennom din nye leilighet og mulighetene for individuelle tilpasninger.

Velkommen til visningssenteret

Ønsker du å vite mer om materialbruk, kvalitet og standard på leilighetene på Gressvik Torg? Besøk vårt visningssenter, og få en personlig gjennomgang!

Du finner visningssenteret på den tidligere parkeringsplassen til Coop Extra på Gressvik. Her får du informasjon om leilighetene og kan blant annet se utstillinger av det lekre flislagte badet og det delikate kjøkkenet. Her kan du også se på fargeprøver og føle på materialene som blir brukt i de to interiørkonseptene.

Avtal et møte i visningssenteret med megler på forhånd. Megler vil gi deg en personlig gjennomgang av leilighetene på Gressvik Torg, og du kan få informasjon om dine tilvalgsmuligheter. Megler bistår også gjerne med veiledning i forbindelse med kjøpsprosessen.



Kjøkken-/stueløsning fra leilighet A306

ILLUSTRASJON. Kunst vil komme

Utomhusplan

I den trivelige handlegaten etableres beplantning og sitteplasser for både korte og lengre opphold. Det nye torget binder den nye handlegaten sammen med eksisterende handelsvirksomhet, og blir en hyggelig møteplass for Gressviks innbyggere.

Bolighagen mellom Ager og Julius er løftet opp én etasje over bygulvet for å skape en privat sfære for beboerne. Dette blir et hyggelig uteområde hvor det vil være gode muligheter både for avkobling, aktivitet og sosialt samvær.

På toppen av boligbyggene ligger to felles takterrasser hvor beboerne kan nyte solen og utsikten over Gressvik. Her finner du både vegetasjon, pergola og drivhus, samt egne soner for sosiale sammenkomster og avkobling.





Kjøkken fra leilighet A501, konsept "Varm tidlos"

4

Plantegninger

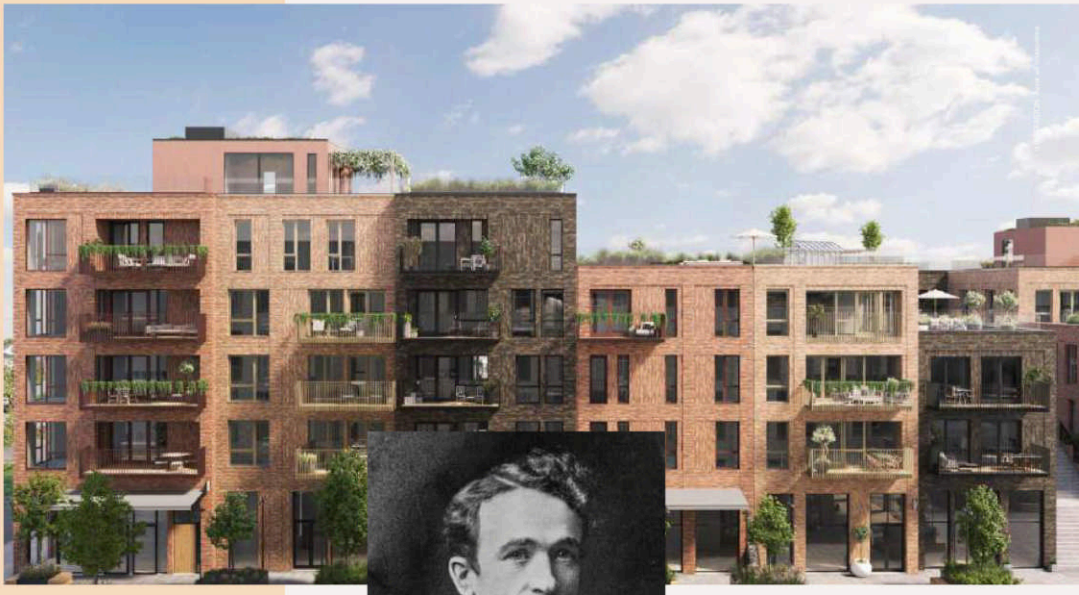
Tegningene er veiledende og avvik kan forekomme. Leilighetene leveres ikke møblert eller innredet utover det som fremgår av romskjema. Sjakter, nedforinger, påforinger og innkassinger vil kunne forekomme. Det kan derfor ikke påregnes å innrede garderober/bod/vaskerom akkurat slik det fremstår på tegning. Vaskerom leveres ikke med innredning. Tekniske anlegg vil bli endelig plassert i detaljprosjektering.

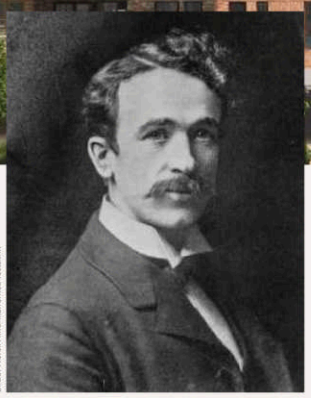
Størrelsen på leilighetene er angitt i bruksareal (BRA) og BRA-i. I Salgsoppgaven kan du se hvordan disse arealene er definert. I leilighetsplanene er nettoareal (NTA) for hvert rom angitt, dvs. arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel.

Bygg A

Ager

Ager består av 5 etasjer og de 39 leilighetene er fordelt over tretten 2-roms, seksten 3-roms, og syv 4-roms i 2.-4. etg. 5. etg. består av tre meget lekre toppleiligheter med store private takterrasser. På gateplan kommer butikker og på toppen av bygget ligger en felles takterrasse for beboerne.





Bilde: Norsk-Amerikanernes Festskrift

Waldemar Ager

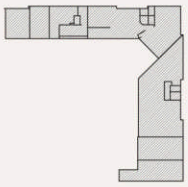
(1869 - 1941)

Waldemar Ager var en norsk-amerikansk forfatter og redaktør, som var aktiv i avholdsbevegelsen og en ivrig forkjemper for en selvstendig norsk kultur i Amerika. Han ble født i Fredrikstad og vokste opp på Gressvik, hvor han gikk på Åle skole. Da han var 16 år gammel emigrerte familien til USA. Der etablerte han seg etter hvert som en av det norske Amerikas mest produktive forfattere.

2-roms 3-roms 4-roms 5-roms

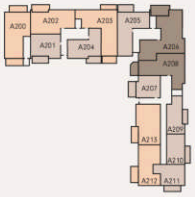
Etg. 1

På gateplan finner du butikker ut mot handlegaten i vest. Mot nord er det innkjøring til prosjektets garasjeanlegg.



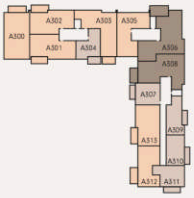
Etg. 2

Denne etasjen har syv 2-roms, fem 3-roms og to 4-roms leiligheter. Seks av leilighetene har uteplass mot gårdsrommet, seks har balkong, mens to leiligheter har begge deler.

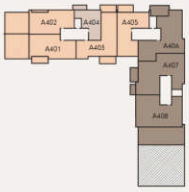


Etg. 3

I denne etasjen finner du fem 2-roms, syv 3-roms og to 4-roms leiligheter. Alle leilighetene har balkong, og én av dem har to balkonger.

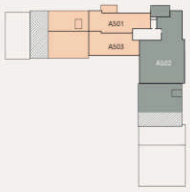


2-roms 3-roms 4-roms 5-roms



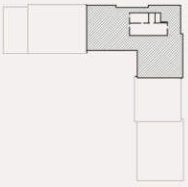
Etg.4

Denne etasjen har én 2-roms, fire 3-roms og tre 4-roms leiligheter. Tre av leilighetene har balkong, og to har to balkonger. Tre av leilighetene har takterrasse mot sør respektive øst, hvor to av dem i tillegg har en ekstra balkong.



Etg. 5

I denne etasjen finner du to 3-roms og én 5-roms toppleiligheter med store takterrasser mot sør respektive øst. I tillegg har to av leilighetene balkong ut mot handlegaten i vest.



Takterrasse

I toppetasjen ligger beboernes felles takterrasse. Her finner du pergola og drivhus, samt egne soner for sosiale sammenkomster og avkobling.

2-roms

SOLGT*

BRA-i	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
52,6 m²	52,6 m²	10,2 m²	2

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A201

Generell takhøyde: 280 cm

Bad, bod, entré: 250 cm

Romslig 2-roms som fremstår meget lys og luftig takket være store vindusflater ut mot uteplassen i gårdsrommet.

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
56,2 m²	**5 v**	**61,2 m²**	**8,7 m²**	**2**

2-roms

A204



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 250 cm

Romslig 2-roms med mye garderobeplass og store vindusflater ut mot uteplassen i gårdsrommet.

2-roms

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
43,7 m²	43,7 m²	7,5 m²	3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A304

Generell takhøyde:	Bad, bod, entré:
240 cm	240 cm

Arealeffektiv 2-roms med mye garderobeplass og skyvedør til balkongen ut mot gårdsrommet.

Generell takhøyde:	Bad, bod, entré:
220 cm	220 cm

Arealeffektiv 2-roms med balkong ut mot handlegaten. Åpen kjøkken/stueløsning i vinkel og mye garderobeplass.

2-roms

SOLGT*

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

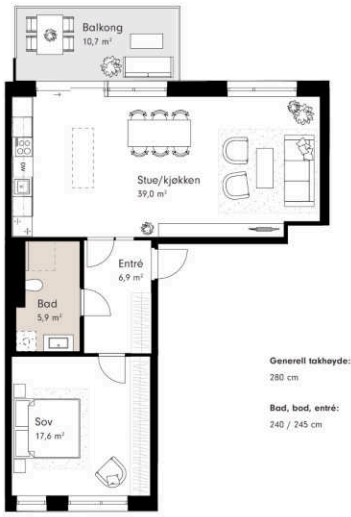
BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
43,1 m²	43,1 m²	6,0 m²	4

A404

2-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
71,8 m²	**5 m²**	**76,8 m²**	**10,8 m²**	**2**

A205



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 245 cm

0 1 2 3 4 5





Stor og luftig 2-roms med store vindusflater og balkong mot handlegaten. Romslig entré og soverom mot gårdsrommet.



Soverom fra leilighet B308, konsept "Varm tidløs"

ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme

2-roms

SOLGT*

A207

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
40,3 m²	40,3 m²	9,9 m²	2

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

Generell takhøyde: 250 cm

Bad, bad, entré: 250 cm

Arealeffektiv 2-roms med romslig kjøkken/stueløsning som har store skyvedører ut til uteplassen i gårdsrommet.

2-roms

SOLGT*

A307

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
41,1 m²	41,1 m²	6,7 m²	3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

Generell takhøyde: 250 cm

Bad, bad, entré: 250 cm

Arealeffektiv 2-roms med romslig kjøkken/stueløsning som har store skyvedører ut til balkongen ut mot gårdsrommet.

2-roms

SOLGT*

A209/309

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
42,8 m²	42,8 m²	6,4 m²	2/3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

Generell takhøyde:
A209: 255 cm | A309: 250 / 235 cm

Bad, bod, entré:
A209: 250 cm | A309: 220 | 250 cm

Arealeffektiv 2-roms med åpen kjøkken/stualøsning som har skyvedører ut til balkong med morgensol. Soverom med mye garderobeplass.

2-roms

SOLGT*

A210/A310

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
42,2 m²	42,2 m²	7,3 m²	2/3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

Generell takhøyde:
A210: 255 cm | A310: 250 cm

Bad, bod, entré:
A210: 250 cm | A310: 220 cm

Arealeffektiv 2-roms med store vindusflater. Kjøkken/stualøsning med skyvedører ut til balkong med morgensol. Stort soverom med mye garderobeplass.

2-roms

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
43,4 m²	43,4 m²	8,1 m²	2/3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A211/311

Generell takhøyde:
A211: 255 cm | A311: 260 cm

Bad, bod, entré:
A211: 230 cm | A311: 220 cm

Lekker 2-roms hjørneleilighet med store vindusflater i to retninger, lys og luftig kjøkken/stueløsning med skyvedør ut til balkong som har en privat beliggenhet.

96

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
76,7 m²	**5 m²**	**81,7 m²**	**10,8 + 10,2 m²**	**2**

3-roms

A200



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
235 / 245 / 250 cm

Romslig 3-roms med åpen kjøkken-/stueløsning, som har store vindusflater i to retninger. Balkong mot handlegaten og uteplass i gårdsrommet.

97

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
12,1 + 90,9 m²	**5 v**	**108 m²**	**10,2 + 3,8 m²**	**2 + 3**

A300



Generell takhøyde:	Bad, bod, entré:	Entré i 1. etg
250 cm	220 / 230 cm	250 cm





Lekker 3-roms med separat entré i 2. etg. Lys og åpen kjøkken-/stueløsning med utgang til vestvendt balkong. Hovedsoverom med eget bad.

3-roms

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
76,6 m²	71,9 m²	10,5 m²	3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A301

Generell takhøyde:	Bad, bod, entré:
250 cm	220 cm

Romslig 3-roms hjørneleilighet med stor kjøkken-/stueløsning med balkong sit mot gårdsrommet.

3-roms

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG/ TERRASSE	ETASJE
76,4 m²	71,7 m²	10,5 + 38,5 m²	4

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A401

Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
220 cm

Lekker 3-roms hjørneleilighet med både balkong ut mot gårdsrommet og en stor terrasse på taktermasse.

100

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
73,6 m²	5 m²	78,6 m²	12,3 m²	2

3-roms

A202/302*



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 245 cm

Romslig 3-roms med stor kjøkken-/stueløsning som har store vindusflater og balkong ut mot handlegaten.

*Leiligheten er solg

101

3-roms

SOLGT*

A402

BRA	P-ROM	BALKONG/ TERRASSE	ETASJE
73,5 m²	70,1 m²	5,0 + 34,1 m²	4

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

Generell takhøyde:
250 cm

Bad, bod, entré:
220 cm

Lekker 3-roms hjørneleilighet med både balkong ut mot handlegaten og en stor sørvendt takterrasse.

3-roms

A203

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
91,1 m²	5 m²	96,1 m²	9,3 + 7,4 m²	2



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 250 cm

Stor 3-roms i vinkel med separat kjøkken og stue. Balkong mot handlegaten og uteplass i gårdsrommet.





3-roms

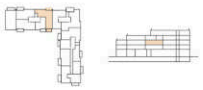
BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
88 m²	**5 m²**	**93 m²**	**9,2 + 10,2 m²**	**3**

A303



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 245 cm



Stor 3-roms i vinkel med separat kjøkken og stue. Balkong både mot handlegaten og mot gårdsrommet.

3-roms

SOLGT*

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A403

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
81,2 m²	**5 m²**	**86,2 m²**	**10,8 m²**	**3**

A305/405*



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 245 cm





Lekker 3-roms med stor og luftig kjøkken-/stueløsning med balkong mot handlegaten. Soveavdeling mot gårdsrommet.

*Leiligheten er solgt

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
61 m²	**5 m²**	**66 m²**	**10,1 m²**	**2**

3-roms

A212



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 cm





Lekker og arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet med romslig kjøkken-/stueløsning som har store vindusflater i to retninger og adkomst til sørvendt uteplass i gårdsrommet.

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
61 m²	**5 m²**	**66 m²**	**10,1 m²**	**3**

A312



Generell takhøyde: 250 cm

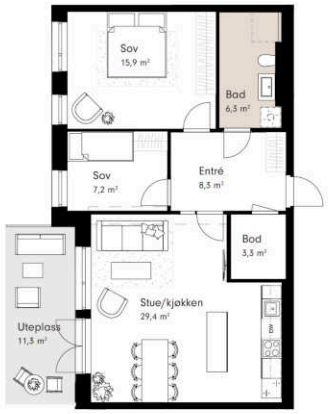
Bad, bod, entré: 230 cm

Lekker og arealeffektiv hjørneleilighet med store vindusflater i to retninger. Lys og luftig kjøkken/stueløsning med skyvedør ut til balkong som har en privat beliggenhet.

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
73,9 m²	**5 m²**	**78,9 m²**	**11,3 m²**	**2**

A213



Generell takhøyde: 280 cm

Bad, bod, entré: 240 / 245 cm

Romslig 3-roms med mye oppbevaringsplass. Stort hovedsoverom og lys og luftig kjøkken-/stueløsning med adkomst til sørvendt uteplass i gårdsrommet.

