



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707
E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG
Tlf: 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 5 890 000 - 6 400 000
Omkost. fra - til: 31 120 - 34 270
Totalpris fra - til: 5 921 120 - 6 434 270
Felleskost. fra - til: 2 800 - 2 800
Selger: Østfold Stenmontering AS

Org.nummer: 927120402
Eiendomstype: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 119 - 138 m²
BRA total: 119 - 138 m²
Tomt: 1417.4m²
Matrikkel: gnr. 601, bnr. 315
Oppdragsnr: 1109255018
Sist oppdatert: 02.09.2025

3 moderne og stilrene eneboliger i rekke – ditt nye drømmehjem!

Moderne og funksjonelle eneboliger i rekke – solrike hjem på Begby! Velkommen til et spennende boligprosjekt på idylliske Begby! Her bygges tre stilrene eneboliger i rekke, perfekt tilpasset en moderne livsstil. Hver bolig går over to plan med gjennomtenkte løsninger som gir maksimal komfort og funksjonalitet.

- Lys og luftig planløsning - nøye utformet for optimal utnyttelse av plassen
- 3 soverom og ekstra stue med direkte utgang til platting
- To bad og eget vaskerom - praktiske løsninger for en enklere hverdag
- Kjøkken og stue med balkong - nyt solen og utsikten fra din egen uteplass
- Egen bod/teknisk rom med utvendig inngang - smart lagringsplass
- Parkering på boligsameiets tomt - trygt og praktisk

Med solrik beliggenhet og gjennomtenkte planløsninger er dette boliger som kombinerer stil, funksjonalitet og komfort. Ta kontakt for mer informasjon – her kan du sikre deg ditt nye hjem!





Stilrent kjøkken

Lekkert bad

Lekkert bad med moderne innredning fra Kvik, store fliser, dusj med sorte glassvegger og detaljer i sort utførelse, samt vegghengt toalett i tidløs design.

Badet er utformet med fokus på både funksjonalitet og design, og byr på praktiske løsninger kombinert med et rent og moderne uttrykk.

Moderne og praktisk kjøkken fra Kvik, med integrerte hvitevarer, stilrene fronter og praktisk benkeplate.

Lyst og innbydende kjøkken med tidsriktig design, god arbeidsplass og gjennomtenkte løsninger



Moderne kjøkken med rene linjer



Stuen – hjertet i hjemmet

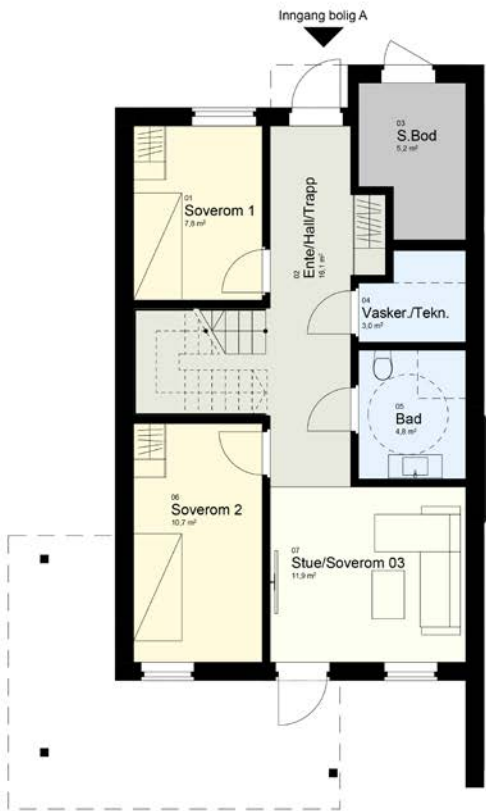


Romslig soverom med god atmosfære



Plantegning 1. etasje

Bolig A



Ikke målbar visualisering.
Avvik fra endelig resultat kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 2. etasje

Bolig A



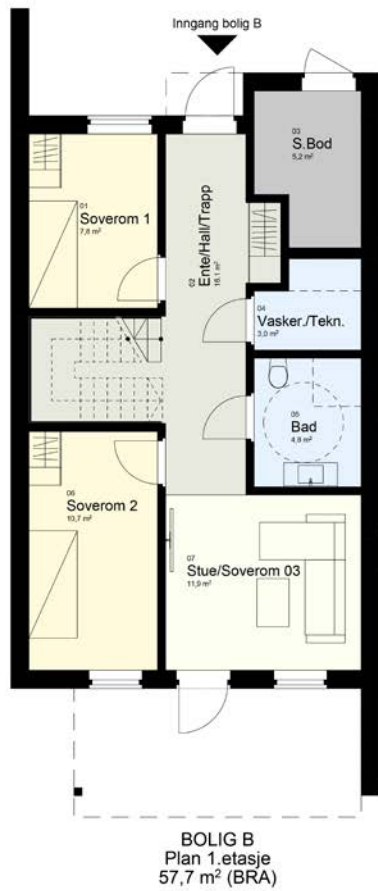
BOLIGA
Plan 2.etasje
62,0 m² (BRA)

Ikke målbar visualisering.
Avvik fra endelig resultat kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 1. etasje

Bolig B

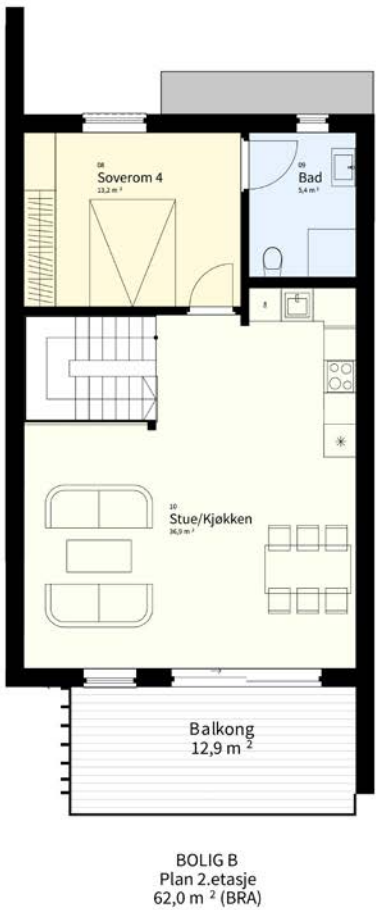


Ikke målbar visualisering.
Avvik fra endelig resultat kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 2. etasje

Bolig B

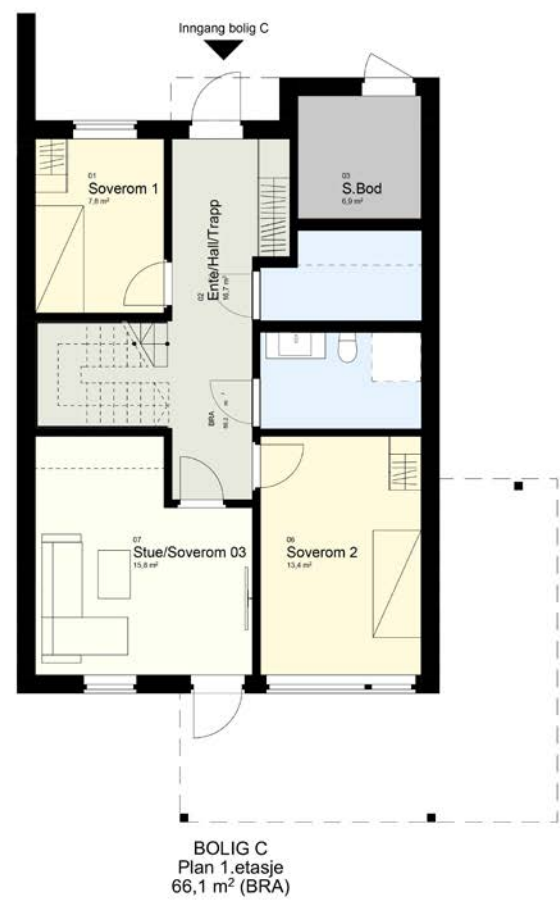


Ikke målbar visualisering.
Avvik fra endelig resultat kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 1. etasje

Bolig C



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 2. etasje

Bolig C



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Elegant design møter funksjonalitet

Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Moderne og funksjonelle eneboliger i rekke – solrike hjem på Begby!
Velkommen til et spennende boligprosjekt på idylliske Begby! Her bygges tre stilrene eneboliger i rekke, perfekt tilpasset en moderne livsstil. Hver bolig går over to plan med gjennomtenkte løsninger som gir maksimal komfort og funksjonalitet.

- Lys og luftig planløsning - nøye utformet for optimal utnyttelse av plassen
- 3 soverom og ekstra stue med direkte utgang til platting
- To bad og eget vaskerom - praktiske løsninger for en enklere hverdag
- Kjøkken og stue med balkong - nyt solen og utsikten fra din egen uteplass
- Egen bod/teknisk rom med utvendig inngang - smart lagringsplass
- Parkering på boligsameiets tomt - trygt og praktisk

Med solrik beliggenhet og gjennomtenkte planløsninger er dette boliger som kombinerer stil, funksjonalitet og komfort. Ta kontakt for mer informasjon – her kan du sikre deg ditt nye hjem!

Prisinformasjon
Priser fra kr. 5.890.000 til kr. 6.400.000,- + omkostninger.

Beliggenhet og adkomst
Disse moderne eneboligene i rekke ligger på populære Begby - et etablert og ettertraktet boligområde kjent for sitt gode bomiljø. Her får du

en perfekt kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til alt du trenger i hverdagen.

- Kort vei til skole, barnehage og butikker - alt innen få minutters rekkevidde
- Flotte turområder og rekreasjonsmuligheter - nær skog, lysløyper og friluftsområder
- God offentlig transport - bussforbindelser til Fredrikstad sentrum og omegn
- Enkel adkomst med bil - rask tilkobling til hovedveier og parkeringsmuligheter

Med en solrik beliggenhet og flotte uteplasser får du et hjem hvor både inne- og uteliv kan nytes til det fulle. Dette er boliger for deg som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag i et attraktivt område!

Velkommen til et spennende boligprosjekt på populære Begby! Her bygges tre moderne eneboliger i rekke med gjennomtenkte planløsninger, flotte uteplasser og praktiske løsninger for en komfortabel hverdag. Hver bolig går over to etasjer og inneholder 3 soverom, 2 bad, ekstra stue med utgang til solrik platting, separat vaskerom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og uteplassene er solrike. I tillegg får du egen parkeringsplass, utvendig bod/teknisk rom med praktisk lagringsplass, samt en attraktiv beliggenhet nær skole, barnehage, butikker og flotte turområder. Dette er hjem for deg som ønsker en moderne, praktisk og solrik bolig i et attraktivt og familievennlig område!

Areal fra - til
BRA - i: 119 - 138 m²

Garasje/Parkering
I disse moderne eneboligene på Begby er parkering både enkelt og praktisk. Hver bolig har egen parkeringsplass. Parkeringsplassene anses som funksjonelle for standard bilbredde og lengde. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser per overtakelse. Parkeringsplass overtas samtidig med boligen. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplasser og boder vil bli utformet.

Solforhold
Disse moderne eneboligene på Begby er perfekt plassert for å gi deg solrike uteplasser gjennom dagen. Med både balkong og platting vendt mot vest, kan du nyte solen fra ettermiddag til sen kveld - ideelt for lange, lyse sommerdager

Boder
Disse moderne eneboligene på Begby er ikke bare stilrene og funksjonelle - de er også utstyrt med gode oppbevaringsmuligheter. Hver bolig har en egen utvendig bod/teknisk rom med inngang fra utsiden, perfekt for oppbevaring av sykler, hagemøbler og annet utstyr.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Eiendommen er forventet ferdigstilt 2. halvår 2026, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før

ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
1417.4 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkkenet leveres av Kvik og er i modellen Bordo, med moderne uttrykk og høy funksjonalitet. Som kjøper kan du uten tillegg i pris velge mellom fem ulike frontfarger, samt flere varianter av 30 mm

laminat benkeplate innenfor samme priskategori. Innredningen inkluderer integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap, samt avtrekkshette med kullfilter plassert over koketopp. Det leveres enkel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin i sort utførelse, og det er belysning under overskapene.

Plassering av vann, avløp og ventilasjon følger planløsningen og kan ikke endres. Hver bolig får egen kjøkkentegning, og det vil være mulighet for individuelle tilpasninger og tilvalg innenfor gitte frister. Ved ønske kan kjøkkenet også vises i 3D-modell i samarbeid med kjøkkenleverandør.

Bad
Badet har store, matte fliser i format 60x60 cm på både gulv og vegger, noe som gir et eksklusivt og stilrent uttrykk. Dusjsonen er nedsenket og flislagt med små 5x5 cm fliser for godt fall og en flott detalj. Gulvet har elektriske varmekabler som sikrer behagelig varme. Innredningen består av vegghengt toalett med skjult sisterne, servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri i moderne design med sorte detaljer som gir et moderne og tidløst uttrykk. Speil med belysning fullfører det funksjonelle og elegante baderommet.

Andre oppholdsrom
De øvrige oppholdsrommene preges av lyse og åpne løsninger med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Gulvene leveres med 1-stavs laminat med god kvalitet, som sikrer både brukervennlighet og lang levetid. Du kan velge mellom fire forskjellige farger uten ekstra kostnad, men merk at én farge gjelder per leilighet. Dette gir rommene et moderne og stilrent uttrykk, samtidig

som det gir god fleksibilitet til personlig tilpasning.

Garderobe-fasiliteter
Garderobeskap medfølger ikke og må påregnes bekostet av kjøper.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Konstruksjon
Prosjektets konstruksjon består av en bygning med hovedbærekonstruksjon i tre, støttet på støpte grunnmur som er fundamentert delvis på fjell og faste masser. Fasadene bygges med isolerte bindingsverksvegger og vedlikeholdsvennlig kledning, hvor naturlige fargevariasjoner og patinering må påregnes over tid. Terrasse i første etasje leveres i impregnert treverk, med størrelser angitt på utomhusplanen. Balkong i andre etasje har også gulv i impregnert treverk, med tiltaksplater under for å redusere inntrengning av regn, men det må påregnes at det ikke blir helt tett, og drypp eller vann kan forekomme. Innvendige vegger som ikke er bærende bygges med tre- eller stålstendere og kles med gips, mens lyd- og brannsikre vegger etableres mellom boenhetene, med utvendig montering av nødvendig teknisk utstyr. Takhøyden i boligene er normalt mellom 2,4 og 2,5 meter, men i rom med nedforet himling som entré, vaskerom, bod og bad er høyden minimum 2,2 meter

Fasade
Fasaden er utført med moderne og slitesterke

materialer som både ivaretar estetikk og funksjonalitet. Den kombinerer en tidløs design med robuste overflater som tåler vær og vind over tid. Materialvalget gir et pent og vedlikeholdsvennlig uttrykk, samtidig som det sikrer god isolasjon og energieffektivitet for boligen. Fasaden harmonerer godt med omgivelsene og gir bygget et stilrent og innbydende preg.

Yttertak
Yttertaket er utført med slitesterke og værbestandige materialer som sikrer god beskyttelse mot elementene over tid. Takets konstruksjon er nøye planlagt for å gi effektiv drenering og redusere risiko for fuktproblemer. Det er isolert for å bidra til god energieffektivitet i boligen, samtidig som det har et moderne og stilrent utseende som komplementerer fasadens design.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Uteplassene er gjennomtenkte og gir gode muligheter for både avslapning og sosialt samvær. Balkongene i andre etasje har gulv av impregnert treverk og er skjermet for vær og vind, noe som gjør dem til et trivelig sted å nyte utsikten eller en kopp kaffe. Terrasseområdene på bakkeplan er også levert med impregnert treverk og har plass til møblement og grilling. Her kan man nyte solen i fredfulle omgivelser med nærhet til grøntområder. Alle uteplasser er planlagt med tanke på både funksjonalitet og trivsel, og gir et naturlig utvidet oppholdsareal til boligen.

