



Velkommen til

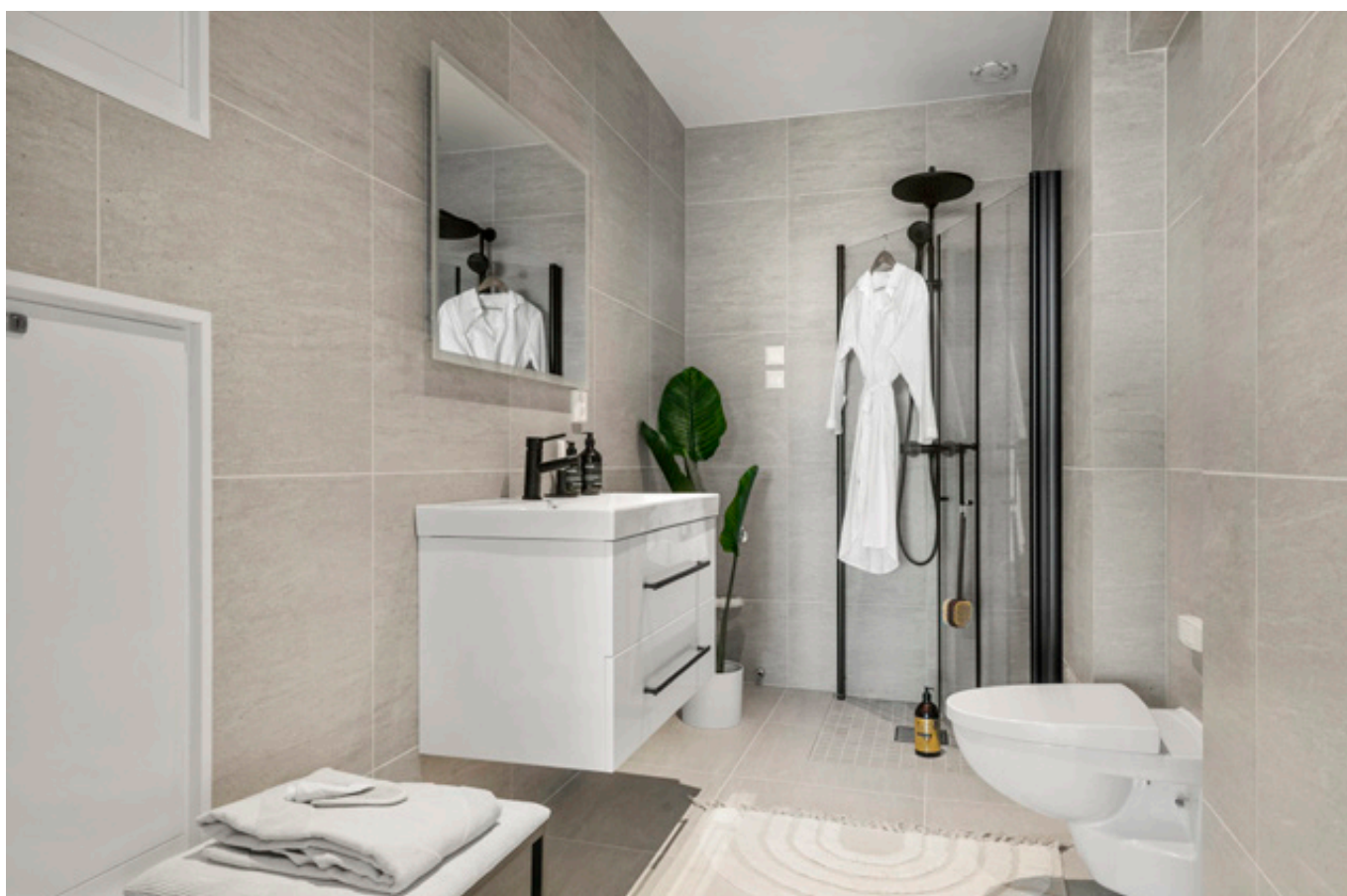
Cicignon Park Blokk A,
FREDRIKSTAD

Velkommen til

Cicignon Park Blokk A,
FREDRIKSTAD



Flott utsikt mot syd/vest. Her vil det komme balkong på hele 19 kvm.



Lekre bad med tidsriktige farger!



Interiørbilde fra leilighet 702.



Bilde fra stue i leilighet 708. Fin og lys toroms med god planløsning.



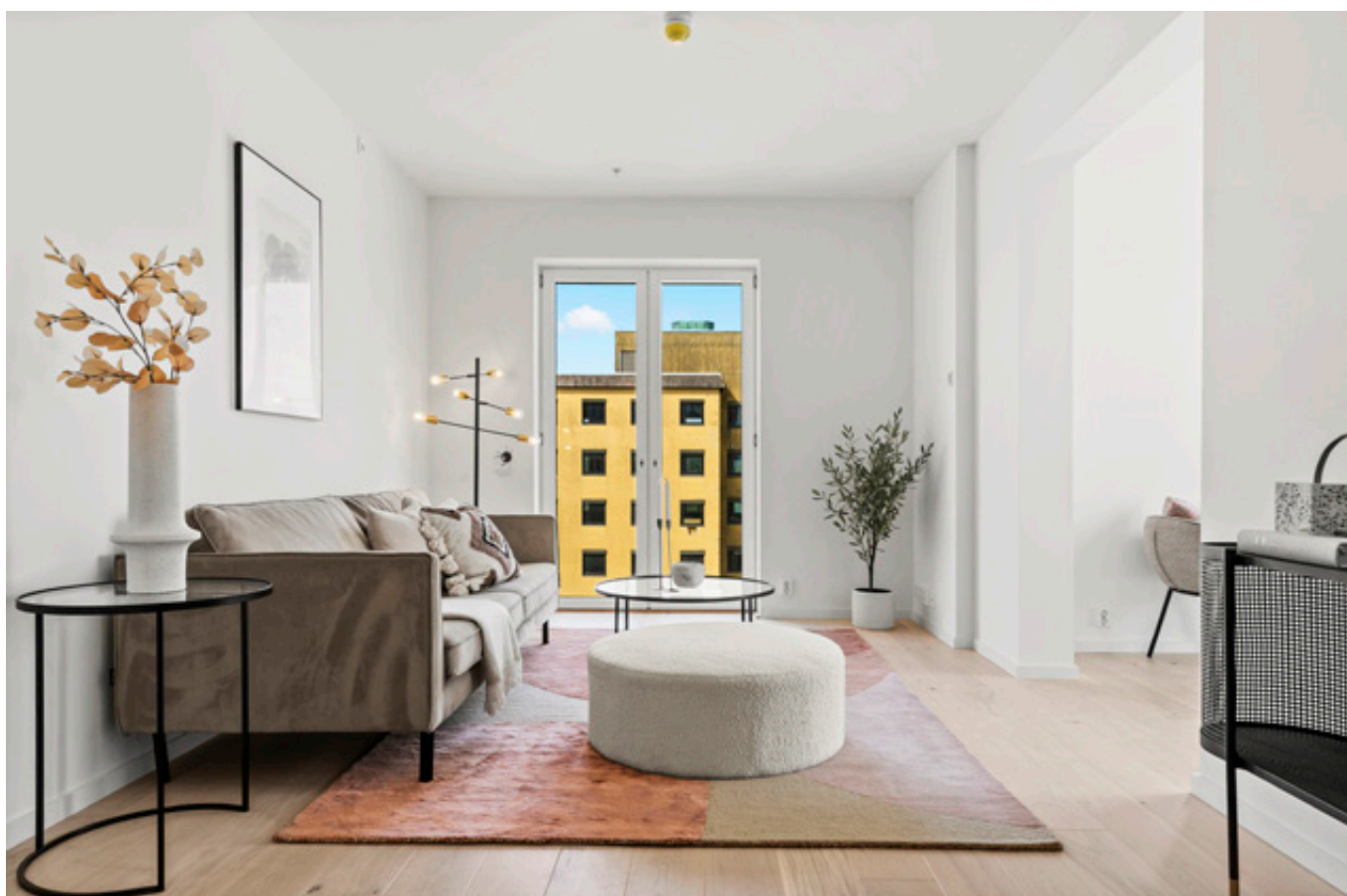
Svært hyggelig spiseplass i leilighet 702. Denne har to soverom og en fin planløsning.



Utsikt fra soverom i leilighet 705. leiligheten er 37 kvm med stor gang og ett soverom.



Stue/kjøkkenen i toroms leilighet 708 på 42 kvm.



Stuen i hjørneleilighet 702.

Cicignon Park - Blokk A

Unikt boligprosjekt med mulighet for spektakulær utsikt, beliggende på en av byens beste tomter!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Caroline Skjerden Meyer
Ansvarlig megler, Advokat
416 69 206
caroline.m@eiendomsmegler10a.no



Erlend Landheim Holden
Eiendomsmegler
906 36 241
erlend.l@eiendomsmegler10a.no

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Adresse: Welhavens Gate 7, 1606 FREDRIKSTAD

Pris	Fra KR 2 600 000,- til KR 8 400 000,-
Omkosninger	Fra KR 65 000,- til KR 207 500,-
P-rom	Fra 35 til 81 m ²
Bra	Fra 35 til 81 m ²
Antall rom	Fra 2 til 4
Tomt:	Eiet
Eiendomstype	Selveier

Pris:

	Fra kr. 2 600 000,- til kr 8 300 000,-
Omkostninger	Fra kr. 65 000,- til kr 207 500,-
Totalpris	Fra kr. 2 265 000,- til kr 8 507 500,-

Omkostninger

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysningsgebyrer og merverdiavgift. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko. Omkostning pr. bolig fremgår av prislisen med kr. 5000,- inkludert i etableringsgebyr for sameiet. Estimert tilknytningsavgift kabelTV/fibernet kr. 4000,-.

I tillegg kommer:

Grunnboksutskrift kr. 172,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr. 585,-

Registerbetegnelse

Welhavens Gate 7

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1646 i Fredrikstad kommune. Sameiebrøk .

Eiendommen kan bli fradelt, og det vil kunne bli nytt gnr/bnr. Sameiet vil bli seksjonert og hver bolig vil i tillegg få et seksjonsnummer.

Om prosjektet

Med over 50 års sykehusdrift, vil de fleste av innbyggerne i Fredrikstad ha et nært og kjært forhold til Cicignon Park. De ærverdige signalbyggene i hjertet av Fredrikstad ble i 2015 besluttet omgjort til leiligheter, og etter syv års tid med planlegging, rekonstruksjon og utforming, kan man trygt si at ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Med et hjerte for byen og faget, har utbygger og teamet hans forsøkt å bevare, og utvikle området slik han mener det vil gagne innbyggerne i Fredrikstad best. Etter en omfattende prosess, er det endelig klart for salg av prestisjetunge "Høyblokk A".

Høyblokk A er et unikt leilighetsprosjekt med 62 leiligheter, varierende i størrelse fra 38 kvm - 81 kvm, fordelt på 8 etasjer. I kompleksets øverste etasje, er det regulert til takrestaurant, med en spektakulær panoramautsikt over "hele" byen. Takrestauranten vil ha sitteplasser til 250 gjester, fordelt på tre soner, innendørs, delvis under tak og åpen himmel.

Prosjektet er tegnet av anerkjente og prisbelønnede Niels Torp, som har vært toneangivende for det bygde rom i Norge og internasjonalt. Det har ført til et bygg med et arkitektonisk særpreg, som samtidig passer godt inn i en allerede eksisterende murvillabebyggelse i området. Leilighetene leveres med unike kvaliteter, bygget med påkostede materialer, og innehar en generelt god standard utover det som normalt leveres i nybygg i dag. Leilighetene leveres blant annet med HTH-kjøkken, påkostet baderom med eksklusive flisvalg, enstavs eikeparkett, Magnor-vinduer med trelags glass. I tillegg vil den romslige takhøyden på 2.70m gi deg en behagelig romfølelse. Merk : Takhøyden er lavere i 8.etg.

Leilighetenes beliggenhet er ypperlig for deg som setter pris på det urbane, samtidig som man befinner seg i en pen del av sentrum. Fra leilighetene har man kort vei til alle servicetilbud Fredrikstad har å by på. Fredrikstad er en by som har vært igjennom en formidabel utvikling de seneste årene. I sentrum er det et yrende folkeliv, og det åpner stadig nye spisesteder/barer med populære konsepter, noe som er et tegn på en sunn utvikling. I byen er det et gratis byfergetilbud, med fergeleie like ved Høyblokk A, hvor det er avganger til Gamlebyen, sentrum, Kråkerøy og Gressvik. Svært kort gangavstand til togstasjonen, med hyppige avganger til Oslo.

· Arkitektur med særpreg, tegnet av det prisvinnende arkitektkontoret Niels Torp+.

- Fasade med eksklusiv og påkostet murpuss.
- Leilighetene fra 5. - 8. etasje vil ha en spektakulær og vidstrakt utsikt over sjøen og nærliggende områder.
- Heisadkomst til alle etasjer, samt boder i kjelleretasje.
- Muligheter for leie av biloppstillingsplass i Cicignon Park.
- Leilighetene varierer i størrelse fra 35kvm - 81kvm, med balkong som varierer fra ca. 5,9kvm - 19kvm, hvor noen vil være nordvendt, østvendt, noen syd/ vestvendt og noen sydvendt. Leilighetene i byggets første etasje vil ha uteplass på opp mot 29kvm.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom i leiligheten, som selvstyres med termostat i hvert rom. Varmekabler på alle bad.
- Alle leiligheter leveres med enstavs eikeparkett som standard.
- Beliggende midt i smørøyet, med alle populære servicetilbud i sentrum like rundt hjørnet.