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
73,9 m²	**5 m²**	**78,9 m²**	**10,1 m²**	**3**

A313





Generell takhøyde:
250 / 280 cm

Bad, bod, entré:
230 / 245 cm





Romslig 3-roms med mye oppbevaringsplass. Stort hovedsoverom og lys og luftig kjøkken-/stueløsning med adkomst til sørvendt balkong mot gårdsrommet.



Soverom fra leilighet A301, konsept "Grønn harmoni"

4-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
107,8 m²	**5 m²**	**112,8 m²**	**17,3 m²**	**2 + 3**

A206/306/406*



0 1 2 3 4 5

Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
235 / 240 / 245 cm





Lekker 4-roms hjørneleilighet med stor kjøkken-/stueløsning med balkong mot handlegaten. Hovedsoverom med walk-in closet og eget bad.

*Leiligheten er solgt

4-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
117,6 m²	**5 m²**	**122,6 m²**	**4,8 + 10,6 m²**	**4**

A407



*Se informasjon angående kommunal godkjenning på s. 169

Generell takhøyde:
280 / 250 cm

Bad, bod, entré:
220 / 240 / 245 cm



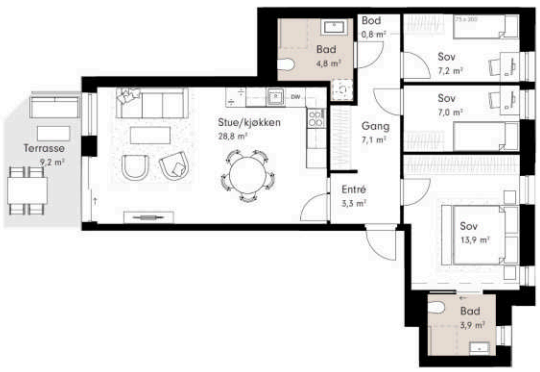


Omfangsrik 4-roms med stor og luftig kjøkken-/stueløsning og to sørvendte balkonger. Hovedsoverom med walk-in closet og eget bad.

4-roms

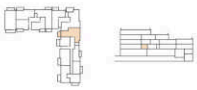
BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
82 m²	**5 m²**	**87 m²**	**9,2 m²**	**2**

A208



Generell takhøyde: 280 cm

Bad, bod, entré: 235 / 240 cm

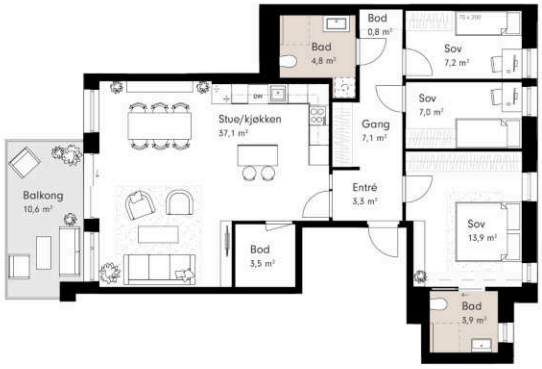


Romslig 4-roms med kjøkken-/stueløsning med utgang til sørvendt uteplass i gårdsrommet. Hovedsoverom med eget bad.

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
93,7 m²	**5 m²**	**98,7 m²**	**10,6 m²**	**3**

4-roms

A308



Generell takhøyde: 280 cm

Bad, bod, entré: 240 cm



Stor 4-roms med romslig kjøkken-/stueløsning med utgang til sørvendt balkong. Soveavdeling mot nord, hvor hovedsoverommet har eget bad.

4-roms

SOLGT*

A408

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
101,5 m²	98,3 m²	47,9 m²	4

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

Lekker 4-roms med stor og luftig kjøkken-/stueløsning med utgang til servendt balkong. Hoveddelsoverom med egen ensuite.



Kjøkken-/stueløsning fra leilighet A401, konsept "Grønn harmoni"

ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme.

Toppleiligheter

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG/ TERRASSE	ETASJE
91,9 m²	89,4 m²	51,2 + 9,6 m²	5.

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A501

Generell takhøyde:
270 cm

Bad, bod, entré:
240 cm

Ombygget 5-roms toppleilighet. Stor kjøkken-/stueavdeling med adkomst til balkong mot bandlegården og stor sørvestvendt takterrasse. Soveavdeling mot nord.

Toppleiligheter

SOLGT*

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
90,5 m²	88,0 m²	77,2 m²	5.

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A503

Generell takhøyde:
270 cm

Bad, bod, entré:
240 cm

Lekker 5-roms toppleilighet med sør sørøstvendt takterrasse. Romslig kjøkken-/stueavdeling med kjøkkenøy og store vindusflater i to retninger. Stort hovedsoverom mot gårdsrommet.

Toppleiligheter

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG	TERRASSE	ETASJE
206,4 m²	201,2 m²	17,0 m²	100,0 m²	5

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

A502

A502

Generell takhøyde: 270 cm

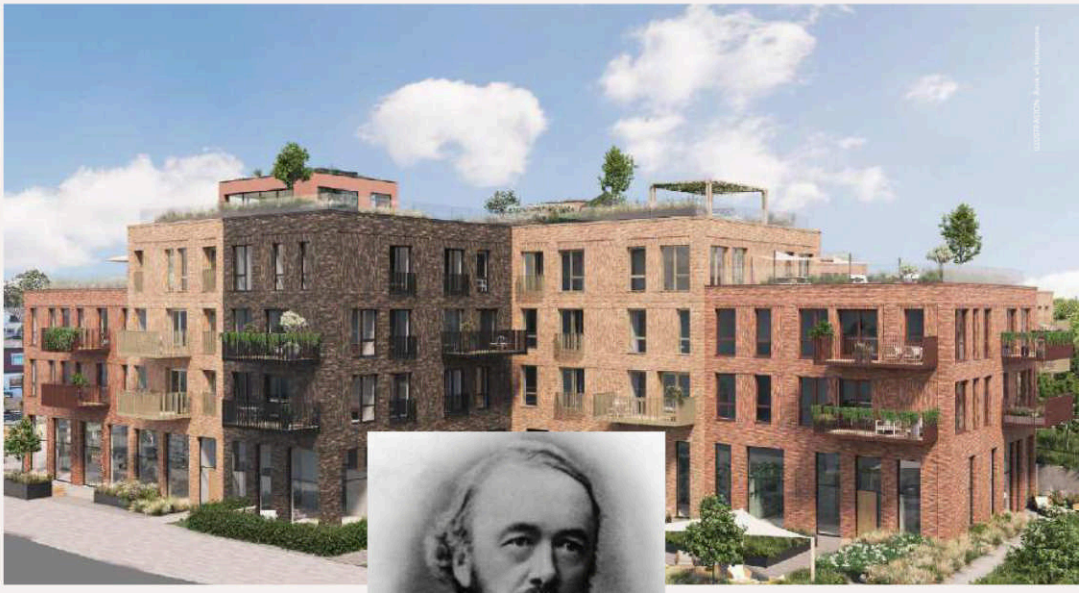
Bad, bad, entré... 240 cm

Enorm 5-roms toppleilighet. Stor kjøkken-/spiseavdeling med kjøkkenøy og skyvedører ut til en enorm østvendt takterrasse. Todelt stueavdeling med vinduer og skyvedører ut mot takterrassen. Hovedsoverom med utgang til vestvendt balkong, samt egen bad og walk-in closet. Vaskerom og WC i tillegg til de to badene.

Bygg B

Julius

Julius består av 4 etasjer og 26 leiligheter. Leilighetene er fordelt over tre lekre studioleiligheter i 1. etg., ni 2-roms-, syv 3-roms- og tre 4-roms-leiligheter i 2. og 3. etg., samt fire praktfulle 3-roms toppleiligheter med store private takterrasser i 4. etg. På gateplan kommer næringsvirksomhet og på toppen av bygget ligger en felles takterrasse for beboerne.



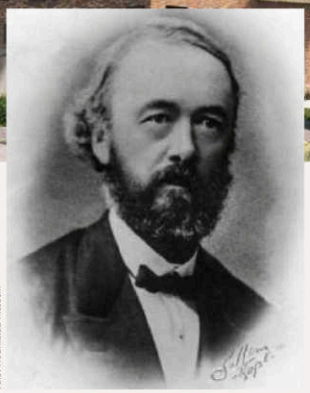


Foto: Fredrikstad Museum

Julius N. Jacobsen

(1829 – 1894)

Julius Nicolai Jacobsen var klokkersønnen fra Drammen som kom til Fredrikstad og fikk en kometkarriere som trelasthandler. Han omtales som grunnleggeren av det moderne Gressvik gjennom anleggelsen av sagbruket Græsvig Bruk i 1860. Bruket var i sin tid Norges første eksporthøvleri og største bedrift for trelasteksport. Brukseier Jacobsen viste stor omsorg for sine ansatte og sørget for at Gressvik fikk både skole, vannverk og kirke.

Studioleilighet 2-roms 3-roms 4-roms

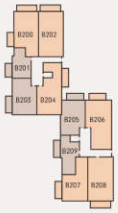
Etg. 1

I denne etasjen finner du næringsvirksomhet på gateplan mot vest og de tre studioleilighetene med dobbel takhøyde mot øst. To av dem er 1-roms, og én er 3-roms. Samtlige leiligheter har egen uteplass, og de to største har hems.



Etg. 2

Denne etasjen har fire 2-roms og seks 3-roms leiligheter. Tre av leilighetene har markterrasse mot gårdsrommet, og resterende leiligheter har balkong. Én av leilighetene har to balkonger.



Etg. 3

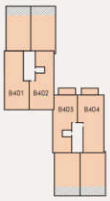
I denne etasjen finner du fem 2-roms, én 3-roms og tre 4-roms leiligheter. Samtlige leiligheter har balkong. 3-romsleiligheten har to balkonger.



Studioleilighet 2-roms 3-roms 4-roms

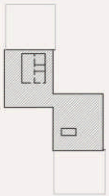
Etg.4

Denne etasjen har fire 3-roms toppleiligheter med store takterrasser mot øst respektive vest. Leilighetene med terrasse mot øst har i tillegg balkong mot vest.



Takterrasse

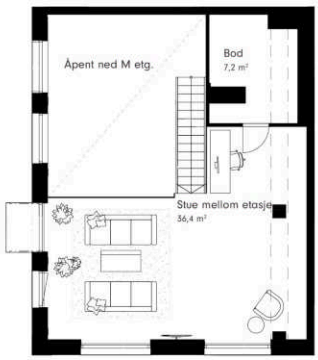
I toppetasjen ligger beboernes felles takterrasse. Her finner du pergola og drivhus, samt egne soner for sosiale sammenkomster og avkobling.



B101

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse)	ALH (Lav himling)	GUA (Gulvareal)	ETASJE
76,5 + 53,5 m²	**5 m²**	**135 m²**	**14,9 m²**	**0,4 m²**	**135,4 m²**	**1**





Stor og lekker 3-roms studio-leilighet med lys og luftig kjøkken-/stueløsning som har dobbel takhøyde og utgang til sørvendt uteplass. 2 soverom + stor hems med stue og bod.

Generell takhøyde:
480 cm

Bad, bod, entré:
220 cm (Under messanin)

SOLGT*

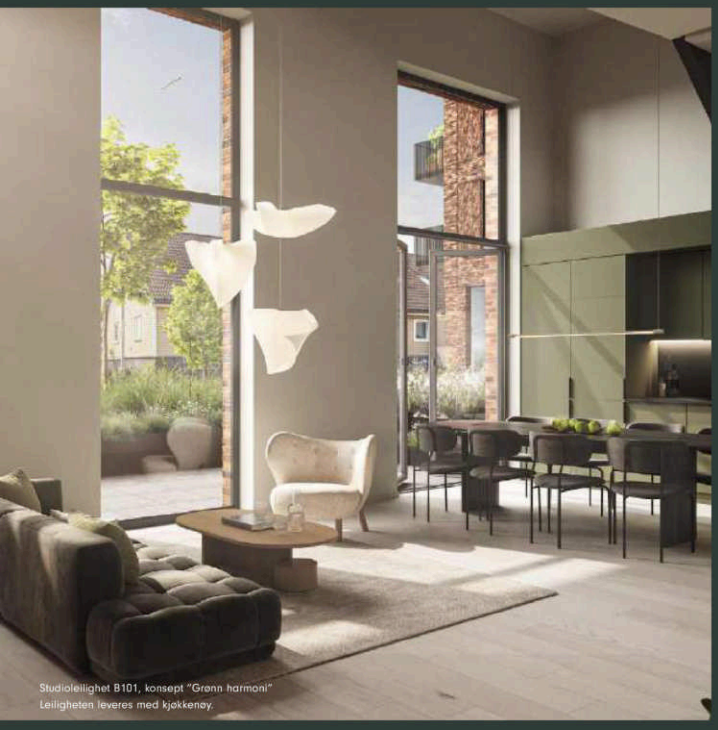
BRA-i	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
42,5 m²	42,5 m²	13 m²	1

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

B102

Generell takhøyde: 480 cm
Bad: 220 cm

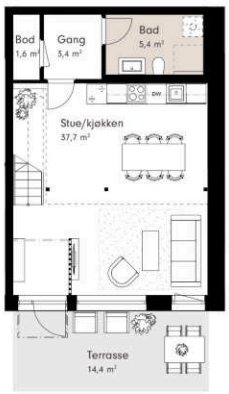
Arealeffektiv 1-roms studioleilighet med dobbel takhøyde. Kjøkken-/stueløsning med utgang til sørvendt uteplass, og separat sovealkove.



Studioleilighet B101, konsept "Grønn harmoni"
Leiligheten leveres med kjøkkenøy.

	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse)	ALH (Lav himling)	GUA (Gulvareal)	ETASJE
	49,9 + 32,2 m²	**5 m²**	**87,2 m²**	**14,4 m²**	**1,1 m²**	**88,3 m²**	**1**

B104





Generell takhøyde:
480 cm

Bad, bod, entré:
220 cm (Under messanin)

Lekker 1-roms studioleilighet hvor deler av den åpne kjøkken-/stueløsningen har dobbel takhøyde, og store vindusflater ut mot uteplassen. Stor hems med soverom og godt med garderobeplass.





2-roms

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
37,5 m²	37,5 m²	7,9 m²	2 / 3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

B201/301

*Se informasjon angående sentralisert godtgjørelse på s. 109

Generell takhøyde:
8251: 250 cm | 8301: 250 / 290 cm

Bad, bod, entré:
8251: 250 cm | 8301: 250 cm

Attraktiv 2-roms med åpen kjøkken-/stualøsning og servendt balkong. Store vindusflater mot sør.

130

2-roms

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
65,4 m²	59,6 m²	10,0 m²	2 / 3

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

B203/303

Generell takhøyde:
250 cm

Bad, bod, entré:
250 cm

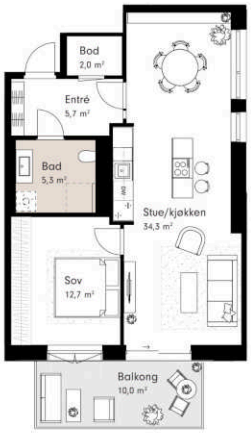
Romslig 2-roms andelsleilighet med lys og åpen kjøkken-/stueløsning med utgang til servendt balkong.

131

2-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
63,1 m²	**5 m²**	**68,1 m²**	**10 m²**	**3**

B304



Generell takhøyde:
280 cm

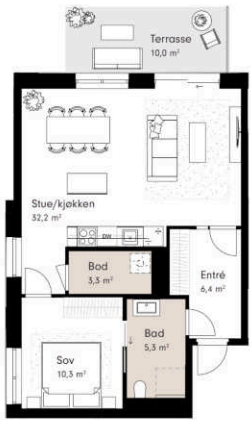
Bad, bod, entré:
240 cm

Romslig 2-roms med stor kjøkken-/stueløsning med utgang til østvendt balkong. Stort soverom med god garderobeplass.