Trapper
Boligen leveres med en moderne svingtrapp i hvitmalt treverk, med hvite eller stålfargede spiler og hvite trinn. Trappen gir et stilrent uttrykk og binder etasjene sammen på en elegant måte. Det vil være

mulig å gjøre tilvalg for ulike overflater og utforminger etter ønske.

Heiser
Det er ikke heis i bygget.

Ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, som sikrer godt innklima og energieffektivitet. Anlegget gir frisk luft til alle oppholdsrom, samtidig som det reduserer varmetap. Dette bidrar til et behagelig og sunt bomiljø året rundt.

Sanitær
Sanitæranlegget leveres komplett i henhold til gjeldende forskrifter. Hovedstoppekran plasseres i rørskap i hver bolig, og det monteres opplegg for vaskemaskin på anvist sted i vaskerommet. Vaskemaskin medfølger ikke. På begge sider av huset monteres utekran, og det lages en luke i veggen på terrassesiden som gir enkel tilgang til utekranen innenfra.

Brannsikring
Boligen leveres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og regler for brannsikring (TEK17). Det installeres brannvarsler i alle oppholdsrom, og brannslukningsutstyr anbefales for optimal sikkerhet. Materialer og konstruksjoner er valgt med tanke på å oppfylle krav til brannsikkerhet, slik at beboerne får et trygt bomiljø.

Dører og vinduer
Dører og vinduer leveres med sorte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og energiglass i henhold til gjeldende forskriftskrav, noe som sikrer god isolasjon og lang levetid. Balkongdører leveres

enten som skyve- eller slagdør, avhengig av tegning, og gir enkel tilgang til uteplassene. Ytterdører er solide med moderne låssystemer for god sikkerhet, mens innerdører har et stilrent design som harmonerer med boligens øvrige interiør.

Overflater og kledning
Takene i boligene leveres hovedsakelig som sparklet og malt gips, som gir et rent og moderne uttrykk. Rørføringer skjules i størst mulig grad i vegger og bjelkelag, men enkelte innkassinger eller nedforinger vil forekomme, spesielt i entre, bad og tekniske soner. Disse flatene behandles likt med øvrige himlinger. I entré, bad, bod og vaskerom kan himlingshøyden være noe lavere, minimum 2,2 meter.

På gulvene får bad, WC og vaskerom fliser i størrelse 60x60 cm, med en nedsenket dusjsone dekket av mindre 5x5 cm fliser, i tråd med gjeldende krav i TEK. Alle øvrige rom leveres med 1-stavs laminat med god kvalitet i fire forskjellige farger uten ekstra kostnad, med én farge valgt per leilighet.

Veggene på badet er flislagt med 60x60 cm fliser, som gir et eksklusivt og moderne uttrykk. I de øvrige rommene males veggene i standardfargen Sommersne 1928, men det er mulig å kostnadsfritt velge én farge per rom fra fem utvalgte standardfarger. Dersom man ønsker andre farger eller materialer, finnes det valgmuligheter som kan tilpasses etter preferanse.

Bodløsninger
Boden leveres med ubehandlede OSB-plater i tak og vegger, mens gulvet består av brettskurt betong malt med epoxymaling. Den fungerer som boligens tekniske rom, med varmtvannsbereder og

ventilasjonsanlegg plassert innerst for å utnytte plassen mest mulig effektivt. Boden blir fullisolert for å sikre god temperatur- og lydisolasjon.

Garasjeport
Garasje eller carport følger ikke med i standard leveranse, men det kan finnes mulighet for å avtale egne løsninger eller bestillinger direkte med utbygger ved behov. Dette gir fleksibilitet for deg som kjøper til å tilpasse parkering etter egne ønsker og behov.

Postkasser
Hver bolig får tildelt én postkasse.

Porttelefon og adgangskontroll
Bolgene har ikke porttelefon.

Kabel-TV/bredbånd
Bolgene leveres forberedt for TV og internett. Ekstra spikerslag monteres der TV er tegnet inn, og eventuelle endringer bestilles som tilvalg. TV- og bredbåndstjenester må bestilles og avtales direkte med signalleverandør.

Energimerking
Selger opplyser at boligen vil oppnå energiklasse C eller bedre i henhold til gjeldende forskrifter. Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Boligene leveres med komplett elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400). Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult, med unntak av områder som lyd- eller brannvegger hvor åpen føring kan forekomme. Stikkontakter og lysopplegg følger gjeldende NEK-standard. LED-spotter monteres i taket på bad og i entré, men dersom det ikke er tilstrekkelig plass i taket, vil veggbelysning bli montert. Kjøkkenet får lys under overskapene samt lampepunkt i taket. På balkong eller terrasse leveres både lys og dobbel stikkontakt. Ønskes det fremtidig opplegg for varmelampe, anbefales det å bestille ekstra kurs fra elektriker som tilvalg. Det legges også til rette for montering av utvendig solskjerming som tilvalg. Mulighet for elbil-lading tilrettelegges og kan bestilles under tilvalgsprosessen.

Oppvarming

I 1. etasje installeres varmekabler med termostater i hvert rom. I 2. etasje monteres varmekabler med termostat på bad, mens resten av rommene får panelovner. Det vil være mulig å bestille varmekabler i gulvene på øvrige rom som tilvalg. For å imøtekomme gjeldende krav bygges det en pipe på taket, med mulighet for blendelukk i himlingen. Kunden kan velge å installere enten vedovn eller varmepumpe, og valg av type og plassering avtales direkte med utbygger. Boligen leveres med smart varmtvannsbereder, som automatisk tilpasser oppvarmingen etter familiens forbruksmønster. Dette gir både økt komfort og redusert strømforbruk, da berederen varmer opp vannet når strømprisene er lavest og behovet er størst.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil bli fastsatt og beregnet av Fredrikstad kommune etter ferdigstillelse av prosjektet. Avgiftene omfatter vanligvis vann, avløp, renovasjon og feiing, og vil variere avhengig av leilighetens størrelse og forbruk.

Kjøper må selv påregne disse som en del av de løpende bokostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av Fredrikstad kommune etter ferdigstillelse av prosjektet. Skatten vil variere basert på kommunens taksering av eiendommen og gjeldende satser på det tidspunktet.

Kjøper må selv påregne eiendomsskatt som en del av de årlige bokostnadene.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert

i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 3 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Forretningsfører vil ikke bli engasjert i dette sameiet, da det kun består av tre enheter. I stedet vil sameiet

ha et abonnement på SmartOrg, en digital tjeneste som bistår med administrasjon, kommunikasjon og praktisk oppfølging for å sikre god orden og effektiv drift i sameiet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør ca. kr 2 800,- per måned, se vedlagte budsjett.

Budsjettet er utarbeidet av utbygger, og er basert på erfaringstall og normtall fra tilsvarende eierseksjonssameier som utbygger har kjennskap til. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi sameiet andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av sameiets styre og/eller generalforsamling.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektiv avtale for tv- og

bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Etter ferdigstillelse plikter selger á betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til á gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser
Følgende er tinglyst på eiendommen

2004/401-1/86 12.01.2004 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 601 BNR: 2
Med flere bestemmelser

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Selger plikter á fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig á ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om á ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til á sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til á fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper á holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste á få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Radonmåling
Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Bygget vil bli radonsikret i henhold til gjeldende forskrifter for á redusere risikoen for at radon gasser kommer inn i boligene. Dette inkluderer radonsperrer i gulv og grunnmur som hindrer radon i á trenge inn i boligene.

Vei, vann og avløp
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle

arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen ligger innenfor kommuneplan Fredrikstad 2023 – 203. Formål bebyggelse og anlegg.
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med forurenset grunn. Det foreligger godkjenning av tiltaksplan for arbeider i forurenset grunn fra Fredrikstad kommune datert 20.06.2025. Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone - Veg - Rød sone iht. T-1442 og Gul sone iht. T-1442

Det foreligger følgende tillatelser på eiendommen:
- Dispensasjon og tillatelse - Nybygg - 3 stk. boliger i rekke - Ekebergveien 14 -Eiendom 601/315 - datert 25.06.2025.
- Eiendom 601/315, Ekebergveien 14 - Godkjenning av tiltaksplan for arbeider i forurenset grunn - datert 20.06.2025

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr.

43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker á erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge á selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til á godta eller forkaste ethvert bud. Kjøper har selv ansvaret for á sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til á reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt á sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Det skal innbetales kr. 10% av kjøpesum i forskudd.

Betalingsplikten inntreder ved påkrav fra megler så snart garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt. Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst. Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 21.02.2025. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor

boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 70% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.04.2026.

Selger forbeholder seg retten til å forlenge fristen ytterligere om kjøper og selger samtykker til dette.

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Bygging forventes igangsatt i løpet 3 eller 4. kvartal

2025 og forventes ferdigstilt ca. 8 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell reseksjonering og andre eventuelle disposisjoner som kreves for å realisere prosjektet, og vil på selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter. På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

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

møbelstilling.

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

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie.

Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. Kvik) kan endres dersom utforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder vi oss retten til å endre leverandør til annen anerkjent leverandør.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignumner.

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

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

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper. Utbygger kan akseptere eller forkaste enhverkjøpsbekreftelse fra interessent, herunderbl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget

og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstilling.

Tilvalg og endringer
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner
Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Om samtykke blir gitt kan kontraktsposisjonen selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette.

Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- inkludert mva. for et evt. samtykke til videresalg. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets

markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

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

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring

ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
 2. heve avtalen
 3. kreve erstatning
 4. tilbakeholde deler av kjøpesum.
- Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/huseierforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets/huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøttet realsameiet/huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysing av hjemmel av boligen.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

• Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggarbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- pr. enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20 625,- oppgjørshonorar kr

6 250,- pr. enhet. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 495,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Finansieringskontroll

For å sikre en trygg og smidig prosess ved kjøp av bolig i Frydia Gaarden, vil det gjennomføres en finansieringskontroll for alle kjøpere. Dette innebærer at potensielle kjøpere må fremvise dokumentasjon på at de har finansiering på plass før kontrakt kan signeres. Det kan være i form av lånebekreftelse fra bank eller annen relevant dokumentasjon som viser at kjøper har tilstrekkelig økonomisk grunnlag for å gjennomføre kjøpet. Finansieringskontrollen er en viktig del av prosessen for å sikre at alle parter er trygge på at kjøpet kan gjennomføres uten problemer, og at kjøper har realistiske forutsetninger for å håndtere boliglånet.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt

Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg,
organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

02.09.2025

Nabolagsprofil

Ekebergveien 14 - Nabolaget Begby - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Moen fv. 130 Linje 5, 630	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 459 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Kjølbberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	21 min 1.9 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	22 min 2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 5.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

«Det er veldig sentralt, samtidig som det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

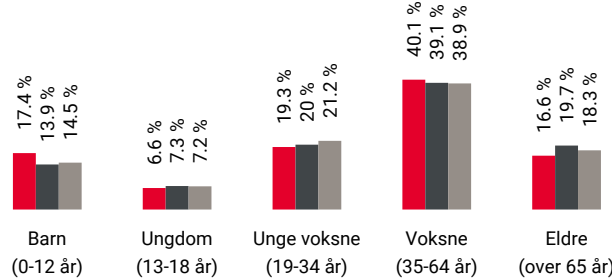
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Begby	2 752	1 112
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Begbyenga barnehage (0-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km
Bjørneklova barnehage (1-5 år) 67 barn	12 min 1 km
Kjølbbergskogen barnehage (1-5 år) 70 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Begby	9 min
Coop Extra Sellebakk PostNord	20 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



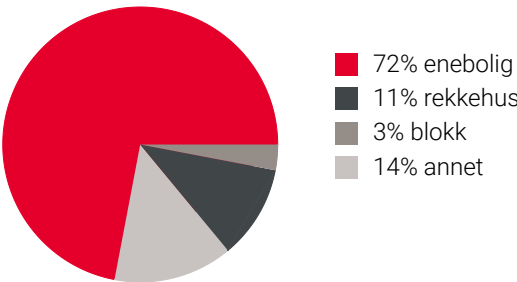
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

Begby idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.6 km
Selbak stadion Fotball	18 min 1.6 km
Expresssgym Sellebakk	21 min
SKY Fitness Torp	8 min

Boligmasse



«Nytt byggefelt, sentralt mellom to byer. Barna stortrives med ny skole, nye venner og flinke lærere.»

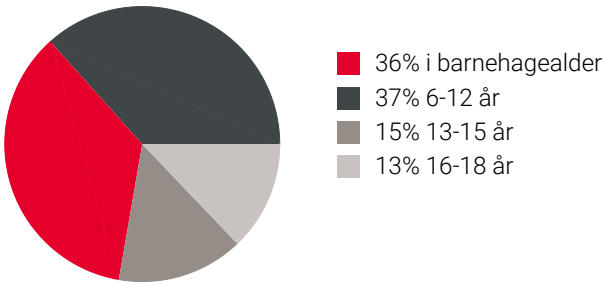
Sitat fra en lokalkjent



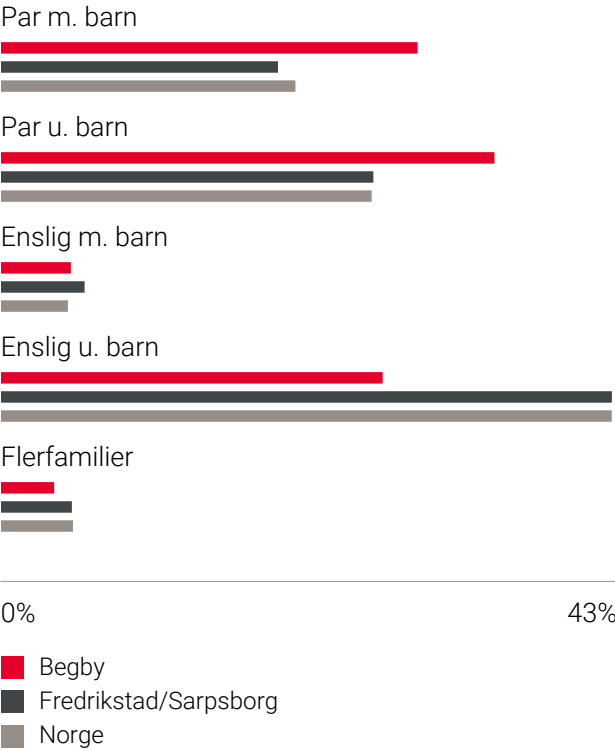
Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	6 min
Apotek 1 Begby	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

