



AMBJØRNRØDLIA

TI ARKITEKTTEGNEDE BOLIGER

VELKOMMEN TIL DITT NYE HJEM...



*Ment som illustrasjon.
Opsjon trektak, 2.etg*



INNHALDS- FORTEGNELSE

6	VELKOMMEN TIL AMBJØRNRØDLIA
13	NÆRHET TIL DET MESTE
14-15	INFORMASJON OM NABOLAGET
16- 21	KORT AVSTAND TIL ALT
28-29	UTOMHUSPLAN
30	OM ARKITEKTEN
32-37	VÅRE BOLIGER
42-43	FASADE VEST & ØST
44-45	FASADE SØR & NORD
46-47	PLANTEGNING 1. ETG. & 2.ETG
48-49	PLANTEGNING U. ETG.
52	MATERIALVALG
55	BADEROM
58	LADELØSNINGER FOR ELBIL
60	LOKALE LEVERANDØRER
62	VÅRE MEGLERE
66-71	LEVERANSEBESKRIVELSE
72-77	SALGSOPPGAVE



Ment som illustrasjon.



VELKOMMEN TIL

Ambjørnrødli

Ti arkitekttegnede boliger skal bygges i Fredrikstad, i det etablerte boligområdet Ambjørnrød. Boligene vil bli fordelt parvis og ligger kun 200 meter fra Ambjørnrød skole og barnehage.

Med fokus på kvalitet og design vil disse hjemmene ha to etasjer pluss en romslig underetasje som gir mulighet for en egen hybel eller generasjonsbolig. Boligene er kledd i stående trebekledning og store vinduer som gir et stilrent og moderne uttrykk. Med carport og takterrasser mellom husene vil beboerne ha direkte atkomst til hjemmene sine og hyggelige utemuligheter med gode solforhold.

10

BOLIGER

140+

KVM
(mulighet for hybel)

3

ETASJER

3-4

SOVEROM



Ment som illustrasjon.

BOLIGER MED FOKUS PÅ KVALITET OG DESIGN...



*Ment som illustrasjon..
1.etg / hovedetasje, spisestue*

Ti arkitekttegnede hjem
i naturskjønne omgivelser
på Ambjørnrød.





*Ment som illustrasjon.
Entré 1.etg / hovedetasje*

Ment som illustrasjon.
1.etg / hovedetasje, spisestue.







Nærhet til det meste



SKOLE/BARNEHAGE
200 METER



IDRETTSANLEGG
1,5 KM



TUOMRÅDE
0 KM



SENTRUM
4,5 KM



BUSS/KOLLEKTIV
4 MIN

INFORMASJON OM

nabolaget

BEFOLKNING

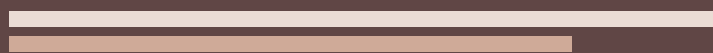
BARN (0-12 år)



UNGDOM (13-18 år)



UNGE VOKSNE (19-34 år)



VOKSNE (35-64 år)



GODT VOKSNE (Over 65 år)



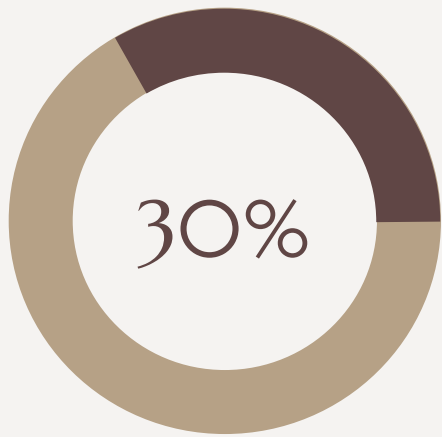
0%

41%

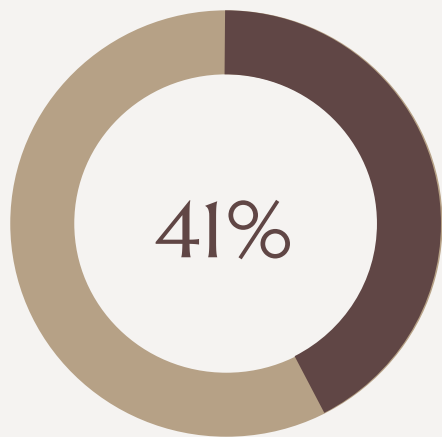
■ AMBJØRNRØD ■ FREDRIKSTAD

SKOLER / BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSE / AVD	STK	KM
AMBJØRNRØD	1-7 KL.	15 KL.	347	0,2 KM
KVERNHUSET	8-10 KL.	9 KL.	493	2 KM
AMBJØRNRØD BHG	0-5 ÅR	7 AVD.	113	0,2 KM
VILLA ØST BHG	0-5 ÅR	2 AVD.	25	1,7 KM

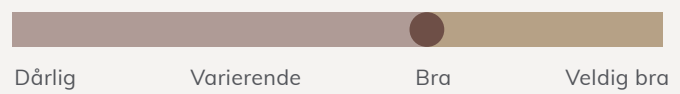


30% AV BEFOLKNINGEN ER BARNEFAMILIER

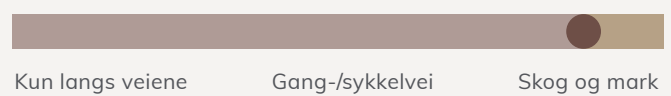


41% AV BEFOLKNINGEN ER VOKSNE

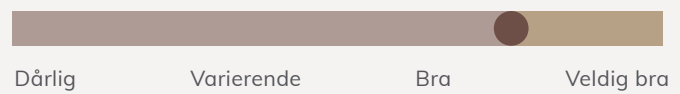
KOLLEKTIVTILBUD



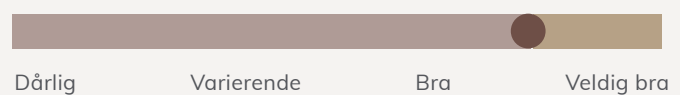
TURMULIGHETER



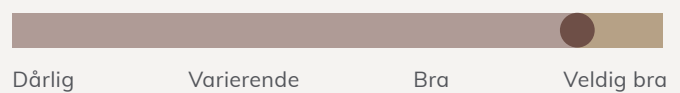
AKTIVITETSTILBUD



UTVALG PÅ BARNEHAGER



SHOPPINGUTVALG





KORT AVSTAND TIL ALT

Fredrikstad sentrum

Ambjørnrødli ligger kun 200 meter fra Ambjørnrød skole og barnehage, omgitt av flott turterreng, og likevel er det gang- og sykkelavstand til både skole, buss, kafeer og handlemuligheter. Fredrikstad sentrum ligger en fin sykkeltur unna, med alle sine handlemuligheter, restauranter og rike kulturliv. Slik kan du leve både landlig og urbant på samme tid - alt er innen rekkevidde.

NOK AV TILBUD

Koselige kafeer, spennende konsertscener, en fremoverlent kino, restauranter i verdensklasse, innholdsrike handlegater - Fredrikstad sentrum har det meste. Grønne transportmidler som gratis byferger tar deg rundt i området.





Ment som illustrasjon.