2-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
60,9 m²	**5 m²**	**65,9 m²**	**10 m²**	**2**

B205



Generell takhøyde:
280 cm

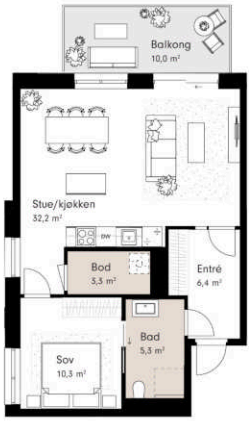
Bad, bod, entré:
235 / 250 cm

Lekker 2-roms med romslig kjøkken-/stueløsning med skyvedør til flott vestvendt uteplass. Adkomst til bad fra både soverom og entré.

2-roms

B305

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
60,9 m²	**5 m²**	**65,9 m²**	**10 m²**	**3**



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
235 / 250 cm

Lekker 2-roms med romslig kjøkken-/stueløsning med skyvedør til flott vestvendt balkong. Adkomst til bad fra både soverom og entré.

2-roms

B306

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
68,3 m²	**5 m²**	**73,3 m²**	**10 m²**	**2**



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 cm

Romslig 2-roms med stor kjøkken-/stueløsning med utgang til vestvendt balkong. Stort soverom med god garderobeplass.

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
40,9 m²	**5 m²**	**45,9 m²**	**10,1 m²**	**2**

B209



0 1 2 3 4 5

*Se informasjon angående kommunal godkjenning på s. 169

Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 250 cm

Arealeffektiv 2-roms med delvis åpen kjøkken-/stueløsning, som har skyvedør ut til den sørvendte balkongen.

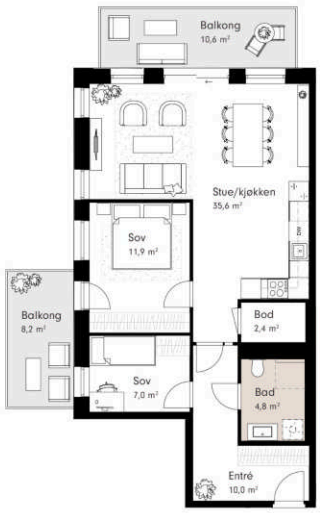


Kjøkken-/stueløsning fra leilighet B304, konsept "Varm tidløs" ILLUSTRASJON. Avvik vil forekomme

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
75,3 m²	**5 m²**	**80,3 m²**	**8,2 + 10,6 m²**	**2**

B200/B300*



*Se informasjon angående kommunal godkjenning på s. 169

Generell takhøyde:
B200: 280 cm | B300: 250 cm

Bod, bod, entrè:
B200: 240 cm | B300: 220 / 225 / 235 cm

Arealeffektiv 3-roms med kjøkken-/stueløsning i vinkel og utgang til vestvendt balkong. Stort hovedsoverom med egen balkong mot sør.

*Leiligheten er solgt

3-roms

SOLGT*

***Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.**

B202

Romslig 3-roms eldeleilighet med stor kjøkken-/stueløsning i vinkel. Store vindusflater i to retninger og vestvendt balkong.

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
79,3 m²	**5 m²**	**84,3 m²**	**10,9**	**2**

B204



Generell takhøyde: 280 cm

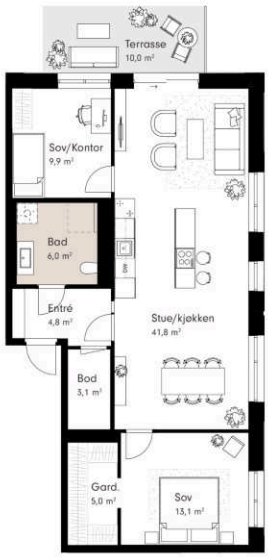
Bad, bod, entré: 240 / 245 cm

Arealeffektiv 3-roms med delvis åpen kjøkken-/stueløsning som har skyvedør ut til uteplass i gårdsrommet.

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
88 m²	**5 m²**	**93 m²**	**10 m²**	**2**

3-roms

B206



Generell takhøyde: 280 cm

Bad, bod, entré: 240 / 245 / 250 cm

Stor 3-roms med store vindusflater i to retninger og skyvedør ut til uteplass i gårdsrommet. Hovedsoverom med walk-in closet.

3-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstetm bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
66,7 m²	**5 m²**	**71,7 m²**	**10 m²**	**2**

B207



*Se informasjon angående kommunal godkjenning på s. 169

Generell takhøyde:
280 cm

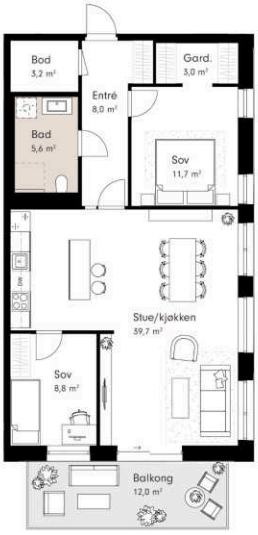
Bad, bod, entré:
240 / 250 cm

Arealeffektiv 3-roms endeleilighet med åpen kjøkken-/stueløsning og sørvendt balkong. Romslig entré og stort hovedsoverom med god garderobeplass.

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstetm bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
84,2 m²	**5 m²**	**89,2 m²**	**12 m²**	**2**

3-roms

B208



Generell takhøyde:
280 cm

Bad, bod, entré:
240 / 245 / 250 cm

Lekker 3 -roms endeleilighet med store vindusflater i to retninger. Kjøkken-/stueløsning i vinkel med skyvedør ut til balkongen.

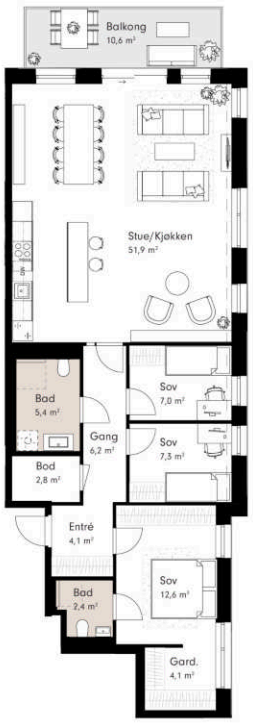


Bad fra leilighet B301, konsept "Varm tidløs"

ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme.

4-roms

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
109,4 m²	**5 m²**	**114,4 m²**	**10,6 m²**	**3**

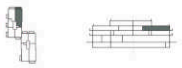


B302

Romslig 4-roms med stor kjøkken-/stueløsning som har store vindusflater i to retninger og utgang til vestvendt balkong. Hovedsoverom med walk-in closet og eget bad.

Generell takhøyde:
280 / 250 cm

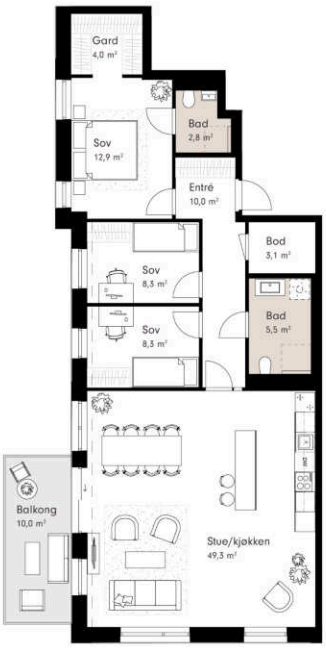
Bad, bod, entré:
230 / 240 cm



4-roms

B307

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
109,8 m²	**5 m²**	**114,8 m²**	**10 m²**	**3**



*Se informasjon angående kommunal godkjenning på s. 169

Generell takhøyde:
280 / 250 cm

Bad, bod, entré:
220 / 230 / 250 cm



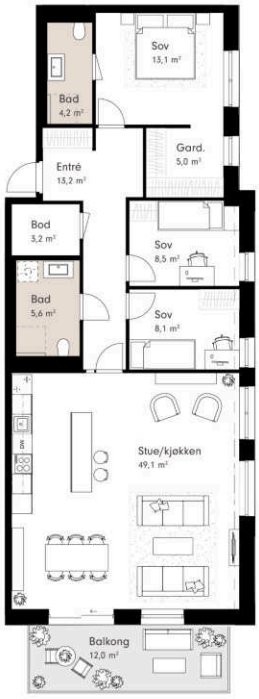


Lekker 4-roms med lys og åpen kjøkken-/stueløsning, som har store vindusflater i to retninger og utgang til sørvendt balkong. Hovedsoverom med walk-in closet og eget bad.

4-roms

B308

BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Ekstern bod)	BRA (BRA-i + BRA-e)	TBA (Terrasse- og balkong)	ETASJE
115,7 m²	**5 m²**	**120,7 m²**	**12 m²**	**3**



Romslig 4-roms med stor kjøkken-/stueløsning som har store vindusflater i to retninger og utgang til balkong. Hovedsoverom med walk-in closet og eget bad.

Generell takhøyde:
280 / 250 cm

Bad, bod, entré:
220 / 230 / 250 cm





Toppleiligheter

SOLGT*

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
93,7 m²	92,0 m²	58,7 m²	4

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

B401

Generell takhøyde:
270 cm

Bad, bod, entré:
240 cm

Lekker 3-roms toppleilighet med stor kjøkken-/stueløsning som har kjøkkenøy og skyvedører ut til en stor vestvendt takterrasse. Hovedsoverom med walk-in closet.

Toppleiligheter

SOLGT

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
87,2 m²	84,7 m²	58,1 m²	4

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

B402

Generell takhøyde:
270 cm

Bad, bod, entré:
240 cm

Stor 3-roms toppleilighet med delvis åpen kjøkken-/stueløsning. Fra kjøkkenet er det skyvedør ut til en stor vestvendt takterrasse. Soveromsløsning walk-in.

SOLGT*

BRA	P-ROM	BALKONG/ TERRASSE	ETASJE
85,4 m²	82,6 m²	57,6 + 10,0 m²	4

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

B403

Generell takhøyde: 270 cm

Bod, bad, entré: 240 cm

Lekker 5-roms toppleilighet med delvis åpen kjøkken-/stueavdeling. Utgang til stor østvendt takterrasse fra stuen. Hovedsoverom med eget toalett, bad og utgang til vestvendt balkong.

SOLGT

BRA	P-ROM	BALKONG/ TERRASSE	ETASJE
99,4 m²	95,9 m²	57,1 + 10,0 m²	4

*Denne leiligheten er solgt, og det kan fremkomme avvik mellom tegning og faktisk leilighet.

B404

Generell takhøyde: 270 cm

Bod, bad, entré: 240 cm

Omfangerik 5-roms toppleilighet. Stor kjøkken-/stueavdeling med kjøkkenøy, og adkomst til stor østvendt takterrasse. Hovedsoverom med eget toalett og utgang til vestvendt balkong.

Derfor er det smart å kjøpe nytt

Det er mange gode grunner til å kjøpe en helt ny leilighet. Alt er flunkende nytt, og produsert etter moderne krav til materialer og byggemetoder. Du trenger ikke å bekymre deg over trekk fra vinduer, spikerhull i veggene, slitt parkett eller bytte av kjøkkenfronter. Her følger noen grunner til:



1

FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT

Ved kjøp av ny bolig har du iht. Bustadoppføringslova fem års garanti og reklamasjonsrett. Utbygger vil i tillegg gjennomføre en befaring ett år etter overtakelse av leiligheten, for å kontrollere at alt er i orden.

2

LAVERE KJØPSOMKOSTNINGER

Dokumentavgiften til staten blir lavere når du kjøper en ny bolig. Da betaler du nemlig bare 2,5 % av den delen av tomteverdien som din leilighet utgjør. Dette gir deg en betraktelig lavere kostnad enn ved kjøp av en brukt bolig.

3

LAVERE FASTE KOSTNADER

Gode energiløsninger er bra for både miljøet og lommeboken. Gressvik Torg oppfyller alle isolasjonskrav i den nyeste tekniske forskriften, som fører til et lavt energibehov. Moderne krav til materialer og byggemetoder gir leilighetene bedre inneklima og energieffektivitet. Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og vannbåren gulvvarme.

4

INGEN OPPUSSING

Du kan konsentrere deg om det du har lyst til å gjøre, i stedet for å bruke tid på oppussing eller utbedring av skjulte skader fra forrige eier. Her kan du bo i mange år uten å bruke en eneste krone på oppussing (bruk heller pengene på nytt interiør). Vedlikehold og renhold av fellesarealer, snømåking og hagearbeid er det andre som tar seg av.

5

SKAP DIN EGEN STIL

Er du tidlig ute med ditt kjøp av leilighet på Gressvik Torg, får du tid til å sette preg på ditt nye hjem. Det er fullt mulig å gjøre innrednings-, material- og fargevalg utover det som er inkludert i prisen. Kanskje ønsker du for eksempel andre fliser på badet eller et vinskap på kjøkkenet?



5

Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse Gressvik Torg

Gressvik Torg blir et prosjekt som blir en utvidelse av eksisterende torg, og et tilskudd som vil øke den lokale urbane bebyggelsen. Gressvik Torg er et kombinert bolig- og næringsprosjekt, hvor boligdelen er delt i to bygningskropper som legges rundt en felles hage. På toppen av begge bygningskroppene er det etablert felles takterrasse som skal bidra til et privat fellesskap for boligene. Området er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter; både kommunen, byggherren, rådgivere og utførende entreprenører. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, samt hva som inngår i selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

BYGNINGENS INNHOLD

Bygningene er regulert i reguleringsplanen – Detaljregulering for Gressvik Torg. Gressvik Torg er planlagt med 65 leiligheter og ca. 5 200 m² BRA bolig. I plan 1 er det planlagt handelsvirksomhet med dagligvarebutikk, bakeri og andre butikker og servicetilbud. Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier på tomten. Selger kan justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. I underetasje vil det bli parkering både for ansatte til næringsarealene, samt egne avsatte områder for boligparkering, sportsboder og tekniske rom. Innkjøring til parkeringskjeller vil skje fra N. Jul Andersens vei via nytt parkeringsområde for handel. Det vil etableres kjeller med boder, parkering og tekniske rom under hele fotavtrykket til prosjektet. Boligenes hovedinnganger vil dels være fra plan 1, eller via bolighage i plan 2. Boligene har separate innganger, og deler ikke inngang med næringsseksjonen. Boligseksjonen vil bli organisert som et sameie. Prosjektet prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17.

UTEOMRÅDET

Utomhusplanen er detaljert av landskapsarkitekter fra Cowi. Utearealene omfatter hagen mellom bolighusene over plan 1, takterrasse, torget, handlegaten og parkeringsområdet. Småbarns- og kvartalslekeplassene vil opparbeides som en integrert del av det grønne uteoppholdsarealet mellom bolighusene over plan 1. Utearealene vil tilby et variert aktivitets- og leketilbud som kan fungere som felles uteplass og samlingssted for beboerne. Utformingen av utearealet er planlagt opparbeidet med en artsvariasjon som danner grunnlag for et biologisk mangfold. Takterrassene er utformet for å skape hyggelige sittesoner, gi romfølelse og innby til sosiale sammenkomster. Belysningen tilpasses bebyggelsens forskjellige rom og funksjoner. Selger leverer utomhusarealer med ferdig belegg, sykkelparkering, beplantning i flere sjikt og utvendig belysning i tråd med en detaljert lysplan, som vil bli utarbeidet i detaljprosjekteringen. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i forhold til utomhusplanen. Boligseksjonene og sameiet dekker driftsutgifter på utomhusarealer som omfattes av boligsameiet. Enkelte balkonger og terrasser vil få skjerming iht. byggeforskriftens krav til støygrenser i form av eksempelvis glassrekkverk og glassvegger.