Areal og arealberegning

P-rom fra: 35 - 81 m²

Primær arealet er summen av rom som inngår i P-rom – gang/vindfang/hall, soverom, garderobesrom, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Bod i kjeller.

Arealet pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealet for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Areal er oppgitt av takstmann basert på fysisk oppmåling, men unøyaktig kan likevel forekomme. Der det ikke er foretatt arealoppmåling, er areal fra arkitekttegninger brukt. Alle areal er rundet av i henhold til vanlige avrundingsregler.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Kjøper må akseptere mindre

justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 25.03.22.

Leveransebeskrivelse

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH. Frontene er glatte og hvite. Dører er belagt med hvit melamin. Demping på skuffer og skap. Belysning under overskap. Benkeplaten er 30mm tykk med underlimt 1 kums stålvask. Blandebatteri av typen a-collection Azur black med uttrekkbar tut. Avtrekkshette: Slimline, med eget sentralt avtrekk. Kjøkken leveres uten hvitevarer.

Bad

Gulvfliser: Gulvfliser fra Flisekompaniet. Type: La Fenice Core white 60x60cm og 5x5 grå keramisk flis.

I 6.etg. og del av 5 etg.: RAK 30x30 cm gulvflis og 5x5 grå keramisk flis.

Veggfliser: Veggfliser fra Flisekompaniet. Type: La Fenice Core White 60x60cm grå keramisk flis. I 6.etg. og del av 5.etg. :RAK 20x40 cm veggflis.

Sluk: Sluk fra Flisekompaniet. Designersluk sort.

Takmaling: Maling fra Flügger. Flügger våtromsmaling, NSC-S.0500-N.

Baderomsinnredning: Innredning fra Ahlsell. A-collection baderomsmøbler med sorte detaljer.

Servant: Servant fra Ahlsell. Type: A-collection servant i porselen.

Blandebatteri: Azur Eco blandebatteri i sort, levert fra Ahlsell.

Toalett: Vegghengt toalett. Type: Evac Optima 5 Vacuum. Det presiseres at alle toaletter er vacuumtoaletter, som bruker vesentlig mindre vann ved nedspyling og er miljøvennlig. Det er viktig at beboere er oppmerksomme på at andre gjenstander enn toalettpapir ikke kan kastes i toalettet.

Dusjvegger: Dusjvegger fra Ahlsell med aluminiumsprofil. Type: A-collection Imber i sort farge.

Dusjhode: Dusjhode fra Ahlsell. Type A-collection azur i sort farge.

Speil: Baderomsspeil fra Ahlsell. Type: A-collection med integrert LED_belysning.

Baderom leveres uten hvitevarer.

Elektrisk - Futurehome smarthus

Garasje/Parkering/Boder

Det vil være mulig å leie parkeringsplass i Cicignon Park etter søknad til byggherre. Parkering tildeles etter prinsippet om "første mann til mølla".

Parkering løst i forbindelse med byggesøknad kan endres underveis og ved senere byggetrinn av Cicignon Park. Garasjeanlegg er planlagt i senere byggetrinn. For det tilfelle at det opparbeides volumeiendom på hele eller deler av sameiets eiendom, tilfaller denne eiendommen utbygger eller den som utleder rett fra utbygger.

Utbygger avgjør organisering av parkeringsplasser mv. som etableres i volumeiendom/ anleggseiendommen. Utbygger står da samtidig fritt med hensyn til å tilby parkeringsplasser for salg, utleie eller ved drift av eiendommen på annen måte som utbygger finner hensiktsmessig.

Utbygger avgjør hvordan organisering av garasje og boder skal bli.

Sameiets sportsboder er plassert i arealer i kjelleren i sameiets eiendom. Hver boligseksjon har bruksrett til 1 sportsbod, derom leiligheten ikke er solgt med innvendig sportsbod i leiligheten. Utbygger forestår tildeling av bruksrett til sportsboder, enten som del av sameiets fellesareal eller som tinglyst tilleggsdel til leiligheten eller ved at denne er del av leilighetens hoveddel.

Lading av El-bil/Hybrid: Det er ikke tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider.

Etter eierseksjonsloven § 26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov.

Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Tilvalg og endringer

Ingen tilvalg eller endringer er tilgjengelig. Byggingen er snart ferdigstilt.

Beliggenhet og Adkomst

Bydelens kortfattede historie: Fra forsvarsfort til byens villastrøk.

Cicignon har bestandig vært en viktig del av den moderne historien om Fredrikstad. Her ble det allerede i 1677 anlagt et fort, som skulle være med på å forsvare byen mot fremmede krefter. I 1814 falt fortet under en av mange kriger mot svenskene. I 1860-årene ble det besluttet å skille ut tomter, hvor mange av dagens murvillaer i dag ligger. Området har siden den gang vært en del av den "penere" sentrumssiden av Fredrikstad. Blokk A stod ferdig i 1956, og ble fra dette året sykehuset i Fredrikstad, frem til nedleggelse 2015.

Cicignon Park ligger meget sentralt i sentrum av Fredrikstad. En by som har vært igjennom en omfattende og positiv byutvikling de senere årene. Fra Cicignon Park vil du ha gangavstand til kjernen av sentrum som kan by på noe for enhver smak. Fredrikstad sentrum har de siste årene vunnet arkitekturpriser for sin sentrumssatsning. I sentrum åpner det stadig populære serveringssteder, med spennende og landsomfattende konsepter. Langs den koselige bryggepromenaden kan man ta lunsjen, hvor det bugner av populære serveringssteder. Fra leiligheten vil du ha god tilknytning til Fredrikstad jernbanestasjon, uten at toget forstyrrer de rolige omgivelsene i nærområdet. Nærområdet prydes av gamle og ærverdige villaer med mye historie. På kvartalshjørner finner man koselige caféer, og fine parker og turmuligheter langs Glommastien. Det er gangavstand til skoler, barnehage, samt byens gratis fergetilbud til blant annet Gamlebyen.

Eierform / Organisasjonsform

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen

med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser for øvrig til Eierseksjonsloven § 29. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Organisasjonsform

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantestikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal ca. 635 m2 som er bygningskropp. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse. Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte ikke er ferdig fradelt.

Bygg A vil bli seksjonert, men matrikelnummer kan bli endret dersom fotavtrykket til bygg A blir fradelt til egen matrikel. Tomtestørrelse er også uavklart frem til det foretas fradelinger. Eiendommen er del av en større utbygging og det kan også forekomme senere justeringer og fradelinger av parsellen.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet/bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Tekniskbeskrivelse

Konstruksjon

Himling: Stålsystem fritthengende med justerbare fester til betong, isolert og gips. Fuget mot alle tilstøtende vegger.

Lydhimling mot 9etg restaurant bygges ekstra med stålsystem fritthengende med lydbøyle til betong, isolert og 2lag gips. Fuget mot alle tilstøtende vegger.

Gulv: Alle eksisterende betonggulv er avrettet. Trinnlydsplate med frest spor for gulvvarmerør. Varmefordelerplate, vannbårenvarmerør, 020mm plast og parkett.

Balkonger:

- Gulv: Galvanisert stål m/underliggende malt brannplate fra Cembrit på IMP treverk. Drenering til kum. 28x120 Imp terrassebord. Innfesting til fasade på kniver med bolter og skrånstag.

- Rekkverk: Galvanisert stål HUP og glass

Sjakter: Alle tekniske føringer er isolert og branntett. Bunn av sjakt er støpt for lekkasjehåndtering.

Lydklasse: C

Fasade

Yttervegger YV 570: Utvendig er isolert, luftet og pusset Ventec system.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Stålsamme levert av AK mekaniske. Galvanisert stål med glassrekkverk. Balkongene vil bli levert med utvendig stikkontakt og lampe. Terrassegulv fra Optimera av typen impregnert furu 28x120cm.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon levert av Østfold Enøk.

Aggregat type: Systemair Geniox 20. Drives ved hjelp av strøm.

Brannsikring

Brann/leilighet skillevegger: Dobbel stålprofil med luftspalte, isolering og 2+2lag gips og brannfuget.

Dører og vinduer

Inngangsdør fra Nordic Door. Type: Nordic dørfabrikks branndører, NSC-S-0500-N.

Innerdører fra Swedoor. Lettdør glatt eller herdet glass, NSC-S-0500-N.

Overflater og kledning

Innvendig kledning og overflater: Gipsplater på vegg levert av Gyproc. Ett lag gips(to lag ved brannvegger iht. forskrift). I våtromssoner og for spikerslag er det OSB-plater fra Optimera. Stålstenderverk fra leverandør Gyproc. Type: Gyproc ERGO stål. Vinduer og verandadør fra Magnor. Type vindu: H-vinduet Magnor.

Malte og slette vegger og tak, malt med Flügger-maling. Type: Flügger Dekso 1. Farge: NSC-S-0500-N.

Gulv: Enstavs eikeparkett fra Parkettpartner. Type: Barlinek Parkett Eid Cappuccino Grande.

Gulvlister, dørlistene og terkellister: Lister fra Sørlandslisten. Ferdig kappet og malt i fargekode NSC-S-0500-N.

Bodløsninger

Noen leiligheter leveres med innvendig bod i leilighet. Se plantegninger for hver enkelt leilighet.

Porttelefon og adgangskontroll

Calleranlegg levert av ABB. Porttelefon med skjerm og tale ved utgangsdør fra leiligheten.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det er inngått avtale med Telia om leveranse, kollektiv avtale.

Oppvarming

Gulvvarme leilighet: Vannbåren gulvvarme fra

Fredrikstad Fjernvarme. Styringsenhet fra BKK.

Gulvvarme bad: Ved hjelp av varmekabler/strøm.

Boligventilasjon: Balansert ventilasjon levert av Østfold Enøk. Drives ved hjelp av strøm.

Energimerking

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Lamper/spotter tak: Leilighetene vil leveres med hvite spotlights med hvit dimmer, levert av SG.

Felleskostnader

Estimert fra kr. 2066,- til kr. 3013,-.

Felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Felleskostnadene antas å bli ca kr 38 pr. kvm. BRA pr. mnd. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Felleskostnader ihht. budsjett antas å skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme a-konto, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, filterskifte og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Boligbyggerlaget USBL basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Budsjettet kan fås ved henvendelse til megler og vil være vedlegg til kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum

ett beløp som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter. Selger forbeholder seg retten til å omorganisere prosjektet, herunder opprette egne sameier for de ulike salgstrinnene. Dette kan medføre økte felleskostnader.

Informasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstilling og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Informasjon formuesverdi

Boligen formuesverdi er ikke gitt. Vanligvis ligger denne på 25% av antatt markedsverdi og fastsettes etter ferdigstilling og overtakelse. Gjelder for primærbolig.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter

Forretningsfører

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6 mnd oppsigelse. Kjøperne vil innkalt til årsmøte 10

måneder etter at alle 62 leilighetene er solgt, hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtakelse ev. via startkapital. Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på sameiermøte.

Adgang til utleie

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon/leilighet med de begrensninger som følger av kontrakt, sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen leilighet.

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne. Ettersom Cicignon Park er et pågående prosjekt under utførelse vil det forbli tinglyst erklæringer på eiendommene som sikrer videre utvikling av prosjektet og etablering av nye bygg, herunder også opprettelse av anleggseiendom under grunnen.

Eiendommen til eierseksjonssameiet er ikke enda fradelt og inngår i et prosjekt hvor det kan bli

aktuelt med endring av eiendomsgrenser herunder avsetting av areal til fellesareal som er felles for flere av byggene i prosjektet. Listen er ikke uttømmende.

Det vil kunne forekomme justeringer av eiendomsgrenser i forbindelse med fradelingen av grunnen til bygget som skal seksjoneres. For det tilfelle at eiendommen ikke fradeles vil det tinglyses som heftelse at sameiet må frivillig og uten vederlag avstå grunn for opprettelse av nye bygg på gnr. 300, bnr. 1646. Dette gjelder også hvis bygget etter fradeling har uteområder som skal brukes til det formål å utvikle eiendommen med nye enheter eller installasjoner.

Organisering av fremtidige fellesareal er ikke avklart. Det arbeides for at bygningskroppene fradeles slik at fellesareal blir felles for samtlige sameier i Prosjektet Cicignon Park. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere dette best mulig for prosjektet, og at det kan komme endringer i denne løsningen underveis i prosjektet. Under enhver omstendighet må kjøper og sameiet som sådan, samtykke og gi fullmakt til utbygger slik at dette arbeidet ikke forhindres. Kjøper er også kjent med at det senere kan medføre økte felleskostnader til forvaltning av fellesarealene. Sameiet og den enkelte eierseksjonshaver har plikt til å samtykke overfor utbygger til at utbygningspotensiale for Cicignon Park blir utbygd.

Utbygger har etter denne vedtekten ugjenkallelig fullmakt uten tidsbegrensning til å foreta fradelinger, reseksjonering, deling av eiendommen, utvidelse og opprettelse av nye boenheter/næringsseksjoner/eierseksjonssameier og videre utbygning av eiendommen uten at sameiet kan kreve vederlag for tomtearealer eller bruken av arealene på annen måte.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m for området Cicignon Park.