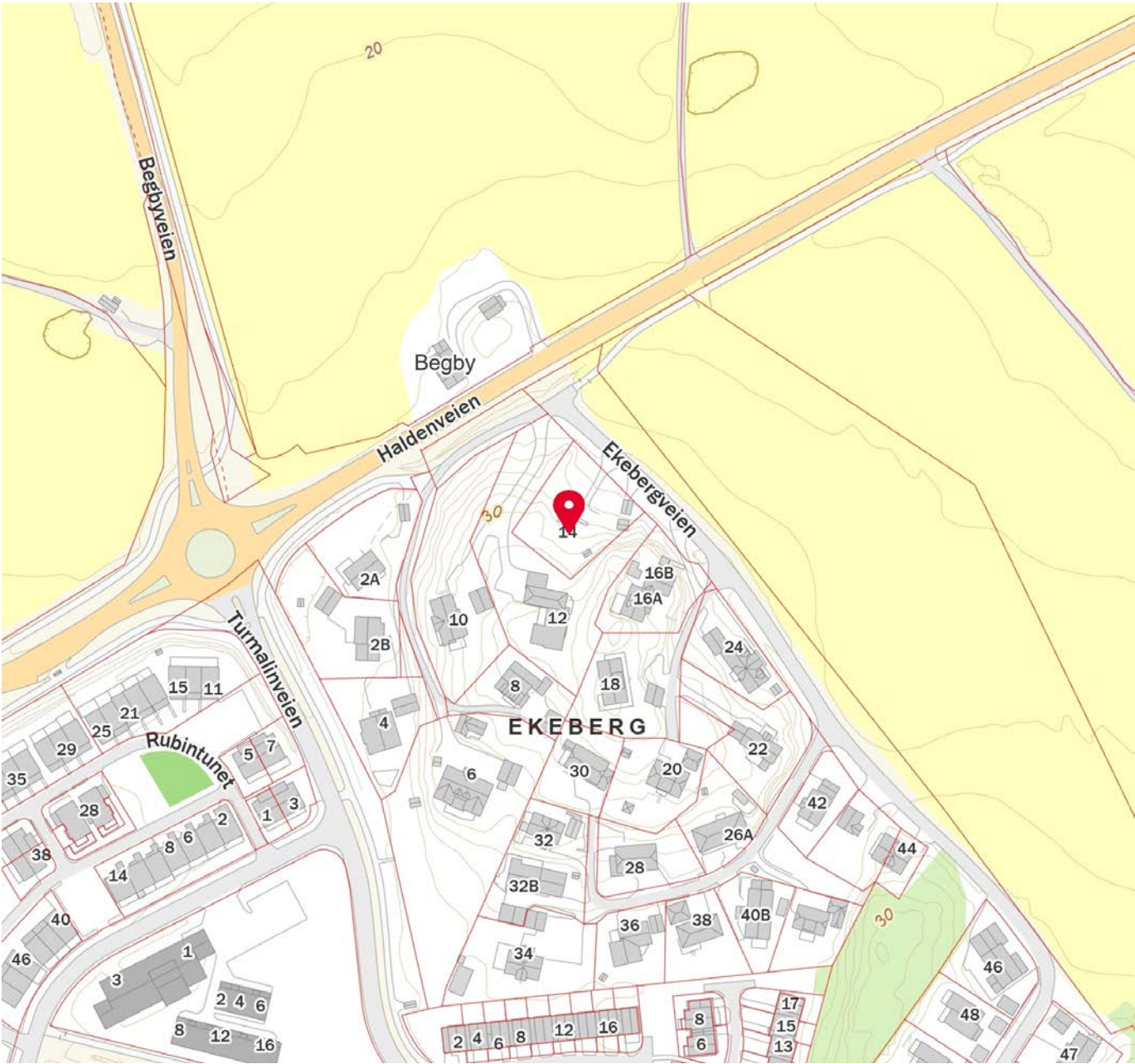
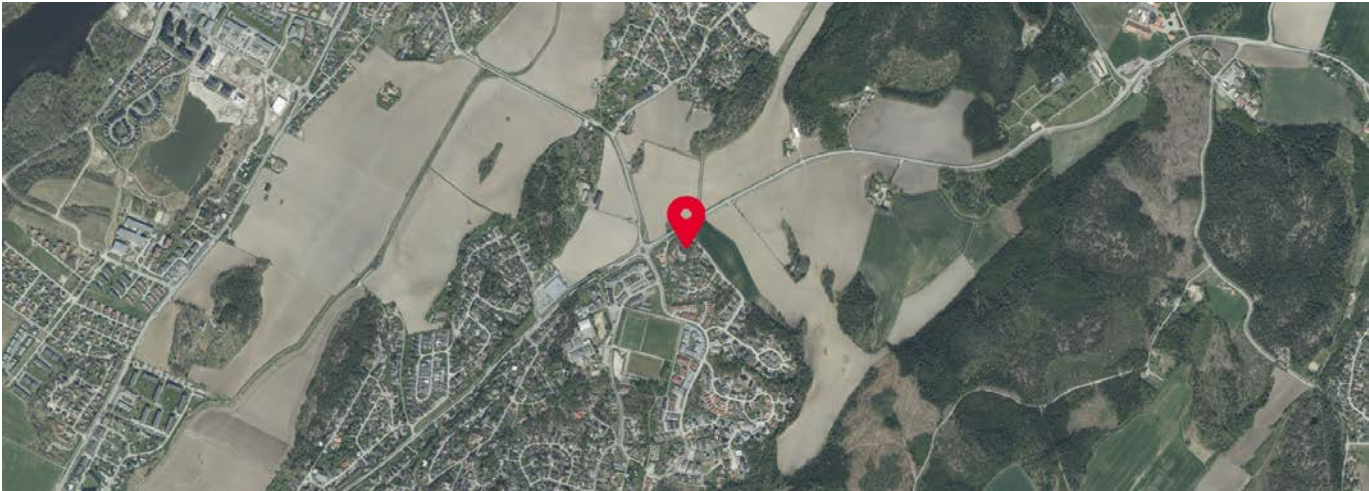


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ØSTFOLD STENMONTERING AS
Att.: Jonas Bøhaugen
Åkebergmosen 12
1640 RÅDE

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/80748	8	MARN	601/315	25.06.2025

Dispensasjon og tillatelse - Nybygg - 3 stk. boliger i rekke - Ekebergveien 14 - Eiendom 601/315

Behandlet på vegne av Planutvalget - delegerte	Delegert saksnr. 919/25
---	----------------------------

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Nybygg - Bebyggelse med 3 stk. boliger i rekke med oppstillingsplasser for bil og garasje/carport.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 30.04.25. Tilleggsdokumentasjon er mottatt 26.05.25.

Søknaden gjelder

Det er i delegert sak nr. 419/24, datert 15.03.24, godkjent riving av brannskadet enebolig på eiendommen Ekebergveien 14, 601/315. Ferdigattest er gitt i delegert sak nr. 1331/24, datert 13.09.24.

Det søkes nå om bebyggelse med 3 stk. boliger i rekke med oppstillingsplasser for bil og garasje/carport.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, planID 913.

Søknad om dispensasjon

Omsøkte tiltak vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankrav i gjeldende kommuneplan, kap. 2.1.

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

Det søkes om dispensasjon fra plankrav i gjeldende kommuneplan, kap. 2.1, jf. dokumentasjon, mottatt 30.04.25.

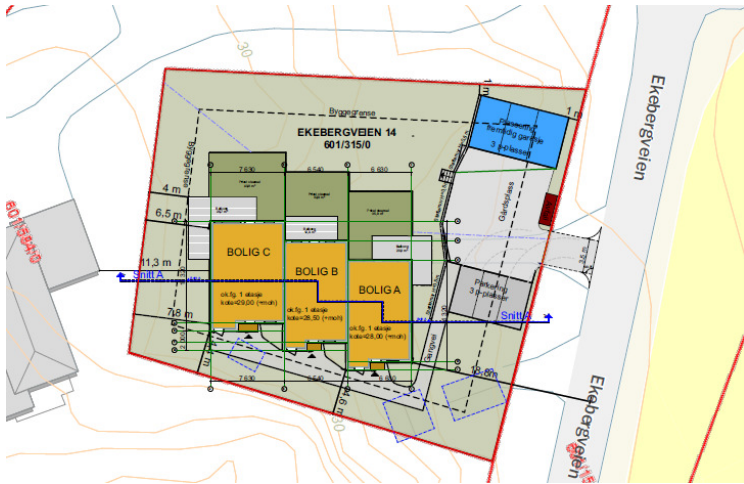


Fig. viser plassering

Søkers begrunnelse

«Det følger direkte av dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 at det skal mer til enn at hensynene bak plankravet blir berørt. Det er et krav om at disse må bli vesentlig tilsidesatt for at dispensasjonsadgangen vil være avskåret. Det skal med andre ord en del til.

Hovedhensynet bak plankravet er å sikre at oppføring av nye boliger ikke vanskeliggjør gode og fornuftige helhetsløsninger i et område.

I dette tilfellet vil en reguleringsplan etter våre vurderinger ikke sikre en bedre løsning for området enn en dispensasjonsprosess - idet man vanskelig kan tenke seg endringer arealformål, kommunalteknisk infrastruktur, eller det fastlagte utbyggingsmønsteret som er etablert i området. Begge deler er allerede etablert gjennom tidligere utbygging og strøkets karakter «er satt».

I dag er det ført veier, fibernett og vann- og avløpsledninger mv. frem til tomte. Det er også godkjent avkjøringstillatelse, og de omkringliggende tomtene er utbygd. Hensynene bak plankravet blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. En dispensasjon ligger videre innenfor kommuneplanens retningslinjer for når det åpnes opp for at unntak fra plankravet kan finne sted.

Eiendommens bruk vil heller ikke bli endret eller vesentlig utvidet. Ekebergveien 14 har status som en boligeiendom og dette skal ikke endres. På området hvor tiltaket ønskes oppført er det kun småhusbebyggelse og det samsvarer med omsøkt tiltak. Det ønskes etablert kun 3 boenheter som er i trå med kommuneplanens punk 2.6 bokstav c som åpner for dispensasjon når det etableres inntil 3 boenheter. Området består av småhusbebyggelse over det hele og type bebyggelse er saltaks hus, pulltaks hus samt hus med flattak i inntil 2 etasjer. Omsøkt tiltak vil bli tilpasset området i både størrelse, form og farge.

Oppføring av bolig etter den gamle brant ned er videre i tråd med ønskede arealdisponeringshensyn for tomte. Tiltaket vil rydde opp på eiendommen, og bidra til en mer effektiv og hensiktsmessig tomteutnyttelse. Tiltaket vil også tilhøre området flere gode kvaliteter - både ved at det tilrettelegges for en ønsket fortetting innenfor et

attraktivt boligområde, og ved at det oppføres moderne boliger utført etter gjeldende tekniske- og miljømessige standarder. Det er derfor flere klare fordeler ved tiltaket.

Vilkårene for en dispensasjon er oppfylt og tiltaket ligger innenfor retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Det vil være unødvendig og ressurskrevende for alle involverte parter med en reguleringsprosess. En kan vanskelig se for seg at en reguleringsprosess vil lede til en annen løsning enn det som det nå søkes om (...).

Høringsuttalelser

Det foreligger uttalelse fra Fredrikstad kommune Virksomhet Miljø og landbruk, datert 21.05.25, der Miljø og landbruk skriver at «Viser til anmodning om uttalelse til ett-trinns søknad om oppføring av tre boliger i kjede, Ekebergveien 14, eiendom 601/315 datert 12.05.2025. Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2.1.

Eiendommen ligger i rød og gul støysone. Det er utarbeidet støyrapport for eiendommen. Miljø og landbruk har blitt bedt om å ta stilling til denne.

Saksopplysninger

Tiltaksområdet er støyutsatt, og uten tiltak vil alle tre boliger være delvis i gul støysone. Det foreligger en støyrapport i saken. I støyrapporten kapittel 4.2.6 er det anbefalt skjermingstiltak for å oppnå dempet fasade med tilfredsstillende støynivå også på fasaden som vender mot støykilden (Fv. 130).

Eiendommen er tidligere bebygget med bolighus, tidligere bolig har brent ned.

Vurdering

Vi vurderer at det må stilles vilkår om at støyskjermingstiltak etableres som beskrevet i støyvurderingen kapittel 4.2.6.

På branntomter er det generelt mistanke om forurenset grunn. Det er i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2 krav om miljøtekniske undersøkelser, og eventuelt utarbeidelse av tiltaksplan for graving i forurenset grunn dersom forurensning påvises. Tiltaksplanen skal godkjennes av miljø og landbruk før tiltaket kan starte.

Konklusjon

Støyvurderingen er tilfredsstillende, og det må stilles vilkår om etablering av støyskjermingstiltak som beskrevet i støyrapporten for å oppnå dempet fasade med tilfredsstillende støynivå mot Fv. 130.

Det må gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser, og eventuelt tiltaksplan for graving i forurenset grunn før tiltaket kan starte. Dersom det er behov for utarbeidelse av tiltaksplan, skal denne godkjennes av virksomhet miljø og landbruk.»

Det foreligger godkjent tiltaksplan for graving og bygging i forurenset grunn i Ekebergveien 14, datert 20.06.25, i sak 25/16856 Elements.

Teknisk forvaltning – Kommunalteknikk skriver i uttalelse av 24.06.25 at «Det skal oppføres 3 boliger i kjede på ovennevnte adresse. Vannledning ligger inn på tomten i dag, denne skal bare videreføres inn i nybygg. Akkurat samme situasjon gjelder for avløpsledningen.

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers

plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene. Vil vi minne om gjeldende regelverk og viktige bestemmelser:

- Vann og avløp stikkledninger skal være etablert med frostfri dybde, alternativt sikres med isolasjon eller tilføres varme.
- Abonnementen plikter å sørge for att offentlige vannledninger er sikret mot tilbakestrømming i henhold til Norsk standard NS-EN 1717.
- Takvann må håndteres på egen grunn, som angitt. Vannet skal ikke være til sjenanse for nabo eller annen part.
- Vi gjør oppmerksom på at eventuell drenering skal føres ut på egen grunn, eller tas hånd om innenfor eiendommen gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og/eller åpne vannveier. Det finnes ikke offentlig overvannsledning-/system i umiddelbar nærhet.

As- built/Innmålingsdokumentasjon(som bygget), skal leveres som SOSI eller GMI, med x-, y- og z- koordinater. Alle z-høyder skal måles i/på åpen grøft. Data-filen skal inneholde ledningslinje fra punkt til punkt for hele anlegget. Alle knekk- og tilkoblingspunkt skal måles på åpen grøft. Ledningskart skal målsettes, påføres dimensjoner og vise plassering av stikkledninger inkludert tilknytningspunkt, mv. Grøft og tilkoblinger skal bildedokumentertes.

orientering

Før vann- og avløp fra bygningene tas i bruk vil Teknisk forvaltning behandle innsendte søknad om sanitærabonnement. Søknad om sanitærabonnement er omsøkt via «Entreprenørportalen» i Gemini.»

Nabovarsel

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader i saken.

Vurdering

Det søkes om

Det søkes om bebyggelse med 3 stk. boliger i rekke med oppstillingsplasser for bil og garasje/carport.

Det er vist plassering av 3 p-plasser på terreng, samt fremtidig garasje i situasjonsplanen, men det foreligger her ingen tegninger av garasje eller carport. Bygningsmyndighetene oppfatter derfor at saken gjelder nybygg, 3 stk. boliger i rekke.

I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jf. kap. 2.1 i gjeldende kommuneplan.

Omsøkte tiltak vil være avhengig av det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankrav i gjeldende kommuneplan, kap. 2.1.

Det søkes om dispensasjon fra plankrav i gjeldende kommuneplan, kap. 2.1, jf. dokumentasjon, mottatt 30.04.25

Dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Bestemmelsens andre ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale

interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Plankrav

Selv om det etter loven ikke kan dispenseres fra saksbehandlingsregler følger det av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228 at det likevel er adgang til å dispensere fra plankrav, gitt at det ikke er en slik sammenheng mellom plankravet og et eventuelt krav om konsekvensutredning at det hindrer dispensasjon.

Det er understreket i forarbeidene at de alminnelige vilkårene for å kunne dispensere må være oppfylt også i forbindelse med dispensasjon fra plankrav.

Plankravet i kommuneplanen er blitt til gjennom en planprosess, der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivaretatt. Det skal derfor ikke være kurant å fravike bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

I motivene heter det videre:

«Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.»

Den klare hovedregelen er således at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynene til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendringer skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging, og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vesentlig tilsidesatt?

Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. Det skal vurderes om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og hva en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området.

Deretter skal det vurderes hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur eller bebyggelsesstruktur.