Varelevering til dagligvarebutikken vil skje i eget innvendig varemottak med tilkomst fra nytt parkeringsområde for handel.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Bygget fundamenteres til fjell med stål- og/eller betongpeler. Bærekonstruksjoner: Bygningene er planlagt utført med bærekonstruksjon i en kombinasjon av plasstøpte betongkonstruksjoner, hulldekker og stål. Dekker og himlinger: Betongdekker i betong med nødvendig isolering/oppforing. Yttervegger: Hovedmaterialet er tegl. Yttertak leveres med grønne tak med unntak av de øverste takene. Innervegger: Innvendige vegger av stender/gips/isolasjon, kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/isolasjon. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne. Balkonger: Balkonger leveres fortrinnsvis som prefabrikkerte betongelementer med ubehandlet betong som overflate. På takterrasser og terrasser i plan 2 vil det bli levert tredekke. Rekkverk: Rekkverk leveres hovedsakelig i stål i sort farge eller farge tilpasset fasadefarge og uttrykk. En utvendig lysarmatur med innvendig bryter og en utvendig stikkontakt er inkludert på balkong. Tak over balkonger og terrasser har fortrinnsvis himling i ubehandlet betong. Det kan forekomme synlige merker etter armeringsstoler. Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

FELLESAREALER

Selger, arkitekt og rådgivere vil i samarbeid finne en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget og de særegne fasadene.

Adkomst, inngangspartier og trapperom: Ankomsten til boliginnganger er fra handlegate, parkeringsområde, stikkvei fra Løkkeveien eller fra bolighagen i plan 2. Enkelte leiligheter har inngang direkte fra egen ytterdør i fasaden. Inngangene til boligene vil skille seg ut fra handelsarealene ved materialitet på fasaden og døren. Det er laget ett sterkt arkitektonisk konsept der det bærende uttrykket er en kontrastering av robuste, slitesterke overflater i møte med mere raffinerte og taktile overflater.

Inngangspartiet: I entré/gang leveres gulvet med keramiske fliser og malte vegger. Det tilrettelegges for entrématte innenfor døren. I himlingen monteres himling med innfelt eller nedhengt takbelysning. Utenfor inngangsdører til fellesbolig innganger etableres fotskraperister.

Trapperommet: Veggene i trapperommet utføres som farget støvbindet betongelementvegger med synlige fuger. Gulvoverflatene på trapper leveres som elementtrapper i betong med fliser. Synlige betonghimlinger vil ha preg av fuger i møter mellom betongelementene. Rekkverk iht. forskriftskrav.

Fellesarealer i boligetasjer: På gulv i fellesarealer i boligetasjer leveres flis. Vegger leveres med malt overflate. Inngangsdører leveres malt.

Post: Postkasser på vegg i inngangspartiet leveres i stil med øvrig interiør.

Avfall: Det er planlagt felles nedgravde søppelløsning for alle boligene i prosjektet plassert ved nedkjørings-rampe på nytt parkeringsområde for handel.

Heis: Det etableres heis fra kjeller opp til alle leilighetsplan. Overflater tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tale/høre vakttjeneste.

LEILIGHETENE

Leilighetene i de to bygningskroppene byr på en bred variasjon av unike boliger – både i størrelse, innredning og orientering. Noen av leilighetene i plan 1 har også en unik hemsløsning. Det er generelt valgt god takhøyde med ekstra høye vinduer, hvilket gir godt lysinnslipp. Mesteparten av leilighetene orienterer seg mot to himmelretninger. De øverste leilighetene vil ha egne takterrasser.

På toppen av bygningskroppene er det etablert felles takterrasser som bidrar til et privat fellesskap for de som bor i boligene.

Det lokale anerkjente arkitektkontoret Plus Arkitektur er arkitekt for prosjektet. Design & Interiør AS har utviklet interiørkonseptene for leilighetene. Boligkjøper kan velge mellom to interiørkonsepter.

Tekniske rørføringer vil i størst mulig grad bli skjult i vegger, tak og innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen. Romhøyde: Netto romhøyde varierer fra ca. 245 cm til 280 cm. Det blir nedsenket himling der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, vaskerom, bod og entré/gang vil få nedsenket himling, i tillegg til enkelte områder i stue/kjøkken og på soverom med varierende takhøyde. Nedsenkede himlinger i baderom, vaskerom, bod og entré/gang er planlagt med en høyde fra ca. 220 cm til 260 cm over ferdig gulv.

Gulv: I oppholdsrom leveres én-stavs eikeparkett. Gulvet leveres med en mattlakkert overflate, samt varierende andel kvist og sparklet kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir spennende variasjoner. Markant eller rustikk kvistsortering. Gulv på bad leveres med fliser, og har nedsenket gulv i dusjsone.

Vegger: Vegger i leiligheten sparkles og males. Mindre ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. På bad leveres veggene i en kombinasjon av flis og malte overflater. Synlige dyser i vegg for sprinkelanlegget vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling. Det vil plasseres inspeksjonsluker i vegger. Det kan forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

Tak og himlinger: Det blir gjennomgående malt betong i rom med full høyde med synlige v-fuger i himlingen, foruten nedsenkede sparklet og malt gipshimling i baderom, vaskerom, bod og entré/gang. All nedforet gipshimling vil bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg i himling eller vegg i alle leiligheter. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg og stålkonstruksjoner vil forekomme. Nedforinger/utforinger er ikke vist på tegning, da omfang ikke er detaljprosjektert. Ventilasjonsaggregat planlegges primært plassert på vegg bod, vaskerom eller entré/gang hvor høyder og føringsveier tillater det. Endelig løsning er ikke detaljprosjektert.

Vinduer: Vinduer innvendig karm leveres malt i mørk grå farge. Utvendig er vinduene aluminiumskledd i farge tilpasset de ulike teglfasadene. Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Innvendige vindussmyg utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips. Enkelte vinduer vil utføres som franske balkonger, samt også enkelte med tiltak for ivaretakelse av støyreduserende tiltak. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Dører: Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning. Innerdører: Det er gjennomgående lys grå, glatte kompaktdører med vridere av stål eller sort. Det leveres spalte under dører for riktig luftgjennomstrømning for det balanserte ventilasjonsaggregatet. Innfelte skyvedører forekommer der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig. Inngangsdør: Leilighetsside av dør har mørk grå farge og lik utførelse som dørside mot fellesareal. Leilighetsdør leveres med kikkhull.

Listverk: Malte fotlister og gerikter leveres. Alle gerikter og fotlister gjæres. Det monteres gerikter rundt innvendige dører. Alle lister og gerikter leveres med synlige spikerhull. Leilighetskonseptet inkluderer ikke taklister. Dette vil kunne medføre og må påregnes synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, noe som er vanlig i nye bygg.

Solskjerming: Det leveres ikke solavskjerming i standardleveransen. Det vil bli mulighet for tilvalg på utvendige screens i tilvalgsprosess.

Garderobeskap: Det leveres ikke garderobeskap. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg gjennom prosjektets valgte leverandør.

Bad: Baderommene bygges på plassen (ikke ferdigproduserte kabinbad) som gir en god utforming og effektiv utnyttelse. Plassbygde bad gir også større frihet i forhold til å gjøre tilvalg i tilvalgsprosessen. Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning. Innredning med malte fronter og heldekkende servant. Ettgreps blandebatteri. Rundt speil med lys på vegg. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse. I dusjen får gulvet nedsenket nisje. Dusjvegger i glass leveres. Termostatstyrt blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang. Veggmontert WC. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk) på bad eventuelt i vaskerom. Maskiner leveres ikke. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til anbefalinger i NEK TS 400 Bolig:2019. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Kjøkken: Svane Kjøkkenet er valgt som kjøkken-leverandør i prosjektet og leilighetene leveres med Svane Nordic Finer eik fronter eller Svane Deco Colour fronter. Omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av kontraktstegning. Detaljert kjøkkentegning vil bli oversendt kjøper i forbindelse med tilvalgprosessen. Alle kjøkken er valgt for å stå i stil med leilighetens generelle uttrykk, men også harmonere godt med innredningen på baderom. For mer informasjon om produktbeskrivelsen, se romskjema. Stikkontakt leveres montert på vegg. Det gjøres oppmerksom på at på enkelte plasser benyttes nedføringen over kjøkkenskap til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og kan derfor ikke benyttes som skapplass. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer iht. romskjema. Det tas forbehold om bytte av kjøkkenleverandør og modeller, som i så fall skal ligge på samme kvalitet som her angitt. Avfallsbeholdere: Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere i kjøkkeninnredning.

Trapp: I leilighet A300 vil interntrapp leveres som tretrapp med eiketrinn. I studioleilighetene vil interntrapp leveres i malt stål med eiketrinn.

Ventilasjon: Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg plasseres på vegg i bod eller entré/gang, og enkelte steder i himling, fortrinnsvis i entré/gang. Behandlet frisk luft tilføres i stue og soverom. Avtrekk vil være fra bad, bod og kjøkken.

Oppvarming: Leilighetene har vannbåren gulvvarme fra bergvarmepumpe med energibrønner med elkjel som spisslast. Hver bolig leveres med energimålere med mulighet for avlesning for varmt tappevann og forbruk oppvarming. Bad leveres enten med vannbåren eller elektrisk gulvvarme. Kostnader for forbruk faktureres fra sameiet basert på egen måler.

Fiber/Bredbånd: Det legges opp til at det legges frem fiber til hver enkelt leilighet for tilkobling av internett og TV-pakke. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med leverandør med varighet inntil 5 år. Endelig løsning er ikke avklart.

Elektro: Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjoner ved betongvegger/-himling. Det leveres downlights i bad og i entré/gang. Sikringsskap i bod eller entré/gang, egen måler i kjeller/trapperom, og stikk-kontakter/brytere i oppholdsrom. Elektro i leilighetene leveres i henhold til standard NEK TS 400 Bolig:2019 med evt. tillegg eller endringer NEK 400:2022.

Varmtvann: Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler plassert i kjeller. Kostnader for forbruk faktureres fra sameiet basert på egen måler.

Porttelefon: Det installeres komplett videocalling-anlegg med felles tablå ved hovedinngang, med mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør for alle leiligheter som ikke har egen ytterdør. Utenfor hver leilighet vil det være en ringeknapp til leiligheten.

Brannsikring: Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leiligheter, samt utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg. Det vil bli installert egen avstengningsmulighet i hver leilighet.

Energiattest: Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

Inspeksjonsluker/-dører: Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel fordelerskap, ventilasjonsanlegg og sikringsskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang, vaskerom, entré/gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Sportsbod: Det følger 1 stk. 5 m^2 sportsbod med alle leiligheter. Sportsboder vil være i underetasjen. Fri takhøyde i bodarealene kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

Sykkelparkering er plassert i kjeller eller utvendig rundt bygget.

Parkering: De aller fleste leilighetene vil få mulighet til å kjøpe en evigvarende og eksklusiv bruksrett til parkering i garasjekjeller. Se prislisten for nærmere informasjon og betingelser. Dersom det blir overskuddsplasser vil disse bli lagt ut for salg etter nærmere anvisning. Parkeringsplassene er plassert i kjeller. I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,20 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Lavere takhøyde ved vegger kan forekomme. Gjesteparkering vil kunne skje på parkeringsområde på tomten. Garasjegulv utføres i støvbundet betong og bodarealer i kjeller males med epoxymaling eller tilsvarende. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov. Her blir det synlige tekniske føringer. Vegger utføres i støvbundet betong.

TILVALG

Det vil tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere og settes ut fra fremdriften i prosjektet og varierer med type tilvalg. Konferer megler hvilke tilvalg som er mulig på de enkelte leilighetene. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører. Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. De fleste tilvalgsmulighetene vil bli utstilt i vårt visningssenter, og det kan avtales et møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling. Tilvalg på kjøkken og garderober gjøres hos kjøkkenleverandør når tilvalgprosessen er igangsatt. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister. Dersom det ikke gjøres tilvalg innen nevnte frister leveres leiligheten med kjøkken med front Svane Nordic Finer eik. Gulv i oppholdsrom leveres med én-stavs eikeparkett med varierende andel kvist og sparklet kvist.

Aktuelle tilvalg:

• Kjøkken • Bad • Garderobe • Blandebatteri • Innerdører • Parkett • Andre farger på innvendige vegger • Soverom som inntegnet mulighet på kontraktstegning • Screens/ solavskjerming • Flis

ENDRINGER

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter. Da alle endringer må prosjekteres ut, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger, ikke tilfredsstiller TEK17 eller berører byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer. Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning.

FORBEHOLD

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse og plassering av sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfanget av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, screens, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen. Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen /plasseringen av sportsboder og p-plasser. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

SELGER

Gressvik Torg AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boligeiendommene som oppføres på Gressvik Torg. Selskapet er eiet av S 81 Holding AS og Grydeland Holding AS.

Salgsoppgave Gressvik Torg

Ager og Julius

Hovedoppdragsnr:
108-22-9002

Ansvarlig megler/kontaktperson:
Navn: Per Olav Borgås
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Mob.: 478 96 900
Epost: perolav.borgas@privatmegleren.no

PrivatMegleren Borgås & Partnere AS
Adresse: Wilbergjordet 2,
1605 Fredrikstad.

Kontaktperson:
Navn: Emilie Hamansen
Tittel: Eiendomsmegler
Mob.: 90 70 73 93
Epost: emilie.hamansen@privatmegleren.no

PrivatMegleren Nyeboliger AS
Adresse: Grundingen 6, 0250 Oslo.

Selger/utbygger:
Selger er Gressvik Torg AS, org.nr 929968174 og hjemmelshaver er Storveien 81 Eiendom AS, org.nr 998374588.

Adresse/eiendomsbetegnelse/organisering:
Gnr. 49 bnr. 286 i Fredrikstad kommune.

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

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

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

Eierforhold:
Eierseksjon.

Generelt om Gressvik Torg:
Gressvik Torg er et kombinert bolig- og næringsprosjekt, hvor boligdelen er delt i to bygningskropper som legges rundt en felles hage. På toppen av begge bygningskroppene er det etablert felles takterrasse som skal bidra til et privat fellesskap for boligene. Prosjektet omfatter byggene Ager og Julius. Ager er bygningen i vinkel mot nordvest bestående av fem etasjer. Julius ligger mot sør og består av fire etasjer som går parallelt med det eksisterende handelssenteret. Prosjektet blir en utvidelse av eksisterende torg, og et tilskudd som vil øke den lokale urbane bebyggelsen. Området er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter; både kommunen, byggherren, rådgivere og utførende entreprenører.

Tomt:
Eiendommen er under fradeling fra gnr. 49 bnr. 33, 47, 286, 183, og gnr. 48 bnr. 449. Den fradelte eiendommen vil få tildelt eget gnr./bnr. Eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling, ved endelig oppmåling av kommunen. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Det tas forbehold om tomtestørrelse på den utskilte tomten, men antatt tomteareal for hele boligprosjektet vil være på ca. 4 100 m² iflg. selger. Det presiseres at det vil kunne bli justeringer på tomtearealet. Endelig andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil fastsettes i forbindelse med tomtedelinger og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt.

Handelssenteret, næringslokalene og parkeringskjelleren vil formelt være adskilt fra boligsameiet Gressvik Torg.

Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om oppdeling og organisering av byggene dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig for selger.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealet så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

Bebyggelse:
Bygget fundamenteres til fjell med stål- og/eller betongpeler. Bærekonstruksjoner: Bygningene er planlagt utført med bærekonstruksjon i en kombinasjon av plasstøpte betongkonstruksjoner, hulldekker og stål. Dekker og himlinger: Betongdekker i betong med nødvendig isolering / oppforing. Yttervegger: Hovedmaterialet er tegl. Yttertak leveres med grønne tak med unntak av de øverste takene. Innervegger: Innvendige vegger av stender/gips/isolasjon, kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/isolasjon. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne.
Balkonger: Balkonger leveres fortrinnsvis som prefabrikkerte betongelementer med ubehandlet betong som overflate. På takterrasser og terrasser i plan 2 vil det bli levert tredekke.
Rekkverk: Rekkverk leveres hovedsakelig i stål i sort farge eller farge tilpasset fasadefarge og uttrykk. Én utvendig lysarmatur med innvendig bryter og én utvendig stikkontakt er inkludert på balkong. Tak over balkonger og terrasser har fortrinnsvis himling i ubehandlet betong. Det kan forekomme synlige merker etter armeringsstoler. Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

Innhold/standard:
Spennende leiligheter med store vindusflater, god takhøyde og arealeffektiv planløsning. Boligene har gjennomgående god standard og blir bygget etter TEK17. For øvrig se leveransebeskrivelse og romskjema for detaljert informasjon. Bygget er tegnet av PLUS Arkitektur. For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning av den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme på tegningene. Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar og løsøre som fremgår av plantegningene leveres ikke.