Kjøper aksepterer at det kan komme tinglyste heftelser på eiendommen for å sikre videre

utbygging og fradeling av blokkens fotavtrykk til egen matrikkel, men øvrige deler av tomten fradeles uten vederlag for å ivareta byggearealer for nye bygg i kvartalet.

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Utbygger

NGD Blokk A AS

Org.nr.: 916 023 111

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Fremdriftplan og ferdigstillelse

Antatt ferdigstillelse for prosjektet (blokk A) vil være ca. vår 2023.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 3-4 ukers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr §18. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §18 er oppfylt. Kjøper har plikt til å overta leiligheten innen 6 uker etter at det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan

gjennomføres på overtakelsesdagen. Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Før overtakelse vil det bli gjennomført befarings der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

Viktig informasjon fra utbygger

1]

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen. ved besiktigelsen.

[2]

Kjøper aksepterer at deler av fellesarealer og utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner på eiendommene er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Kjøper er videre kjent med at boligen inngår i et prosjekt hvor det kan foregå anleggsarbeid i en periode etter overlevering av eiendommen, og er kjent med at dette kan medføre anleggsstøy.

[3]

Flere av produktene som følger boligen krever omtanke og noe kunnskap ved bruk og vedlikehold.

I prosjektet er det benyttet Vegghengt toalett, Evac Optima 5 Vacuum. Det presiseres at alle toaletter er vacuumtoaletter, som bruker vesentlig mindre vann ved nedspyling og er miljøvennlig. Det er viktig at beboere er oppmerksomme på at andre gjenstander enn toalettpapir ikke kan kastes i toalettet. Beboere må sette seg inn i bruken/vedlikeholdet av disse da dette kan være annerledes enn hva man ellers er vant med.

[4]

Parkett tåler ikke vann ved vasking; Silikonfuger på

bad har begrenset levetid; Sluk må jevnlig renses; Avtrekksvifte på kjøkken/bad må holdes rene.

[5]

Anerkjent ventilasjonsanlegg fra Systemair er installert, men det vil likevel kunne høres lyd fra aggregater og ventiler. Åpne spalter under dører pga. ventilasjon kan også medføre noe lyd.

[6]

Selger besørger og bekoster ferdigattest.

Noen sprekkr/ris i overflater kan forekomme. I nybygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Dette kan også gi utslag i sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner uten at dette regnes som en mangel

Arealberegninger kan vurderes litt ulikt på bakgrunn av målemetoder og skjønnsmessige vurderinger. Avvik kan derfor forekomme, og Kjøper bør foreta egne målinger og vurderinger før det inngis bindende bud, dersom dette har betydning for kjøpet og pris.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere en mulig bruk av området som kan realiseres utfra planlagt regulering og opparbeidelse av eiendommene, men kan endres. Dette gjelder alt av illustrasjoner også bygninger som er tegnet inn som skisser for Cicignon Park. Det presiseres særskilt at endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette. Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer. Selger tar forbehold om vær/temperaturer/årstid for endelig opparbeidelse av utomhusareal/utomhusanlegg. Kjøper er kjent med at det ikke foreligger ferdigattest og at dette ikke blir utstedt før tiltaket i sin helhet er ferdig og at dette ikke er en mangel.

Betalingsbetingelser / avtalebetingelser / Garantier

10% av kjøpesummen innbetales ved kontraktsignering, dog tidligst når det foreligger garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales senest fem virkedager før overtakelsesdato. (Finansieringsbevis/bekreftelse på hele kjøpesummen skal innleveres ved kontraktinngåelse). Nærmere informasjon om innbetaling vil bli utsendt fra EiendomsMegler1.

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillingen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler 1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar

foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Bindende kjøpsbekreftelse/Budgivning

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle selgere. I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler. Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Tilbud om lånefinansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Tilbud om verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Tilbud på forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Salg av kontraktsposisjon / Endring av avtalen

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler på kr 20.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og

endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.

Endring krever selgers samtykke.

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler. Selger/megler 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 megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Viktig informasjon

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Inntegnet utstyr/inventar som er stiptet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene. Byggebeskrivelsen/

leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Det er mellom selger og megler inngått avtale om fastpris kr. 34 400,- for hver enhet i provisjon, Tilrettelegging nybygg kr. 20 000,- Oppgjørshonorar kr. 4000,- Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømlleverandør vedr. formidling av strømvatle.

Lovanvendelse

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Hvitvaskingsloven - Meglers plikt til å stanse handelen

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse. I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av

handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Informasjon til salgsoppgaven

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Vedlegg:

Kontraktsutkast
Prisliste
Leveransebeskrivelse
Kommuneplan
Utomhusplan
Arealmålingsrapport
Prisliste felleskostnader
Budsjettforslag
Utkast vedtekter
Generalfullmakt som skal tinglyses
Erklæring som skal tinglyses
Matrikkelkart
Reguleringsplan
Budskjema
Parkeringsavtale

Kontaktperson

Erlend Landheim Holden
Eiendomsmegler
erlend.l@eiendomsmegler10a.no
Tlf: 906 36 241

Ansvarlig megler

Caroline Skjerden Meyer
Daglig leder/advokat
caroline.m@eiendomsmegler10a.no
Tlf: 416 69 206



Oversiktsillustrasjon i henhold til nåværende planer - Cicignon park



Illustrasjoner av planlagt område



Store vindusflater og god takhøyde gir maks utbytte av den flotte utsikten i denne leiligheten!



Utsikt fra de øverste etasjene mot øst.



Fra 7.etasje mot sør.



Flott utsikt over til Gamlebyen og så langt som til Sverige fra de øverste leilighetene vendt mot syd.



Leilighet H0101

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
ettersom

Plantegning leilighet 101 - 72 kvm .



Leilighet H0102

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etotere

Foreløpig plantegning leilighet 102 - 55 kvm .



Leilighet H0103

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etotere

Plantegning leilighet 103 - 56 kvm.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etotera

Plantegning leilighet 104 - 80 kvm



Leilighet H0105

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etetera

Foreløpig plantegning leilighet 105 - 70 kvm.



Leilighet H0106

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etottere

Plantegning leilighet 106 - 49 kvm.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
ettersom

Plantegning leilighet 201, 301, 401, 501, 601, 701 og 801 - Balkongstørrelse på leilighetene kan variere. BRA 47 kvm .



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etottere

Plantegning leilighet 202, 302, 402, 502, 602, 702 og 802. Balkongstørrelsen på leiligheten kan variere fra etasje til etasje.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
ettersom

Plantegning leilighet 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803 - MERK balkongstørrelser kan variere.
BRA - 58 kvm.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
ettersom

Plantegning leilighet 204, 304, 404, 504, 604, 704, 804 - MERK balkongstørrelser kan variere.
BRA - 46 kvm.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etottere

Plantegning for leilighet 205, 305, 405, 505, 605, 705 og 805. - MERK balkongstørrelser kan variere. BRA/P-rom 35 - 37 kvm.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
ettersom

Plantegning for leilighet 206, 306, 406, 506, 606, 706, 806 - MERK balkongstørrelse kan variere.
BRA/p-rom 80 kvm.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etotera

Plantegning for leilighet 207, 307, 407, 507, 607, 707 og 807. Balkongstørrelser varierer fra etasje til etasje. BRA/p-rom 70 kvm.



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etottere

Plantegning 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808. MERK balkongstørrelser kan variere.
BRA/p-rom 42 kvm.



3 utsikt 04



2 måneder
GRATIS
forsikring!

TOPP bolig - og fritidsboligforsikring – inkludert innbo og flytteforsikring

Vårt forsikringsselskap Fremtind **gir deg** to måneder
gratis forsikring for din nye bolig eller fritidsbolig
– innbo og flytteforsikring*

*Snakk med din eiendomsmegler
om boligen kvalifiserer for tilbudet

EiendomsMegler 1

SpareBank 1
ØSTFOLD • AKERSHUS

Fellesbestemmelser

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.
- § 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens § 25 regulert til:
- Byggeområder for boligbebyggelse
 - Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
 - Byggeområder for offentlig bebyggelse
 - Byggeområder for allmennyttig formål
 - Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnetninger).
 - Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).
- § 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- § 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- § 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreget og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.
- § 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.
- Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårds plass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.
- § 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.
- Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).
- § 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortrengelse eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.



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



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1646/0/0

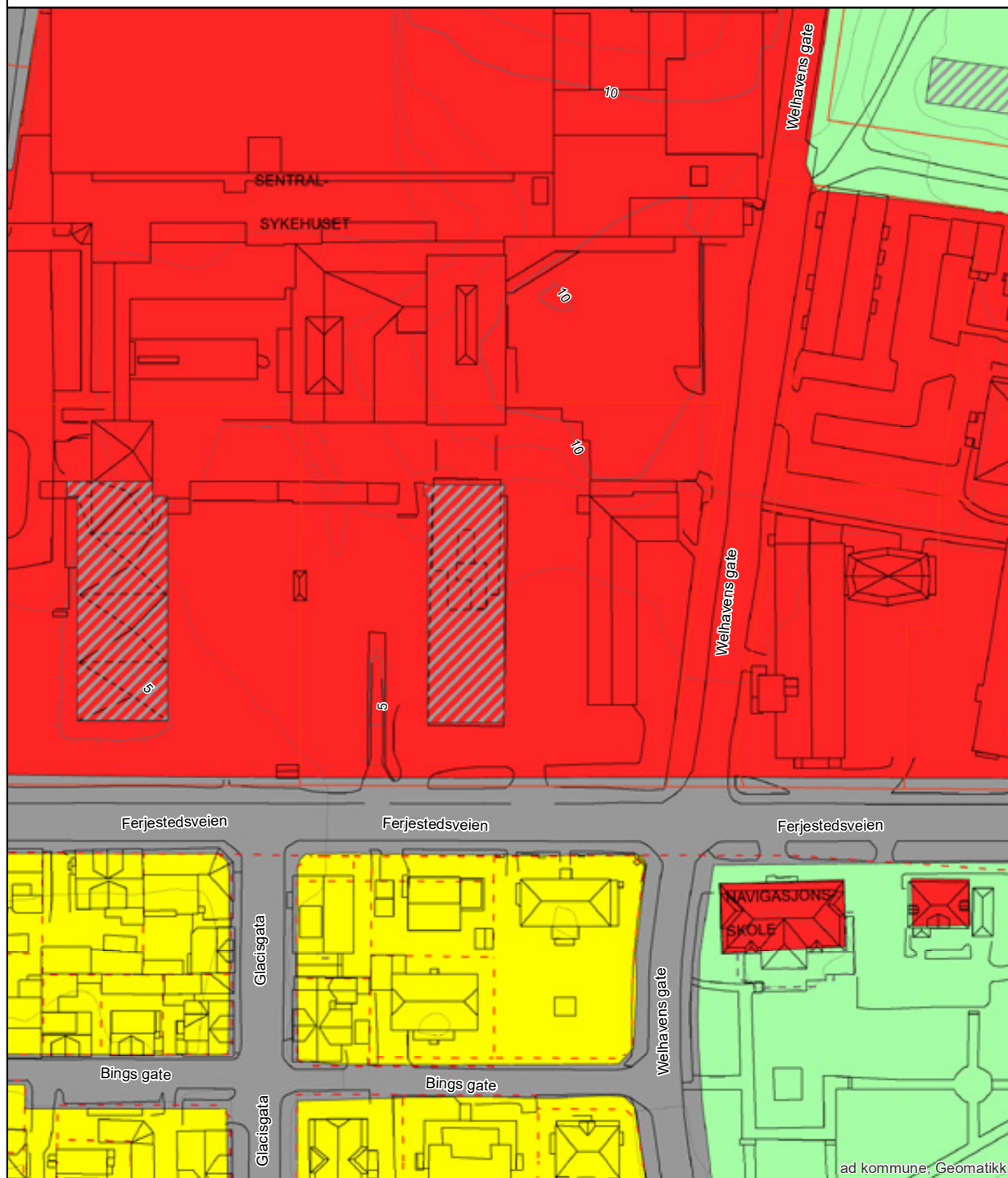
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2022-03-16

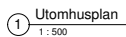


Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.03.1986
Plannavn: Cicignon

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.





Arealmålingsrapport

📍 Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

Gnr. 300, Bnr. 1646



Befaringsdato:

Rapportdato: 25.03.2022

Oppdragsnr: 10596-1046



Gyldig rapport
25.03.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Henrik Hals

25.03.2022 | KRÅKERØY

Henrik Hals

Damveien 22
958 08 570

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@takstteam.no
958 08 570

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	300	1646	0	5339.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Welhavens gate 7

Hjemmelshaver

Ng Development AS

Beskrivelser

Arealer

62 leiligheter med likt areal til bra og p-rom da det ikke er s-rom i planløsningen.

1.etg.

1. H-0101: 72 m²bra/p-rom.
2. H-0102: 55 m²bra/p-rom.
3. H-0103: 56 m²bra/p-rom.
4. H-0104: 80 m²bra/p-rom.
5. H-0105: 70 m²bra/p-rom.
6. H-0106: 49 m²bra/p-rom.

2.etg.