Et sentralt hensyn bak plankravet er å sikre at et fastsatt område blir undergitt en helhetlig, planfaglig vurdering av hvilken arealbruk som er ønskelig, og styre utviklingen innenfor det aktuelle planområdet.

Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Det følger av kommuneplanens bestemmelser kap. 7.1 bokstav d. at ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Eiendommen er avsatt til område for nåværende bebyggelse og anlegg. Omsøkte tiltak anses å være i tråd med formålet i gjeldende plan.

Eiendommen ligger i et veietablert område. Det er kun et fåtall eiendommer som har potensiale for flere boliger på samme tomt. Dette pga. størrelse på eiendommen og plassering av eksisterende bebyggelse. Området kan anses som tilnærmet ferdig utbygdt.

Det opprettes ingen ny eiendom i Ekebergveien 14. Områdets stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur endres ikke. Ny bolig følger området bebyggelses- og tomtestruktur, altså skjer en utvikling av allerede eksisterende småhusområder hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes.

Viktige allmenne hensyn synes avklart. Tiltakets hensyn til omgivelsene, blant annet i forhold til størrelse og volum, plassering og vektlegging av gode uteoppholdsarealer, er ivaretatt.

Trafikale forhold (vei/adkomst) vurderes å være ivaretatt. Det anses som lite sannsynlig at området, i fremtiden, blir regulert til noe annet enn dagens formål. Dersom det likevel utarbeides en reguleringsplan for området, vurderes tiltaket ikke å være til hinder for dette arbeidet. Bestemmelsene og retningslinjene i gjeldende kommuneplan anses å være oppfylt i denne saken.

Hensynene bak plankravet i gjeldende kommuneplan for Fredrikstad anses å ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Dispensasjon kan anses som en forenklet fremgangsmåte for å kunne utføre tiltak som er i strid med plan, uten at en trenger å gå veien om planprosess. En generell konsekvens av denne systematikken i loven er dermed at dispensasjon pr. definisjon ikke vil ivareta hensynene til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i like stor grad som en planprosess.

Videre vil dispensasjon sjelden fremme hensynet til langsiktige løsninger. I motsetning til planprosesser, vurderes den enkelte dispensasjonssøknaden isolert, uten at området ses i en større sammenheng. Noen av ulempene ved at dispensasjon i mindre grad enn planprosess ivaretar hensynene til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, er forsøkt avbøtet gjennom saksbehandlingsregler. Et eksempel er pbl. § 19-1 som stiller krav til nabovarsling og høring av berørte regionale og statlige myndigheter. Til tross for slike saksbehandlingsregler vil hensynene i § 1-1 fjerde ledd ofte være dårligere ivaretatt ved dispensasjon enn ved en planprosess.

Hensynet til sammenheng i regelverket tilsier at det må kreves noe mer for at hensynene anses «vesentlig» tilsidesatt. Kun dersom tiltaket det søkes dispensasjon for utløser et helt konkret behov for at disse hensynene må ivaretas på en bedre måte enn dispensasjonsprosessen legger opp til, vil hensynene i lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. Vurderingen må tilsi at hensynene i formålsbestemmelsen ikke kan ivaretas ved en dispensasjon.

Bygningsmyndighetene mener her at hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning ikke tilsidesettes.

Er fordelene klart større enn ulempene?

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler som må tillegges vekt i denne vurderingen. Det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte saken.

Bygningsmyndighetene anser at det er en samfunnsøkonomisk fordel å unngå en mer kostnads- og ressurskrevende planprosess. Planprosesser er som hovedregel ment for utbygging av et visst omfang, der det er behov for å se utviklingen av flere eiendommer eller et større område i sammenheng. Vi anser at dette ikke er tilfellet i denne saken, og at det derfor er lite hensiktsmessig med en reguleringsprosess for det omsøkte tiltaket.

Omsøkte tiltak ligger i et tettbebyggt område som består av bebyggelse med forskjellige arkitektoniske uttrykk. Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken på en annen måte enn det som er tilfellet i dag.

Det omsøkte tiltaket er i tråd med områdekarakteren og avstandskravet. Krav til uteoppholdsareal og biloppstillingsplass er ivaretatt på egen eiendom på en tilfredsstillende måte.

Ulempene ved en dispensasjon fra plankravet er hovedsakelig at man ikke får en like omfattende og grundig behandling som ved en reguleringsprosess. I denne saken er flere forhold allerede avklart, noe som tilsier at det ikke er behov for en omfattende planprosess.

Det er ulempene ved dispensasjon som vurderes, og ikke ulempene ved selve tiltaket. Ulempene fremstår derfor totalt sett som små i denne saken. Bygningsmyndighetene anser at det vil være urimelig ressurskrevende å kreve en reguleringsprosess for dette området og et tiltak av et såpass begrenset omfang, og som er innenfor de rammer som følger av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser.

Vi vurderer at det foreligger en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjonen.

Vei og adkomst/vann- og avløp

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vanntilførsel og avløpsanlegg krysser ikke annens grunn. Takvann/overvann føres til terreng.

Vi minner om at det må innsendes søknad om sanitærabonnement. Søknad om sanitærabonnement sendes Virksomhet Vann- og avløp via Entreprenørportalen.

Uteoppholdsarealer og parkeringsløsninger

Det er etablert gode uteoppholds-areal på eiendommen.

Eiendommen ligger solrikt i umiddelbar nærhet til friområder.

Kravet til parkering dekkes opp av parkering på terreng, samt at det er vist plassering av fremtidig garasje i situasjonsplan, og det er avsatt tilstrekkelig plass til manøvrering på egen grunn.

Vi minner om kap. 16.2 i gjeldende kommuneplan som sier at det for leiligheter, flermannsboliger og rekkehus stilles krav til p-plasser for bil; min. 0,5 p-plasser pr. boenhet, og maks. 1,2 p-plasser pr. boenhet.

Visuelle kvaliteter

Omsøkte tiltak er gitt en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

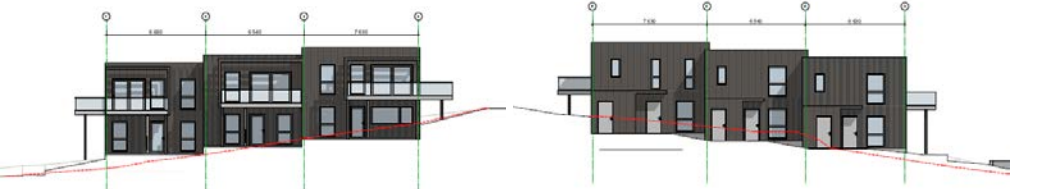


Fig. viser fasade nordvest og sydøst

Bygningsmyndighetene vurderer det slik at tiltaket tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2, samt kommuneplanens kap. 7.1 bokstav d).



Fig. viser skråfoto av området 2024

Kommuneplanen kap 7.1 bokstav d) som bl.a. sier at stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, samt at ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, må anses som en presisering/utfylling av estetikkbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Andre forhold
Støy

Eiendommen ligger i rød og gul støysone, der bebyggelsen plasseres i gul sone.

Det foreligger støyfaglig utredning (støyrapport) for Ekebergveien 14, utarbeidet av Asplan Viak AS og datert 14.02.25.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registret utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndighetene finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for oppføring av nye boliger på eiendommen, som omsøkt.

Vi vurderer at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtak
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende plankrav iht. kommuneplanen kap. 2.1, planID 913 (Kode 150).

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Det må etableres støyskjermingstiltak som beskrevet i støyrapporten for å oppnå dempet fasade med tilfredsstillende støynivå mot Fv. 130.

Din søknad om oppføring av bebyggelse med 3 stk. boliger i rekke, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

- 3 A10-1 Situasjonsplan-Vedlegg D1
- 4 A40-1 Fasade mot nordvest og sydøst-Vedlegg E4
- 5 A40-2 Fasade mot sydvest og nordøst-Vedlegg E5
- 6 A20-1 Plan 1. etasje-Vedlegg E1
- 7 A20-2 Plan 2. etasje-Vedlegg E2
- 8 A30-1 Typisk snitt A-Vedlegg E3

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Dokumentasjon på at vilkår for dispensasjon er oppfylt.
- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket.
- Innmålingsrapport for VA-anlegg.

Plassering
Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	Sats	Antall	Beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25)	1800,00	1	1800,00
Dispensasjon (25)	20700,00	1	20700,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (25)	24500,00	1	24500,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 (25)	6200,00	2	12400,00

Tillatelsens varighet
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby kst. virksomhetsleder	Margrethe Nødtveidt overingeniør
--	-------------------------------------

ØSTFOLD STENMONTERING AS

Åkebergmosen 12
1640 RÅDE

Deres referanse

Vår referanse
2025/16856-2 (STISYV)

Dato
20.06.2025

Eiendom 601/315, Ekebergveien 14 - Godkjenning av tiltaksplan for arbeider i forurenset grunn

Tiltaksplan for graving og bygging i forurenset grunn i Ekebergveien 14 godkjennes.

Vær oppmerksom på at vi har stilt vilkår for godkjenningen, se mer informasjon om dette nedenfor.

Klagefristen er tre uker etter mottak av vedtaket.

Viser til tiltaksplan for graving i forurenset grunn datert 25.05.2025 i forbindelse med omsøkt bygging av kjedede boliger på branntomt.

Saksopplysninger

Om tiltaksplanen

I forbindelse med bygging av tre kjedede boliger i Ekebergveien 14, var det mistanke om forurenset grunn etter at boligen som tidligere var der brant ned i januar 2024. Geoteknikk AS har på vegne av Østfold Stenmontering AS utført miljøteknisk undersøkelse og laget en tiltaksplan for arbeider i forurenset grunn. Planlagt slutføring av saneringsarbeidet er uke 34 i år.

I henhold til Miljødirektoratets veileder ble det tatt prøver i åtte prøvepunkter. I seks av prøvepunktene var det masser i tilstandsklasser 1-2, mens i punktet hvor huset sto (P3) samt et punkt til (P8), var det forurensing i tilstandsklasse 5. Kilden til forurensningen i P8 er ukjent, men forurensningen består av benzen. Eiendommen består stort sett av et tynt lag løsmasser over grunnfjell.

Fremtidig arealbruk er planlagt boligformål, og krever at masser i toppjord (1 meter) er tilsvarende tilstandsklasse 1 og 2. I dypere liggende jord (mer enn 1 meter) sier veilederen at masser i tilstandsklasse 1-3 kan benyttes, og masser i tilstandsklasse 4 dersom en

Miljø og landbruk

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

risikovurdering konkluderer at det er akseptabelt. Det følger ikke risikovurdering med innsendt tiltaksplan.

Om resipienten

Resipienten for vann fra tiltaksområdene er Oldenborgbekken. Ifølge vann-nett har resipienten svært dårlig økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Om naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved søknadsbehandlingen etter annet lovverk. I henhold til § 8 skal saken så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Det er gjennomført søk i Miljødirektoratets naturbase og Artskart. Tiltaksområdet berører ingen naturtyper og det er ikke registrert uønskede arter i umiddelbar nærhet eller på eiendommen.

Lovgrunnlag

Kommunen er forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, og skal godkjenne tiltaksplaner. Etter dette kapitlet plikter tiltakshaver å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurenset grunn i området. Dersom grunnen er forurenset skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan gjennomføres.

Det er tiltakshaver som har ansvaret for at arbeidene utføres i henhold til dette vedtaket, og forurensningsforskriften kapittel 2. Når kommunen godkjenner en tiltaksplan innebærer det at tiltaket er lovlig i henhold til forurensningsloven §§ 7 og 11. En godkjent tiltaksplan innebærer derimot ikke at kommunen har godkjent disponeringen av massene. Ansvaret for at massene disponeres forsvarlig og uten at det har skjedd en spredning til omgivelsene, ligger på tiltakshaver.

Akutt forurensning

Ved akutt forurensning eller fare for akutt forurensning som følge av tiltak, skal den ansvarlige straks varsle brannvesenet, jamfør krav i [forskrift om varsling av akutt forurensning eller fare for akutt forurensning](#).

Mellomlagring

Dersom forurensede masser skal mellomlagres utenfor tiltaksområdet, må dere innhente tillatelse fra Statsforvalteren.

Eventuelle endringer i tiltaksplanen

Hvis det oppstår vesentlige endringer i tiltaksplanen, eller hvis dere oppdager mer eller annen forurensning enn det som er kartlagt, må dere sende kommunen en revidert tiltaksplan. Kommunen må godkjenne den reviderte tiltaksplanen før endringene iverksettes.

Sluttrapport

Når arbeidene er ferdige, skal dere sende inn en sluttrapport til kommunen med en beskrivelse av hvordan tiltaksplanen er fulgt opp, og hvordan de forurensede massene er håndtert. Sluttrapporten skal inneholde:

- Beskrivelse av gjennomført tiltak i tråd med tiltaksplan og krav gitt i denne godkjenningen

- Beskrivelse og dokumentasjon på mengder og forurensningsgrad i oppgravde masser, samt hvordan oppgravde masser er håndtert eller disponert
- Dokumentasjon på mellomlagring av masser
- Dokumentasjon på eksternt mottak eller deponi på leverte masser
- Resultater fra supplerende prøvetaking, overvåking under tiltak og sluttkontroll sammenlignet ed miljømål eller tiltaksmål
- Kart eller oversikt over områder hvor det er gjennomført tiltak og hvor det er gjenværende forurensning
- Beskrivelse av avvik fra tiltaksplanen og hvordan disse er fulgt opp
- Vurdering av behov for overvåking av etter tiltak, med forslag til overvåkingsprogram
- Informasjon om at lokaliteten er registrert eller oppdatert i Grunnforurensning, og at eventuelle vannprøver er registrert i Vannmiljø

Sluttrapporten skal sendes inn senest tre måneder etter at tiltakene er gjennomført.

Rapportering til grunnforurensningsdatabasen

Kommunen er gjennom miljøinformasjonsloven, forurensningsforskriften og matrikkelforskriften pliktig til å registrere opplysninger om forurenset grunn til databasen Grunnforurensning (<http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>). Databasen er offentlig tilgjengelig. Opplysningene i denne databasen overføres videre til matrikkelen. Når tiltaket er gjennomført vil opplysningene i databasen bli oppdatert i tråd med situasjonen som beskrives i sluttrapporten.

Dere kan selv sjekke opplysningene i grunndatabasen ved å søke opp lokaliteten med navnet Ekebergveien 14 og lokalitetsnummer 25016.

Godkjenningens varighet

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tiltaksplanen er godkjent av kommunen, må ny tiltaksplan utarbeides og sendes kommunen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Godkjenning etter plan- og bygningsloven

Godkjenning av tiltaksplanen er ikke et vedtak etter plan- og bygningsloven og må ikke forveksles med en tillatelse etter dette lovverket. Tiltakshaver må selv avklare behovet for en tillatelse etter plan- og bygningsloven med kommunens regulerings- og bygningsavdeling.

Saksbehandlingsgebyr

Med hjemmel i forurensningsforskriften § 2-12 har Fredrikstad kommune vedtatt saksbehandlingsgebyr for slike saker. Gebyret er kroner 19200. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vurdering

Miljøteknisk grunnundersøkelse

Det er gjennomført miljøteknisk undersøkelse med prøvetaking i tiltaksområdet. Det er tatt jordprøver i åtte punkter, og tiltaksområdet utgjør til sammen ca. 1400 m². Eiendommen består stort sett av et tynt lag løsmasser over grunnfjell. Vi vurderer at det er gjennomført tilstrekkelige undersøkelser for å avdekke og avgrense forurensning i grunnen.