Ager:
Antatt 39 leiligheter

Julius:
Antatt 26 leiligheter

Til alle leiligheter leveres bod på minimum 5 m² forskriftsmessig iht. TEK17. Tildeling av bod vil skje etter bodplan som utarbeides av utbygger og seksjoneres som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon.

Stipulert overtakelse:
Estimert overtakelse av boligene er i perioden 01.09.2025 til 30.11.2025. Byggetid for prosjektet er estimert til 22-24 mnd.

En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til kjøper innen den første måneden for tidligere varslet intervall. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel.

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

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

Byggeår:
Antatt 2025.

Arealangivelser:
Nye arealbegrep ble innført pr. 01.01.2024. Arealbegrep og arealmåling er i iht. NS 3940:2023 fra Standard Norge. Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i

BRA (boligens bruksareal).

BRA-i (internt bruksareal)
Arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)
Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som eksempel boder.

ALH (ikke måleverdige arealer)
Arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde kan opplyses som tilleggsinformasjon.

GUA (BRA + ALH) BRA og ALH utgjør boligens gulvareal. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA.

BRA-b (innglasset balkong) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknytte boenhetene.

TBA (tilleggsareal balkong) Areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke en del av bruksareal BRA).

Det tas forbehold om arealavvik mellom prospekttegning og kontraktstegning.

Leilighet B0101 og B0104 har hems (mellometasje) og med netto takhøyde på ca. 4,8 meter. Takhøyden på hemsen er ca. 2,2 meter. Leilighet B0102 har netto takhøyde på ca. 4,8 meter.

Parkering:
Det vil bli garasjekjeller i plan U. med heis opp til leilighetene. Plan U. går under hele fotavtrykket til bygget. Anlegget vil være felles for alle bygg og er planlagt å bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, tekniske rom, m.m.

Parkering for beboerne vil skje i garasjekjeller. Deler av garasjekjelleren vil også benyttes av de ansatte i næringsdelen av Gressvik Torg. Beboerparkering og ansattparkering vil skje i ulike deler av garasjekjelleren, og være fysisk adskilt fra hverandre med en kjøreport. Kundeparkering til næringsdelen av Gressvik Torg vil skje på bakkeplan.

Betaling av garasjeplass kommer i tillegg til kjøpesummen, se prislisten for nærmere informasjon. De aller fleste leilighetene får mulighet til å kjøpe én p-plass. Det vises til prislisten for hvilke leiligheter som får mulighet til å kjøpe to parkeringsplasser. Det er totalt prosjektert ca. 60 p-plasser avsatt til boligene og ca. 10 p-plasser avsatt til næring i parkeringskjeller.

Boligseksjonen kjøper en eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkering. Bruksrett til parkering må kjøpes samtidig med kjøp av leiligheten. Selger vil utarbeide en plan over hvilke p-plasser som kan benyttes av den enkelte boligseksjon. Rettsvern for bruksretten vil tinglyses som en generell eksklusiv og evigvarende bruksrett.
Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensinger i kapasiteten som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Selger fordeler parkeringsplasser og utarbeider et kart som viser hvilke boligseksjoner som får eksklusiv bruksrett til hvilken p-plass. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik plass uten å dokumentere behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer en beboer som kan dokumentere behov for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som har bruksrett til parkering i garasjeanlegget.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser.

Sykkelparkering:
Sykkelparkering er avsatt i kjeller og på fellesarealer.

Oppvarming:
Leilighetene har vannbåren gulvvarme fra et varmeanlegg bestående av bergvarmepumpe med energibrønner med elkjel som spisslast. Hver bolig leveres med energimåler med mulighet for avlesning for varmt tappevann og forbruk oppvarming. Utbygger vil på eierseksjonssameiets og den enkelte seksjonseiers vegne besørge at det inngås en leveranseavtale med eier av varmeanlegget om levering av slik varme til eierseksjonssameiet. Forbruk av varmt tappevann og gulvvarme måles pr. leilighet. Kostnaden kommer i tillegg til sameiets stipulerte felleskostnader.

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

Vann og avløp:
Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes av eierseksjonssameiet, eventuelt i fellesskap med næringsdelen i prosjektet.

Forholdet til offentlig planer/ regulering:
Eiendommen er regulert i detaljreguleringsplan for Gressvik Torg (planident 3004, 1193), samt inngår i reguleringsplanen for Gressvik sentrum nord (planident 232) datert 04.09.1986.

Rettigheter og tinglyste forpliktelser
Selger har en pågående dialog med Statens Kartverk om sletting ved kunngjøring av flere av de eldre heftelsene registrert på eiendommene. Antallet registrerte heftelser på eiendommen vil således kunne reduseres frem mot overtakelse.

Gnr. 49 bnr. 286

1873/920744-1/86
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
02.12.1873
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1902/920294-1/86
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST
16.09.1902
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1905/919719-1/86
BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
01.11.1905
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/302817-3/86
BESTEMMELSE OM VANN/ KLOAKK TINGLYST
02.09.1966
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

1966/302817-4/86
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER TINGLYST
02.09.1966
Bestemmelse om TV/radiosignaler
Bestemmelse om telefon/internett
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

1968/301816-3/86
BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
13.05.1968

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
stolpetrase
Rettighetshaver: ONSØY ELVERK
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/932219-4/200
BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST
13.08.2019 21:00
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 49 Bnr. 183

1993/1909-7/86
BESTEMMELSE OM VANN/ KLOAKK TINGLYST
05.03.1993
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1993/1909-8/86
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER TINGLYST
05.03.1993
Bestemmelse Om Tv/Radiosignaler
Bestemmelse Om Telefon/Internett
Uteglemt Registrert
Rettet Etter Tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1999/7263-1/86
ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
06.07.1999

Vedr. Returpunkt For Kildesortert Avfall
Med Flere Bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

2019/932219-4/200
BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST
13.08.2019 21:00
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 48 Bnr. 449

1899/900123-2/86
BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
01.11.1899
Overført fra: 3004-48/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1901/914038-1/86
BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
05.08.1901
Rettighetshaver: Knr:0106 Gnr:48 Bnr:1 Fnr:88
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3004-48/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2186675-3/200
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
04.03.2020 21:00
Rettighetshavere er andre tomter i området

2020/2186675-4/200
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
04.03.2020 21:00
Rettighetshavere er andre tomter i området

Kontakt megler for oversendelse av nevnte servitutter.

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:
Brukstillatelse vil foreligge ved overtakelsen. Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstillelse av prosjektet.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Selger vil i så fall besørge seksjonering så snart som mulig etter overtakelsen.

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

Eiendomsskatt:
I Fredrikstad kommune er det vedtatt under årets budsjettvedtak at det av boliger og fritids-eiendommer skal betales en eiendomsskatt på 3,1 promille etter et bunnfradrag på 1 million.

I 2020 ble det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på 30 % på alle boliger og fritidseiendommer. Bunnfradraget bestemmes av bystyret hvert år under budsjettforhandlingene. Eiendomsskatten fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av boligen.

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

Konsesjonsplikt/odel:
Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

Boplikt:
Det er ikke boplikt.

Utleie:
Langtidsleie er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende, jf. vedtektene.

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

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Vedtekter per august 2022 ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forretningsfører:
Selger vil engasjere en forretningsfører for sameiet. Estimerte kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Eiendommens felleskostnader:
Månedlige felleskostnader er gjennomsnittlig stipulert til ca. kr 30 pr. m^2 BRA-i som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, renovasjon, trappevask/renhold, forretningsførsel, strøm i fellesarealer m.m. Dette vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

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

Driftskostnad for parkeringsplass betales med like deler per plass. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold o.l. For eiere av bruksrett til parkeringsplasser kommer dette i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene.

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

Kostnader for TV og internett er foreløpig ikke beregnet og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.
Vann/avløpskostnader og eiendomsskatt faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Kjøpesum og omkostninger:
Se vedlagte prisliste.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift til staten 2,5 % av andel tomteverdi.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585.
Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument kr 784,50.

Det skal innbetales oppstartskapital tilsvarende kr 10 000 per enhet. Dette kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales.

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

Betalingsplan:
10 % av kjøpesummen for leiligheten og evt. garasjeplass skal innbetales ifb. med kontraktsinngåelse etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti iht. buofl. § 12. For profesjonelle kjøpere utgjør beløpet 20 % av kjøpesummen og evt. garasje. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter buofl. § 47.

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

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Tilvalg:
Det vil tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere settes ut fra fremdriften i prosjektet og varierer med type tilvalg. Det er lagt en maksgrense for endringer på 15 % av leilighetens kjøpesum jf. buofl. § 9.

Videresalg og endring i eierskap/navnendring:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 15 000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Salgsbetingelser:
Kjøpet reguleres av bustadoppføringsloven i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer bl.a. at kjøper har krav på garanti iht. buofl. § 12. I de tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslovens regler, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingsloven eller etter bustadoppføringsloven med fravikelser. Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kontrakten ligger som vedlegg til prospektet.

Avbestilling:
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen.

Garanti etter buofl. § 12 og § 47:
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12. Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47.

Selgers forbehold:
Selgers forbehold om realisering ble løftet 29.03.2023 og 31.05.2023.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Utover dette har partene ingen krav mot hverandre.

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

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart, og at endelig kontraktstegning ikke vil foreligge før forbeholdsfristen. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og leveranse-beskrivelsen, gjelder leveranse-beskrivelsen foran tegninger. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader og utomhusplan.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at arealene er angitt basert på tegningsgrunnlaget som foreligger per 12. august 2022. Eksempelvis kan rombenevnelse og arealangivelser (BRA-i) endres som følge av plassering av ventilasjonsaggregat, føringsveier for VVS-installasjoner m.v. Dette gir ikke kjøper krav på prisavslag.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.
Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen.
Det tas forbehold om at selger kan endre vedtektene i sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosjektet.

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave:
- Salgsprospekt
- Leveransebeskrivelse/romskjema
- Salgstegninger
- Utomhusplan
- Prisliste
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Selgers standard kjøpekontrakt for prosjektet

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

Meglers vederlag og utlegg som dekkes av selger:
Meglers vederlag utgjør kr 35 000 pr. enhet. I tillegg betaler selger kr 3 000 i tilrettelegging per enhet, samt kr 5 000 i oppgjørshonorar per enhet. Alle beløp eks. mva. Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon. Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Megler har utarbeidet eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet.

Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Kjøpetilbudet skal inngis på PrivatMegleren Borgås & Partnere sitt kjøpetilbudsskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via PrivatMeglerens "gi bud-knapp" som finnes på privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

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

PrivatMegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder.

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

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Revidert: Fredrikstad, 11.juni 2024.

Romskjema

INTERIØRKONSEPT: «Varm tidløs»

	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/ SANITÆR
ENTRÉ	Parkett 1-stavs lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Dørterskel for inngangsdør er i standard gul eik. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05.	Sparklet og malt gips i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 220 - 250 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt SG Install. Downlights med inntrukken lyskilde og dim-to-warm funksjon og dimmer. Referanseprodukt: SG Soft Slim DimToWarm. Antall downlights tilpasses størrelse på entré. Mulig plassering av sikringsskap/IKT-skap.	Vannbåren gulvvarme. Mulig plassering av koblingsskap for rør og varme.
KJØKKEN	Parkett 1-stavs lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05. Malt flate mellom over- og underskap.	Malt betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02, synlige v-fuger. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 245 - 280 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Enkelt stikk v/tak. Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt: SG Install. LED lys under overskap på kjøkken. Komfyrvakt.	Vannbåren gulvvarme. Referanseprodukt kjøkkenbatteri: ettgreps kjøkkenbatteri HansGrohe Talis i børstet stål. Avstengning oppvaskmaskin i benkeskap.
STUE	Parkett 1-stavs lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05.	Malt betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02, synlige v-fuger. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 245 - 280 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt SG Install. Enkelt stikk v/ tak (antall tilpasses størrelse på stue).	Vannbåren gulvvarme.

INTERIØRKONSEPT: «Varm tidløs»

	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
ENTRÉ	Balansert ventilasjon. Mulig plassering av takhengt eller vegghengt aggregat.	Det leveres ikke garderobe i entré.		Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Glassdør med ramme i eik mellom entré/ gang og stue. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i børstet stål med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull. Porttelefon.
KJØKKEN	Kjøkkenventilator type Røros Descret Sense med ledlys. Leiligheter med platetopp på kjøkkenøy leveres med type Siemens induksjonstopp med integrert vifte eller tilsvarende (ventilator og platetopp i ett).	Kjøkkenfronter Svane Nordic Finer eik. Grep Craft. Benkplate: Laminat m/rettkant, tykkelse 20 mm. Vask i børstet stål. Skuffer og skap leveres med demping. Det leveres avfallssystem i skuff under vask. Sokler og dekksider i samme utførelse som kjøkkenfronter. Glassplate i klart glass på vegg bak komfyr.	Integrert hvitevarer fra Siemens IQ100 eller tilsvarende (kombi-skap, induksjonstopp og komfyr). Leiligheter med platetopp på kjøkkenøy leveres med type Siemens IQ100 induksjonstopp med integrert vifte (ventilator og platetopp i ett).	Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i børstet stål med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.
STUE	Balansert ventilasjon.			Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i børstet stål med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.

Romskjema

INTERIØRKONSEPT: «Varm tidløs»

	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR
BAD 1 / BAD 2	Flis Referanseprodukt: Dom Ceramiche District Grey 30x60 cm.	Flis Dusjsone og delvegger: Vitra Pro Colour, Ultra White matt 10x30 cm. Vegger: Gips sparkles og males til full dekk, med våtromsmaling i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 10.	Sparklet og malt gips med våtromsmaling i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 10. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 220 - 250 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt SG Install. Downlights med inntrukken lyskilde og dim-to-warm funksjon og dimmer. Referanseprodukt: SG Soft Slim DimToWarm. Antall downlights tilpasses størrelse på bad. Stikkontakt for vaskemaskin/ tørketrommel leveres.	Servantkran Grohe Essence Small i krom eller tilsvarende. Bunnventil i krom. Dusjsystem Grohe Vitalio i krom eller tilsvarende. Vegghengt toalett, Duravit D-Neo eller tilsvarende. Betjeningspanel til toalett i farge krom. Sluk renne type unidrain eller tilsvarende. Dusjvegger i herdet glass og profiler, grep osv i aluminium. Vannbåren eller elektrisk gulvvarme. Avløp og kran for vaskemaskin.
SOVEROM 1, 2 OG 3	Parkett 1-stavs lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05.	Malt betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02, synlige v-fuger. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 245 - 280 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt SG Install. Enkelt stikk v/tak.	Vannbåren gulvvarme.
BOD	Parkett 1-stavs lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05.	Sparklet og malt gips i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 220 - 250 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt SG Install.	Mulig plassering av koblingsskap for rør og varme.
VASKEROM	Flis Referanseprodukt: Dom Ceramiche District Grey 30x60 cm.	Gips sparkles og males til full dekk, med våtromsmaling i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 10.		Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt SG Install. Downlights med inntrukken lyskilde og dim-to-warm funksjon og dimmer. Referanseprodukt: SG Soft Slim DimToWarm. Antall downlights tilpasses størrelse på vaskerom.	

INTERIØRKONSEPT: «Varm tidløs»

	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
BAD 1 / BAD 2	Balansert ventilasjon.	Baderomsinnredning i malte fronter med heldekkende vask. Omfang iht kontraktstegning (60 - 100 cm bredde). Speil sirkulært Ø600 - 1000mm (tilpasses størrelse på servant), med 1 stk Flos Mini Glo Ball vegglampe.		Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyveder leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i børstet stål med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.
SOVEROM 1, 2 OG 3	Balansert ventilasjon.	Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		
BOD	Balansert ventilasjon. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat.			
VASKEROM		Det leveres ikke vaskeromsinnredning.		