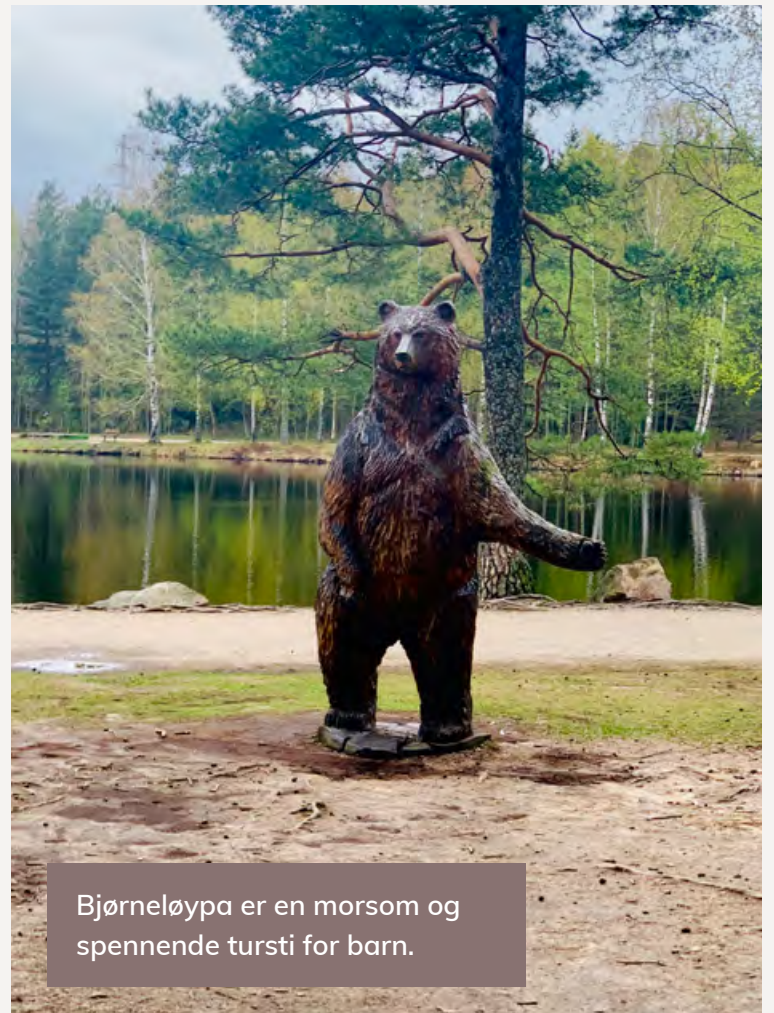
Kort vei til herlig
skogsterreng til fots,
på sykkel eller på ski.



Skihytta i Fredrikstadmarka - ligger kun 4 km unna
Ambjørnrødli, i herlige omgivelser, midt i byens turterreng.

Fredrikstadmarka har mye å by på

Skiarena, milevis med turløyper,
treningsapparater i skogen,
bademuligheter og Bjørneløypa.
Fredrikstadmarka har mye å by på.



Bjørneløypa er en morsom og spennende tursti for barn.



Ambjørnrød skole ligger kun 200 meter unna
Ambjørnrødliå - praktisk og enkelt for barnefamilier.



Ment som illustrasjon





*Ment som illustrasjon.
Soverom 2.etg*

*Ment som illustrasjon..
Kjøkken + spisestue 1.etg / hovedetasje.*





*Ment som illustrasjon.
2. etg, uten tilvalg tretak.*





Foreløpig plan

Utomhusplan



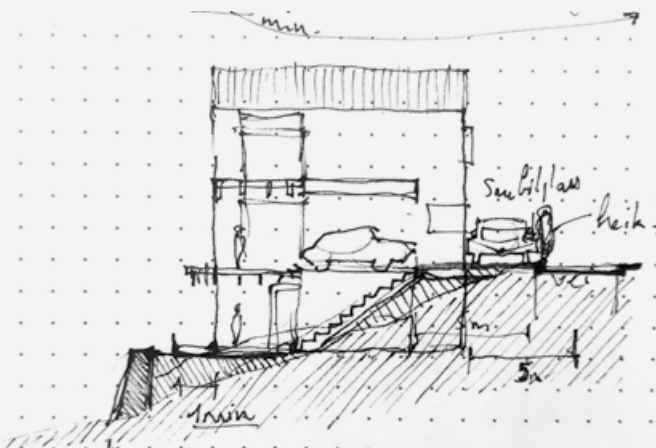
Utomhusplanen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens foreløpige plan om opparbeidelse. Tomtens opparbeidelse, kvaliteter og arrondering er ikke fastsatt og kan bli endret.

LINE SOLGAARD ARKITEKTER

Om arkitekturen



Simen Vedvik Evensen, arkitekt



Skisser fra tegnebrettet

På en svært idyllisk og vestvendt tomt på Ambjørnrødli har vi fått gleden av å tegne ti nye og praktiske familieboliger, hvor alle boligene har takterrasser vendt mot vest med svært gode solforhold. Konseptuelt sett består boligene av vertikale trevolumer forbundet av horisontale tak som spenner mellom volumene. Boligene er tegnet i et enkelt formspråk med stående trekledning ifra underetasje og helt opp til møne for å skape et helhetlig uttrykk på bygningskroppene. I mellomrommet som oppstår mellom boligene er det lagt opp til carport med takterrasse og en trapp i terreng som gir utvendig adkomst til underetasjen. Mellomrommene og uteoppholdsarealene binder boligene sammen på en luftig og funksjonell måte.

Hovedvekten av oppholdsarealene med hage, franske balkonger og private takterrasser er vendt mot vest, hvor spesielt toppetasjen gir mulighet for stor privat takterrasse med svært gode solforhold.

Innvendig er det lagt opp til at alle oppholdsrommene med store vindusarealer også henvender seg ut mot kveldssola og uteplassene. Adkomsten til huset er via en stor carport med en stor takterrasse over.

Vi har i planleggingsfasen også søkt å skape en god ramme for endringer i hjem og livssituasjon i boligens underetasje. Her kan man etter behov velge mellom å ha en generøs stue og et soverom eller en hybel med egen inngang, kjøkken og et lite soverom. Slike endringer kan ved første øyekast vurderes som ubetydelige, men vil i dagliglivet kunne vise seg som gode og tilrettelagte løsninger som gjør hjemmet praktisk i enhver situasjon.

Vi håper du vil trives i ditt nye hjem på Ambjørnrødli!

Stor takterrasse som
er vendt mot vest med
meget gode solforhold.



Ment som illustrasjon



PARVISE ENEBOLIGER

våre boliger

ARKITEKT: Line Solgaard Arkitekter

BOLIGTYPE: Enebolig, parvis i kjede

ANTALL ENHETER: 10 stk.





Ment som illustrasjon.

Ment som illustrasjon.







Ment som illustrasjon.



*Ment som illustrasjon..
1.etg. Hovedetasje, spisestue / kjøkken.*







Ment som illustrasjon.