Forurensningsgrad og akseptkriterier

Akseptkriteriene for tiltaksområdet tilsier at masser til og med tilstandsklasse 2 kan gjenbrukes innenfor tiltaksområdet, da arealbruken er bolig. Masser fra punktene med påvist forurensning i tilstandsklasse 5 må fjernes og leveres godkjent mottak. Det må tas ytterligere avgrensende prøver rundt punkt P3 og P8 på tidligst mulig tidspunkt i videre arbeider. Vi vurderer at akseptkriteriene i tiltaksplanen er tilfredsstillende med tanke på fremtidig arealbruk, ved at miljømålene i punkt 2.3 følges.

Graveplan

Vi vurderer at graveplanen i punkt 4.2.4 er tilstrekkelig for å oppnå akseptabelt nivå av forurensning i henhold til tilstandsklasser, gitt at det tas avgrensende prøver rundt P3 og P8 samt bekreftende prøver i etterkant av fjerning av masser, eller bekreftelse på at masser ned til grunnfjell er fjernet.

Grunnforurensningsdatabasen

Det er tiltakshavers ansvar at Grunnforurensning oppdateres. Oppdatert informasjon må dokumenteres i Grunnforurensning senest ved innsending av sluttrapport.

Resipient

Etter vannforskriften § 4 om miljømål, skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Tiltakene i tiltaksplanen er planlagt ca 870 meter fra Oldenborgbekken, via jordbruksdrenering og en mindre bekk (Klokkerfossen) vest for Ekebergveien 14. På bakgrunn av tiltakets størrelse og omfang, og tiltakene i tiltaksplanen, vurderer vi at omsøkt tiltak i liten grad vil ha varig påvirkning på miljøtilstanden i vassdraget. Det konkluderes med at tiltaket er i tråd med vannforskriften § 4.

Naturmangfold

Vi anser at kunnskapsgrunnlaget er godt nok til at kravet i naturmangfoldloven § 8 om at beslutningene skal hvile på et best mulig kunnskapsgrunnlag, er oppfylt. Det er ikke registrert truede eller uønskede arter i eller i tilknytning til tiltaksområdet. Hensynet til føre-var prinsippet i § 9 i naturmangfoldloven vektlegges der for i mindre grad. Det er også gjort en vurdering ut fra den samlede belastningen som økosystemet vil bli utsatt for etter § 10, belastningen vurderes som liten.

Vi minner om at det er tiltakshaver som skal dekke kostnadene ved å unngå og begrense skade på naturmangfoldet, jf. § 11 i naturmangfoldloven. Tiltakshaver er også pliktig å benytte miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jf. § 12 i naturmangfoldloven.

Samlet vurdering

Ut fra en samlet vurdering konkluderer vi med at tiltaksplanen kan godkjennes på vilkår.

Vedtak

Med hjemmel i forurensningsforskriften § 2-8 godkjennes tiltaksplan for graving og bygging i forurenset grunn i forbindelse med bygging av tre kjedede boliger på branntomt på eiendom 601/315 i Ekebergveien.

Tiltaksplanen godkjennes på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal gjennomføres i tråd med tiltaksplan av 25.05.2025, med estimert slutføring for saneringsarbeidet i uke 34.
2. Når tiltaket er gjennomført må tiltakshaver sørge for å oppdatere lokaliteten i Grunnforurensning i henhold til forurensningsgrad i sluttrapporten.
3. Der det er overskudd av masser skal rene og lavt forurensede masser prioriteres for gjenbruk foran masser med høyere forurensningsnivå/tilstandsklasse.
4. Dere må sørge for at det tas prøver av området etter at de forurensede massene i P3 og P8 er fjernet, for å dokumentere at massene som er igjen ikke er forurenset ut over tilstandsklasse 2. Alternativ må det i sluttrapporten bekreftes at massene er fjernet ned til grunnfjell.
5. Dere må sørge for at det er en miljøkonsulent som tar ut prøver rundt P3 og P8 samt etterfølgende prøver.
6. Du må sørge for at å unngå å blande forurensede masser med rene masser
7. Umiddelbart etter at tiltakene er gjennomført, skal sluttrapport sendes til kommunen. Tiltakshaver må sørge for at sluttrapporten blir lastet opp i Grunnforurensning.

Klage

Dere kan klage på vedtaket jf. forvaltningslovens § 28. En eventuell klage skal være skriftlig og sendes til Fredrikstad kommune postmottak@fredrikstad.kommune.no i løpet av tre uker etter mottak av dette brevet. I klagen må dere beskrive hvilket vedtak dere klager over, hva i vedtaket dere ønsker endre og hvilket grunnlag dere bygger klagen på. Statsforvalteren avgjør klager over vedtak truffet av kommunen etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Varsel om tvangsmulkt

Vi varslar herved at vi vil fatte vedtak om tvangsmulkt etter forurensningsloven § 73, dersom vi ikke mottar sluttrapport etter at arbeidene er ferdigstilt. Dette vil være en tvangsmulkt på 1000 kroner per uke, som vil løpe helt til dere sender oss sluttrapporten.

Dere kan uttale dere til dette varselet. Frist for å gi uttalelse er tre uker etter mottak av dette brevet.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Reidun Ottosen
virksomhetsleder

Stine Syvertsen
miljørådgiver

Vedlegg:

- 1 Eiendom 601/315, Ekebergveien 14 - Sjekkliste

Kopi til eksterne mottakere:
GEOTEKNIKK AS

Alvimveien 59 1722 SARPSBORG

Kopi til interne mottakere:
Margrethe Nødtveidt

Byggesak og geomatikk

TINGLYST
1 2 JAN. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 401

RETT FOTOKOPI
M. 12003

AVTALE

Mellom

Bjørn Begby, eier av Gnr 601 Bnr 2 i Fredrikstad kommune

og

Johannes Velure , eier av Gnr 601 Bnr 315 i Fredrikstad kommune.

Følgende avtale om tilkobling til kloakkledning tilhørende Johannes Velure er inngått:

Bjørn Begby og etterfølgende eiere av Gnr 601 Bnr 2 i Fredrikstad kommune gis herved rett til å tilknytte kloakkledning fra 1 ,en, enebolig til kloakkledningen som ligger langs Rv 110, og som angitt på kartutsnitt på baksiden av denne avtale. Avtalen gjelder ikke drensvann, takvann eller annet overflatevann. Utgifter til fremtidige drift og vedlikehold av ledningen langs Rv 110 deles likt mellom de som har fått rett til å tilknytte seg ledningen. For de rettigheter som Bjørn Begby og senere eiere får i henhold til denne avtale betaler han en omforenet sum til Johannes Velure. Kostnader til dokumentavgift og tinglysingsgebyr påhviler Bjørn Begby.

Denne avtale er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt. Eventuelle tvister i forbindelse med denne avtale løses av voldgiftskjønn hvor partene oppnevner en person hver og Tingretten i Fredrikstad oppnevner oppmann.

Fredrikstad 5/12-03

Fredrikstad 5/12.03

Johannes Velure
pers. nr 300536

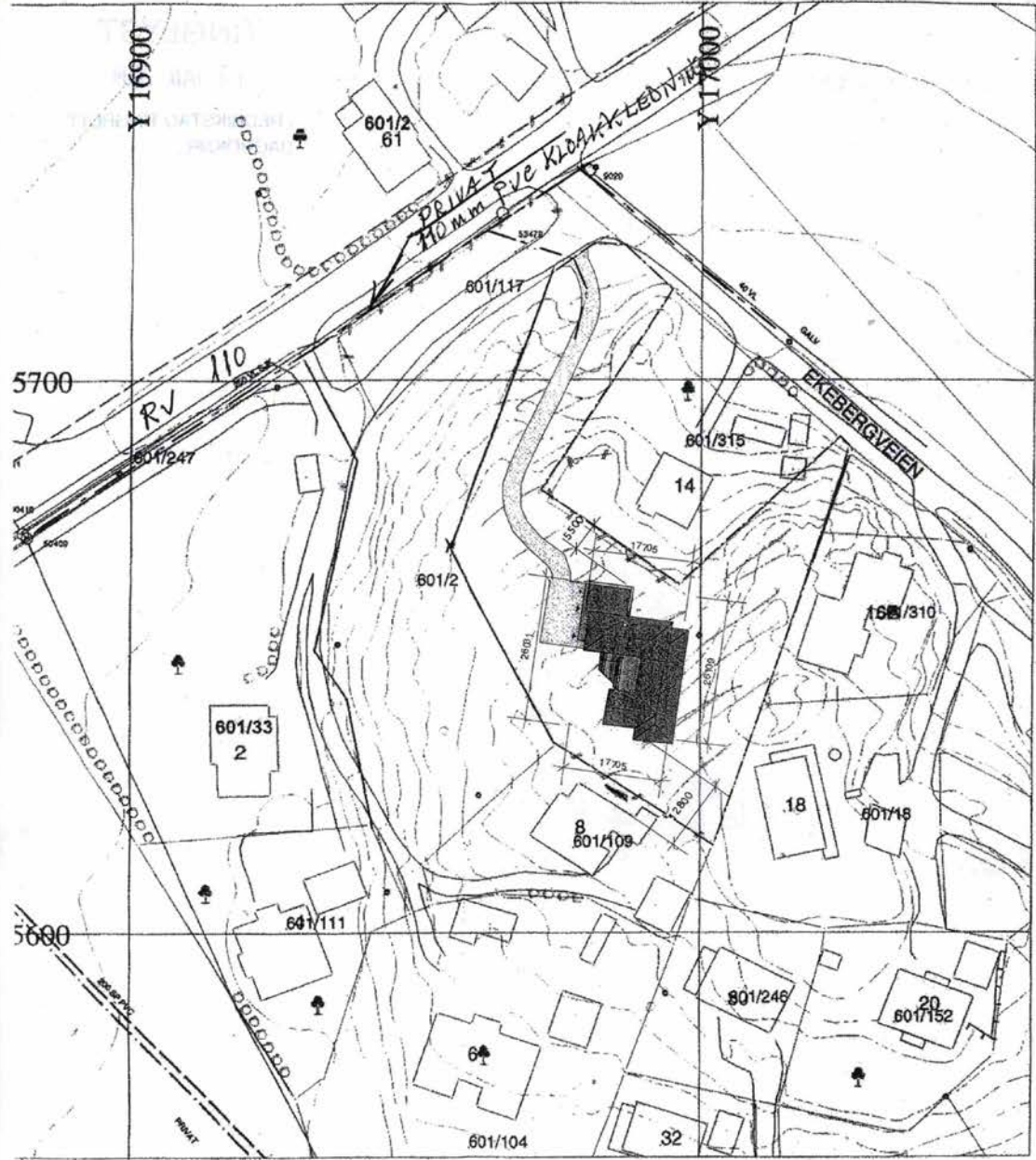
Bjørn Begby

Bjørn Begby
pers. nr 071070

J. Velure

56

57



JASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
601	Bnr 2 (del)	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse: Haldenvæien 61			Tomtegrense	30/05/02	
Skilte:			Vann m/kum	Spillvann	
Skilte 1:1000 Kartblad CQ 29-1-46			Overvann	Avløp Felles	
Reguleringsplan: Ikke regulert					
Mål:					
Tegnet bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.		
Sign:					


N
↑

Leveransebeskrivelse – Ekebergveien 14

Generell informasjon Dette dokumentet gir en overordnet beskrivelse av leveransen for boligprosjektet Ekebergveien 14 på Begby i Fredrikstad. Hensikten er å gi en oversikt over byggets viktigste komponenter og funksjoner. Dersom det er uoverensstemmelser mellom prospekt, plantegninger og denne leveransebeskrivelsen, vil det være denne teksten som gjelder. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre nødvendige eller hensiktsmessige endringer, for eksempel som følge av offentlige krav, så lenge dette ikke medfører en reduksjon i den generelle standarden.

Prosjektet består av totalt 3 leiligheter, med fellesuteareal og parkering.

Prosjektet ligger innenfor vedtatt reguleringsplan med dispensasjonssøknad.

Boligene planlegges og bygges i henhold til byggt teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Arealangivelser kan bli noe justert under detaljprosjektering, som kan påvirkes av tekniske installasjoner som vann, varme og ventilasjon. Slike installasjoner er ikke alltid inntegnet i kontraktstegningene, og deres endelige plassering vil bestemmes basert på byggets helhetlige utforming.

Salgstegningene er ikke egnet som grunnlag for måltaking.

3D-illustrasjoner og presentasjonsmaterie Bilder og illustrasjoner brukt i prospekt og på nettsider kan vise elementer som ikke er inkludert i standardleveransen, som møblering, spesifikke farger, utforming av dører og vinduer, samt ulike detaljer i fasader og fellesområder. Tegninger i prospektet er ikke nødvendigvis fullstendig representative, og enkelte tekniske detaljer som balkongstøtter/rekkverk osv. Kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Lydisolasjon og skadedyr Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8174 klasse C, som tilfredsstiller kravene i Teknisk Forskrift. Merk at opplevelsen av lyd er subjektiv, og noen kan oppleve støy selv om kravene er oppfylt.

Utbygger fraskriver seg ansvar for skadedyr som mus, maur, sølvkre, skjeggkre og lignende. Hvis slike problemer skyldes byggetekniske mangler, håndteres dette som en mangel i henhold til bustadsoppføringslova.

Endringer i utforming Mindre justeringer i plassering av vinduer, dører og andre bygningsdeler kan forekomme som følge av tekniske eller konstruksjonsmessige behov.

Gulv- og flisprøver vil være tilgjengelige for å se på. Selger forbeholder seg retten til å endre leverandør av tilsvarende kvalitet og utførelse.

Boligen oppnår energiklasse C eller bedre.

Organisering og felleskostnader Det vil bli etablert et Boligsameie som boligkjøperne plikter medlemskap i/driver. Boligsameiet vil stå for drift og vedlikehold av felles arealer, utvendig vedlikehold bygninger og utomhusanlegg.

Byggkonstruksjon og materialbruk Prosjektet består av en bygning med hoved bærekonstruksjon i tre og støpte grunnmurer fundamentert delvis på fjell og faste masser.

Fasader utføres med isolerte bindingsverksvegger og vedlikeholds vennlige kledning, Naturlige fargevariasjoner og patinering må påregnes.

Terrasse 01 etg (se størrelser på utomhusplan) i impregnert treverk 02. Etg balkong med impregnert treverk på gulv og tiltaksplater for å hindre regn under. Det bemerkes at dette ikke blir helt tett, og drypp/vann kan forekomme.

Innvendige ikke-bærende vegger bygges med tre- eller stålstendere og kles med gips. Lyd- og brannsikre vegger etableres mellom boenhetene. Disse veggene får utvendig montering av utstyr.

Takhøyde i boligene er normalt 2,4-2,5 meter, men minimum 2,2 meter i rom med nedforet himling, som entré, vaskerom, bod og bad.

Utomhusområder Uteområdene er ikke endelig detaljprosjektert. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i utforming og materialvalg. Det vil bli etablert hekk mellom boenhetene, gruslagt gangvei opp til innganger samt asfaltert parkering. Resterende vil bli stedstilpasset med gress og stedegen vegetasjon (se utomhusplan).

Boder, renovasjon og postkasser Hver bolig får én bod på utsiden av inngangsdøren med samme nøkkel som hoveddør. Postkasser samt renovasjon blir planlagt og plassert ut i samsvar med post og renovasjonsavdelingen i kommunen.

Garasje/carport Følger ikke med. Kan avtales løsninger/bestillinger her med utbygger.