1. H-0201: 47 m²bra/p-rom.
2. H-0202: 61 m²bra/p-rom.
3. H-0203: 57 m²bra/p-rom.
4. H-0204: 46 m²bra/p-rom.
5. H-0205: 36 m²bra/p-rom.
6. H-0206: 80 m²bra/p-rom.
7. H-0207: 70 m²bra/p-rom.
8. H-0208: 43 m²bra/p-rom.

3.etg.

1. H-0301: 47 m²bra/p-rom.
2. H-0302: 60 m²bra/p-rom.
3. H-0303: 59 m²bra/p-rom.
4. H-0304: 47 m²bra/p-rom.
5. H-0305: 36 m²bra/p-rom.
6. H-0306: 79 m²bra/p-rom.
7. H-0307: 71 m²bra/p-rom.
8. H-0308: 42 m²bra/p-rom.

4.etg

1. H-0401: 47 m²bra/p-rom.
2. H-0402: 61 m²bra/p-rom.
3. H-0403: 58 m²bra/p-rom.
4. H-0404: 46 m²bra/p-rom.
5. H-0405: 35 m²bra/p-rom.
6. H-0406: 80 m²bra/p-rom.
7. H-0407: 70 m²bra/p-rom.
8. H-0408: 42 m²bra/p-rom.

5.etg.

1. H-0501: 47 m²bra/p-rom.
2. H-0502: 62 m²bra/p-rom.
3. H-0503: 58 m²bra/p-rom.
4. H-0504: 46 m²bra/p-rom.
5. H-0505: 36 m²bra/p-rom.
6. H-0506: 80 m²bra/p-rom.
7. H-0507: 72 m²bra/p-rom.
8. H-0508: 42 m²bra/p-rom.

6.etg.

1. H-0601: 47 m²bra/p-rom.
2. H-0602: 61 m²bra/p-rom.
3. H-0603: 58 m²bra/p-rom.
4. H-0604: 47 m²bra/p-rom.
5. H-0605: 36 m²bra/p-rom.
6. H-0606: 80 m²bra/p-rom.
7. H-0607: 71 m²bra/p-rom.
8. H-0608: 42 m²bra/p-rom.

7.etg.

1. H-0701: 46 m²bra/p-rom. Ønsket kontrollmål: Trapperom er målt til 25 m² og korridor er målt til 61 m².
2. H-0702: 61 m²bra/p-rom.
3. H-0703: 57 m²bra/p-rom.
4. H-0704: 46 m²bra/p-rom.
5. H-0705: 37 m²bra/p-rom.
6. H-0706: 80 m²bra/p-rom.
7. H-0707: 70 m²bra/p-rom.
8. H-0708: 42 m²bra/p-rom.

8.etg.

1. H-0801: 47 m²bra/p-rom.
2. H-0802: 61 m²bra/p-rom.
3. H-0803: 58 m²bra/p-rom.
4. H-0804: 47 m²bra/p-rom.
5. H-0805: 37 m²bra/p-rom.
6. H-0806: 81 m²bra/p-rom.
7. H-0807: 70 m²bra/p-rom.
8. H-0808: 42 m²bra/p-rom.

Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1646
3004 FREDRIKSTAD

Henrik Hals
Damveien 22
1672 KRÅKERØY



9.etg.

Totalt areal i 9.etg. er målt til 198 m² bra.

U.etg.

Totalt areal i u.etg. er målt til 672 m² bra/s-rom/

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Oppdrager er å utføre arealmåling på 62 nye leiligheter i Welhavens gate 7A og 7B.

Arealet som registreres er innvendige mål, inklusive nødvendige sjakter/utforinger, samt smug ut i dør- og vindusåpninger med målbart areal.

Det var på befaringspunktet målt inn til karm i smug, arealavvik kan forekomme om ytterligere belistning eller foringer av større dimensjoner monteres.

Vegger i 9. etg. og i u.etg. var ikke ferdigstilte og arealavvik vil forekomme ved utforing av vegger her,

Bruksareal fremkommer ved å måle til ytterveggenes innside. Alle plan er måleverdige hvor de enn ligger i bygget, så lenge de har en etasjehøyde større enn 1,90 m. Bruksarealet bestemmes separat for hvert plan og måles i gulvhøyde. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp,

heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

I bruksarealet for en bruksenhet medregnes:

- Fotlister, brystningspanel

- Foldevegger, skjermvegger

- Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap

- Frittliggende rør, ledninger, montasjekanaler, piper og lignende

- Elementer for oppvarming som fyrkjeler, beredere, radiatorer, kaminer, peiser, ovner og lignende

Prisliste Eierseksjonssameiet Cicignon Park A

Oppdatert
< dato >

Seksjon nr	Bolig nr	Bolig / næring	BRA kvm	P-rom kvm	Etg	Innskudd	Fellesgjeld	Kjøpesum	Omkostninger	Totalpris inkl. omk.	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Status
1	H-0101	Bolig	72,0	72,0	1	-	-	-	-	-	2 344	500	2 844	
2	H-0102	Bolig	55,0	55,0	1	-	-	-	-	-	1 987	500	2 487	
3	H-0103	Bolig	56,0	56,0	1	-	-	-	-	-	2 008	500	2 508	
4	H-0104	Bolig	80,0	80,0	1	-	-	-	-	-	2 513	500	3 013	
5	H-0105	Bolig	70,0	70,0	1	-	-	-	-	-	2 302	500	2 802	
6	H-0106	Bolig	49,0	49,0	1	-	-	-	-	-	1 860	500	2 360	
7	H-0201	Bolig	47,0	47,0	2	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318	
8	H-0202	Bolig	61,0	61,0	2	-	-	-	-	-	2 113	500	2 613	
9	H-0203	Bolig	57,0	57,0	2	-	-	-	-	-	2 029	500	2 529	
10	H-0204	Bolig	46,0	46,0	2	-	-	-	-	-	1 797	500	2 297	
11	H-0205	Bolig	36,0	36,0	2	-	-	-	-	-	1 587	500	2 087	
12	H-0206	Bolig	80,0	80,0	2	-	-	-	-	-	2 513	500	3 013	
13	H-0207	Bolig	70,0	70,0	2	-	-	-	-	-	2 302	500	2 802	
14	H-0208	Bolig	43,0	43,0	3	-	-	-	-	-	1 734	500	2 234	
15	H-0301	Bolig	47,0	47,0	3	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318	
16	H-0302	Bolig	60,0	60,0	3	-	-	-	-	-	2 092	500	2 592	
17	H-0303	Bolig	59,0	59,0	3	-	-	-	-	-	2 071	500	2 571	
18	H-0304	Bolig	47,0	47,0	3	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318	
19	H-0305	Bolig	36,0	36,0	3	-	-	-	-	-	1 587	500	2 087	
20	H-0306	Bolig	79,0	79,0	3	-	-	-	-	-	2 492	500	2 992	
21	H-0307	Bolig	71,0	71,0	3	-	-	-	-	-	2 323	500	2 823	
22	H-0308	Bolig	42,0	42,0	3	-	-	-	-	-	1 713	500	2 213	
23	H-0401	Bolig	47,0	47,0	4	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318	
24	H-0402	Bolig	61,0	61,0	4	-	-	-	-	-	2 113	500	2 613	
25	H-0403	Bolig	58,0	58,0	4	-	-	-	-	-	2 050	500	2 550	
26	H-0404	Bolig	46,0	46,0	4	-	-	-	-	-	1 797	500	2 297	
27	H-0405	Bolig	35,0	35,0	4	-	-	-	-	-	1 566	500	2 066	
28	H-0406	Bolig	80,0	80,0	4	-	-	-	-	-	2 513	500	3 013	
29	H-0407	Bolig	70,0	70,0	4	-	-	-	-	-	2 302	500	2 802	
30	H-0408	Bolig	42,0	42,0	4	-	-	-	-	-	1 713	500	2 213	
31	H-0501	Bolig	47,0	47,0	5	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318	
32	H-0502	Bolig	62,0	62,0	5	-	-	-	-	-	2 134	500	2 634	
33	H-0503	Bolig	58,0	58,0	5	-	-	-	-	-	2 050	500	2 550	
34	H-0504	Bolig	46,0	46,0	5	-	-	-	-	-	1 797	500	2 297	
35	H-0505	Bolig	36,0	36,0	5	-	-	-	-	-	1 587	500	2 087	
36	H-0506	Bolig	80,0	80,0	5	-	-	-	-	-	2 513	500	3 013	
37	H-0507	Bolig	72,0	72,0	5	-	-	-	-	-	2 344	500	2 844	
38	H-0508	Bolig	42,0	42,0	5	-	-	-	-	-	1 713	500	2 213	
39	H-0601	Bolig	47,0	47,0	6	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318	

40	H-0602	Bolig	61,0	61,0	6	-	-	-	-	-	2 113	500	2 613
41	H-0603	Bolig	58,0	58,0	6	-	-	-	-	-	2 050	500	2 550
42	H-0604	Bolig	47,0	47,0	6	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318
43	H-0605	Bolig	36,0	36,0	6	-	-	-	-	-	1 587	500	2 087
44	H-0606	Bolig	80,0	80,0	6	-	-	-	-	-	2 513	500	3 013
45	H-0607	Bolig	71,0	71,0	6	-	-	-	-	-	2 323	500	2 823
46	H-0608	Bolig	42,0	42,0	6	-	-	-	-	-	1 713	500	2 213
47	H-0701	Bolig	46,0	46,0	7	-	-	-	-	-	1 797	500	2 297
48	H-0702	Bolig	61,0	61,0	7	-	-	-	-	-	2 113	500	2 613
49	H-0703	Bolig	57,0	57,0	7	-	-	-	-	-	2 029	500	2 529
50	H-0704	Bolig	46,0	46,0	7	-	-	-	-	-	1 797	500	2 297
51	H-0705	Bolig	37,0	37,0	7	-	-	-	-	-	1 608	500	2 108
52	H-0706	Bolig	80,0	80,0	7	-	-	-	-	-	2 513	500	3 013
53	H-0707	Bolig	70,0	70,0	7	-	-	-	-	-	2 302	500	2 802
54	H-0708	Bolig	42,0	42,0	7	-	-	-	-	-	1 713	500	2 213
55	H-0801	Bolig	47,0	47,0	8	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318
56	H-0802	Bolig	61,0	61,0	8	-	-	-	-	-	2 113	500	2 613
57	H-0803	Bolig	58,0	58,0	8	-	-	-	-	-	2 050	500	2 550
58	H-0804	Bolig	47,0	47,0	8	-	-	-	-	-	1 818	500	2 318
59	H-0805	Bolig	37,0	37,0	8	-	-	-	-	-	1 608	500	2 108
60	H-0806	Bolig	81,0	81,0	8	-	-	-	-	-	2 534	500	3 034
61	H-0807	Bolig	70,0	70,0	8	-	-	-	-	-	2 302	500	2 802
62	H-0808	Bolig	42,0	42,0	8	-	-	-	-	-	1 713	500	2 213
			3667,0	3667,0	296	-	-	-	-	-	124 412	31 000	155 412

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, vaktmester, renhold, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke), driftskostnader og generell vedlikehold av anlegg. Kommunale avgifter/renovasjon kan avtales å bli fakturert direkte til hver leilighet.

Andelskapital: Megler bør kreve inn andelskapital på f.eks. kr. 5000,- pr. leilighet

Budsjettforslag

Eierseksjonssameiet Cicignon Park A

	Budsjett	Kommentar
INNTÆKT		
3600 Driftskostnad	1 492 942	
3620 TV / Bredbånd	372 000	
Sum inntekt	1 864 942	
KOSTNAD		
5300 Styrehonorar	-62 000	Ca kr 1 000 - 1 500 pr enhet
5400 Arb. og styrehonorar	-8 742	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200 Energi, strøm	-750 000	Fredrikstad Fjernvarme fakturerer sameiet for alle 62 leiligheter
6310 Vaktmester	-100 000	Estimat, avtale må inngås
6329 Vannbåren varme/varmt tappevann	-30 000	Estimat. Vannbåren varme/varmt tappevann for felles arealet faktureres til sameie. Hver bolig for faktura for eget bruk fra Eviny.
6361 Renhold	-100 000	Estimat, avtale må inngås
6390 Andre driftskostnader	-10 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6420 Bævr HMS	-6 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens (+mva)
6601 Vedlikehold	-15 000	Generell vedlikehold
6611 Hest	-70 000	Estimt. Vedlikeholdskontrakt inkl. heisalarm må inngås
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-15 000	
6617 Brannvernustyr og -varsling	-30 000	
6663 Ventilasjon	-30 000	Estimat. Serviceavtaler må inngås
6700 Revisjonshonorar	-5 700	I henhold til avtale med revisor KPMG (ca. 3900 i grunnbeløp og 28 kr. pr. leilighet)
6710 Forretningsførerhonorar	-72 000	Iht. Avtale med Ustbl
6951 TV/Bredbånd	-372 000	Estimt kr. 500,- pr. leilighet pr. mnd. Avtale må inngås
7500 Forsikringer	-186 000	Bygningsforsikring. Estimat kr. 3000,- pr. leilighet etter erfaringstall, avtale må inngås
7790 Andre kostnader	-2 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
Sum kostnad	-1 864 942	
Driftresultat	0	
FINANSPOSTER		
Netto finansposter	0	
Årsresultat	0	
8980 Overført sameiekapital	0	
Sum overføringer	0	
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat	0	
Endring arbeidskapital	0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
 Budsjettet er utarbeidet av Ustbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Ustbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Meglerforetakets org.nr: **833 384 252**Oppdragsnr.: **5340225023**

Omsetningsnr.:

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Cicignon Park

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
NGD Blokk A AS	Welhavens gate 7, 1606 Fredrikstad	916 023 111

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på fradelt tomt. Tomten vil bli fradelt fra gnr. 300, bnr. 1646 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune. Tomten vil utgjøre minimum fotavtrukket til det som seksjoneres og være eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er leilighet **Mangler data**.