Fasade vest



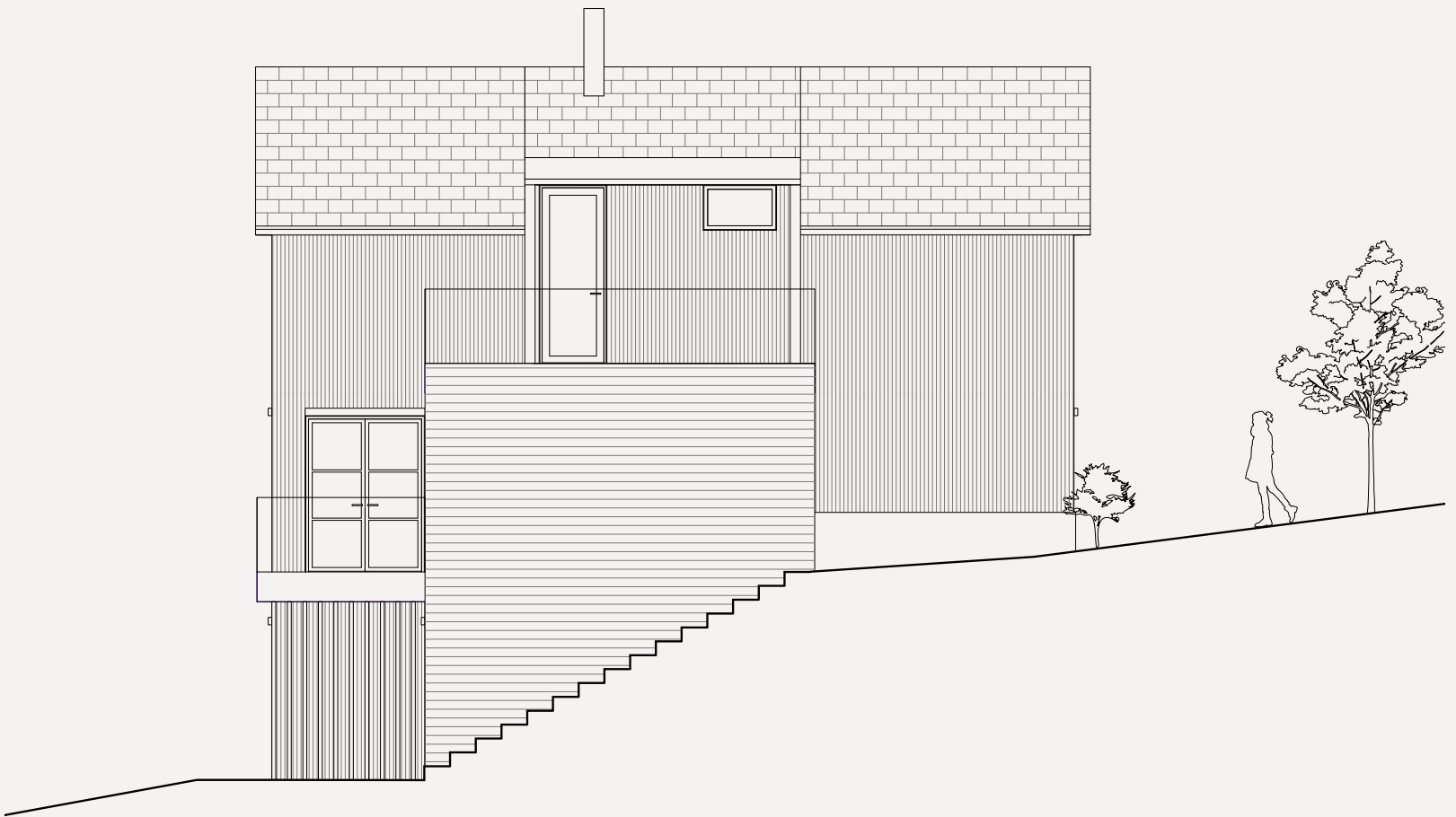
Fasade øst



Moderne arkitektur
og solrike utemuligheter.

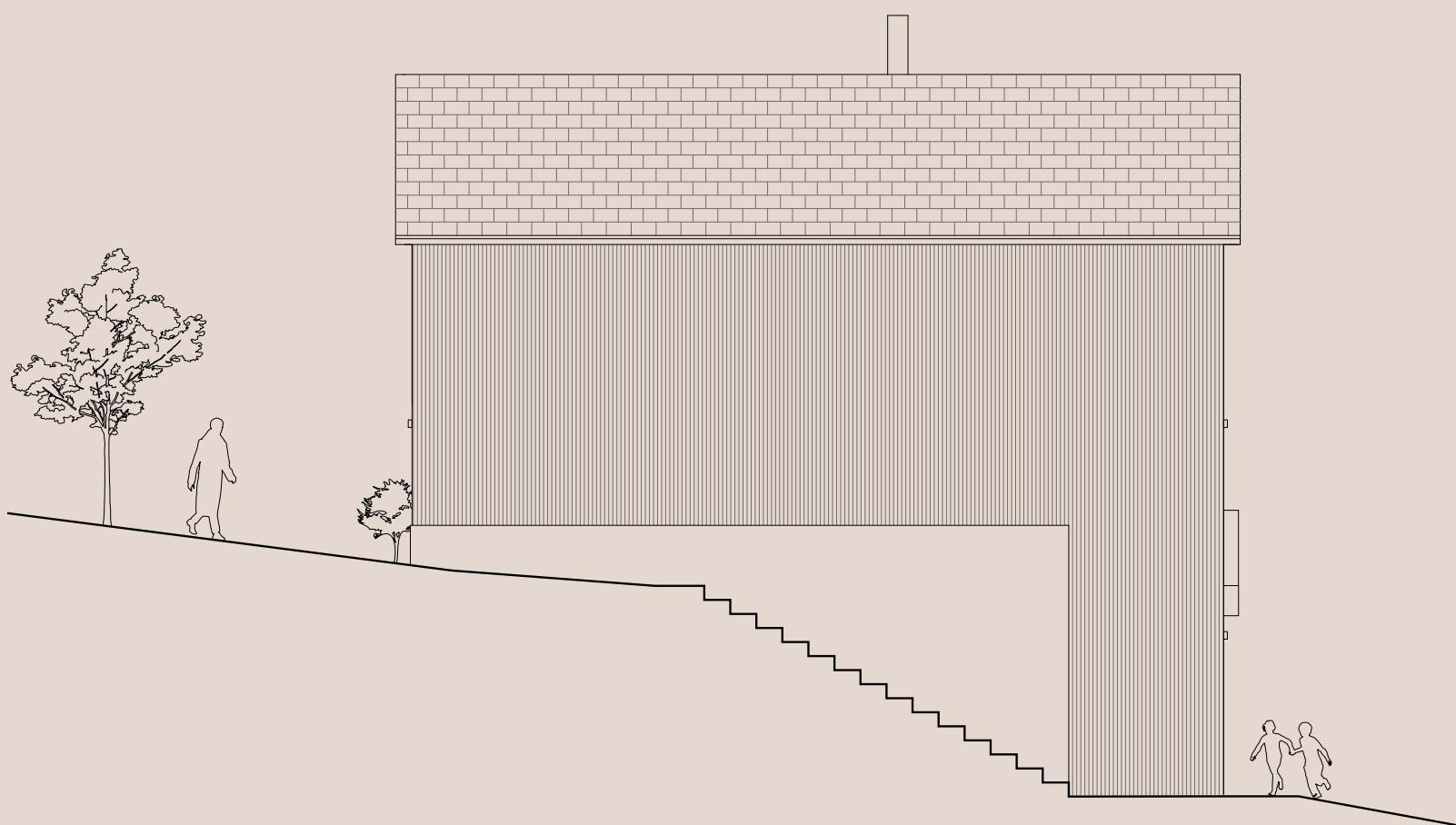
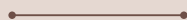
HUS 1 TIL 10