Innvendig standard

Himlinger Takene i boligene leveres hovedsakelig som sparklet og malt gips. Rørføringer vil i størst mulig grad skjules i vegger og bjelkelag, men innkassinger eller nedforinger vil forekomme i enkelte rom, eksempelvis i entré, bad og tekniske soner. Disse vil behandles likt med øvrige flater. Himling i entre/bad/bod/vask kan bli noe lavere (Min 2,2 m)

Gulv Bad, wc og vaskerom får fliser i størrelsen 60x60 cm, med nedsenket dusjsone med 5x5 fliser. Rommene bygges etter gjeldende krav i TEK. Øvrige rom leveres med 1-stavs laminat med god kvalitet for brukervennlighet og lang levetid. (4 forskjellige farger uten ekstra kost, NB! 1 farge pr leilighet)

Vegger Vegger på bad leveres med fliser (60x60 cm). Øvrige vegger males i en standardfarge (Sommersne 1928). Det kan kostnadsfritt velges én farge per rom fra fem utvalgte standardfarger. Ønskes andre farger eller materialer, finnes det valgmuligheter i tilvalg. På wc og vaskerom leveres malte vegger med sokkelflis. Vær oppmerksom på at

skjøter i gips kan bli synlige ved spesielle lysforhold. (Overflatekvalitet K2)

Kjøkken Kjøkkeninnredning leveres fra Kvik, modell Bordo. Kjøper kan kostnadsfritt velge mellom fem fargepaletter for fronter og ulike laminatbenkeplater i 30 mm tykkelse i samme priskategori. Det leveres enkel oppvaskkum, ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin i sort utførelse, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjølfrysenskap. Avtrekkshette med kullfilter leveres over koketopp. Vann, avløp og ventilasjon kan ikke flyttes. Hver bolig får en egen kjøkkentegning, og det vil være mulig å gjøre individuelle tilpasninger innenfor gitte frister i tilvalg.

Bad Badet leveres med Innredning fra KVIK som inkluderer servantskap, servant, speil med lys og stikkontakt i skuff samt sort blandebatteri. Dusj med sorte glassvegger, sort dusjgarnityr og blandebatteri. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempet sete.

Garderobe Garderobeskap er ikke inkludert som standard, men kan bestilles som tilvalg. Plassering er antydnet på tegning, men må tilpasses detaljer i den ferdige løsningen.

Bod Boden blir kledd med OSB plater (Ubehandlet) i tak og vegger. Gulv i brettskurt betong malt med epoxymaling. Boden vil fungere som teknisk rom for boligen. Innerst i bod vil vv-bereder og ventilasjon plasseres så plasseffektivt som mulig. Boden blir fullisolert.

Vaskerom Vaskerom leveres med innredning fra KVIK (tegninger sendes på forespørsel) Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Innvendige dører Slette innerdører leveres i klassisk hvit utførelse med dempelist, Klassisk hvite glatte gerikter og synlige spikerhull. Dørvidere leveres i sort. Andre dørtyper kan bestilles som tilvalg.

Trapp Trapp internt i boligen utføres som en hvit svingtrapp i treverk med hvite /stålspiler og hvite trinn. Trapp kan velges i forskjellige overflater/utforming i tilvalg.

Vinduer og balkongdører Det leveres sorte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og energiglass i henhold til forskriftskrav. Balkongdører leveres som skyve- eller slagdør etter tegning.

Listverk Gulvlister hvitmalte klassisk hvit med synlige spiker/skruehull. Vindussmyg leveres listefritt i gips. Overgangen mellom vegg og tak er uten lister. Øvrig listverk leveres med synlige festepunkter.

Tekniske installasjoner

Oppvarming 01 etg vil få varmekabler med termostater i hvert rom. 02 etg vil få varmekabel med termostat på bad og panelovner på resterende. Her kan ev. varme i gulvene bestilles som tilvalg. Grunnet krav vil det bli montert en pipe på taket med ev. blendelukk i himling. Kunde kan her velge mellom å få installert en vedovn eller varmepumpe. Valg av dette samt plassering tas med utbygger. Boligen leveres med smart varmtvannsbereder, som automatisk tilpasser oppvarmingen etter familiens forbruksmønster. Dette gir både økt komfort og redusert strømforbruk, da berederen varmer opp vannet når strømprisene er

lavest og behovet er størst.

Elektrisk anlegg Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult. Unntak kan forekomme på lyd- eller brannvegger. Stikkontakter og lysopplegg følger NEK-standard. LED-spotter monteres i taket på bad og entré. I tilfeller der det ikke er tilstrekkelig plass i taket, monteres veggbelysning. Kjøkkenet får lys under overskap og lampepunkt i tak. På balkong/terrasse leveres lys og dobbel stikkontakt. (ønskes det fremtidig opplegg for varmelampe, er dette lurt å bestille ekstra kurs fra elektriker i tilvalg).

Det gjøres klart for montering av utvendig solskjerming som tilvalg.

EI-bil lading vil tilrettelegges og kan bestilles i tilvalgs møte

Sanitær Sanitæranlegg leveres komplett i henhold til gjeldende forskrift. Hoved stoppekran plasseres i rørskap i hver bolig. Opplegg for vaskemaskin monteres på anvist sted i vaskerom. Vaskemaskin medfølger ikke. Utekran på begge sider av huset monteres. Det vil bli en luke i vegg på terrassesiden for tilkomst til utekran innenfra.

Ventilasjon Alle leiligheter får eget balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod.

TV og internett Boligene leveres forberedt for TV og internett. TV- og bredbåndstjenester må bestilles og avtales direkte med signalleverandør. Ekstra spikerslag monteres der TV er tegnet inn, og eventuelle endringer bestilles som tilvalg.

Brannvern Alle boenheter utstyres med nødvendig slukkeutstyr i henhold til forskriftene. 1 stk 6 kg pulverapparat leveres til hver leilighet ved overlevering.

Tilvalgsmuligheter I tillegg til standardleveransen har kjøper mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger. Tilvalg inkluderer fargevalg, plassering av enkelte vegger, overflater og lignende. Etter hvert som byggeprosessen skrider frem, kan utvalget av tilvalg bli begrenset.

Det er ikke anledning til å trekke ut leveranser eller bruke egne leverandører utenom prosjektets rammer. Det er heller ikke mulig å flytte tekniske installasjoner som ventilasjon, el-opplegg eller VVS, men stikkontakter kan tilpasses i samarbeid med elektriker under tilvalgsmøte.

Det gis ingen prisreduksjon dersom tilvalg anses som billigere enn standardløsning.

FDV-dokumentasjon Ved overlevering får hver bolig og sameiet en enkel FDV- og brukerveiledning. Ytterligere dokumentasjon kan bestilles fra entreprenør eller rådgiver mot vederlag.

Forbehold :

Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 70% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.04.2026. Selger forbeholder seg retten til å forlenge fristen ytterligere om kjøper og selger samtykker

til dette.

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Bygging forventes igangsatt i løpet 3 eller 4. kvartal 2025 og forventes ferdigstilt ca. 8 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell reseksjonering og andre eventuelle disposisjoner som kreves for å realisere prosjektet, og vil på selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

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

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

Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og

materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie.

Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. Kvik) kan endres dersom utforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder vi oss retten til å endre leverandør til annen anerkjent leverandør.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer.

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

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

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper. Utbygger kan akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner §23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

Utbygger/Selger: Østfold Stenmontering AS
Arkitekt: Østfold Stenmontering
Eiendomsmegler: Aktiv Sarpsborg

Oppdragsnummer:
Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 934500512

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Østfold Stenmontering AS 927 120 402
Åkebergmosen 12
1640 Råde

E-post: stian@ostfoldsten.no
Telefon: 970 73 672

Kjøper

1. SALGSOBJEKT	
Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter <i>eiendommen</i> .	

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Østfold Stenmontering AS

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Ekebergveien 14, gnr. 601, bnr. 315 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Initialer selger

Initialer kjøper

Med eiendommen følger eksklusiv bruksrett til følgende:

- Én parkeringsplass

Med eiendommen følger en sportsbod som er en del av boligen og vil bli seksjonert sammen med denne.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner

Det er avtalt at kjøper skal innbetale 10% av kjøpesummen i forskudd. Betalingsplikten inntreder ved påkrav, straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum	Kr. _____

Av kjøpesummen utgjør innskuddet kr. _____ som skal pantsikres i tråd med borettslagsloven §§ 2-10 og 2-11

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger

Dokumentavgift (grunnlag tomteverdi)	Kr. xxxxxxx
Startkapital til sameiet	Kr. 5 000,-
Stiftelsesgebyr til sameiet	Kr. 5 000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr. 545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument (pr. stk.)	Kr. 545,-
Panteattest	Kr. 290,-

Initialer selger

Initialer kjøper

Kjøper Omkostninger i alt Kr. xxxxxx,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt Kr _____

Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte: 10 % betales etter påkrav fra megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl § 12 kr. _____

Resterende betales uoppfordret innen kl 12.00 to dager før overtagelse kr. _____

Forskuddet på 10 % skal være egenkapital som Kjøper ikke får pantesikkerhet for i eierseksjonen.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 290 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingtidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGIJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer **Mangler data**, tilhørende Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg og merkes med følgende KID: 0.

Initialer selger

Initialer kjøper

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntretr betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer **Mangler data**, tilhørende Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, merkes med følgende KID: 0, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling for overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Side 4 av 12		Side 5 av 12	
Initialer selger	Initialer kjøper	Initialer selger	Initialer kjøper

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 15.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 15 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvare verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvare 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avviker sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

15. FORBEHOLD

Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 70% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.04.2026.

Selger forbeholder seg retten til å forlenge fristen ytterligere om kjøper og selger samtykker til dette.

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Bygging forventes igangsatt i løpet 3 eller 4. kvartal 2025 og forventes ferdigstilt ca. 8 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell reseksjonering og andre eventuelle disposisjoner som kreves for å realisere prosjektet, og vil på selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

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

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

Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøperaksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie.

Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. Kvik) kan endres dersom utforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder vi oss retten til å endre leverandør til annen anerkjent leverandør.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer.

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

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

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper. Utbygger kan akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

16. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 2 800,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Om samtykke blir gitt kan kontraktsposisjonen selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette.

Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- inkludert mva. for et evt. samtykke til videresalg. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.
Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetng som rett vernetng for tvister etter denne kontrakt.

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert XX

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Østfold Stenmontering AS

Kjøper(e)

Initialer selger

Initialer kjøper

Vedtekter for sameiet "Begbykollen"

Vedtatt i årsmøte den 28 juli 2025 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Begbykollen, og har gårdsnummer 601 og bruksnummer 315 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28 juli 2025

Styret er satt sammen av 3 medlemmer. Signaturrett ble satt til Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap og prokura til Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Sameiet består av 3 boligseksjoner. Tabell under viser andel og fordeling pr seksjon:

Seksjon	Andel	Fordeling
1	1,00	1,00 / 3,00
2	1,00	1,00 / 3,00
3	1,00	1,00 / 3,00
3 stk	3,00	3,00 / 3,00

§ 2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 - Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§ 2.2 - Begrensninger i muligheten til å kjøpe og ut boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er

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

Begrensinger i adgang til kortidsutleie: *Nei*

§ 2.3 - Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

§ 2.4 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

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

§ 2.5 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

§ 2.6 - Dyrehold

Dyrehold er *tillatt*. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

§ 3. FELLESKOSTNADER

§ 3 - Felleskostnader

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.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Det er pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen. Dette kan være pr seksjon eller samlet for hele sameiet.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

§ 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

§ 4 - Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 sjette ledd.

§ 5. VEDLIKEHOLD

§ 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5.3 - Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5.4 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

§ 5.5 - Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5.6 - Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende

tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 5.7 - Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 6. MISLIGHOLD

§ 6.1 - Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

§ 6.2 - Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En

begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 - Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 7.2 - Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøtet, skal holdes i *April* måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7.3 - Ekstraordinært årsmøte

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.

§ 7.4 - Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal

årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

§ 7.5 - Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

§ 7.6 - Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 7.7 - Hvem som kan delta på årsmøtet

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.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 7.8 - Ledelse av årsmøtet

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

§ 7.9 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.10 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

§ 7.11 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

seg enige.

§ 7.12 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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.

§ 7.13 - Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

§ 7.14 - Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 8. STYRET

§ 8.1 - Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av en representant pr seksjon, hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her. Styrets leder er en av seksjonseierne

Årsmøtet skal velge styreleder.

§ 8.2 - Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende

Årsmøtet har anledning til å velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

§ 8.3 - Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8.4 - Styrets oppgaver

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

§ 8.5 - Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

§ 8.6 - Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en

fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8.7 - Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

§ 9. FORRETNINGSFØRER

§ 9.1 - Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 9.2 - Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 9.3 - Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10. REGNSKAP OG REVISJON

§ 10.1 - Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 10.2 - Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

§ 11 - Endringer i vedtektene

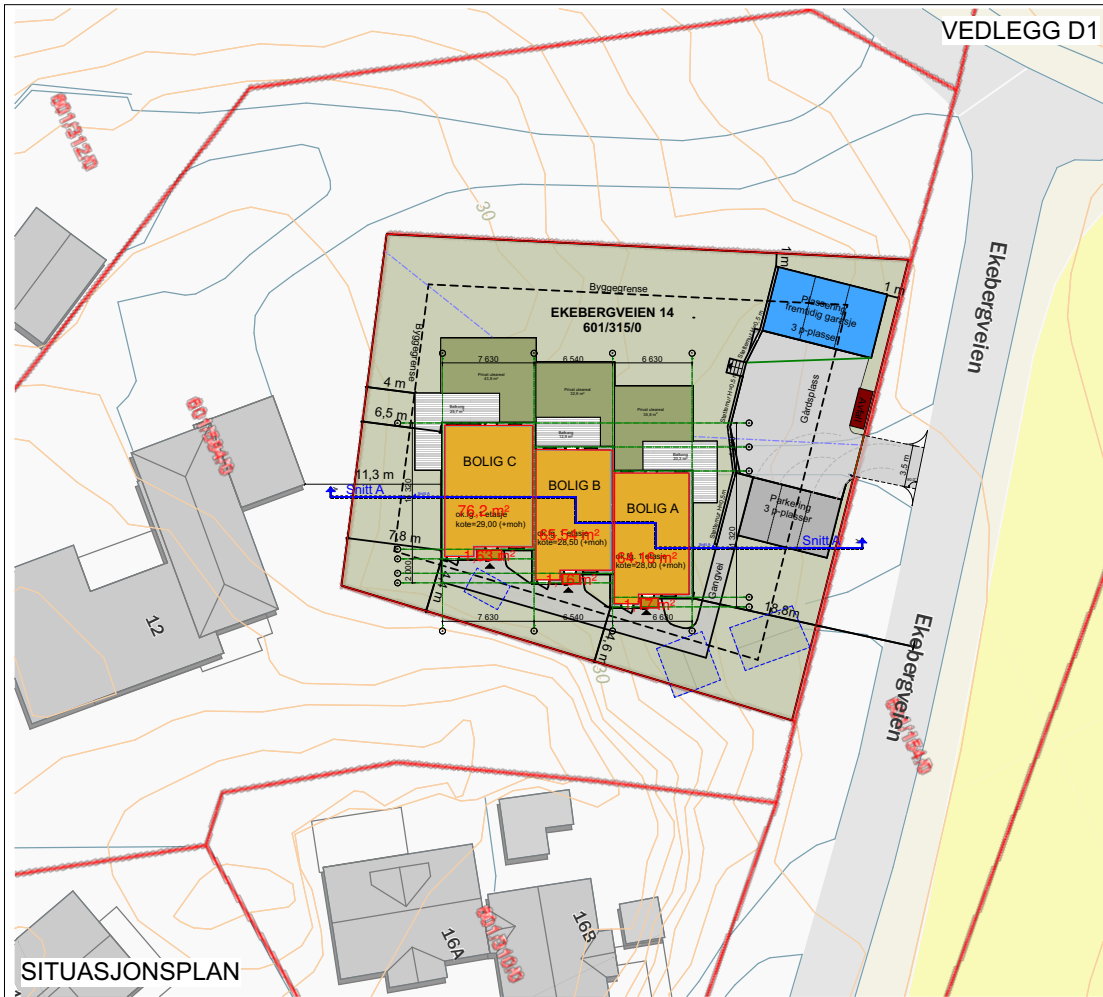
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

§ 12 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Det er avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere en fordeling av felles uteareal. Denne fordelingen er iht vedlagte kart under. Denne avtalen kan ikke endres uten at den/de berørte seksjonseier(ne) samtykker. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne avtalen før salget inngås.