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til del av fellesarealer: se vedlegg (ettersendes)

Hjemmelshaver til eiendommen er NG Development AS (Org.nummer 913 251 679).

Prosjektet Sameiet Cicignon Park Bygg A, Fredrikstad, er planlagt med 62 boenheter og én næringsseksjon.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr. ,-** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene. Videre er det under planlegging å knytte felles drift av arealene i Cicignon Park til eget driftsselskap som vil forestå nødvendig vedlikehold og som seksjonshaverne og sameierne vil være tilknyttet.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr. ,-** - kroner.

Vederlag for bolig i henhold til betalingsplan:

10% kontakt når lovpålagt garanti er stilt, jfr. Bufl. §12:	kr	0,-
Kontakt innen overtakelse:	kr	0,-
Total kjøpesum	kr	0,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Oppstartskapital/Etableringsavgift for sameiet:	kr	5 000,-
Estimert tilknytningsavgift kabel-TV/fibernet:	kr	4 000,-
Omkostninger i alt	kr	9 000,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	9 000,-
--	-----------	----------------

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i Bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien kan stilles i form av samlegaranti til sameiet eller for den enkelte seksjon. Originalen oppbevares hos megler frem til garantiens utløp, hvorpå de returneres til garantist uten ytterligere varsel.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må selger stille garanti jf. § 47 i Bustadoppføringslova.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **EiendomsMegler 1 Fredrikstad**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

EiendomsMegler1 Østfold Akershus oppgjør

Postboks 130

1501 Moss

Tlf: 480 14 803. E-post: oppgjor@eiendomsmegler1oa.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

- Kjøper betaler for boligen i henhold til vedlagte betalingsplan. Restkjøpesummen skal være innbetalt til megler senest samtidig med overtakelsen.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto nummer **1080 07 41888** med **KID 534022502320**.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne. Ettersom Cicignon Park er et pågående prosjekt under utførelse vil det forbli tinglyst erklæringer på eiendommene som sikrer videre utvikling av prosjektet og etablering av nye bygg, herunder også opprettelse av anleggseiendom under grunnen.

Eiendommen til eierseksjonssameiet er ikke enda fradelt og inngår i et prosjekt hvor det kan bli aktuelt med endring av eiendomsgrenser herunder avsetting av areal til fellesareal som er felles for flere av byggene i prosjektet. Listen er ikke uttømmende. Det vil kunne forekomme justeringer av eiendomsgrenser i forbindelse med fradelingen av grunnen til bygget som skal seksjoneres. For det tilfelle at eiendommen ikke fradeles vil det tinglyses som heftelse at sameiet må frivillig og uten vederlag avstå grunn for opprettelse av nye bygg på gnr. 300m bnr. 1646. Dette gjelder også hvis bygget etter fradeling har uteområder som skal brukes til det formål å utvikle eiendommen med nye enheter eller installasjoner.

Organisering av fremtidige fellesareal er ikke avklart. Det arbeides for at bygningskroppene fradeles slik at fellesareal blir felles for samtlige sameier i Prosjektet Cicignon Park. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere dette best mulig for prosjektet, og at det kan komme endringer i denne løsningen underveis i prosjektet. Under enhver omstendighet må kjøper og sameiet som sådan, samtykke og gi fullmakt til utbygger slik at dette arbeidet ikke forhindres. Kjøper er også kjent med at det senere kan medføre økte felleskostnader til forvaltning av fellesarealene. Sameiet og den enkelte eierseksjonshaver har plikt til å samtykke overfor utbygger til at utbygningspotensiale for Cicignon Park blir utbygd. Utbygger har etter denne vedtekten ugjenkallelig fullmakt uten tidsbegrensning til å foreta fradelinger, reseksjonering, deling av eiendommen, utvidelse og opprettelse av nye boenheter/næringsseksjoner/eierseksjon sameier og videre utbygning av eiendommen uten at sameiet kan kreve vederlag for tomtearealer eller bruken av arealene på annen måte.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak for følgende dokumenter:

- 2015/241141-1/200 17.03.2015. Pantedokument. Beløp 65 000 000 NOK. Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS ORG.NR: 837 884 942. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. OVERFØRT FRA: KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1494
- 2022/564008-1/200 25.05.2022. Pantedokument. Beløp 320 000 000 NOK. Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD OG AKERSHUS. ORG.NR: 833 384 252

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av kjøpet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

- 2016/1018015-1/200. 03.11.2016. ERKLÆRING/AVTALE. Bestemmelser og gjensidig rett til utnyttelse og fordeling av areal for utbygging av infrastruktur, lednings- og kabelanlegg, adkomst, parkering, leke- og fellesareal samt bestemmelse om bebyggelse. med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.
- 2022/564008-2/200. 25.05.2022. REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER. Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD OG AKERSHUS. ORG.NR.: 833 384 252.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Overtakelse

Eiendommen skal overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Selger skal fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

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

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha 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 bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet 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.

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 skal selger stille en samlet garanti som sikrer de gjenstående arbeider. Kjøpers krav vil være oppfylt

gjennom selgers garanti, og det vil ikke være grunnlag for å tilbakeholde penger fra oppgjøret som følge av manglende ferdigattest.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet 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.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

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

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. Diverse

Andre avtaler mellom partene

1) Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhørende eiendommen. Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelse.

2) Kjøper aksepterer at deler av fellesarealer og utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner på eiendommene er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv. samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snart utbedre.

Kjøper er videre kjent med at boligen inngår i et prosjekt hvor det kan foregå anleggsarbeid i en periode etter overlevering av eiendommen, og er kjent med at dette må medføre anleggsstøy.

3) Flere av produktene som følger boligen krever omtanke og noe kunnskap ved bruk og vedlikehold.

4) Parkett tåler ikke vann ved vasking; Silikonfuger på bad har begrenset levetid; Sluk må jevnlig renses; Avtrekksvifte på kjøkken/bad må holdes rene.

5) Anerkjent ventilasjonsanlegg fra Systemair er installert, men det vil likevel kunne høres lyd fra aggregater og ventiler. Åpne spalter under dører pga. ventilasjon kan også medføre nye lyd.

6) Selger besørger og bekoster ferdigattest.

Noen sprekk/ris i overflater kan forekomme. I nybygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Dette kan også gi utslag i sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner uten at dette skal regnes som en mangel.

Arealberegninger kan vurderes litt ulikt på bakgrunn av målemetoder og skjønnsmessige vurderinger. Avvik kan derfor forekomme, og Kjøper bør foreta egne målinger og vurderinger før det inngis bindende bud, dersom dette har betydning for kjøper og pris.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere en mulig bruk av området som kan realiseres utfra planlagt regulering og opparbeidelse av eiendommene, men kan endres. Dette gjelder alt av illustrasjoner, også bygninger som er tegnet inn som skisse for Cicignon Park. Det presiseres særskilt at endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette. Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer. Selger tar forbehold om vær/temperaturer/årstid for endelig opparbeidelse av utomhusareal/utomhusanlegg. Kjøper er kjent med at det ikke foreligger ferdigattest og at dette ikke blir utsendt før tiltaket i sin helhet er ferdig og at dette ikke utgjør en mangel.

Parkeringsplasser

Sameiet eier ikke parkeringsplasser og det er ikke areal avsatt til dette på egen grunneiendom. For prosjektet Cicignon Park er det i videre byggetrinn planlagt å etablere parkeringsplasser på egen anleggseiendom som utbygger avgjør hvordan organisering av garasjeplasser vil bli foretatt på et senere tidspunkt. Det kan da tenkes at parkeringsplasser blir tilbudt for salg, utleie eller at det blir driftet av eksterne tilbydere slik som de midlertidige parkeringsplassene i dag.

Transport av kontrakt

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtagelse.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper 1 (kjøper i denne kontrakt). Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbetssemmelene i kjøpekontrakten.

Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 35.000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

Diverse forhold - Garanti

Salgsoppgaven er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder prosjektbeskrivelsen.

Kjøper er kjent med at grensene for eiendommen ikke er endelig fastsatt. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Fredrikstad kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsl på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarig vil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles.

Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Kjøper er kjent med og aksepterer at den videre utbygging på eiendom, kan bli til sjenanse inntil samtlige bygg på området er ferdigstilt.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneeting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens matrikelnummer/andelsnummer i skjøte/hjemmelsdokumentet når dette er avklart.

Selger forbeholder seg retten til å kredittsjekke kjøpere som misligholder innbetalingene.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien kan stille si form av samlegaranti til sameie eller for den enkelte seksjon.

Reklamasjon må også oversendes selgers garantist for at reklamasjonen kan stilles mot garanti.

Befaring - ettårsbefaring - reklamasjon

Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til bilag til denne kontrakt. På protokollen skal det noteres eventuelle mangler og den skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder på fellesarealer og utomhusarbeider.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

I de tilfelle det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Selger skal overlevere eiendommen/boligen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs. vask/tørk av alle flater, vask av tekniske rom, støvsuging av alle horisontale flater.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Det skal føres protokoll fra ettårsbefaringen, som skal undertegnes av kjøper og selger

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

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter kjøper seg til å gi selger og dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

Kontraktsbrudd - heving

Skulle kjøper ønske å heve avtalen, må hevingskravet meldes selger før overtagelse.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsvalg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslova §58, jf §52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers eiendom/leilighet selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om heving ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 §13-2, 3. ledd(e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved selgers forretningsadresse.

17. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert
3. Opplysninger fra kommunen
4. Målebrev/arealbekreftelse
5. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse (ettersendes)
6. Betalingsplan

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Kråkerøy, den

Selger**Kjøper**

NGD Blokk A AS



UTKAST TIL VEDTEKTER FOR

SAMEIET CICIGNON PARK BYGG A, FREDRIKSTAD.

(FORELØPIG UTKAST 25.05.22 SOM VEDLEGGES SALGSOPPGAVE. DET TAS
FORBEHOLD OM ENDRING AV VEDTEKTER NÅR SAMEIET BLIR OPPRETTET)

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

- (1) Sameiets navn er: Sameiet Cicignon Park Bygg A, Fredrikstad
- (2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 300, bnr1646 (under fradeling) i Fredrikstad kommune.

1-2 Forretningskontor:

- (1) Forretningskontoret er i Fredrikstad kommune.

2-1 Sameiet:

- (1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 300 bnr. 1646 (under fradeling) i Fredrikstad kommune i felleskap (sameie).
- (2) Sameiet består av 62 boligseksjoner og en næringsseksjon oppført som blokkbebyggelse. Disse seksjonene er fordelt på ett bygg.
- (3) Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer.
I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.
- (4) Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- (5) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.
- (6) Det er planlagt at sameiet om noen år kan utvides med flere bygg/boligseksjoner

og næringsseksjoner. I dette tilfelle vil det kreves reseksjonering og samtykke fra alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere har ved første gangs kjøp forpliktet seg til å samtykke til senere reseksjonering, og til å signere på alle nødvendige dokumenter for å få gjennomført en utvidelse av sameiet. Denne forpliktelse gjelder også nye seksjonseiere dersom eierseksjoner er resolgt/videresolgt innen utvidelse/reseksjoneringen finner sted.

Denne forpliktelse kan utbygger tinglyse på eiendommen/de enkelte eierseksjonene.

Planene kan endres slik at sameiet ikke blir utvidet. Denne vurdering ligger på utbygger alene. Sameiet og den enkelte eierseksjonshaver har plikt til å samtykke overfor utbygger til at utbygningspotensiale for Cicignon Park blir utbygd. Utbygger har etter denne vedtekten ugjenkallelig fullmakt uten tidsbegrensning til å foreta fradelinger, reseksjonering, deling av eiendommen, utvidelse og opprettelse av nye boenheter/næringsseksjoner/eierseksjonssameier og videre utbygning av eiendommen uten at sameiet kan kreve vederlag for tomtearealer eller bruken av arealene på annen måte.

2-2 Fellesareal:

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke 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 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.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v:

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Det er selger av seksjonen som betaler gebyret.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet og forretningsfører skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4-1 Rett til bruk:

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, dog slik at næring skal ha enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene og bolig ha enerett til å bruke andre bestemte deler av fellesarealene. Dette gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten, herunder innvendig grøntareal.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet, eller fra styret der det er tilstrekkelig.

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering i h.h. til eierseksjonens bestemmelser.

(5) Noen av eierseksjonene kan få privat hageareal som tilleggsdel til sin bruksenhet. Brannvesen må ha tilgang til sameiets bygninger via det samme private hageareal. Det må derfor ikke monteres eller plasseres gjenstander på dette private hagearealet som ikke lett og raskt kan fjernes av en (1) person for hånd.

(6) Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelig for eventuell nødvendig bruk for brannvesen eller annet utrykningskjøretøy. På dette areal må det ikke plasseres gjenstander som kan hindre tilgang for disse.

(7) Gårdsrommet er forutsatt benyttet også av fremtidige bygg på feltet.