Fasade sør



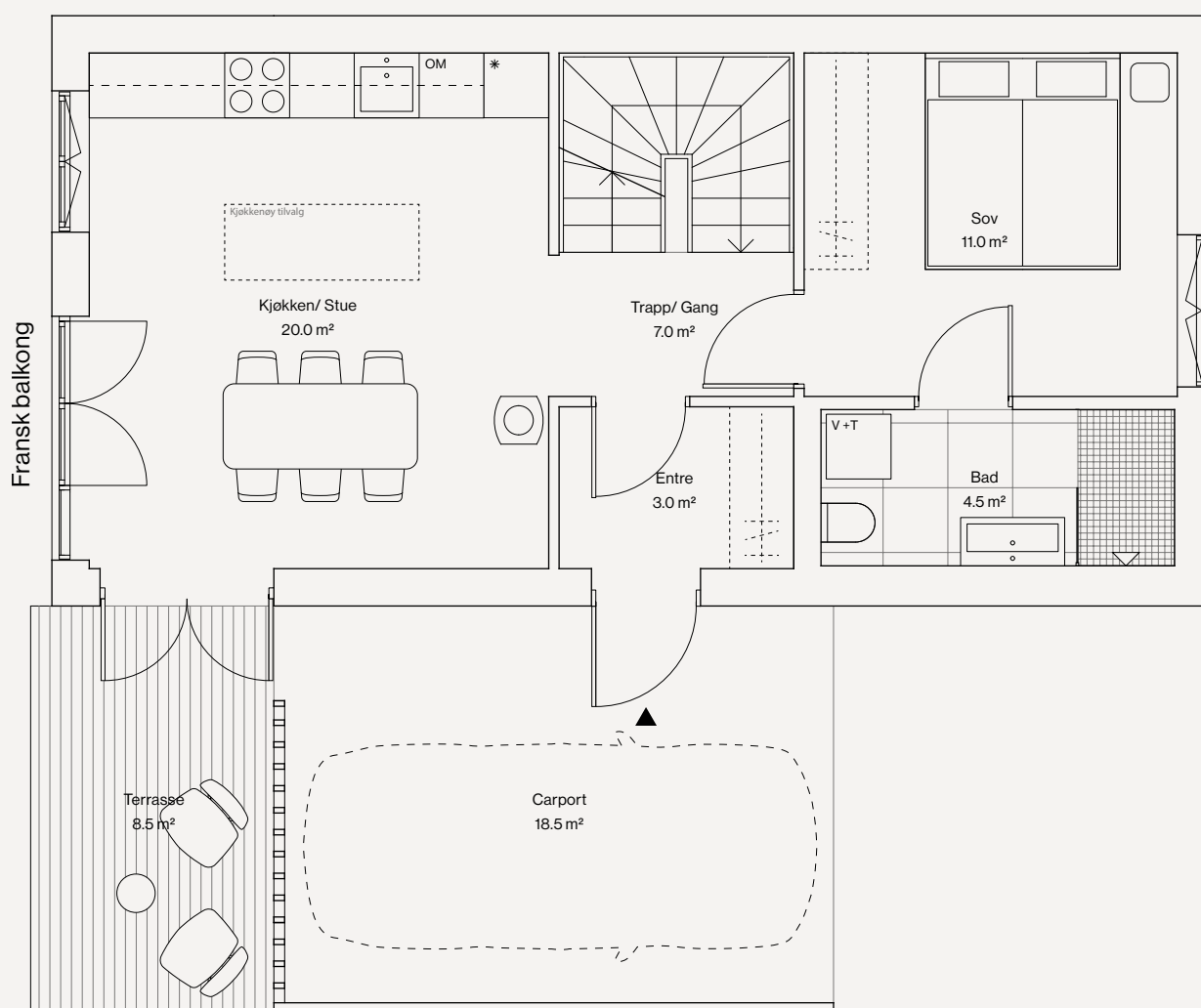
HUS 1 TIL 10

Fasade nord



HUS 1 TIL 10

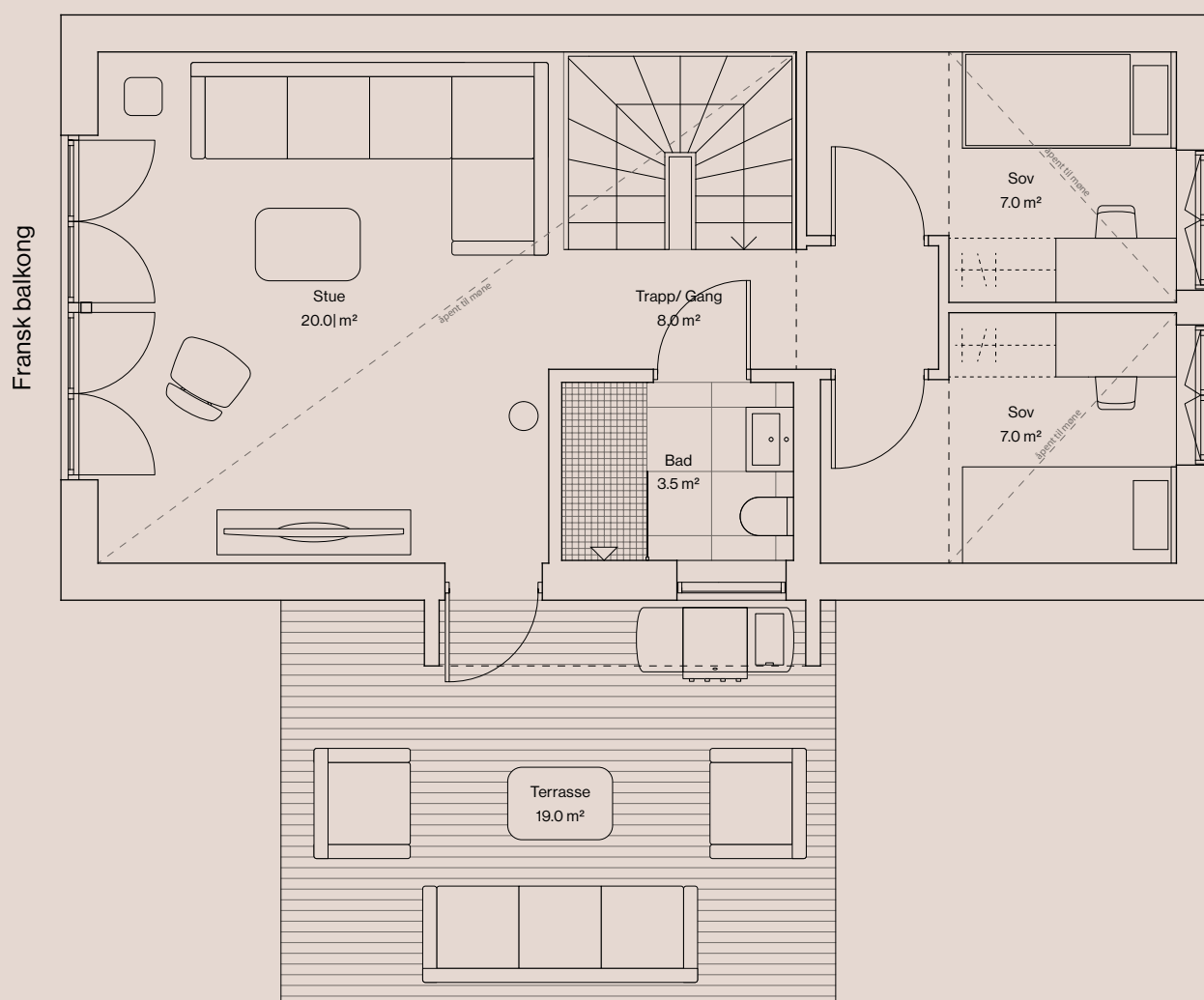
Plantegning 1. etg.



- 48 m²
- 3 rom
- 8,5 m² terasse
- carport

HUS 1 TIL 10

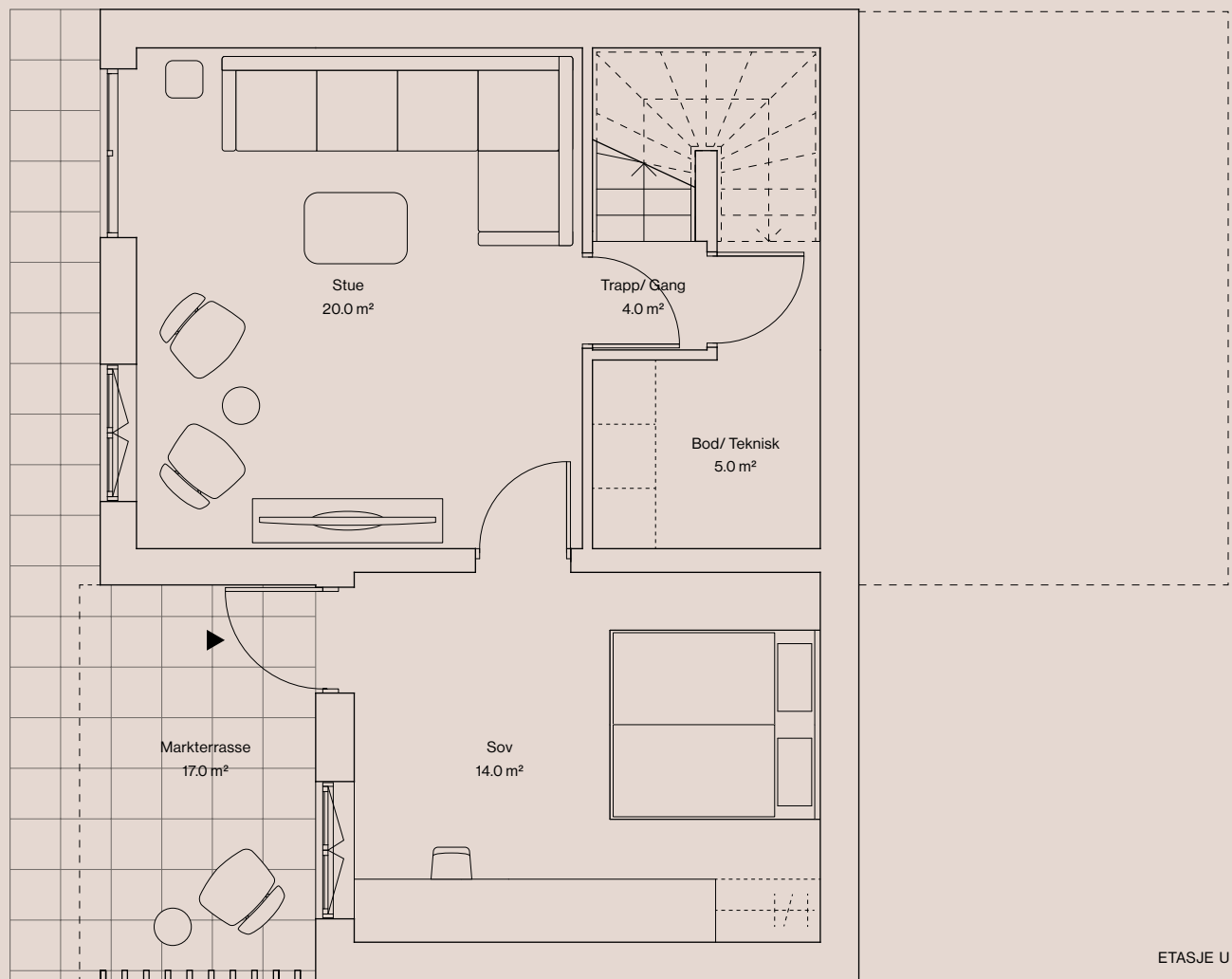
Plantegning 2. etg.