Romskjema

INTERIØRKONSEPT: «Grønn harmoni»

	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/ SANITÆR
ENTRÉ	Parkett 1-stavs hvitpigmentert lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Dørterskel for inngangsdør er i standard gul eik. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05.	Sparklet og malt gips i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 220 - 250 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i sort utførelse. Referanseprodukt SG Install. Downlights med inntrukken lyskilde og dim-to-warm funksjon og dimmer. Referanseprodukt: SG Soft Slim DimToWarm. Antall downlights tilpasses størrelse på entré. Mulig plassering av sikringsskap/IKT-skap.	Vannbåren gulvvarme. Mulig plassering av koblingsskap for rør og varme.
KJØKKEN	Parkett 1-stavs hvitpigmentert lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05. Malt flate mellom over- og underskap.	Malt betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02, synlige v-fuger. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 245 - 280 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Enkelt stikk v/tak. Brytere og stikk i sort utførelse. Referanseprodukt: SG Install. LED lys under overskap på kjøkken. Komfyrvakt.	Vannbåren gulvvarme. Referanseprodukt kjøkkenbatteri: ettgreps kjøkkenbatteri HansGrohe Talis i sort. Avstengning oppvaskmaskin i benkeskap.
STUE	Parkett 1-stavs hvitpigmentert lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 05.	Malt betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02, synlige v-fuger. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 245 - 280 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i sort utførelse. Referanseprodukt SG Install. Enkelt stikk v/tak (antall tilpasses størrelse på stue).	Vannbåren gulvvarme.

INTERIØRKONSEPT: «Grønn harmoni»

	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
ENTRÉ	Balansert ventilasjon. Mulig plassering av takhengt eller vegghengt aggregat.	Det leveres ikke garderobe i entré.		Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Glassdør med ramme i farge NCS S 7500-N mellom entré/gang og stue. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i farge sort med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull. Porttelefon.
KJØKKEN	Kjøkkenventilator type Røros Descret Sense med ledlys. Leiligheter med platetopp på kjøkkenøy leveres med type Siemens induksjonstopp med integrert vifte eller tilsvarende (ventilator og platetopp i ett).	Kjøkkenfronter Svane Deco Colour. Grep Echo sort. Benkplate: Laminat m/rettkant, tykkelse 20 mm. Vask Franke Sirius farge sort eller tilsvarende. Skuffer og skap leveres med demping. Det leveres avfallssystem i skuff under vask. Sokler og dekksider i samme fargekode som kjøkkenfronter. Glassplate i klart glass på vegg bak komfyr.	Integrert hvitevarer fra Siemens IQ100 eller tilsvarende (kombi-skap, induksjonstopp og komfyr). Leiligheter med platetopp på kjøkkenøy leveres med type Siemens IQ100 induksjonstopp med integrert vifte (ventilator og platetopp i ett).	Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i farge sort med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.
STUE	Balansert ventilasjon.			Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i farge sort med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.

Romskjema

INTERIØRKONSEPT: «Grønn harmoni»

	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR
BAD 1 / BAD 2	**Flis** Referanseprodukt: CIR Venezia Bianco Matt 60x60 cm.	**Flis** Dusjsone og delvegger: Povigres 21 Abacate matt 10x10 cm. Vegger: Gips sparkles og males til full dekk, med våtromsmaling i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 10.	Sparklet og malt gips med våtromsmaling i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 10. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 220 - 250 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i sort utførelse. Referanseprodukt SG Install. Downlights med inntrukken lyskilde og dim-to-warm funksjon og dimmer. Referanseprodukt: SG Soft Slim DimToWarm. Antall downlights tilpasses størrelse på bad. Stikkontakt for vaskemaskin/ tørketrommel leveres.	Servantkran Grohe Essence Small i sort eller tilsvarende. Bunnventil i sort. Dusjsystem Grohe Vitalio i sort eller tilsvarende. Vegghengt toalett, Duravit D-Neo eller tilsvarende. Betjeningspanel til toalett i farge sort. Sluk renne type unidrain eller tilsvarende. Dusjvegger i herdet glass og profiler, grep osv i sort. Vannbåren eller elektrisk gulvvarme. Avløp og kran for vaskemaskin.
SOVEROM 1, 2 OG 3	Parkett 1-stavs hvitpigmentert lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glans-grad 05.	Malt betong i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02, synlige v-fuger. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 245 - 280 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i sort utførelse. Referanseprodukt SG Install. Enkelt stikk v/tak.	Vannbåren gulvvarme.
BOD	Parkett 1-stavs lakkert eik. Dørterskel fargetilpasset til parkett. Fotlister i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips og betong i farge NCS S 2002-Y, glans-grad 05.	Sparklet og malt gips i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 220 - 250 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i sort utførelse. Referanseprodukt SG Install.	Mulig plassering av koblingsskap for rør og varme.
VASKEROM	**Flis** Referanseprodukt: CIR Venezia Bianco Matt 60x60 cm.	Gips sparkles og males til full dekk, med våtromsmaling i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 10.	Sparklet og malt gips i farge NCS S 2002-Y, glansgrad 02. Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges. Himlingshøyde varierer mellom ca. 220 - 250 cm. Enkelte innkassinger kan forekomme og males i samme farge som tak eller vegg.	Iht. NEK 400 Bolig:2019. Brytere og stikk i sort utførelse. Referanseprodukt SG Install. Downlights med inntrukken lyskilde og dim-to-warm funksjon og dimmer. Referanseprodukt: SG Soft Slim DimToWarm. Antall downlights tilpasses størrelse på vaskerom.	Mulig plassering av koblingsskap for rør og varme.

INTERIØRKONSEPT: «Grønn harmoni»

	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
BAD 1 / BAD 2	Balansert ventilasjon.	Baderomsinnredning i malte fronter med heldekkende vask. Omfang iht. kontraktstegning (60 - 100 cm bredde). Speil sirkulært Ø600 - 1000mm (tilpasses størrelse på servant), med 1 stk Flos Mini Glo Ball vegglampe.		Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i farge sort med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.
SOVEROM 1, 2 OG 3	Balansert ventilasjon.	Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i farge sort med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.
BOD	Balansert ventilasjon. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat.			Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i farge sort med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.
VASKEROM	Balansert ventilasjon. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat.	Det leveres ikke vaskeromsinnredning.		Glatte innvendige kompaktdører i farge NCS S 2002-Y. Evt. skyvedør leveres i samme farge og utførelse som slagdør. Dørvrider type Habo Boston i farge sort med synlige innfestninger. Gerikter males i samme farge som vegg og leveres med synlige spikerhull.

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Eierseksjon under oppføring

Gressvik Torg

Ager og Julius

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under oppføring

Oppdrag: 108-22-9002
Formidling:

Gressvik Torg AS Orgnr: 929968174

Storgata 5
1607 Fredrikstad
Mob: 93 44 00 36

heretter kalt **selgeren**, og

heretter kalt **kjøper**, er i dag inngått følgende kontrakt

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen Gnr. 49 bnr. 33, 47, 286, 183, og gnr. 48 bnr. 449 i Fredrikstad kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- leilighet nr.
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod i fellesareal (tinglyses som tilleggsdel til boligseksjonen. Plassering tildeles i forbindelse med seksjonering av eiendommen)
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkering i garasjeanlegg, x stk. [ja] [nei] *

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

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

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

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt, jf. punkt 8.

Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak jf. punkt 14.

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

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

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr	,-
Kjøpesum for 1 stk. biloppstillingsplass utgjør:	Kr	,-
Total kjøpesum	**Kr**	**,-**

Betalingsplan:

1.1	10 % av kjøpesummen forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av § 12 (se punkt 5)	Kr		0,-
1.2	Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	0	,-
	Til sammen:	**Kr**		**,-**

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, foruten tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 8.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret..

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Tingl.gebyr pantedokument	585.-
Tingl.gebyr skjøte	585.-
Pantattest kjøper	199,50.-
Totalt kr.	**1 369,50.-**

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Tomteverdien er NOK 77,- pr. kvm BRA-s for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

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

3. FORBEHOLD FRA SELGER

Selgers forbehold om realisering av prosjektet ble løftet 29.03.23 og 31.05.23 og prosjektets fremdrift er anslått i punkt 9.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS,org.nr: 994957082 heretter kalt megler, klientkonto nr. 6105 06 64847, merket med KID-kode KID-kode 10822900220182.

Oppgjøret foretas av Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS, Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad. Mail: rita.nicolaisen@privatmegleren.no.

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

Beløpene som til sammen utgjør 10 % av Kjøpesummen, og som skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

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

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

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter buofl. § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen.

Avbestilling skal skje ved skriftlig melding fra Kjøper til Selger.

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

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

Forsinkes betalingen med mer enn 6 uker, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

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

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

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47.

6. HEFTELSER

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

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

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

Tinglyste forpliktelser og rettigheter:

Selger har en pågående dialog med Statens Kartverk om sletting ved kunngjøring av flere av de eldre heftelsene registrert på eiendommene. Antallet registrerte heftelser på eiendommen vil således kunne reduseres frem mot overtakelse.

Gnr. 49 bnr. 286

1873/920744-1/86 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
02.12.1873
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1902/920294-1/86 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST
16.09.1902
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1905/919719-1/86 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
01.11.1905
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/302817-3/86 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
02.09.1966
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

1966/302817-4/86 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
02.09.1966
Bestemmelse om TV/radiosignaler
Bestemmelse om telefon/internett
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

1968/301816-3/86 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
13.05.1968
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
stolpetrase
Rettighetshaver: ONSØY ELVERK
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/932219-4/200 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST
13.08.2019 21:00
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 49 Bnr. 183

1993/1909-7/86 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
05.03.1993
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1993/1909-8/86 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
05.03.1993
Bestemmelse Om Tv/Radiosignaler
Bestemmelse Om Telefon/Internett
Uteglemt Registrert
Rettet Etter Tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1999/7263-1/86 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
06.07.1999
Vedr. Returpunkt For Kildesortert Avfall
Med Flere Bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

2019/932219-4/200 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST
13.08.2019 21:00
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gnr. 48 Bnr. 449

1899/900123-2/86 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
01.11.1899
Overført fra: 3004-48/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1901/914038-1/86 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
05.08.1901
Rettighetshaver: Knr:0106 Gnr:48 Bnr:1 Fnr:88
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3004-48/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2186675-3/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
04.03.2020 21:00
Rettighetshavere er andre tomter i området

2020/2186675-4/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
04.03.2020 21:00
Rettighetshavere er andre tomter i området

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

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

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

7. TINGLYSING

Hjemmelshaver til eiendommen Gnr. 49 bnr. 33, 47, 286, 183, og gnr. 48 bnr. 449 i Fredrikstad kommune er Fredriksborg Eiendom org.nr. 919 939 389.

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt. 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Kjøper vil få tilbud om tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere settes ut fra fremdriften i prosjektet og varierer med type tilvalg. Det er lagt en maksgrense for endringer på 15 % av leilighetens kjøpesum, jf. buofl. § 9.

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

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

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

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

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

9. OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Estimert overtagelse for boligene er beregnet i 01.09.25-30.11.25. Estimert byggetid er 24-26 måneder.

Etter at selges forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesintervall. Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til Kjøper innen den første måneden for tidligere varslet intervall. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel.

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

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Dersom Selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ca. 14 dager, men minimum 7 dager, før overtakelsen kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

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

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

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

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

På overtakelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtakelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslova § 49 annet ledd, deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter bustadoppføringslova § 49 første ledd ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget/for mye deponert. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

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

Er arbeidet fullført, og Kjøperen har flyttet inn i boligen er overtakelse gjennomført selv om det ikke er holdt overtakelsesbefaring.

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

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, 2 og 3 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

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

Ved overtakelse skal Boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova § 11 og § 43.

10. FORSIKRING

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

11. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.
Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

12. BOLIGEN

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt, jf. punkt 16.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

13. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Eiendommen er under fradeling fra gnr. 49 bnr. 33, 47, 286, 183, og gnr. 48 bnr. 449. Den fradelte eiendommen vil få tildelt eget gnr./bnr. Eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling, ved endelig oppmåling av kommunen. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Det tas forbehold om tomtestørrelse på den utskilte tomten, men antatt tomteareal for hele boligprosjektet vil være på ca. 4100 kvm. iflg. selger. Det presiseres at det vil kunne bli justeringer på tomtearealet. Endelig andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil fastsettes i forbindelse med tomtedelinger og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt.

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinnet.

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

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil Kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid.

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

14. EIERSEKSJONSSAMEIET

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter pr. august 2022. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

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

Til alle leiligheter leveres bod på minimum 5 m2 forskriftsmessig iht. TEK17. Tildeling av bod vil skje etter bodplan som utarbeides av utbygger og seksjoneres som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon.

Boligseksjonen kjøper en eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkering. Bruksrett til parkering må kjøpes samtidig med kjøp av leiligheten. Selger vil utarbeide en plan over hvilke p-plasser som kan benyttes av den enkelte boligseksjon. Rettsvern for bruksretten vil tinglyses som en generell eksklusiv og evigvarende bruksrett.

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

Selger fordeler parkeringsplasser og utarbeider et kart som viser hvilke boligseksjoner som får eksklusiv bruksrett til hvilken p-plass. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik plass uten å dokumentere behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer en beboer som kan dokumentere behov for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som har bruksrett til parkering i garasjeanlegget.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser.

Driftskostnad for parkeringsplass betales med like deler per plass. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold o.l. For eiere av bruksrett til parkeringsplasser kommer dette i tillegg til stipulerte felleskostnader.

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

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (eierseksjonssameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for internett for eierseksjonssameiets regning.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og

nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standarden forringes i nevneverdig grad.

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

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

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

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

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

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

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr 55.000,- inkl. mva. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

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

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

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen av uteareal utenfor boliger på bakkeplan.

16. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- Salgsoppgave datert
- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Kontraktstegning
- Prisliste
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter for sameiet Gressvik Torg
- Detaljregulering for Gressvik Torg (planident 3004, 1193)
- Reguleringsplanen for Gressvik sentrum nord (planident 232) datert 04.09.1986
- Grunnboksutskrift datert 12.09.22
- Bustadoppføringslova

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

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

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS.

Sted, dato	Sted,dato
Som selger:	Som kjøper:
Gressvik Torg AS v/ Morten Olav Fredriksen	

Kontaktinfo megler

Teamet fra PrivatMegleren som jobber med Gressvik Torg har lang erfaring med salg av bolig i Fredrikstad og på Østlandet.



Per Olav Borgås

Eiendomsmegler MNEF
PrivatMegleren Fredrikstad

+47 47 89 69 00
per.olav.borgas@privatmegleren.no



Emilie Hamansen

Eiendomsmegler
PrivatMegleren Nyeboliger Oslo

+47 90 70 73 93
emilie.hamansen@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN

Tekst / Design / Art Direction: www.roidivision.no

3D-illustrasjoner: 3D Estate

Stockphoto: Adobe Stock

Foto og bilder fra Fredrikstad: Kine Jensen

Gressvik Torg

Vedlegg til salgsoppgave

PRIVATMEGLEREN

FREDRIKSBORG Eiendom



Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GRESSVIK TORG

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gressvik Torg.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 56 eierseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. xx i Fredrikstad kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
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.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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.

Sameiets vedlikeholdsplikt 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. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning.

Installering av sol/vindskjerming, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende. Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring

av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd.