(8) Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttet av årsmøtet.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med følgende vilkår:
Samtykke til husdyrhold omfatter kun to (2) dyr.

En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

(2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter.

(ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets Område

(iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom.

(v) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr. sameiets vedtekter kapittel 10.

(3) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Generell regulering av kjøring og parkering:

(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-2.

5-2 Organisering av parkering og sportsboder

(1) Det vil være mulig å leie parkeringsplass i Cicignon Park etter søknad. Parkeringsplasser tildeles etter prinsippet om «første mann til mølla». Parkering løst i forbindelse med byggesøknad kan endres underveis og ved senere byggetrinn av Cicignon Park. Garasjeanlegg er planlagt i seinere byggetrinn. For det tilfelle at det opparbeides volumeiendom på hele eller deler av sameiets eiendom, tilfaller denne eiendommen utbygger eller den som utleder rett fra utbygger. Utbygger avgjør organiseringen av parkeringsplasser mv. som etableres i volumeiendommen/anleggseiendommen. Utbygger står da samtidig fritt med hensyn til å tilby parkeringsplasser for salg, utleie eller ved drift av eiendommen på annen måte som utbygger finner hensiktsmessig.

(2) Sameiets sportsboder er plassert i arealer i kjelleren i sameiets eiendom. Hver boligseksjon har bruksrett til 1 sportsbod, dersom leiligheten ikke er solgt med innvendig sportsbod i leiligheten. Utbygger forestår tildeling av bruksrett til sportsboder, enten som del av sameiets fellesareal eller som tinglyst tilleggsdel til leiligheten eller ved at denne er del av leilighetens hoveddel.

(3) Bruksrett til parkeringsplasser og sportsboder kan ikke omsettes særskilt. De følger boligseksjonen ved salg.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens §34.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige

skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skal påføre vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jfr. eierseksjonsloven §35.

(5) Ved fordeling av vedlikeholdskostnader over felleskostnadene for den enkelte seksjonseier, skal det gjøres en forholdsmessig fordeling slik at Boligdelen eksklusivt bekoster de deler av fellesarealene som faller inn under boligdelens enerett til bruk, og tilsvarende for Næring for de deler av fellesarealene som faller under Næringsdelens eksklusive bruk.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen – hoveddelen:

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødige måter.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har

vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, uteareal mv):

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (uterom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens areal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde bruksenhetens tilhørende rom og annet areal som hører bruksenheten til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

8-2 Generelle vilkår:

Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger/installasjon av varmepumpe:

(1) Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

(2) Det er ikke tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig eller utvendig på rekkverk.

(3) Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

(4) Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag):

Beslag i farge XX (fargekode XX), solscreens og markiser i farge XX.

Installasjon av varmepumpe/kjøleanlegg med uteenhet er i utgangspunktet ikke tillatt.

Installasjon skal søkes til styret.

Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet:

(1) Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.

Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Fredrikstad kommune eller som en

enkeltstående godkjenning fra Fredrikstad kommune.

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(i) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(ii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

(iii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

9. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

9-1 Mislighold:

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

9-2 Pålegg om salg:

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

9-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret – sammensetning:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet

bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Vederlag utbetales etterskuddsvis.

10-2 Styremøter:

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets oppgaver:

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

10-5 Inhabilitet:

(1) 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.

10-6 Representasjon og fullmakt:

(1) 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 på 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.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

11. Årsmøtet

11-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet:

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

11-3 Innkalling til årsmøte:

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret 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 ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 11-2, 1. avsnitt.

11-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at

styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 Møteledelse og protokoll:

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

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

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

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

d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

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

f) endring av vedtektene.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og 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.

(2) Hvis tiltakene etter forrige avsnitt 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.

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

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

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

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

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder:

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

11-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående 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 eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

12. Forholdet til eierseksjonsloven:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV.

DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET OG SALGET IKKE ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

VERKEN SAMEIET, STYRET ELLER EN ENKELT SEKSJONSEIER KAN MOTSETTE SEG ENDRINGER.

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1000 leiligheter. Cicignon Park A er planlagt utbygd med 62 leiligheter og 1 næringsseksjon. Utbygger, evt. den utbygger utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Utbygger har som utbygger av eiendommene (xxx) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

Reseksjonering

Det er planlagt å bygge ytterligere ca. 20 bygninger med til sammen ca. 1000 leiligheter/seksjoner på eiendommen. Det kan derfor bli nødvendig med reseksjonering. Det tas imidlertid forbehold om annen organisering om utbygger anser dette som hensiktsmessig.

Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere reseksjonering/endringer vedrørende slik endringer, og signere reseksjoneringsbegjæring samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til reseksjoneringen. Kostnadene ved reseksjoneringen skal dekkes av utbygger. Denne bestemmelse kan ikke endres av sameiermøtet før hele utbygningsprosjektet "Cicignon Park" er ferdig utbygget.



Leveransebeskrivelse		
	Leverandør	Beskrivelse
Overflate vegger og tak		
Sparkel	Flügger	Sandplast LW
Maling	Flügger	Flugger Dekso 1, NSC-S-0500-N
Gulv		
Parkett	Parkettpartner	Barlinek Parkett Eik Cappuccino Grande
Gulvlister	Sørlandslisten	Ferdig kappet og malt, NSC-S-0500-N
Dørlister	Sørlandslisten	Ferdig kappet og malt, NSC-S-0500-N
Terkellister	Sørlandslisten	Ferdig kappet og malt, NSC-S-0500-N
Tak		
Sparkel	Flügger	Sandplast LW
Maling	Flügger	Flugger Dekso 1, NSC-S-0500-N
Kjøkken		
Kjøkkeninnredning	HTH	Glatt Hvit/19. 16mm dør belagt med hvit melamin. Demping på skuffer og skap. Belysning under overskap
Benkeplate	HTH	30mm laminat benkeplate med underlimt 1 kums stålvaske
Integrerte hvitevarer	Ikke medtatt	Ikke medtatt
Oppvaskkum	HTH	Underlimt 1 kums stålvaske
Blandebatteri	Ahlsell	a-collection Azur black med uttrekkbar tut
Avtrekkshette		Slimline, egen sentral avtrekk
Bad		
Gulvfliser	Fliskompaniet	La Fenice Core White 60x60 og 5x5 eller 30x30 og 5x5 grå keramisk flis
Veggfliser	Fliskompaniet	La Fenice Core White 60x60 eller 20x40 hvit keramisk flis
Sluk	Fliskompaniet	Designersluk sort
Takmaling	Flügger	Flügger våtromsmaling, NSC-S-0500-N
Baderomsinnredning	Ahlsell	a-collection baderomsmøbler med sorte detaljer
Servant	Ahlsell	a-collection servant i porselen
Blandebatteri	Ahlsell	Azur Eco blandebatteri sort
Toalett	Evac	Evac Optima 5 vacuum
Dusjvegger m alu profil	Ahlsell	a-collection Imber sort
Dusjhode	Ahlsell	a-collection azur sort
Speil	Ahlsell	a-collection speil med LED-belysning
Vaskemaskin	Ikke medtatt	
Elektriske (smarthusfunksjon fra BKK)		
Lamper/spotter tak	SG	Spotlights med dimmer. Hvit
Calleranlegg	ABB	Porttelefon med skjerm og tale ved utgangsdør
Lysbrytere/stikkontakter	SG	Hvite dimmere, brytere og stikkontakter
Brann, brannvarsler og nødlys	Hedengren	Markerings- og ledelys
Oppvarming (smarthusfunksjon fra BKK)		
Gulvvarme leilighet	Fredrikstad Fjernvarme	Ved hjelp av fjernvarme. Styringsenhet fra BKK
Gulvvarme bad		Ved hjelp av strøm
Boligventilasjon	Østfold Enøk	Ved hjelp av strøm
Balkonger		
Stålramme	AK Mekaniske	Galvanisert stål m glassrekkverk
Elektrisk		Utvendig stikkontakt og lampe
Terassegulv	Optimera	Impregneret furu, 28x120
Dører		
Inngangsdør	Nordic Door	Nordic dørfabrikks branndører, NSC-S-0500-N
Innerdører	Swedoor	Lettdør glatt eller herdet glass, NSC-S-0500-N
Vegger		
Gipsplater	Gyproc	Ett lag (to lag ved brannvegger)
OSB plater	Optimera	I våtromssoner og for spikerslag
Stålstenderverk	Gyproc	Gyproc ERGO stål
Vinduer	H-Vinduet Magnor	Vindu/verandadør

GENERALFULLMAKT

vedrørende

Eiendommen (adresse) Welhavens gate 7 , gnr 300 bnr 1646 i Fredrikstad kommune

Som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom gir vi med dette ugjenkallelig generalfullmakt til:

Nordic Group Holding AS, Org nr 988 694 010

Til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder inkludert:

- Planlegging om fremtidig bruk, bygging og reguleringsarbeid av eiendommen og Cicignon Park, samt undertegne alle nødvendige dokumenter i den forbindelse.
- tinglysning av alle dokumenter, erklæringer m.m.
- begjæring om deling, seksjonering, reseksjonering av hele eller deler av eiendommen.
- byggemelding m.m.
- overskjøting
- pantsettelse
- motta oppgjør

samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommen. Fullmakten gjelder også alle eventuelle fradelte parseller, opprettede seksjoner og lignende.

Dersom det av tinglysningsmessige eller andre årsaker skulle være nødvendig, forplikter hjemmelshaver å gi sitt skriftlige samtykke til tinglysning av de dokumenter som måtte være nødvendig i forbindelse med ovennevnte handlinger/disposisjoner over eiendommen.

Fullmakten kan tinglyses på eiendommen og kan overdras uten hjemmelshavers samtykke. Nærværende generalfullmakt har ubegrenset gyldighet og varighet.

(Sted), (dato)

For (utsteder)

Blokkbokstaver

Fødselsnr/org nr

signatur

Vi bekrefter herved at underskriver er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakten i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

(Sted), (dato)

1. Vitnets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Vitnets adresse

2. Vitnets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Vitnets adresse

ERKLÆRING

Eiendommen (adresse) Welhavens gate 7 , gnr 300 bnr 1646 i Fredrikstad kommune
NG Development AS er hjemmelshaver, org.nr. 913 251 679.

Nordic Group Holding AS Org nr 988 694 010 skal ha følgende rettighet tinglyst på
ovennevnte eiendom i Fredrikstad kommune.

Nordic Group Holding AS skal ha rett til å etablere volumeiendom under gnr. 300, bnr. 1646.
Rettigheten gjelder rett til å etablere volumeiendom under eiendommen samt
nedkjøringsrampe og andre installasjoner som er nødvendig for å gjøre bruk av volumet til
biloppstillingsplasser, sykkelparkering, bodareal og ethvert annet formål som kan godkjennes
i volumet under bakken.

Nordic Group Holding AS er ansvarlig for fradeling av volumeiendom under gnr 300 bnr
1646 i Fredrikstad kommune, og skal bære samtlige kostnader knyttet til dette.
Hjemmelshaver samtykker til at det etableres adkomst volumeiendom. Hjemmelshaver plikter
å undertegne nødvendige dokumenter i forbindelse med fradeling av volumeiendom og
etablering av adkomst til denne mv..

Rettigheten gjelder også alle eventuelle fradelte parseller, opprettede seksjoner og lignende.
Dersom det av tinglysningsmessige eller andre årsaker skulle være nødvendig, forplikter
hjemmelshaver å gi sitt skriftlige samtykke til tinglysning av de dokumenter som måtte være
nødvendig i forbindelse med ovennevnte handlinger/disposisjoner over eiendommen.