- 48 m²
- 4 rom
- 19 m² terasse

STANDARD

Plantegning U. etg.



ETASJE U

- 48 m²
- 3 rom
- 17 m² markterrasse

MULIGHET NR. 1 & 2

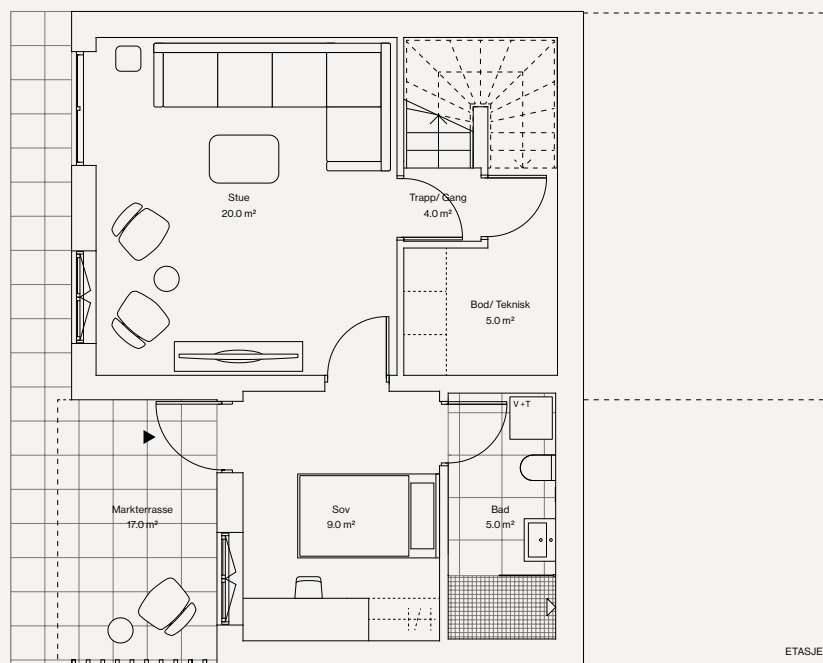
Plantegning U. etg.

Opsjonsmulighet nr 1. Ekstra bad

Opsjon bad må bestilles ved inngåelse av kjøpekontrakt.

Inneholder:

- Bad som i bolig forøvrig
- Fliser som i bolig forøvrig
- Belysning, dusj og armatur som i bad i bolig forøvrig

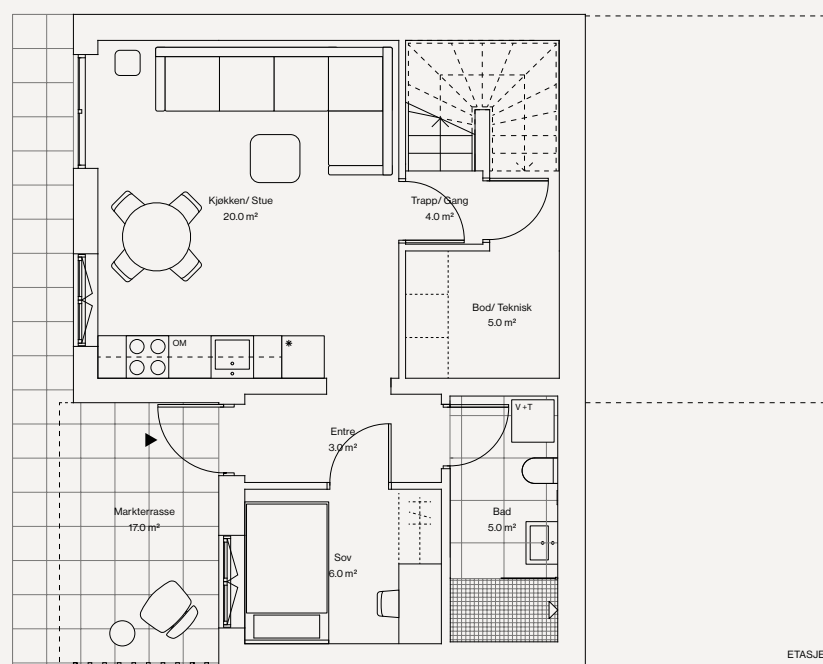


Opsjonsmulighet nr 2. Hybel

Opsjon hybel må bestilles ved inngåelse av kjøpekontrakt.

Hybel inneholder:

- Bad og kjøkken som i bolig forøvrig
- Separat varmtvannsbereder
- Måler for strømforbruk
- Separat ventilasjonsanlegg
- Dør med lyddemping mot trapp
- Fliser som i bolig forøvrig
- Belysning, dusj og armatur som i bad i bolig forøvrig





*Ment som illustrasjon.
1.etg. spisestue / kjøkken.*



Materialvalg

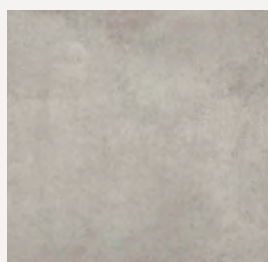
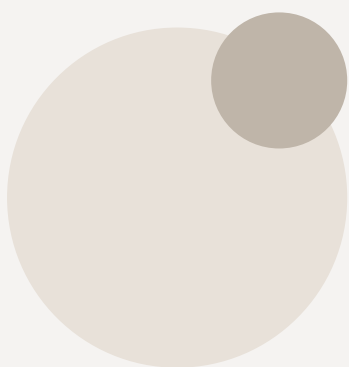
Boligene leveres med gulv i hvitlasert eikestruktur i laminat, som har et naturlig utseende med en 1-stavs langplankdesign.

Veggene males i lyse fargetoner og gir boligen en koselig og lun atmosfære. Kjøkkeninnredningen er av typen

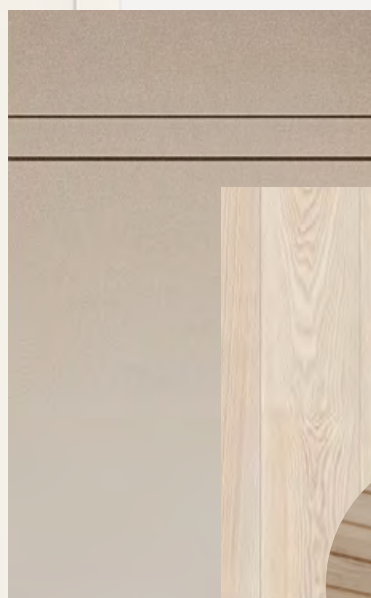
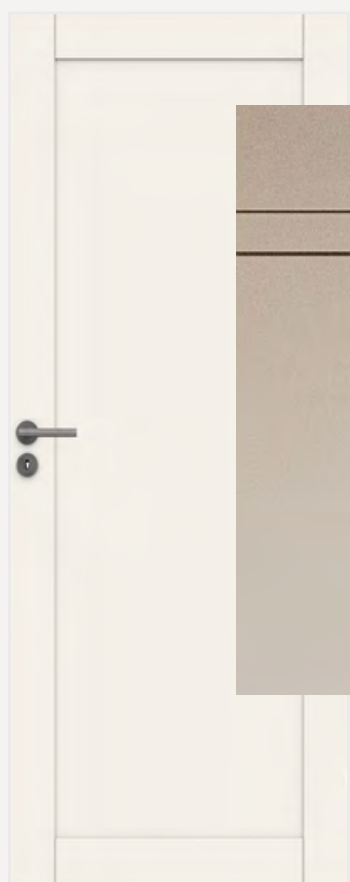
Uno Palett Hvit fra Sigdal Kjøkken, men her kan du velge blant 15 forskjellige farger uten ekstra kostnad.

Baderomsinnredningen leveres også av Sigdal Kjøkken, og baderomsfliser i størrelsen 60x60 cm med en matt overflate.

Dersom du ønsker spiler i tretaket, er dette en tilleggsvalgmulighet.



Standard baderomsfliser.
MoIn 60x60cm, matt floor



Sigdal kjøkken. Velg
kostnadsfritt mellom
15 ulike farger.



Tilvalg tretak.