6 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år. Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere 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.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §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 mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

10 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

11 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

12 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Det vil på eiendom gnr. [•] bnr. [•] bli etablert et nærvarmeanlegg. På sameiets og eierseksjonssameiernes vegne skal det inngås en avtale om levering og mottak av varme med eieren av varmeanlegget. Det installeres individuelle målere for forbruk for hver eierseksjon, og de deler av kostnadene som knytter seg til individuelt målt forbruk fordeles av sameiet på hver eierseksjon. De øvrige kostnadene til levert varme fordeles av sameiet etter sameiebrøken. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Dersom det ansees hensiktsmessig vil kostnadene til nærvarme kunne inngå som en del av felleskostnadene.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

De andre seksjonseierne har i henhold til eierseksjonslovens § 31 panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

14 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

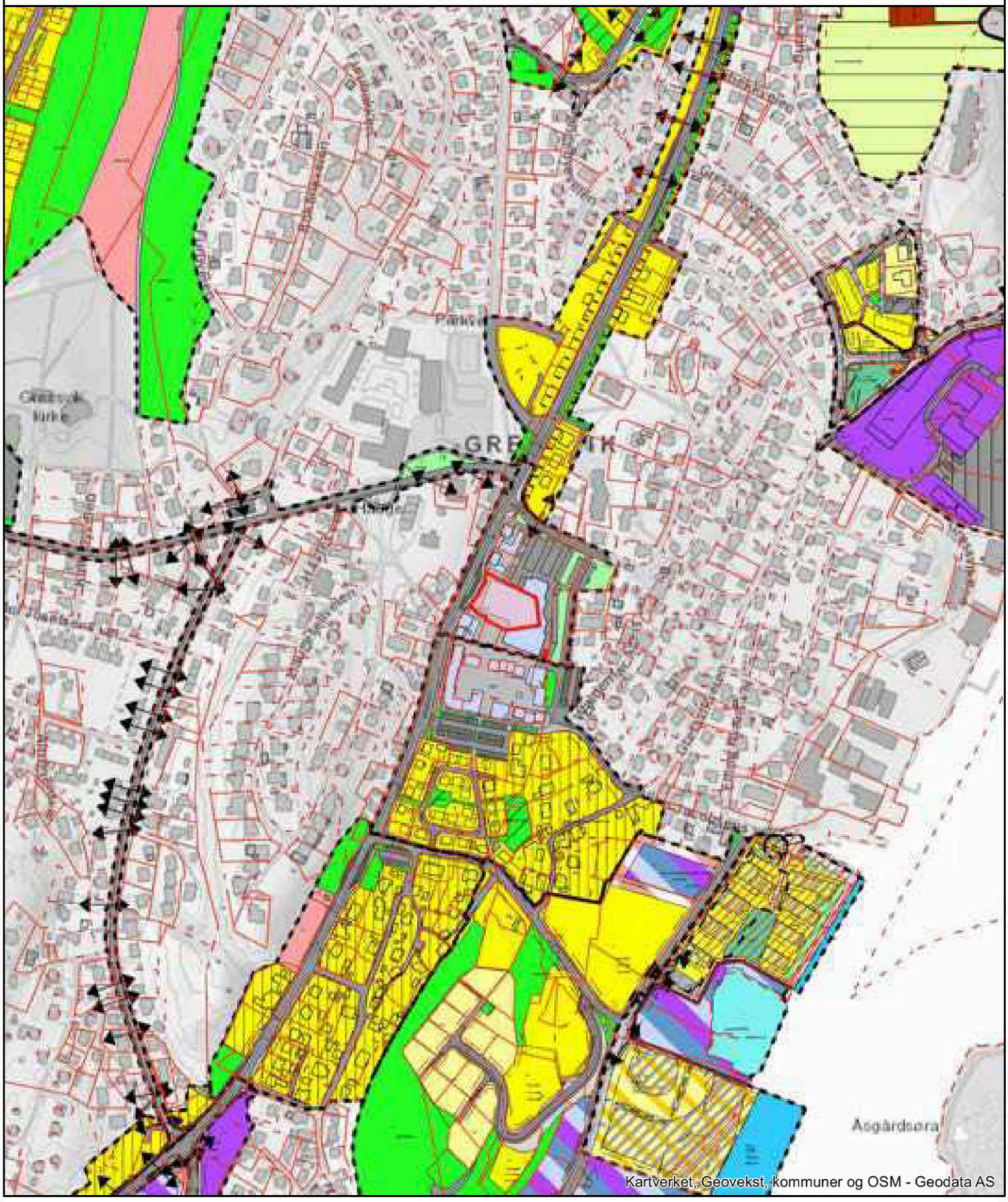
Adresse: Storveien 81, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/286/0/0

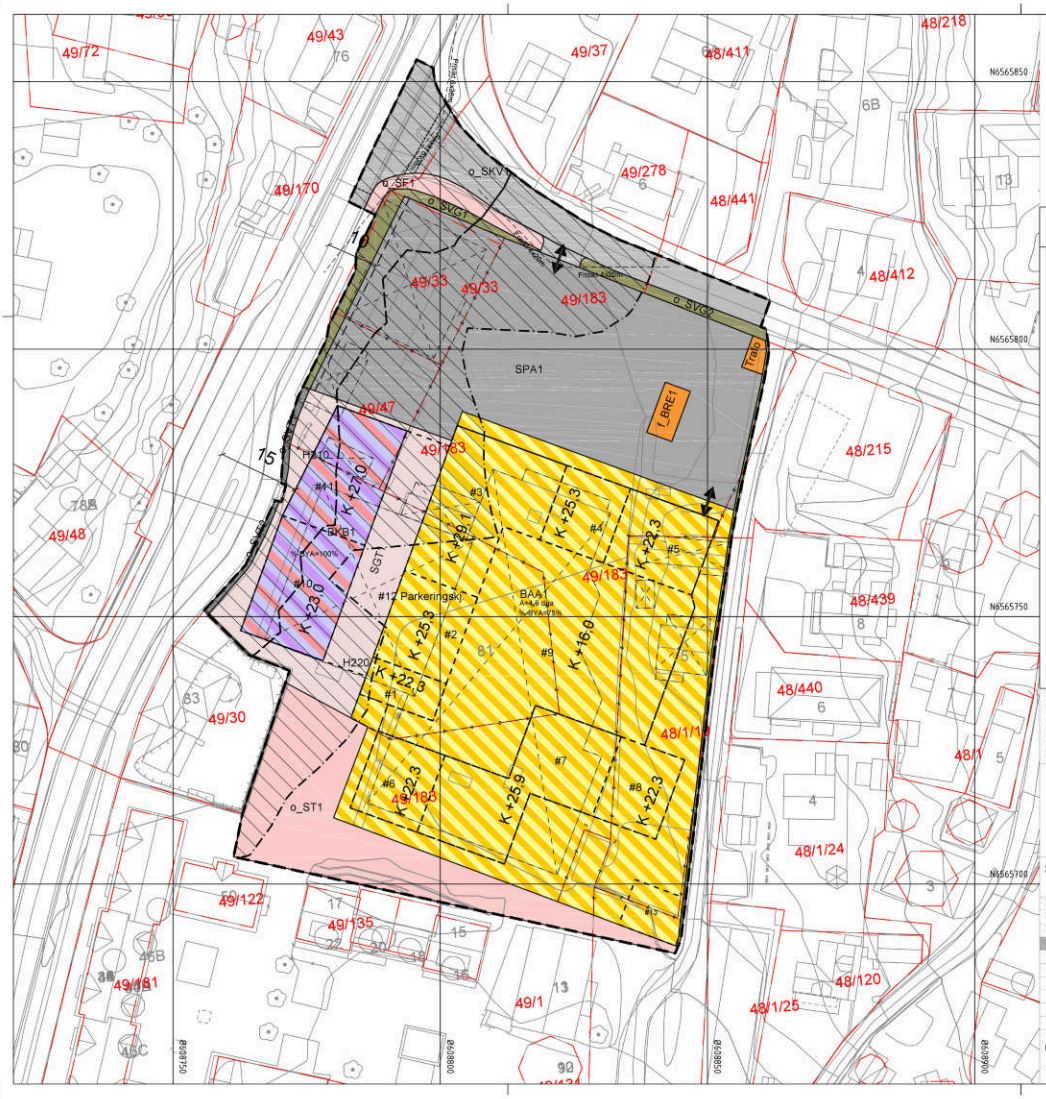
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2022-08-05

N

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

Planident: 1204,1193
Plannavn: Bruket 2, Gressvik torg





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Energianlegg — Energianlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BKB — Forretning/kontor/tjenesteyting
- BAA — Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

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

- SV — Veg
- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- ST — Torg
- SGT — Gatetun
- Annen veggrunn — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- SPA — Parkering

§12-6 - Hensynssoner

- H210 — Rød sone iht. T-1442
- H220 — Gul sone iht. T-1442

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Utforming
- # — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- #12 Parkeringsk. — Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

Linjesymbol

- Grense for støysone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	
Dato for basiskart:	
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:	NN54
Ekvidistanse:	1m
Kartmålestokk:	1:500

0 12,5 25m

N

Fredrikstad kommune

Detaljregulering

Detaljreguleringsplan for Gressvik torg

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3004_1193

Forslagsstiller: Fredriksborg eiendom AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	23.09.2021	Revisjon	22.03.2022			AM
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til					06.01.22 - 21.02.22	
1. gangs behandling					16.12.2021	AM
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					16.02.2020	AM
Oppstartsmøte					16.12.2019	AM
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		focus SOFTWARE	Plus Arkitektur AS	TEGNNR.	DATO	SIGN.
					23.09.2021	AM

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av ..... (Bekreftelsesdato) ..... (PLANSJONSNAVN)

Dato ..... Plansjef

Sak nr.: 232

Forslag til :

Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Gressvik sentrum nord.

Dato: 24-6-82.
Revidert: 25.august 1982.

Vedtatt av kommunestyret: 20. desember 1984.

Generelle bestemmelser.

§ 1 Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Området reguleres for følgende formål:
Byggeområder (forretning, service)
Trafikkområder (bilvei, busslommer, gang/ sykkelvei torvområder)
Friområder (park, mv)
Fareområder (trafo)

§ 2 I byggeområdene tillates oppført bygninger for forretninger/ mindre håndverksbedrifter i 2 etasjer. 1. etasje skal nyttes til forretnings / servicevirksomhet.
Øvrige etasjer kan nyttes til boliger.

§ 3 Alle bygninger som oppføres eller ombygges skal i form, størrelse, farge og materialbruk tilpasses tilstøtende bebyggelse og strøkets karakter.

§ 4 Nybygg i - Storveien 77 og 79 skal oppføres i samsvar med reguleringsplanen. Byggene skal ha saltak. Nybygg i Storveien,83 skal skje som tilbygg og innenfor den formålsgrense som er vist i reguleringsplanen. Tilbyggets takform skal tilpasses stilen på eksisterende bygg.

Bygningsrådet kan gjøre mindre unntak fra denne bestemmelse. Byggelinjen mot Storveien anses dog som absolutt bindende.

§ 5 Innenfor de begrensninger som bygningsloven og tyggeforskriftene generelt setter, tillates oppført påbygg på Gressvik Samvirkelags forretning slik at det totalt kan bli 2 etasjer.

Trafikkområder.

§ 6 I planen inngår bilvei (Storveien, N.J. Andersens vei og Løkkeveien), gang/sykkelvei langs Storveien, parkeringsplasser samt fotgjengerområde (torv) mellom forretningsbyggene.

Det må minimum opparbeides i parkeringsplass pr. 50 m^2 forretningsareal og i parkeringsplass pr. 100 m^2 lagerareal innenfor reguleringsområdet før bygninger tillates tatt l bruk til nevnte formål.

Stadfestet:

23 APR. 1985

108-22-9002 GRESSVIK TORG - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD		Data uthentet:	12.09.2022 kl. 15:16
Grunneiendom: Gnr: 49 Bnr: 183		Oppdatert per:	12.09.2022 kl. 15:16

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/932219-1/200
13.08.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 4.800.000
KJØPER:STORVEIEN 81 EIENDOM AS
Org.nr: 998374588
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSER

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

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

1993/1909-7/86
05.03.1993

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1993/1909-8/86
05.03.1993

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om TV/radiosignaler
Bestemmelse om telefon/internett
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1999/7263-1/86
06.07.1999

ERKLÆRING/AVTALE
Vedr. returpunkt for kildesortert avfall
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

2018/1243569-1/200

PANTEDOKUMENT

07.09.2018 21:00
BELØP: NOK 1.400.000.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
Registrert feil beløp
Rettet etter tingl. §18
13.09.2018 Arkivref.18/44725-3
OVERFØRT FRA: 3004-49/183
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/932219-4/200
13.08.2019 21:00
BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1992/9334-4/86
13.10.1992
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3004 Gnr:49 Bnr:1
SAMT GNR. 48, BNR. 215

1994/9005-1/86
17.08.1994
MÅLEBREV

1994/9005-2/86
17.08.1994
GRENSEJUSTERING
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/885780-1/200
01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

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

108-22-9002 GRESSVIK TORG - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Grunneiendom: Gnr: 49 Bnr: 286

Data uthentet: 12.09.2022 kl. 15:16
Oppdatert per: 12.09.2022 kl. 15:16

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/932219-1/200
13.08.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 4.800.000
KJØPER:STORVEIEN 81 EIENDOM AS
Org.nr: 998374588
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSER

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

1873/920744-1/86
02.12.1873

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1902/920294-1/86
16.09.1902

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1905/919719-1/86
01.11.1905

BESTEMMELSE OM VANNRETT
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/302817-3/86
02.09.1966

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

1966/302817-4/86
02.09.1966

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om TV/radiosignaler
Bestemmelse om telefon/internett
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

2018/1243569-1/200

PANTEDOKUMENT

07.09.2018 21:00
BELØP: NOK 1.400.000.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
Registrert feil beløp
Rettet etter tingl. §18
13.09.2018 Arkivref.18/44725-3
OVERFØRT FRA: 3004-49/286
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/932219-4/200
13.08.2019 21:00
BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/420111-1/200
09.04.2019 21:00
FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3004 Gnr:49 Bnr:1
UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:0106 Gnr:49 Bnr:1 Fnr:282

2020/1452152-1/200
01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

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

108-22-9002 GRESSVIK TORG - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Grunneiendom: Gnr: 48 Bnr: 449

Data uthentet: 12.09.2022 kl. 15:16
Oppdatert per: 12.09.2022 kl. 15:16

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2186675-1/200
04.03.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 352.800
KJØPER:STORVEIEN 81 EIENDOM AS
Org.nr: 998374588

HEFTELSER

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

1899/900123-2/86
01.11.1899

BESTEMMELSE OM VANNRETT
OVERFØRT FRA: 3004-48/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1901/914038-1/86
05.08.1901

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER:Knr:0106 Gnr:48 Bnr:1 Fnr:88
Bestemmelse om vannrett
OVERFØRT FRA: 3004-48/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2186675-3/200
04.03.2020 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshavere er andre tomter i området

2020/2186675-4/200
04.03.2020 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshavere er andre tomter i området

GRUNNDATA

2020/2129740-1/200
19.02.2020 12:51

FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3004 Gnr:48 Bnr:1
UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:3004 Gnr:48 Bnr:1 Fnr:19
Elektronisk innsendt

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

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

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Eierseksjon under oppføring

Gressvik Torg

Ager og Julius

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under oppføring

Oppdrag: 108-22-9002
Formidling:

Gressvik Torg AS Orgnr: 929968174

Storgata 5
1607 Fredrikstad
Mob: 93 44 00 36

heretter kalt **selgeren**, og

heretter kalt **kjøper**, er i dag inngått følgende kontrakt

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen Gnr. 49 bnr. 33, 47, 286, 183, og gnr. 48 bnr. 449 i Fredrikstad kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- leilighet nr.
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod i fellesareal (tinglyses som tilleggsdel til boligseksjonen. Plassering tildeles i forbindelse med seksjonering av eiendommen)
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkering i garasjeanlegg, x stk. [ja] [nei] *

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

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

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

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt, jf. punkt 8.

Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak jf. punkt 14.

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

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

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr	,-
Kjøpesum for 1 stk. biloppstillingsplass utgjør:	Kr	,-
Total kjøpesum	**Kr**	**,-**

Betalingsplan:

1.1	10 % av kjøpesummen forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av § 12 (se punkt 5)	Kr		0,-
1.2	Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	0	,-
	Til sammen:	**Kr**		**,-**

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, foruten tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 8.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret..

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Pantattest kjøper	199,50,-
Totalt kr.	**1 369,50**,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Tomteverdien er NOK 77,- pr. kvm BRA-s for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

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

3. FORBEHOLD FRA SELGER

Selgers forbehold om realisering av prosjektet ble løftet 29.03.23 og 31.05.23 og prosjektets fremdrift er anslått i punkt 9.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS,org.nr: 994957082 heretter kalt megler, klientkonto nr. 6105 06 64847, merket med KID-kode KID-kode 10822900220182.