Fullmakten kan tinglyses på eiendommen og kan overdras uten hjemmelshavers samtykke.
Nærværende generalfullmakt har ubegrenset gyldighet og varighet.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 300, Bruksnr 1646	Kommune:	3004 Fredrikstad
Adresse:		Grunnkrets:	1303 Cicignon Nord
Veiadresse:	Welhavens gate 7 A, gatenr 43700	Valgkrets:	2 Sentrum
	1606 Fredrikstad	Kirkesogn:	2010101 Fredrikstad Domkirke
Oppdatert:	05.05.2021	Tettsted:	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Veiadresse:	Welhavens gate 7 B, gatenr 43700		
	1606 Fredrikstad		
Oppdatert:	05.05.2021		

Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.11.2016	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	5 339,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 Matrikelutskrift 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 Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3004/300/1646	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.03.2019	Avgiver	3004/300/1494	-4 636,7
	Matrikkelført:	08.03.2019	Berørt	3004/300/5	0,0
			Berørt	3004/300/1638	0,0
			Berørt	3004/300/1646	0,0
			Mottaker	3004/300/1645	4 636,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.03.2019	Avgiver	3004/300/1494	-5 339,5
	Matrikkelført:	08.03.2019	Berørt	3004/300/5	0,0
			Berørt	3004/300/1645	0,0
			Mottaker	3004/300/1646	5 339,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.10.2016	Avgiver	3004/300/1494	-5 342,1
	Matrikkelført:	31.10.2016	Berørt	3004/300/5	0,0
			Berørt	3004/300/1645	0,0
			Mottaker	3004/300/1646	5 342,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Welhavens gate 7 A	H0101	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0102	Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0103	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0104	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0105	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0201	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0202	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0203	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0204	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0205	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0206	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0207	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0208	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0301	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0302	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0303	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0304	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0305	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0306	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0307	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0308	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0401	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0402	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0403	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0404	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0405	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0406	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0407	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0408	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0501	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0502	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0503	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0504	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0505	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0506	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0507	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0508	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0601	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0602	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0603	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0604	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0605	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0606	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0607	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0608	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0701	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0702	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0703	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0704	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0705	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0706	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0707	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0708	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0801	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0802	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0803	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0804	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0805	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Welhavens gate 7 A	H0806	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Welhavens gate 7 A	H0807	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Welhavens gate 7 A	H0808	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:	722,0	Rammetillatelse:	01.10.2018
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	5 319,0	Igangset.till.:	29.10.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:	241,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	5 560,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	61
Bygningsnr:	300894089			Antall etasjer:	10

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		585,0		585,0		645,0		645,0
H02	8		580,0		580,0		645,0		645,0
H03	8		580,0		580,0		639,0		639,0
H04	8		580,0		580,0		639,0		639,0
H05	8		580,0		580,0		639,0		639,0
H06	8		580,0		580,0		639,0		639,0
H07	8		583,0		583,0		639,0		639,0
H08	8		582,0		582,0		638,0		638,0
H09				241,0	241,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ng Development AS	913251679
Kontaktperson	Torp Finans AS	935303281

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

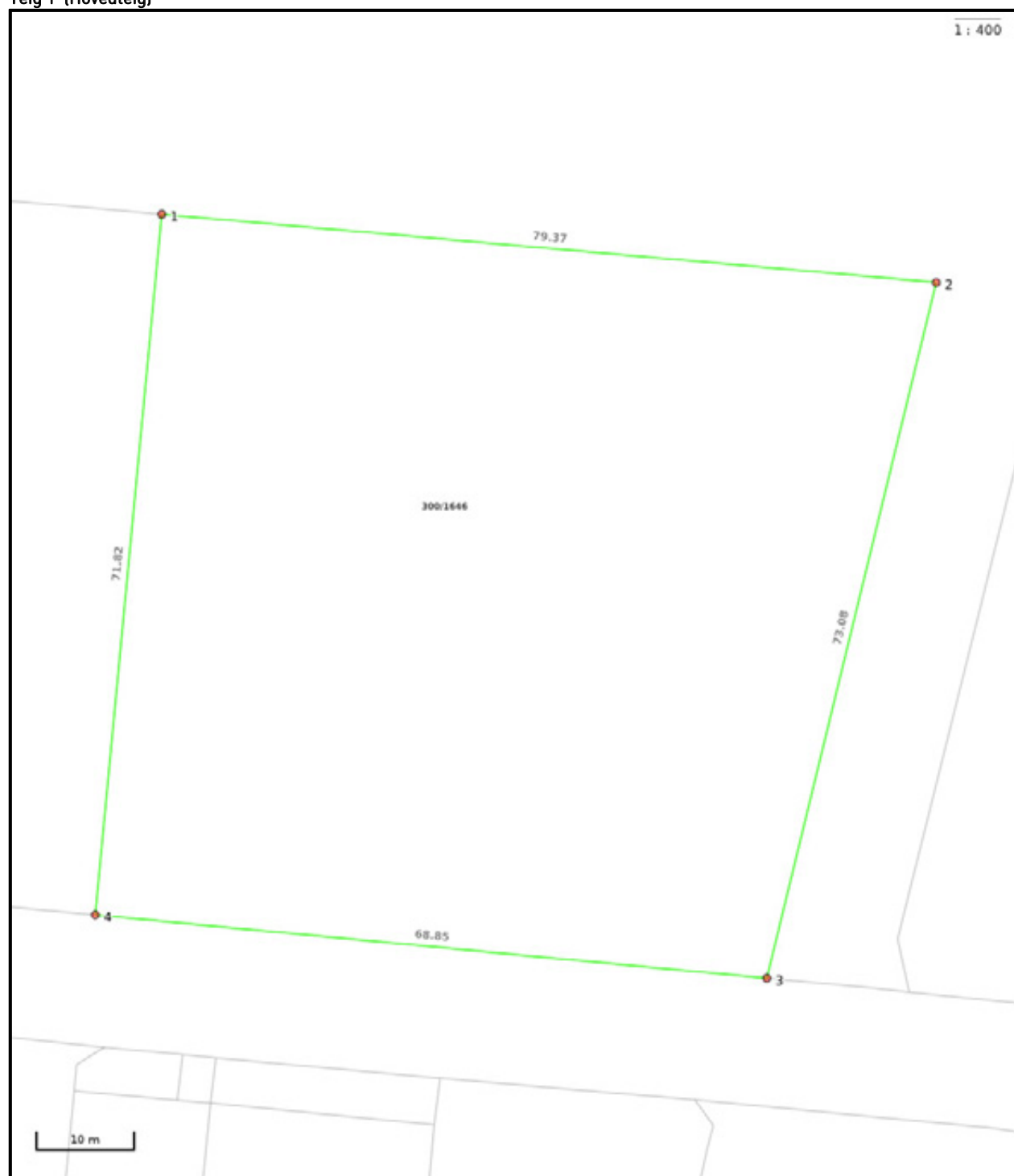
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktbeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktbeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

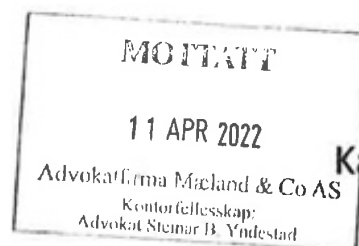
Areal og koordinater

Areal: 5 339,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 564 799,79	611 188,67	79,37m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 564 799,97	611 268,04	73,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 564 727,70	611 257,19	68,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 564 727,97	611 188,34	71,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ADVOKATFIRMA MÆLAND & CO AS
STRANDGATEN 9
5013 BERGEN



Kartverket

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Mats Mæland - NG Development
Vår referanse: 2811764/18233168
Bestilling: C3 2022-04-05 6

Dato
05.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1018015	200	3.11.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	300	1494	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING OM GJENSIDIGE RETTIGHETER



Reelt kopi bekreftes



Erklæringen gjelder for og skal tinglyses på gnr. 300, bnr. 1494, gnr. 300 bnr. 1645, gnr. 300 bnr. 1646, gnr. 300 bnr. 1647, gnr. 300 bnr. 1648, gnr. 300 bnr. 1649 og gnr. 300 bnr. 1650 i Fredrikstad kommune (0106).

Formålet med denne erklæring er å sikre at fradelinger fra gnr. 300, bnr. 1494 ikke skal medføre at det oppstår privatrettslige hindringer for fremtidig regulering og utnyttelse av området - eller for midlertidig bruk før området er omregulert.

Avtalen skal derfor sikre at eiendommene har gjensidig rett til å avtale og iverksette tiltak som sikrer høyest mulig utnyttelse av området på grunnlag av samlet plan (reguleringsplan). Avtalen skal også sikre at fellesarealer blir opparbeidet og allokert i samsvar med samlet plan uavhengig av eiendomsgrenser på grunnlag av fradelinger fra gnr. 300, bnr. 1494.

Undertegnede eier av gnr. 300, bnr. 1494 i Fredrikstad kommune, (heretter kalt grunneieren), gir herved nåværende og senere eiere av fremtidig utskilte parseller gjensidig rett til:

1. Vederlagsfritt (men ikke eksklusivt) å prosjektere og regulere området samt bygge ut infrastrukturen til eiendommene og foreta endringer av grenser og grensejusteringer -herunder også foreta fradelinger i samsvar med plan. Rettighetshaver skal også ha rett til å føre frem og ha liggende lednings- og kabelanlegg så som strøm, vann, avløp og overvann og annen infrastruktur over eiendommene som for eksempel bredbånd, telefonlinje, kabler for TV-signaler eller lignende. Rettighetshaver har rett til å overføre infrastrukturaneleggene helt eller delvis til Fredrikstad kommune eller andre.

2. Tilknytning og bruk av infrastruktur på hverandres eiendommer. Partene skal ha uhindret rett til adkomst og bruk av eiendommene i forbindelse med prosjektering, bygging og senere driftsfase, herunder veirett for partene og deres rettsetterfølgere. Grunneieren skal kontaktes før gravearbeider igangsettes, og eventuelle skader på eiendommen skal utbedres av tiltakshaver. Veiretten gjelder for alminnelig ferdsel til og fra eiendommene, både kjørevei (inkl anleggsvei under byggearbeider) og gangvei - både som evt midlertidig vei før området bygges i hht ny reguleringsplan - og som permanent vei i hht ny reguleringsplan.

Retten er betinget av at rettighetshaveren dekker sin forholdsmessige del av opparbeidelse og det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien(e) i god stand.

4. Parkering på eiendommene i det omfang og med slik plassering som kommunen fastsetter gjennom rammetillatelse og/eller reguleringsplanen.

Før det er etablert permanente parkeringsplasser i hht reguleringsplan, omfatter rettigheten rett til midlertidig markparkerings for all nødvendig parkering slik kommunen godkjenner.

Cao Kan (fnr.) eller hans rettsetterfølger har rett til å velge og allokere parkeringsplasser til parsellene på/fra de ulike eiendommene for oppfyllelse av reguleringsbestemmelsene.

I hele perioden står grunneier fritt til å foreta salg eller betinge seg leie for bruken av parkeringsplassene til markedspris, eller velge leie- salgspris basert på den forholdsmessige andel av opparbeidelseskostnadene for prosjektet/el. budsjetterte kostnader, lik summen av hele prosjektets samlede parkeringsbehov for eiendommene.



Doknr: 1018015 Tinglyst: 03.11.2018
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Reitt kopi bekreftes

5. Opparbeidelse og bruk av nødvendig areal til lek og annet uteopphold i hht kommunens krav og slik kommunen kan godkjenne. Rettigheten omfatter både midlertidige løsninger før området er omregulert og senere løsninger.

Cao Kan (fnr. .!) eller hans rettsetterfølgere har fortrinnsrett til å allokere uteomhusarealer på en eller flere parseller til en eller flere andre parseller og til å foreta grensejusteringer og også nye fradelinger for å oppfylle plankrav for bruk av arealet.

6. Å ha bebyggelse liggende nærmere felles eiendomsgrense enn 4 m eller halve bygningshøyden dersom kommunen gjennom rammetillatelse eller gjennom reguleringsplan kan tillate/fastsette dette.

Samtlige ovennevnte rettigheter skal være innbyrdes gjensidige for alle eiendommer som avtalen omfatter. Det foreligger i dag 3 mulighetsstudier for eiendommene og ingen av rettighetene skal kunne benyttes slik at de blir til hinder for eller reduserer utnyttelsesmulighetene i forhold til hva som følger av disse og i samsvar med reguleringsplan som bygger på enhver av mulighetsstudiene eller en kombinasjon av de føringer som fremgår av mulighetsstudiene.

Der ikke annet fremgår av denne erklæring eller er senere avtalt, har tiltakshaver rett til å kreve refusjon fra de øvrige eiendommer på grunnlag av fordelingsfaktorene iht. pbl. § 18-7.

Eier av gnr. 300, bnr. 1494 har fortrinnsrett til å benytte rettighetene i pkt. 1 og 2.

Denne erklæring er ikke til hinder for senere fradeling eller seksjonering av parsellene.

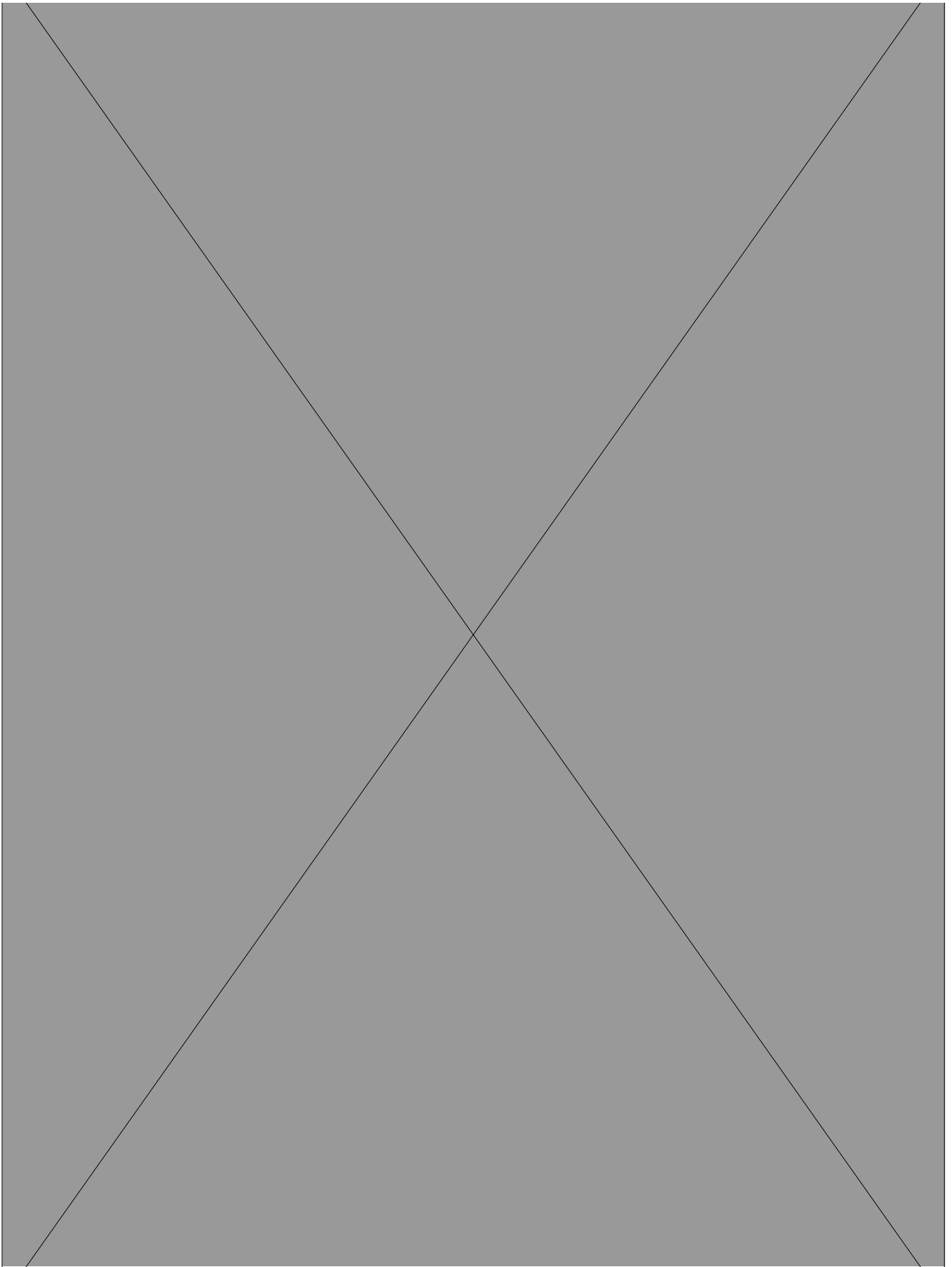
De rettigheter som i henhold til denne erklæring er tillagt eier av gnr. 300 bnr 1494 og senere eiere av fradelte parseller i Fredrikstad kommune, kan alene påberopes av disse.

Rettighetene tinglyses som en varig heftelse på eiendommen gnr. 300, bnr. 1494 og senere fradelte parseller (samtlige 7 eiendommer).

Erklæringen skal ikke slettes eller endres uten Regulering- og byggesakssjefens samtykke.

Bergen, 26.09.2016

For NG Development AS orgnr. 913 251 679
Ved styreleder Cao Kan





Budskjema – Salgsstart

Bygg A

Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med vedlegg datert 30.05.2022 og iht. denne informasjonen inngir undertegnede bud på leilighet i prosjektet **Cicignon Park – trinn 1** på gnr. 300, bnr. 1646 i Fredrikstad Kommune:

LEILIGHET (Lnr. iht. prisliste)	Bygg:A	Kjøpesum (iht. prisliste)
Alternativ 1, Lnr:		Kjøpesum:
Alternativ 2, Lnr:		Kjøpesum:
Alternativ 3, Lnr:		Kjøpesum:

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene fastsatt av offentlig myndighet.

Dersom kjøper er profesjonell kan selger kreve innbetaling tilsvarende 20 % av kjøpesummen samt at kontrakt signeres etter avhendingsloven. For privatpersoner skal det betales 10 % av kjøpesum etter signert kontrakt – mot § 12 garanti etter Bustadoppføringsloven

FINANSIERING

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Egenkapital: _____ Kr. _____

Lån i låneinstitusjon: _____ Referanse/tlf.nr.: _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Andre opplysninger/forbehold:

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den kl. 16.00

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse, og forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering.

Kopi av ID innsendes sammen med første bud.

Navn kjøper 1: _____ F.nr. (11 siffer) _____

Navn kjøper 2: _____ F.nr. (11 siffer) _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Tlf. arb.: _____ Mob.: _____ Priv.: _____ E-post: _____

Sted/dato : _____

Underskrift kjøper 1

Underskrift kjøper 2

Denne avtale blir erstattet av prosjektets kjøpekontrakt som undertegnes innen ca. 4 uker.

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS

e-post: caroline.s@eiendomsmeidler1oa.no



Orientering til budgivere

- For å være med på salgsstart for Cicignon Park, må skriftlig bud samt kopi av legitimasjon være innlevert megler senest innen første virkedag etter annonsert fellesvisning kl. 12.00. Bud levert etter kl 12 denne dagen, kommer ikke med i første omgang.
- Budet skal være fritt for ethvert forbehold. Bud med annen akseptfrist fra budgiver vil bli forkastet.
- Budet skal inneholde en finansieringsplan. Kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer må oppgis på budskjema. Finansiering vil bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra selger gis.
- Første bud skal lyde på minimumspris i henhold til prislister på budgivers leilighetsalternativ nr. 1. Man kan også påføre bud på leilighetsalternativ 2 og 3 (se budskjema), alternativene kan endres i løpet av prosessen. Budgiver er kun bundet av ett bud av gangen.
- Salget starter med avklaring i følgende rekkefølge; 4-roms, 3-roms, 2-roms o.s.v..
- Budgivning starter på leiligheter hvor det til enhver tid er kommet inn mer enn ett bud. Dersom dette gjelder flere leiligheter, starter salget i prisrekkefølge og med den til **enhver tid dyreste først**, og deretter i nedadgående prisrekkefølge. Dersom det er flere bud på leiligheter med samme pris, starter budgivning med leiligheten beliggende i høyeste etasje.
- Budgivning skjer direkte med løpende kontakt mellom megler og budgivere på den aktuelle leiligheten frem til høyeste bud er avgitt og akseptert av selger. **Betenkningstiden i budprosessen vil være svært begrenset.**
- Budprosessen vil foregå mellom kl. 09.00 og kl. 16.00 mandag til fredag. Budgiver er selv ansvarlig for å være tilgjengelig for megler fortrinnsvis pr. telefon.
- Alle bud skal inngis skriftlig og første bud skal innleveres iht. budskjema for dette prosjektet. Kopi av ID må innsendes sammen med første bud.
- Dersom ingen av budgiverne ønsker å legge inn høyere bud enn minimumsprisen ifølge prislister, eller der hvor budgiverne ønsker å avslutte budprosessen med like bud, avgjøres salget av Selger.
- Når et bud er akseptert av selger skal de øvrige budgivere på den aktuelle leilighet varsles snarest. Varsel om at annet bud er akseptert frigjør øvrige budgivere på den aktuelle leiligheten.
- Budgivere som ikke får tilslaget i første omgang, vil få muligheten til å tegne seg på en ny leilighet selv om det allerede foreligger bud på denne. Man vil da bli kontaktet av megler når budgivning på denne leiligheten starter.
- Det avholdes kun budgivning på én leilighet av gangen etter rekkefølge som nevnt over.
- Salget fortsetter fortløpende etter bestemmelsene ovenfor inntil alle leilighetene med mer enn en budgiver er akseptert av selger. Deretter er det opp til selger å gi aksept på alle leilighetene med én budgiver.
- Dersom budgiver ønsker å kjøpe flere leiligheter står selger fritt til å avslå øvrige bud på de gjeldende leilighetene. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert bud.
- Alle budgivere vil få skriftlig bekreftelse på mottatt bud. Dersom dette ikke er mottatt innen tirsdag kl 13, ber vi dere om å kontakte oss.
- Ansvarlig megler i forbindelse med budgivningen er daglig leder Caroline S. Meyer og kun hun vil håndtere selve budprosessen. Eiendomsmegler Erlend Landheim Holdem og Jessica Dilling, samt alle øvrige medarbeidere hos megler vil kun være behjelpelig med generell informasjon.
- Dersom budgiver skulle kreve det, vil vedkommende kunne få anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen. Dette vil skje på meglers kontor sammen med ansvarlig megler, og etter at leiligheten er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer budgiver at hen blir pålagt taushetsplikt i forhold til den informasjonen hen da mottar. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, må budet gis gjennom advokat.

PARKERINGSAVTALE

Apcoa Parking Norway AS

Innspurten 15
0663 Oslo
Tlf: 22 05 75 00

(heretter kalt "Utleier")

og

(heretter kalt "Leietaker")

- Leieforholdet gjelder for XXX stk. parkeringsplass(er) i Cicignonsgata 9 (3308).
Leietaker har ikke rett til fast merket plass.
Utleier kan i løpet av leieforholdet tildele leietaker annen plass dersom dette anses som nødvendig av praktiske eller tekniske grunner. Leietaker kan ikke motsette seg dette. Parkeringsplassen kan ikke benyttes til andre formål enn biloppstilling for personbil. Bilvask, service, reparasjoner mv er ikke tillatt. Kjøretøy skal være i kjørbær stand med gyldig kjennemerke. Leietaker plikter å overholde de ordensregler som måtte bli fastsatt av Utleier.
Leietaker har ikke rett til å overdra denne avtale, eller til å fremleie parkeringsplassen(e).
- Leieforholdet gjelder fra XXX og løper inntil en av partene sier det opp.
Oppsigelse må skje skriftlig med 1 måneds varsel, før nytt kvartal begynner. Utleier forbeholder seg retten til å si opp avtalen med 1 måneds varsel ved vesentlige endringer i driftsmodell av parkeringsområdet.
- Når avtalen inngås er leien kr. 655,- inkl. 25 % mva. per måned per plass.** Utleier kan regulere leien i h t utviklingen i konsumprisindeks fra indeks pr den 15. i måneden før avtaleinngåelsen eller i samsvar med markedsleie. Eventuelle endringer i offentlige avgifter eller innføring av nye offentlige avgifter kan belastes Leietaker. **Leien betales forskuddsvis hvert kvartal.**
Ved forsinket betaling påløper rente iht forsinkelsesrenteloven. Leietaker kan ikke holde tilbake eller deponere leie eller sette frem motkrav mot Utleier, med mindre kravet er erkjent av Utleier eller rettskraftig avgjort.
- Utleier og Leietaker har rett til å heve avtalen ved vesentlig mislighold, som ikke er rettet innen en rimelig frist. Mer enn 7 dager forsinket betaling av leie gir alltid Utleier hevingsrett. Dersom Leietaker vesentlig misligholder avtalen, har Utleier rett til å inndra/sperre Leietakers parkeringskort, og eventuelt foreta borttauing for Leietakers regning. Utleier kan kreve tvangsfravikelse uten søksmål, etter lovbestemt varsel, når leien ikke blir betalt, når leietiden utløper og når avtalen er oppsagt eller hevet, jfr tvangsfullbyrdsesloven §13-2, tredje ledd a-e.
- Til hver parkeringsplass mottar Leietaker 1 stk parkeringsbevis. Etter siste leiedag skal parkeringsbevis returneres omgående. Ved mistet parkeringsbevis belastes kr. 375,- inkl mva. per stk. Utleier kan holde tilbake evt. for meget betalt leie til parkeringsbevis er returnert.
- Leietakers rett til parkering er betinget av at parkeringsbevis ligger synlig for kontroll. Hvis parkeringsbevis, eller kvittering på betalt avgift fra automat, ikke ligger synlig, kan Leietaker bli ilagt den av Utleier til enhver tid fastsatte kontrollavgift.
- Bruk av parkeringsområdet skjer uten ansvar for Utleier. Utleier har ikke ansvar for tyveri eller skade som måtte bli påført Leietakers kjøretøy eller annet tap eller skade eller for at parkeringsarealet ikke kan benyttes med mindre Utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller forsettlig. Leietaker er ansvarlig for skade, tap eller ulempe som han eller andre som han har gitt adgang til parkeringsanlegget påfører person, bygning med tekniske anlegg, biler eller andre formuesgjenstander, ved bruk av eller ved ferdsel i parkeringsanlegget.
- Leietaker aksepterer å avstå fra å bruke parkeringsplassen(e) såfremt nødvendig vedlikeholds- eller endringsarbeider måtte tilsi det, eller ved eventuelle driftstekniske problemer. Leietaker skal, om mulig, ha varsel senest en uke før slikt arbeide igangsettes, f eks ved informasjon på skilt/plakater, og vil få refusjon av leie for gjeldende tidsrom ved utestenging fra parkeringsanlegget.
- Avtalen faller bort med øyeblikkelig virkning dersom parkeringsanlegget blir ødelagt ved brann, oversvømmelse eller andre omstendigheter utenfor Utleiers kontroll (force majeure), uten at partene kan rette krav mot hverandre pga dette.
- Husleieloven kommer ikke til anvendelse på avtaleforholdet.
- Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt. Utleier er ikke bundet av denne avtale dersom den ikke returneres i signert stand innen 5 virkedager.
Avtalen trår ikke i kraft før begge parter har signert avtalen, og Leietaker har mottatt parkeringsbevis.

Sted, dato

På vegne av Leietaker

Oslo, den 25 maj 2022

Sted, dato

På vegne av Apcoa Parking
Sabina K. Herder



Endelig klar for budrunde?

Søk boliglån på
sparebank1oa.no
på 1-2-3

SpareBank 
ØSTFOLD • AKERSHUS

Priseksempel inntil 75% belåning: Nom. rente: 1,79%, eff. rente: 1,87%. Lån 2 mill. over 25 år gir en kostnad på 497.210 kr, totalt 2.497.210 kr. Gjelder LO-favor

Erlend Landheim Holder | Eiendomsmegler Eiendomsmegler Daglig leder/advokat

Telefon: 906 36 241
E-post: erlend.l@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
1671KRÅKERØY

[Eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)