1-stavs langplank i
hvitlasert eik laminat.





*Ment som illustrasjon.
Underetasje med opsjon utleie.*



Ment som illustrasjon.

MATERIALER- OG FARGEVALG

Skap din drømmebolig



Lekkert og tidløst bad

Moderne utforming og fargevalg er en selvfølge i nye prosjekter, men med 5 ulike flisfarger å velge mellom, gis du også muligheten til å sette ditt eget preg på badet uten ekstra kostnad. Badene leveres bl.a. med Sigdal innredning, 60 x 60 fliser på gulv og vegger, og gulvvarme som sørger for en lun og god romfølelse.



Standard baderomsfliser.
Moln 60x60cm, matt floor

Alternative fargekombinasjoner på fliser.





*Ment som illustrasjon.
Stue i plan u.*





STANDARDLEVERANSE

Ladeløsninger for elbil

Ved kjøp av bolig fra oss inkluderer vi en elbillader som standard utstyr.

Kanskje så mye som 70% av alle nye personbiler som ble solgt i 2022 var elektriske.

Derfor er det helt naturlig at alle nye boliger i dag har egen elbillader.



SMARTE LØSNINGER TIL DITT NYE HJEM...

VI TENKER LOKALT

Lokale leverandører



BYMOE

Bymoe er et designstudio i Fredrikstad som består av grafisk og digital designer Eva Pettersen og webdesigner Malin Thurn-Egeland. Vi brenner for kommunikasjon og markedsføring og har over 20 års erfaring fra bransjen.

For dette prosjektet har vi designet en grafisk identitet med logo og prospekt, utarbeidet strategi for digital markedsføring, samt utviklet en nettbasert løsning med en boligvelgerfunksjon. Vi er veldig glade for å få være en del av dette spennende prosjektet.



STUDIO EIK

Studio Eik er et mediebyrå lokalisert i Sarpsborg, som i hovedsak leverer tjenester inn mot eiendomsbransjen. Vi i Studio Eik kan levere alt fra boligfotografering, styling, interiørveiledning, profil/visuelt, til prosjektvisualisering og boligvelger/nettside.

I dette prosjektet har vi levert visualiseringer av bilder. Daglig leder Sebastian Ådalen har vært den heldig til å lede prosjektet hos oss. Vi i Studio Eik er veldig takknemlige for å kunne være med å bidra i et prosjekt som Ambjørnrødli og tror dette blir et supert tilskudd til byen. Vi ønsker masse lykke til videre!



*Ment som illustrasjon.
Opsjon trestak, 2. etg*



VÅRE LOKALE

eiendomsmeglere



Det er med stor glede vi har fått være med på etableringen av det unike nyeboligområdet på Ambjørnrødli. Boligene har en moderne klassisk arkitektur og blir liggende i et eksisterende boligområde, kun et steinkast fra Ambjørnrød skole. Ambjørnrød har lenge vært blant Fredrikstads mest populære boligområder både for barnefamilier og andre grupper.

Kjøperne på Ambjørnrødli vil altså få gleden av å flytte inn i et område som allerede er godt etablert med barnehager, skoler og idrettslag. Boligområdet blir i tillegg sentrumsnært — byens fasiliteter ligger ca. 4,5 kilometer unna. Å endre boforhold er et stort steg for mange, og det er ofte større usikkerhet rundt det å kjøpe noe som ikke allerede står ferdig.

I samarbeid med en solid utbygger i Isegran Eiendom står vi klare til å veilede og bistå slik at våre kunder skal føle seg trygge når de kjøper og planlegger sin neste drømmebolig som Ambjørnrødli virkelig er.

Dag Thomas Svendsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Mob: 959 66 139

E-post: dag.thomas@askmoller.no



Foto viser soverom i 1. etg.

Ment som illustrasjon

ASK
MØLLER

*Kjøkken i forbindelse med opsjon hybel.
Foto viser entré og soverom.*







VIKTIGE

Opplysninger

LEVERANSEBESKRIVELSE

SALGSOPPGAVE



Leveransebeskrivelse

Denne beskrivelsen (Leveransebeskrivelsen) er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet for øvrig – både bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlig krav.

Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også annonser etc.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder blant annet møblering, kjøkken- og garderoabeløsning, hvitevarer, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, lekeutstyr mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Bilder er kun illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som kan være tilvalgs bestillinger. Der produkt navn og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte ut med tilsvarende produkt etter avtale med selger.

Generelt opplyses at tegninger og 3D'er i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold, blant annet at sjakter, innkassinger VVS-føringer, varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og fordelerskap/ tekniske skap ikke endelig er inntegnet/vist. Salgstegninger i prospektet er – blant annet av den grunn - ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Vi gjør også oppmerksomme på at dør og vindusplasseringer, samt utforming i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet.

Boligprosjektet har innvilget Rammetillatelse som omsøkt i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Bygningen kan utføres med bærekonstruksjon i tre, betong og stål. Vegger mot naboer kan bli utført i betong eller som bindingsverk-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og utføres enten med bunntekking, liggende eller stående tre kledning med synlig spiker eller i kombinasjon stående, liggende og platekledning i ulike farger.

Ulike farger vurderes av Arkitekt. Innvendige vegger utføres med stenderverk i stål og eller tre, kledd med gipsplater og eller våtromsplater. Mineralull i vegger mot våtrom, øvrige innervegger er ikke isolert. Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påføringer.

BALKONGER/TERRASSER

Balkong, terrassegulv og markterrasser er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snø-smelting osv. Rekkverk utføres i glass for å gi en ekstra lun uteplass. Terrasser/balkonger/markterrasser leveres i impregnerert tremmegulv eller betongheller.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv: Stue, kjøkken, soverom, kontor og bod uten sluk leveres med 1-stavs langplank i uttrykk som Hvitlasert eik som standard, et laminatgulv med trinnlyd dempende underlag. Det vil bli anledning til å velge tilsvarende i uttrykk Natur eik uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen nærmere fastsatte frister). I entré i 1.etg., leveres fliser i format 60x60 cm av KOS Terratinata -048- Moln, alternativt til farge 048, kan farge - 014, 026, 036, og 062 leveres kostnadsfritt i forbindelse med tilvalg.

På gulv i bad, bad/vaskerom og i eventuelt gjestetoalett/WC leveres fliser i format 60x60 cm av KOS Terratinata -048- Moln, alternativt til farge 048, kan farge - 014, 026, 036, og 062 leveres kostnadsfritt i forbindelse med tilvalg (forutsetning for bytte, samme farge på gulv og vegg i badet og gjeldende for begge bad der det er det, som tilvalg innen nærmere fastsatte frister).

I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 3x3 cm. Dusjnise og dusjområde senkes ca. en flistykkelse i forhold til det øvrige gulvet for bedre vannhåndtering. Der hvor det kun leveres rett dusjvegg i dusjsonen, leveres nedsenket gulv med mosaikk i hele bredden. Flis monteres uten fugefølge mot vegg. Flisprogrammene tilrettelagt fra selger er utstilt i visningslokalet og eller hos leverandør. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. I tekniskrom/ bod med sluk leveres linoleum.

Leveransebeskrivelse

Vegger: Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge i utførelse ihht NS 3420 Standard K2. Vegger mot naboeligheter og trapperom, som utføres i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, vil ha sparklet og malt overflate. Det kan uten tillegg i pris, velges mellom fire på forhånd utvalgte standardfarger fra Jotuns sin fargekolleksjon, begrenset til én farge per rom. På bad/vaskerom leveres fliser i format 60x60 cm av KOS Terratinata -048- Moln, alternativt til farge 048, kan farge - 014, 026, 036, og 062 leveres kostnadsfritt i forbindelse med tilvalg (forutsetning for bytte, samme farge på gulv og vegg i badet og gjeldende for begge/alle bad der det er flere, som tilvalg innen nærmere fastsatte frister). Flis monteres uten fugefølge.

Himlinger: I boligrom leveres sparklet og malt gipshimling, utført ihht NS 3420 Standard K2. Der himling føres ned i leiligheten, leveres sparklet og malt gipshimling, utført ihht NS 3420 Standard K2. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i bod, entré, bad og over kjøkken-skap. Nedføring også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer. Synlige dragere/bærebjelker/nedføringer, kasses inn med gips, sparkles og males. Malerarbeid utføres i henhold til NS 3420 Standard K2.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal av type Uno Palett Hvit som standard. Det kan velges mellom 15 ulike farger på kjøkkenfrontene, kostnadsfritt. Benkeplaten leveres i type 30 mm Laminat i farge Grå betong 600.

Overskap på kjøkken leveres i standard høyde (ca. 211 cm). Løpemet overskap følger av den enkelte leilighets kontraktstegning. Høye overskap (ca. 228 cm) kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen, under forutsetning av at det er plass til dette og at disse ikke kommer i konflikt med tekniske føringer. Det leveres enkums nedfelt kjøkkenvask av type Omnia 600, kjøkkenkran med uttrekk. Det er avsatt plass og mulighet for tilkobling av oppvaskmaskin, kjølfryseskap, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp, stekeovns-skuff/skap for innbygging av stekeovn, samt skrog og fronter til oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

GARDEROBE

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

INNVENDIGE DØRER

Innvendige hvite ettspeils kompaktdører med dempest og standard flat terskel i lakkert eik, type Swedoor Unique eller tilsvarende. Hvite karmmer og dørvidere i børstet stål. Dør fra gang/entré levers i tilsvarende dør men med glass i speil. Terskel for luftoverstrømming for ventilasjon.

BAD / WC

På bad, bad/vaskerom og i eventuelt gjestetoalett/WC leveres innredning med underskap i modell tilnærmet bredde som vist på kontraktstegning, dog ikke bredere enn 100 cm. Innredning fra Sigdal i modellen Lilje Palet som standard. Selger forbeholder seg rett til å levere baderoms innredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

På bad, bad/vaskerom leveres heldekkende servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning i innredningens bredde, stikk på vegg ved innredning, 2 stk LED downlights i himling over speil. På bad, bad/vaskerom leveres 4 LED downlights i himling for generell belysning på badet. Toaletter leveres som vegghengt toalett i hvitt porselen og med dempet toalettsete. Innbygningssystemene kan bli levert som flislåst kasse utenpå vegg. En rett Dusjvegg i glass i ulike formater som vist på kontraktstegning. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning av god kvalitet. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av baderommet utenfor våtsone bygges med tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensør-tørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tiliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

Leveransebeskrivelse

VINDUER / VINDUSDØRER

Det leveres trevinduer med energiglass iht. krav. Vinduene leveres med utvendig aluminiumsbeslag og innvendig tre malt fra fabrikk. Farge utvendig kan avvike mot innvendig farge. Det leveres slagdør fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift eller kran). Vinduer leveres uten solskjerming. Utføring og gerikter/lister leveres med ett strøk malt i hvit farge fra fabrikk, med synlige stifter.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Slett hovedinngangsdør. Dør med standard overflatebehandling fra fabrikk med FG-godkjent sikkerhetslås og tre nøkler. Kan bli levert med helt eller delvis glass i dør eller som sidefelt etter nærmere prosjektering fra arkitekt.

LISTVERK

Gulvlister og gerikter rundt vinduer og dører leveres med ett strøk malt i hvit farge fra fabrikk med synlige stifter. Lister i betongvegg skrues. Overgang mellom vegg og tak utføres med taklister eller skyggelister. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Alt listverk leveres med synlige stifter. Sparklet og malt listverk over flater med spikerhull kan bestilles som tilvalg.

TRAPPER

Innvendige trapper leveres med tette opptrinn, hvitmalt furutrapp med inntrinn & håndløper hvitmalt eller beiset tilpasset gulvets farge. Rekkverk kan bli levert som fast gipsvegg mellom etasjene og spiler som sikring mot trapp i 2. etg. I enkelte boliger vil gipsveggen ved trapp fungere som føringsvei for tekniske installasjoner (rør, elektro, ventilasjon) og vil da være tett fra gulv til himling.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav.

Det leveres utvendige el-skap i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttes av nettleverandør og Entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering.

Plassering av utekran besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering. Det leveres 2 stk utekraner til hvert av husene. 1 stk i Plan U og 1 stk i Plan 1. Rør til utekran bygges inn i yttervegg, hvor det er behov for inspeksjonsluke på innervegg for inspeksjon av rør og koblinger.

VENTILASJON

Det installeres balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Separat aggregat plasseres enten i bod/teknisk rom, i himling i entré/gang eller i forbindelse med kjøkkenventilator der hvor det bestilles tilvalg av ekstra kjøkken i plan U. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom. På kjøkken under overskap, leveres Flexit volum-hette eller tilsvarende ventilator. Kan bli levert med kombiventil på fasade (inntak og avkast).

OPPVARMING

Det leveres moderne peisovn i alle boliger, med elementpipe eller stålpipes. Boligen vil for øvrig være elektrisk oppvarmet, med elektriske varmekabler i alle bad/vaskerom og entre. Øvrig oppvarming med panelovner eller elektrisk gulvvarme. Separat WC og Bod/teknisk rom leveres uten egen varmekilde.

Leveransebeskrivelse

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt kabelføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. For lyspunkt i eventuell betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedforede himlinger leveres med lampepunkt i tak. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Det leveres belysning i bod. På bad, bad/vaskerom, evt. gjestebad, evt. WC og i entré leveres LED downlights i himling. Belysning også under overskap på kjøkken.

Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Hele 138.260 nyregistrerte biler i 2022 var elbiler. Det utgjør hele 79,3 prosent av nybilsalget. Derfor er det helt naturlig at alle nye boliger i dag har egen elbillader.

Vi lever dette som standard ved kjøp av bolig.

Smarte kjøpere velger smarte hus. Xcomfort Bridge eller annen anerkjent leverandør for enkel varme og lysstyring tilbys som tilvalg.

SANITÆR

Det monteres stoppekran og tilkobling for avløp i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin, og opplegg for vaskemaskin på bad eller evt. vaskerom som vist på tegning. Plassering av varmtvannsbereder og fordelingssskap til rør bestemmes av selger og entreprenør ifm. detaljprosjektering.

TV / INTERNETT

Selger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt med mulighet for individuell eller kollektiv avtale med binding til Viken Fiber. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting.

Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. signaluttak, ett i stue og ett på hoved soverom. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting, tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos signalleverandør (elektriker/entreprenør). Som tilvalg kan det også bestilles ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av signalpunkt.

TAKHØYDE

Det leveres innvendig takhøyde tilnærmet 2,4 m. For husenes 2. etasje vil det i stuen leveres en takhøyde fra knevegg på ca. 1,5m til generøse ca 3,3 m, mens det for soverommene leveres takhøyder fra knevegg ca 1,50m til ca 2,4m.

Områder med nedforet himling og lavere takhøyde enn 2,40m vil i det vesentligste være markert med stiplet linje på kontraktstegning. Ellers er det nedforet himling i entré, gang, bod og bad/vaskerom/wc samt enkelte steder i kjøkken og oppholdsrom for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,30 meter.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilvalg. Fordelingssskap for rør vil måtte plasseres i innervegger i forbindelse med detaljprosjekteringen, fortrinnsvis i vegg, i eller mot bad. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for blant annet fremføring av vertikale og horisontale sjakter for vann/avløp, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer og stolper. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

BOLIG PARKERING OG BOD

Husene levers med 1 stk parkeringsplass i carport med fri kjørehøyde ca 2,1 m. Det leveres bod/teknisk rom i plan U som strekker seg delvis under trapp i plan U. Enkel belysning i tak/vegg og stikkontakt

Leveransebeskrivelse

UTOMHUS ARBEIDER

Utomhus arealene er ikke detaljprosjektert, og det vil forekomme endringer på utomhusplan mot det som følger prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli noe beplantet, og stedvis lagt med ferdiggress. Hekk/busker/beplantning tilhører sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet.

Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjektert. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere prosjektering. Det tas forbehold om å levere lyktestolper istedenfor pullerter, som kan fremkomme av enkelte illustrasjoner.

Det vil bli lagt opp til felles postkassestativ. Avfall systemet dimensjoneres over flere plasseringer og endelig plassering besluttes av Kommunen og selger i forbindelse med detaljprosjektering.

UTVENDIG EL-SKAP PÅ FASADE

Hver enhet i bolig og hus får strømskap plassert ute på fasaden, dette i tillegg til strømskap inne i boligen. Plassering av skap besluttes av Nettselskap og entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering.