Oppgjøret foretas av Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS, Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad. Mail: rita.nicolaisen@privatmegleren.no.

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

Beløpene som til sammen utgjør 10 % av Kjøpesummen, og som skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

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

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

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter buofl. § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen.

Avbestilling skal skje ved skriftlig melding fra Kjøper til Selger.

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

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

Forsinkes betalingen med mer enn 6 uker, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

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

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

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47.

6. HEFTELSER

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

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

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

Tinglyste forpliktelser og rettigheter:

Selger har en pågående dialog med Statens Kartverk om sletting ved kunngjøring av flere av de eldre heftelsene registrert på eiendommene. Antallet registrerte heftelser på eiendommen vil således kunne reduseres frem mot overtakelse.

Gnr. 49 bnr. 286

1873/920744-1/86 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
02.12.1873
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1902/920294-1/86 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST
16.09.1902
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1905/919719-1/86 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
01.11.1905
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/302817-3/86 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
02.09.1966
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

1966/302817-4/86 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
02.09.1966
Bestemmelse om TV/radiosignaler
Bestemmelse om telefon/internett
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/286

1968/301816-3/86 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
13.05.1968
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
stolpetrase
Rettighetshaver: ONSØY ELVERK
OVERFØRT FRA: 3004-49/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/932219-4/200 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST
13.08.2019 21:00
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 49 Bnr. 183

1993/1909-7/86 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
05.03.1993
Bestemmelse om overvann
Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18
13.08.2019 arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1993/1909-8/86 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
05.03.1993
Bestemmelse Om Tv/Radiosignaler
Bestemmelse Om Telefon/Internett
Uteglemt Registrert
Rettet Etter Tingl. §18
13.08.2019 Arkivref. 19/37505-2
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

1999/7263-1/86 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
06.07.1999
Vedr. Returpunkt For Kildesortert Avfall
Med Flere Bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
OVERFØRT FRA: 3004-49/183

2019/932219-4/200 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST
13.08.2019 21:00
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gnr. 48 Bnr. 449

1899/900123-2/86 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
01.11.1899
Overført fra: 3004-48/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1901/914038-1/86 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
05.08.1901
Rettighetshaver: Knr:0106 Gnr:48 Bnr:1 Fnr:88
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: 3004-48/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2186675-3/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
04.03.2020 21:00
Rettighetshavere er andre tomter i området

2020/2186675-4/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
04.03.2020 21:00
Rettighetshavere er andre tomter i området

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

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

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

7. TINGLYSING

Hjemmelshaver til eiendommen Gnr. 49 bnr. 33, 47, 286, 183, og gnr. 48 bnr. 449 i Fredrikstad kommune er Fredriksborg Eiendom org.nr. 919 939 389.

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt. 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Kjøper vil få tilbud om tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere settes ut fra fremdriften i prosjektet og varierer med type tilvalg. Det er lagt en maksgrense for endringer på 15 % av leilighetens kjøpesum, jf. buofl. § 9.

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

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

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

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

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

9. OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Estimert overtagelse for boligene er beregnet i 01.09.25-30.11.25. Estimert byggetid er 24-26 måneder.

Etter at selges forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesintervall. Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til Kjøper innen den første måneden for tidligere varslet intervall. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel.

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

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Dersom Selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ca. 14 dager, men minimum 7 dager, før overtakelsen kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

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

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

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

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

På overtakelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtakelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslova § 49 annet ledd, deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter bustadoppføringslova § 49 første ledd ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget/for mye deponert. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

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

Er arbeidet fullført, og Kjøperen har flyttet inn i boligen er overtakelse gjennomført selv om det ikke er holdt overtakelsesbefaring.

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

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, 2 og 3 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

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

Ved overtakelse skal Boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova § 11 og § 43.

10. FORSIKRING

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

11. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.
Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

12. BOLIGEN

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt, jf. punkt 16.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

13. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Eiendommen er under fradeling fra gnr. 49 bnr. 33, 47, 286, 183, og gnr. 48 bnr. 449. Den fradelte eiendommen vil få tildelt eget gnr./bnr. Eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling, ved endelig oppmåling av kommunen. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Det tas forbehold om tomtestørrelse på den utskilte tomten, men antatt tomteareal for hele boligprosjektet vil være på ca. 4100 kvm. iflg. selger. Det presiseres at det vil kunne bli justeringer på tomtearealet. Endelig andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil fastsettes i forbindelse med tomtedelinger og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt.

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinnet.

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

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil Kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid.

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

14. EIERSEKSJONSSAMEIET

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter pr. august 2022. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

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

Til alle leiligheter leveres bod på minimum 5 m2 forskriftsmessig iht. TEK17. Tildeling av bod vil skje etter bodplan som utarbeides av utbygger og seksjoneres som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon.

Boligseksjonen kjøper en eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkering. Bruksrett til parkering må kjøpes samtidig med kjøp av leiligheten. Selger vil utarbeide en plan over hvilke p-plasser som kan benyttes av den enkelte boligseksjon. Rettsvern for bruksretten vil tinglyses som en generell eksklusiv og evigvarende bruksrett.

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

Selger fordeler parkeringsplasser og utarbeider et kart som viser hvilke boligseksjoner som får eksklusiv bruksrett til hvilken p-plass. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik plass uten å dokumentere behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer en beboer som kan dokumentere behov for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som har bruksrett til parkering i garasjeanlegget.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser.

Driftskostnad for parkeringsplass betales med like deler per plass. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold o.l. For eiere av bruksrett til parkeringsplasser kommer dette i tillegg til stipulerte felleskostnader.

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

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (eierseksjonssameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for internett for eierseksjonssameiets regning.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og

nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standarden forringes i nevneverdig grad.

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

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

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

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

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

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

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr 55.000,- inkl. mva. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

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

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

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen av uteareal utenfor boliger på bakkeplan.

16. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- Salgsoppgave datert
- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Kontraktstegning
- Prisliste
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter for sameiet Gressvik Torg
- Detaljregulering for Gressvik Torg (planident 3004, 1193)
- Reguleringsplanen for Gressvik sentrum nord (planident 232) datert 04.09.1986
- Grunnboksutskrift datert 12.09.22
- Bustadoppføringslova

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

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

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler Privatmegleren Fredrikstad, Borgås&Partnere AS.

Sted, dato	Sted,dato
Som selger:	Som kjøper:
Gressvik Torg AS v/ Morten Olav Fredriksen	

LOVDATA

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

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

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

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

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

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

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

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

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

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

§ 1a. *Burettslagbustader*

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

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

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

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

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

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

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

§ 2. *Partane*

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

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

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

§ 3. *Avtalen*

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

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

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

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

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

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

§ 6. *Skadebotansvar*

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

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

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

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

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

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

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

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

§ 8. *Plikt til fråråding*

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

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

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

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

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

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

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

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

§ 10. *Tida for utføring*

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

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

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

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

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

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

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

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

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

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

§ 15. *Overtakingsforretning*

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

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

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

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

§ 16. *Seinare synfaring*

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

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

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

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

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

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

§ 18. *Dagmulkt*

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

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

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

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

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

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

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

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

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

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga.

Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknelig følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

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

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

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

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

PRIVATMEGLEREN

FREDRIKSBORG
Eiendom

Gressvik Torg

ØSTFOLD ELEKTRO
Tlf. 69 87 87 07 - østfoldelektro.no

Bolig: A402 **Rom** **3** **Tilvalgs frist:** 08.05.2024

Nr.	Produktnavn	Enh.pris inkl.	Antall:	Sum	Kommentar:
1	Dimmepakke, std. dimmer på dimbare soner.	kr 12 500		kr -	
2	Plejd smart lysstyring med dimmer på dimbare soner.	kr 23 000		kr -	Smart lysstyring. App.
3	Smarthus med lysstyring dimmer på dimbare soner.	kr 49 000		kr -	Sentral med lysstyring app, hovedbryter på Hsov.
4	Varmestyring til smarthus	kr 23 000		kr -	Utvidelse av smarthus.
5	KNX Smarthus skreddersydd etter dine ønsker	Fra 279.900,-			Pris på forespørsel
6	Oppgradert Wifi løsning med 3 noder	kr 17 250		kr -	
7	Flytte platetopp til øy	kr 2 500		kr -	
8	Ekstra teknisk kurs til Micro, kaffemaskin, quooker osv.	kr 4 400	1	kr 4 400	
9	Ekstra innvendig kurs	kr 4 900		kr -	
10	Ekstra dobbelt stikk	kr 1 450		kr -	
11	6-veis TV stikk	kr 3 335		kr -	
12	USB Lader A/C	kr 2 900		kr -	
13	Backflip 2x stikk + USB	kr 4 900		kr -	Kjøkken må ta hull, kostnad for dette vil tilkomme
14	Tomrørspunkt - TV/Data punkt dobbelt	kr 1 980		kr -	Kun tomrørpunkt
15	Data punkt dobbelt - avviker fra NEK 700	kr 3 900	1	kr 3 900	Kunde godkjenner med denne bestilling avvik fra trådløst system ihht. NEK 700.
16	Ekstra lyssone	kr 3 200	1	kr 3 200	Bryter og stikk
17	Dimmer - enkeltdimmer til eksisterende sone	kr 2 700	1	kr 2 700	
18	Ekstra benkebelysning 55cm	kr 1 800		kr -	Pr. 55cm ved samtidig montering.
19	Oppgrad. std. DL -LUX	kr 400		kr -	
20	Std. Downlight	kr 2 415		kr -	
21	Lux LED downlights	kr 2 815	4	kr 11 260	
22	Dobbel Lux Gyro LED downlights	kr 4 490		kr -	
23	Zip skinne pr 2m skinne ferdig montert	kr 3 700		kr -	Salong
24	Tube spott Hvit	kr 1 590		kr -	
25	Disc plafondlampe ferdig montert	kr 4 900		kr -	
26	Circulus Plafond	kr 5 900		kr -	
27	Håndkletørker FK710	kr 8 050		kr -	
28	Håndkletørker FK705	kr 11 270		kr -	
29	Flytting av punkt til lys i speil og tilkobling. Lampe utgår.	kr 500	-1	-kr 500	
30	Utendørs stikk med lokk	kr 2 200		kr -	På eksisterende kurs
31	Tilkobling screens pris pr motortilkobling	kr 1 950		kr -	På eksisterende kurs
32	Utvendig kurs avsluttes i boks eller dobbelt utestikk.	kr 5 400	1	kr 5 400	Til makise og fremtidig
33	Oppdatering av tegning - prosjektering og system	kr 3 700	1	kr 3 700	

Elektrotegninger/kladd og pristilbud som er gjennomgått og godkjent på tilvalgsmøtet legges til grunn for installasjonen. Signert tilvalgsliste er gjeldende for leveranse av utstyr. Endringer etter tilvalgsprosessen vil ikke være mulig. Forbehold om at tekniske tilpasninger i byggeprosessen kan få innvirkning på tilvalg. Punkter som ikke er målsatt kommer på nærmeste stender. Ved evt. bygningsmessige endringer må dette varsles og godkjennes, vil også medføre ny omprosjektering og kostnader.

Total pris inkl. påslag og mva. **kr** **34 060**

Dato:06.05.24

_____ _____

Signatur kjøper Tilvalgsansvarlig

Tilvalg Leilighet B0401 Gressvik Torg

Kjøkken:

- Bytte til Hvittonet eik.
- Endre til høyskap hvor kunden kan plassere 450 mm maskin etter overtagelse – kr 6.845 ink mva
- Endre fra skap (600mm) til skuffer m/innerskuff (600mm) – kr 4.773 ink mva
- Endre fra skap (600mm) til skuffer (600mm) – kr 3.300 ink mva
- Endre skap (600mm) til skuffer under platetopp – kr 3.300 ink mva
- Dimbart innfrest Led-Lys lister fra kjøkken under overskap – kr 6.500 ink mva
- Bytte til stålgrep (lik) andre enheter – kr 1.500 ink mva
- Steinplate – kr 54.852 ink mva

Bad 1:

- Endret til 2 skuffer – kr 5.589 ink mva, frakt og montering.

WC-rom:

- Speil – kr 5.132 ink mva

Elektrotilvalg:

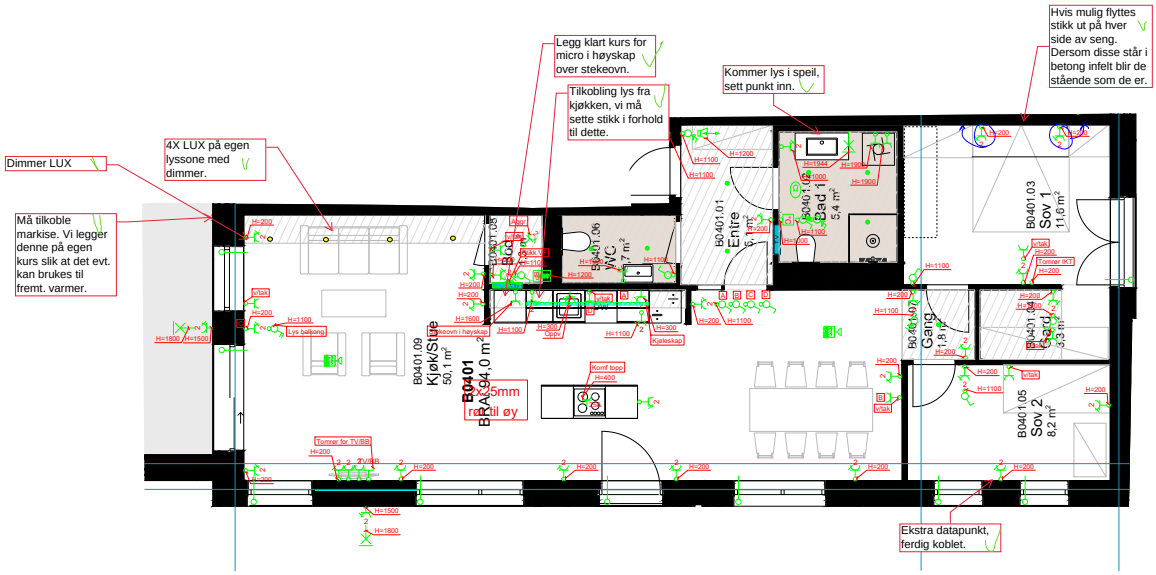
- Se egen skisse og prisliste over tilleggsvalg.

Terrasse:

- Markise 6x3 m – kr 53.892

Vinduer:

- Screens på alle vinduer – kr 143.015
- Elektrotilvalg screens – kr 51.610



Symbol forklaring

	Sikringsskap
	Downlight
	Takpunkt for lys
	Vegglampe
	Belysning under overskap kjøkken
	Røruttstikk/boks
	Bryter, 1-polet
	Bryter, 2-polet
	Bryter m/dimmer
	Stikkontakt, enkel
	Stikkontakt, dobbel
	Stikkontakt, komfyr/komfyrtopp
	Komfyrvakt, inkl i ventilator
	Elektrisk varmekabel og termostat, bad
	Termostat for vannbåren gulvvarme
	Branndetektor
	Branndetektor m/varsling
	Tomboks, forberedt for TV-signal
	Manuell brannmelder
	Svarapp. porttelefon
	Ringeknapp

Leilighetsskillevegger av tre: Skjult røranlegg og uten-påliggende stikk/bryter mm

ARBEIDSTEGNING

TILVALG

Entreprenør: Ove Skår Entreprenør AS

Tiltakshaver: FREDRIKSBORG AS

RIE RÅDGIVERHUSET

ØSTFOLD ELEKTRO Tlf. 69 87 87 07 - ostfoldelektro.no

Dato utarbeidet: 16.02.2024

Prosjektansvarlig: MS

Godkjent: LE

Kontrollert: TE

Tegningsnummer: -

Arkivnøkkel: B 04 E P 40 B0401

Mål: 1:50 / A2

GRESSVIK TORG
HUS B 4.ETG
ELEKTRO
LEILIGHET B0401

Prosjektnummer: 2320

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gressvik Torg B401, 1621 Gressvik
Gnr. 49, Bnr. 300, Snr. 25, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250157

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Per Olav Borgås

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 478 96 900

E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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