§ 13 - Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.



Budsjett 2026		
Utgifter	Tekst	Beløp
4510	Brøyting på fellesarealer	0
4520	Vedlikehold av fellesarealer og utearealer	30 000
6341	Strøm fellesarealer	1 000
6350	TV/Internett	0
6610	Fond for vedlikehold	0
6800	Sosiale tiltak og møter	0
6810	IT kostnader	2 500
7500	Forsikring	30 000
7756	Kommunale avgifter	0
7770	Bankgebyrer	1 000
7790	Andre driftskostnader	30 000
Sum utgifter		94 500

Inntekter	Tekst	Beløp
3008	Akonto innbetaling av felleskostnader	100 800
Sum inntekter		100 800
Driftsresultat		6 300
Resultat av finansposter		0
Årsresultat		6 300

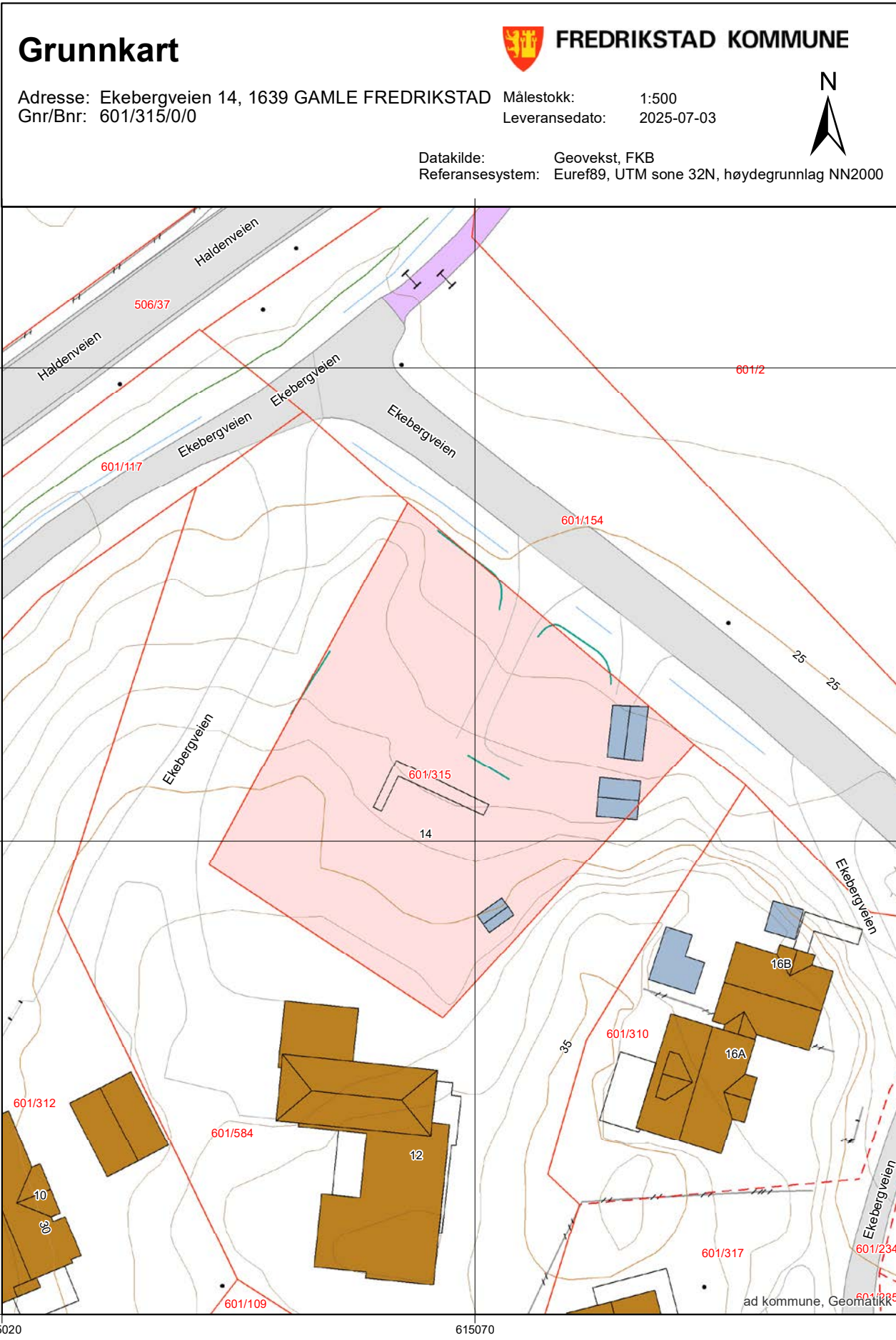
Areal og koordinater

Areal: 1 417,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 566 158,44	615 093,37	39,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 566 129,53	615 066,82	29,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 566 145,74	615 042,11	43,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 566 183,92	615 063,12	39,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Grunnkart

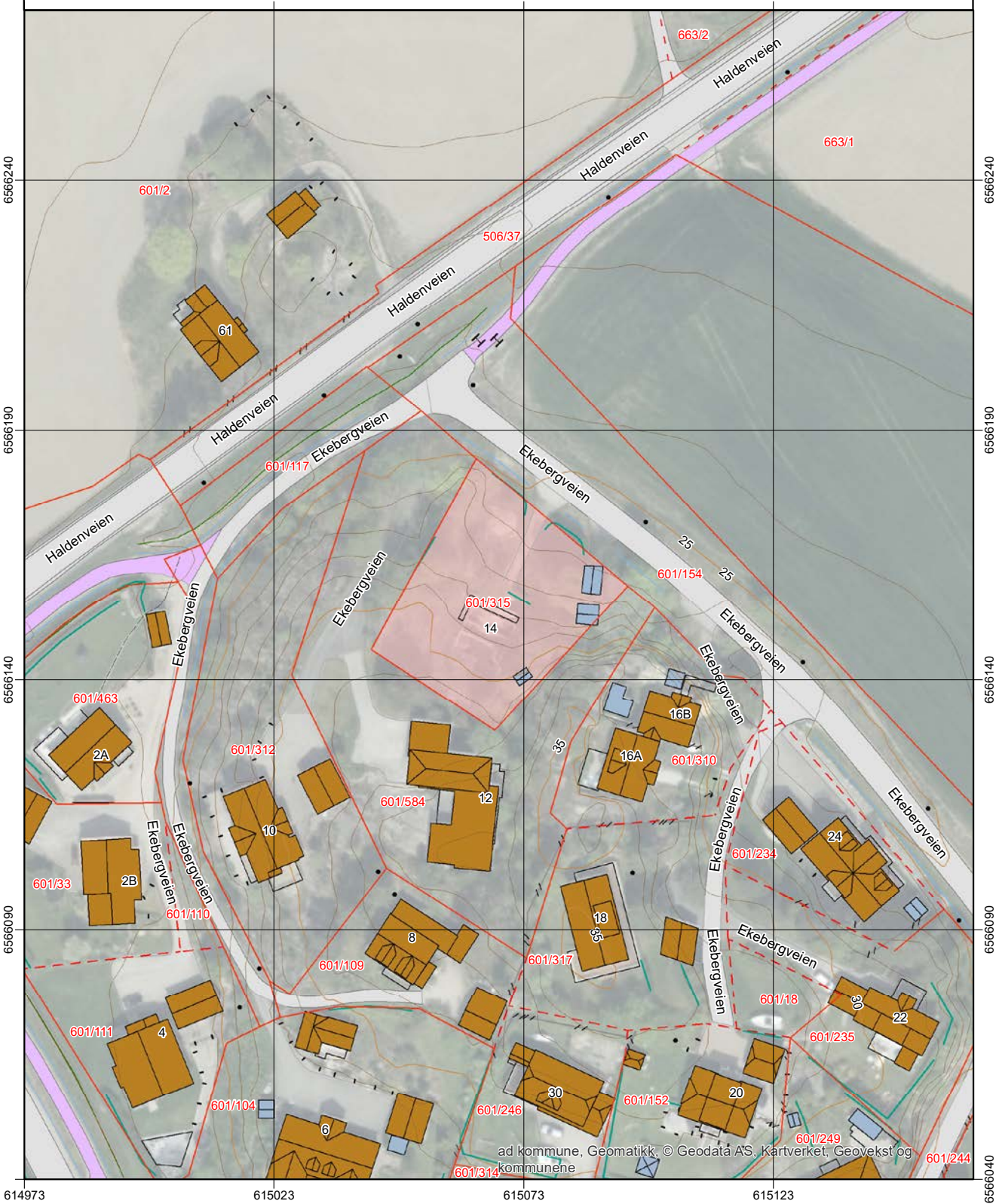


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ekebergveien 14, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/315/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-03

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.7.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 601 / 315 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

side: 1



Opplysninger til eiendomsmegler Fredrikstad, 07. juli 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 601 Bruksnr.: 315 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Ekebergveien 14, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

Eiendomsstatus, ordre 8629005

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 601	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ekebergveien 14, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1417.4 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.07.2025

Fredrikstad, 07.07.2025

Til informasjon!

Eiendom: 601/315/0/0 – Ekebergveien 14

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Eiendomsopplysninger

Gnr.: 601	Bnr.: 315	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav: Ekebergveien 14			

WI01061610 Forurensset grunn:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurensset grunn på eiendommen, se faktaark om Ekebergveien 14. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Tiltaksplan for arbeider i forurensset grunn ble godkjent den 20.06.2025.

: Ekebergveien 14 (25016)

Lokalitet

Lokalitet ID: **25016**
Lokalitetnavn: **Ekebergveien 14**
Saksnummer: **RIM-2025-019**
Lokalitettype: **Forurensset grunn**

Prosesstatus: **Undersøkelser gjennomført**
Status: **Godkjent**
Myndighetsnivå: **Kommune**
Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: -
Totalt areal: **1403** m2
Matrikkelføringsdato: **18. juni 2025 kl. 05:37**

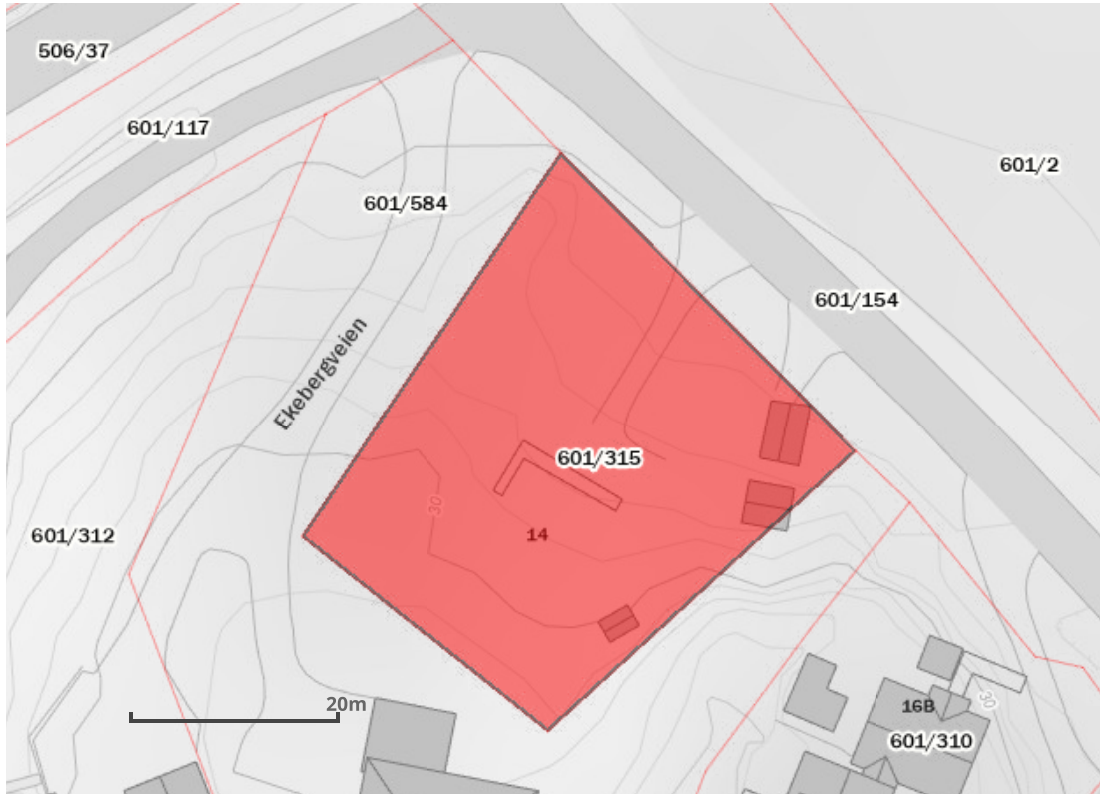
Fylke:
Østfold

Kommune:
Fredrikstad

Forurensset område

1 forurensede område(er) er registrert

ID		Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands-klasse
+ 25016-A		Boligbebyggelse	1403	▲ 3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak	Ikke satt



Forurensning

Ikke registrert

Rapporter

1 rapport(er) er registrert

Tittel/Utgiver	Rapporttype	Dato	Saksnummer	Rapport
Miljøteknisk tiltaksplan, Geoteknikk AS	Tiltaksplan	25. mai 2025	RIM-2025-019	Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan Ekebergveien 14 Fredrikstad.pdf

Vedtak

1 vedtak er registrert

Vedtaksstype	Lovverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet	Forurensningsloven	20. juni 2025	4. juli 2025	Østfold Stenmontering AS	Ekebergveien 14 - Godkjenning av tiltaksplan for arbeider i foruren

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-601/315, Ekebergveien 14, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Risiko		
Navn	Sist oppdatert	Status
Forurensset grunn	23.06.2025	Risiko
Radonutsatt område	23.06.2025	Risiko

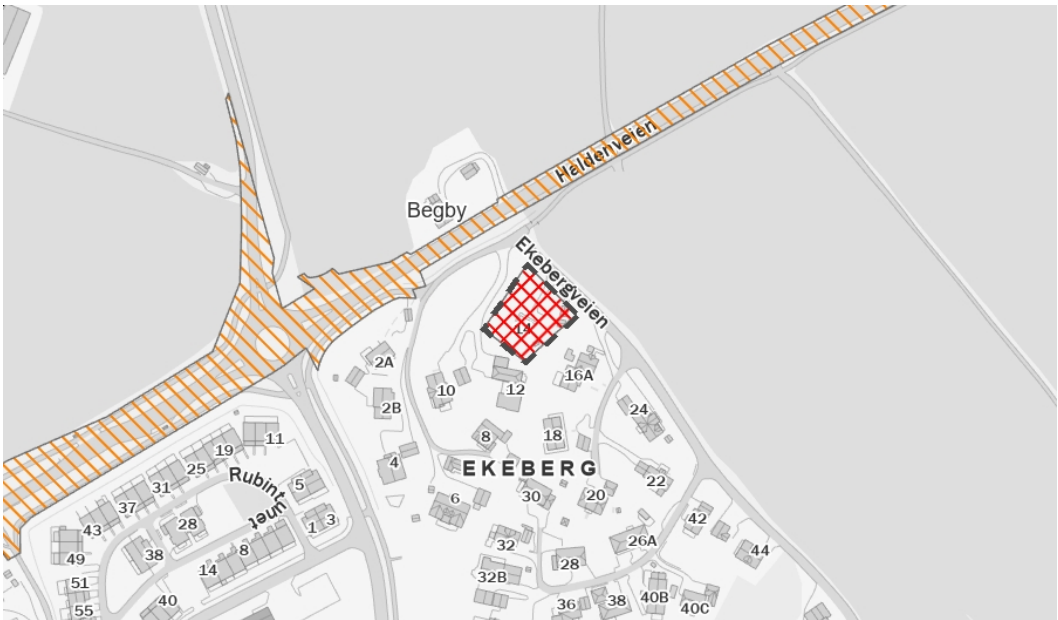
Vær oppmerksom på		
Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.			
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	7.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.4 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.06 km
Kvikkleire	23.06.2025	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	85.5 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	1.5 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Forurensset grunn