FORDELERSKAP TIL STRØM OG TV/ INTERNETT

Det vil bli satt opp fordelerskap for strøm og tv/internett inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet.

KUMMER

Det vil bli etablert kummer i forbindelse med slukke-vann/brannkum, spredenett for forbruksvann og avløp flere steder inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av prosjektet. Kummer vil bli etablert i private hager og gårdsplasser.

BRANNSTIGE

Det vil kunne bli montert brannstige på alle boligene der dette er et krav. En endelig plassering blir gjort med bakgrunn i anbefaling fra brannkonsulent.

TILVALGS MULIGHETER

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide tilvalgs materiell og eller tilvalgs portal hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgs brosjyren/portalen avtales med og faktureres fra entreprenør. Entreprenør har rett til å fakturere for tilvalg og endringer så snart dette er levert/bygget i den aktuelle boligen, under forutsetning at det er stilt nødvendige garantier. Tilvalg og endringer skal være betalt i sin helhet før overtakelse kan finne sted. Prosjekteringskostnader forbundet med dette vil også bli fakturert fortløpende. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. ser på ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser i tilvalgs brosjyre/portal/avtale som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosessen.

Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

FDV

Ved overtakelse leveres enkel elektronisk FDV/ brukerveiledning til hver enkelt bolig. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

Fredrikstad, 18.08.2023

Ambjørnrødli

FK Eiendom Datter AS v/ Isegran Eiendom As

Salgsoppgave

Selger / hjemmelshaver

KF Eiendom Datter AS, org.nr. 921428405
C/O Isegran Eiendom AS
Postboks 504 - 1612 Fredrikstad

GENERELT

Boligene vil bli organisert som selveierboliger. Det blir ett sameie. Det blir standard vedtekter.

OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Byggestart forventes 2.kvartal 2024. Forventet ferdigstilling 3. kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig estimat og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Med byggestart menes oppstart av grunnarbeider inne på byggefeltet.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelse i sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en elektronisk håndbok (FDV), som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

FELLESKOSTNADER

Størrelsen på felleskostnadene baserer seg på budsjett med grunnlag i erfaringstall fra liknende prosjekter. Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftskostnader. Det legges til grunn et moderat omfang av nødvendige tjenester. Etter at sameiet er etablert og konstituert, vil sameiet kunne vurdere omfang av tjenester og derved hvilket kostnadsnivå sameiet ønsker. Fellesutgiftene kan dekke blant annet felles forsikring, forretningsførsel, revisjon, drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer og adkomstvei. Kostnadene fordeles med like deler for seksjonene. Boligene blir tilknyttet Fiber fra Viken Fiber, sameierne må selv bestille og betale ønsket abonnement på Tv og internett. Kommunale avgifter og eiendomsskatt vil komme i tillegg.

Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. kr 10,- til kr 15,- per kvm BRA per måned.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Første års driftsbudsjett og felleskostnader fremlegges på konstituerende årsmøte og er fastsatt av selger/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Salgsoppgave

PRISER

Boligprisene fremgår av vedlagte prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger.

KJØPSOMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 10.251,-. Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 792,- per obligasjon inkl. attest. Etablering av sameie kr 5 000,-.

Se prislister for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun kjøpere som er forbrukere). Dette følger av bustadoppføringslova § 12, og slik garanti skal være stilt av selger snarest etter at selger har løftet sine forbehold. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

LIGNINGSVERDI OG EIENDOMSSKATT

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primær bolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundær bolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Fredrikstad Kommune har innført eiendomsskatt på bolig.

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

BETALINGSPLAN

10% av kjøpesum forfaller til betaling ved utstedt garanti, jf. Bustadoppføringslova §12. Beløpet må være fri egenkapital, d.v.s. at det ikke kan være vilkår knyttet til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti iht. bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper

Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

MATRIKSEL / ADRESSE

Gnr. 213, Bnr. 445 i Fredrikstad Kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

Eiendommen har per i dag ikke adresse. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt, før overtakelse.

TOMT

Eiet tomt på ca. 2 905 kvm. Det vil kunne bli foretatt grensejusteringer og sammenslåing av eiendommene i forbindelse med utbyggingen.

Det tas forbehold om mindre justeringer i tomtearealet.

REGULERINGSFORHOLD

AVGJDATO	28/4/2023
VEDTAK	1 - Godkjent
PBTILTAK	21 - Nybygg
BYGGNR	301198093
Tiltaksbeskrivelse	Eneboliger i kjede
Lovdispensasjon	
OPPDATERINGSDATO	4/5/2023
SAKSNR	20235689

HEFTELSE / ERKLÆRINGER / RETTIGHETER / FORPLIKTELSE

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboks utskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. De fremtidige seksjonene vil være fri for rene pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (Eierseksjonslovens § 31).

Det kan forekomme at servitutter/erklæringer blir tinglyst som pengeheftelser uten at dette har begrensninger for råderetten. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Det kan bli krav fra det offentlige om tinglysning av avtale som pålegger sameiet å ivareta grøntdrag o.l.

Det kan være per i dag, tinglyst en rekke heftelser/erklæringer på eiendommene. Pantedokument til selgers bank og til megler (pant og urådighets-erklæring) tinglyses også, men disse heftelsene vil bli innfridd i forbindelse med kjøpers overtagelse av seksjonen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonslovens § 23 ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte.

Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger/sameiermøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at skriftlig kjøpsbekreftelse er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering så fremt dette ikke vesentlig forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon.

Salgsoppgave

LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (gjelder kun forbrukere) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn, ikke Bustadoppføringslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) for eierseksjons-sameiet og driften av dette.

AVBESTILLING / SALG AV KONTRAKT

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr 40 000,- inkl. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til førstegangskjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler.

EIERFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som i Ambjørnrødli vil være 10 seksjoner med parkering, boder og uteareal. Som seksjonseier får kjøperen en enerett til bruk og disponering av sin bolig. Sameiets tomt vil være fellesareal og seksjonseierne får felles bruksrett til denne.

Seksjonseierne har eksklusive bruksrett til sin naturlige del og har ansvar for vedlikehold av sin del. Bruksretten blir vedtektetsfestet.

De andre seksjonseierne har, i henhold til eierseksjonsloven, panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpannten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

ADGANG TIL UMLEIE

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål ihht Eierseksjonsloven.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Det presiseres at verken utvendig bodareal eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i elektronisk håndbok ved overtagelsen.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert gjennom egen informasjon eller portal og omfatter blant annet ulike typer gulv, veggfarger, fliser, bad- og kjøkkenarmaturer, mm. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale.

Endringer ut over de som fremkommer av tilvalgs informasjonen, må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusformventilasjon (avtrekk steke topp) og plassering av vann og avløp. Det er ikke mulig med egeninnsats og det er heller ikke anledning til å fravike prosjektets leverandører.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

EIENDOMSMEGLER

ASK Møller

Gamle Beddingvei 27
1671 Fredrikstad
Org.nr.: 993 828 645

v/ ansvarlig megler

Dag Thomas Svendsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler / Prosjektleder
Telefon: 95966139
E-post: dag.thomas@askmoller.no

Megler har et vederlag 0,7% + mva. pr. enhet. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll 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.

Salgsoppgave

FORBEHOLD

Byggestart forutsetter:

1. Det tas forbehold om at Selger får nødvendig igangsettingstillatelse slik at Prosjektet kan gjennomføres i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen og slik det her er blitt presentert.
2. Det tas forbehold om et tilfredsstillende for håndssalg hvorav minimum 6 av 10 boliger eller minimum 60% av totalverdien i prosjektet er forhåndsolt.
3. At det inngås for selger en tilfredsstillende entre priseavtale.
4. Det tas forbehold om at det inntreffer forhold som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 01.12.2024 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Det gjøres oppmerksom på at tegninger, herunder plantegninger, ikke er godkjent av kommunen. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det bemerkes at alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer på kjøkken og bad, møbler, lamper/lys, garderober mm., og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Kjøper oppfordres til å befare tomten og sette seg godt inn i leveransebeskrivelsen. Kjøper har ikke anledning til å rette sak på grunnlag av illustrasjoner.

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpstilbud.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være ned/inn kassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen og den offentlige saksbehandlingen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt, leveransebeskrivelse og salgsoppgave.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVEN:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Fasadetegninger
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Kjøpsbekreftelse
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrifter
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Fredrikstad, 05.09.2023



ambjornrodli.no