Sist sjekket:	23.06.2025			
Påvirkningsgrad av forurensset grunn	Lite/ikke forurensset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



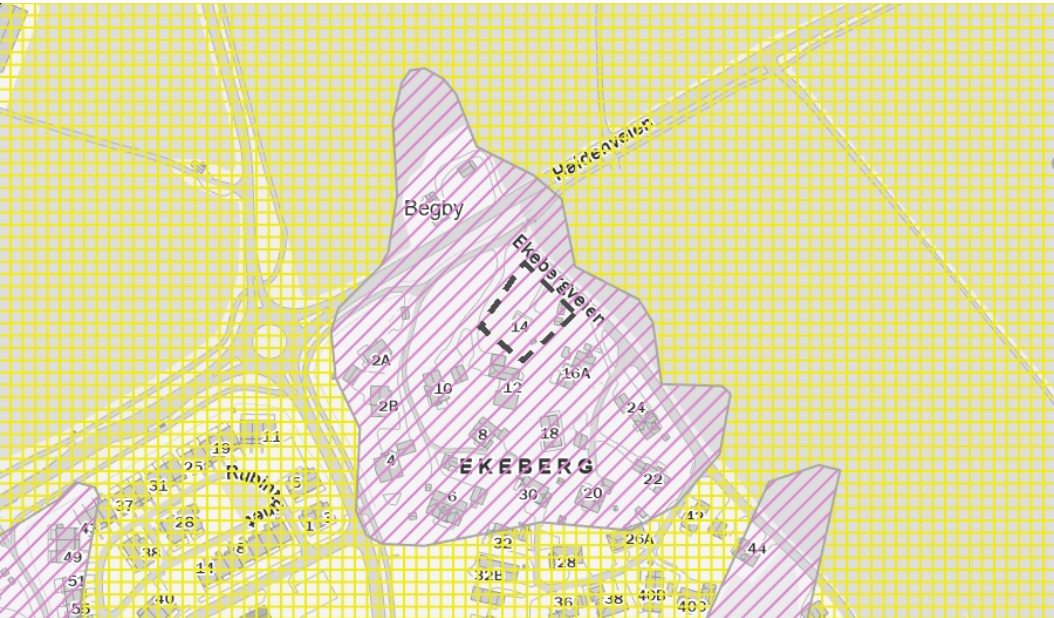
Tegnforklaring			
	Lite/ikke forurensset		Mistanke om forurensning
	Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning

Beskrivelse
Datasettet omfatter eiendommer med forurensset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurensset grunn og/eller med mistanke om forurensset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

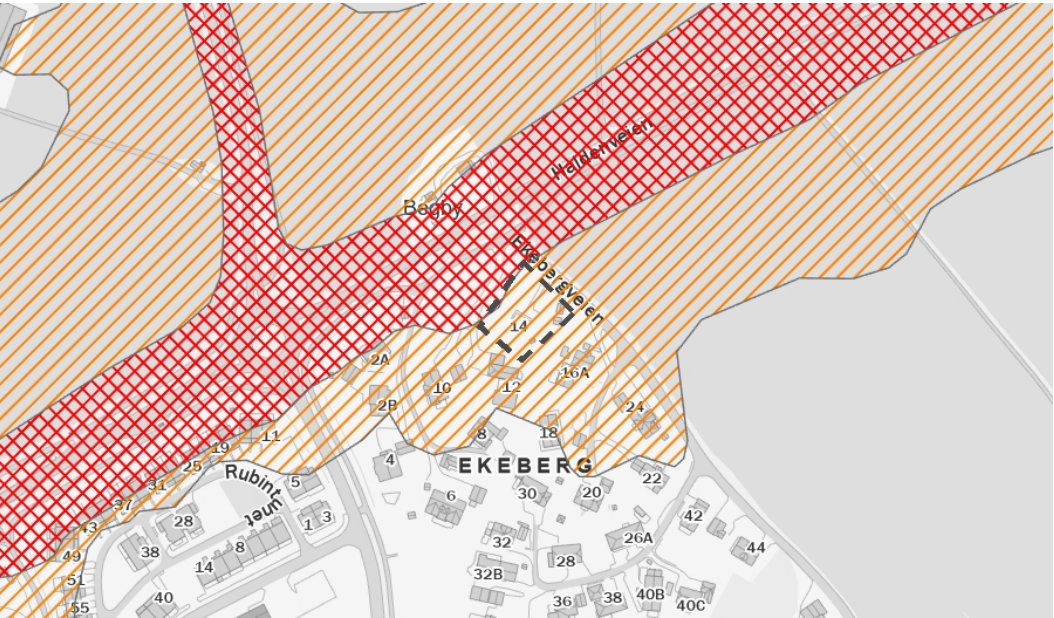
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone. Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

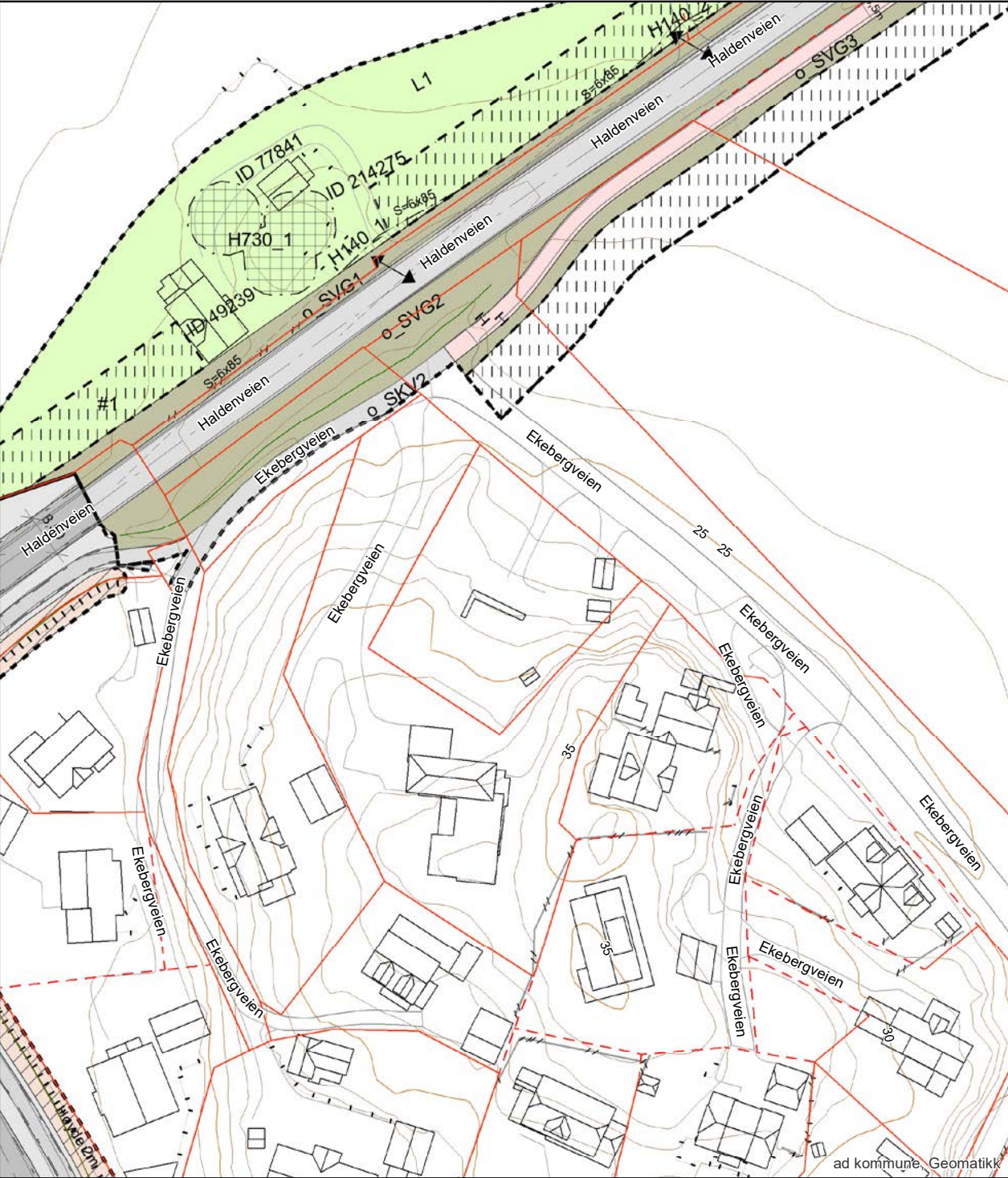
Adresse: Ekebergveien 14, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/315/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-03



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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ekebergveien 14, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/315/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-03



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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ekebergveien 14, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/315/0/0

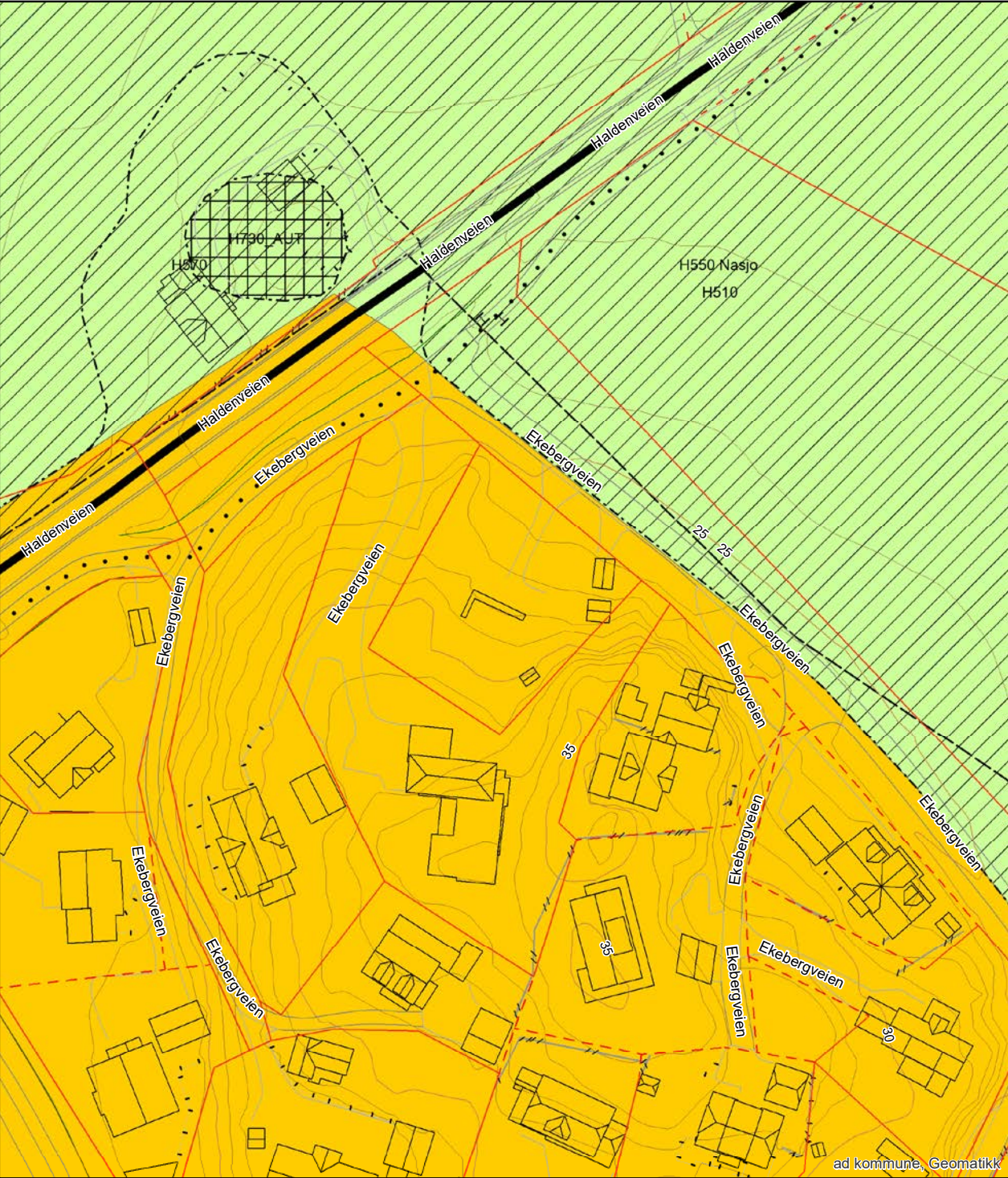
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-03



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

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

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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens areal
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Vedtak om oppstart og kunngjøring med haring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Haring og offentlig ettersyn	17/7665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny haring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.2020	AKHE
Egendokument	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, visningsnett Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens areal

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FK	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumsformål
Forretninger	
OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
R	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Uteoppholdsareal
G	Grav og urnelund
KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
H	Havn
P	Parkering
KA	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

SK	Skogstruktur
N	Naturområde
T	Tundrag
F	Frømråde
P	Park
KA	Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressurssgrunnlag
LNF	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

BR	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
F	Farled
SB	Småbåthavn
N	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H510	Hensynssone ras- og skredfare
H511	Hensynssone flomfare
H512	Hensynssone høyspenningsanlegg
H513	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H514	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H515	Hensynssone landbruk
H516	Hensynssone friluftsliv
H517	Hensynssone landskap
H518	Hensynssone naturmiljø
H519	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H520	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H521	Båndlegging etter lov om naturvern
H522	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

H523	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

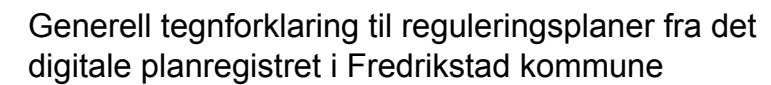
	Nåværende	Ps bakken	Bro	Framtidig	Ps bakken	Bro
Fjernveg	—	—	—	—	—	—
Hovedveg	—	—	—	—	—	—
Samleveg	—	—	—	—	—	—
Gang- og sykkelveg	—	—	—	—	—	—
Sykkelveg	—	—	—	—	—	—
Turveg/turdrag	—	—	—	—	—	—
Kollektivtrasé	—	—	—	—	—	—
Jernbane	—	—	—	—	—	—
Farled	—	—	—	—	—	—
Småbåthavn	—	—	—	—	—	—
Kollektivknutepunkt	—	—	—	—	—	—

JURIDISK LINJE

Byggesone	—
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	—
Strandlinje sjø	—
Markagrense	—

The image shows the front cover of a book titled 'National produktregistrering for analyse og digitalt planteregister'. The authors are Sørensen, H. and Thomsen, M. The cover is white with a black border. At the top, there is a small logo of the publisher, 'Landbrug & Fødevarer', and the text 'Landbrug & Fødevarer 2012'. The title is in a large, bold, black font. Below the title, the authors' names are listed. The central part of the cover features a map of Denmark, divided into various colored regions (yellow, green, blue, red, etc.), representing different agricultural products. A legend is located to the right of the map, listing the products and their corresponding colors. The book is bound with a black spiral binding on the left side.

www.planlegging.no



- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

For eiendommen:

Adresse: Ekebergveien 14
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707

E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert 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 datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: Kr.:

Egenkapital: Kr.:

Totalt: Kr.:

Egenkapital består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:

☐ Forbruker

☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:

☐ Ja

☐ Nei

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg