

BELLEVUE BRYGGE

– i første rekke



Vedlegg til salgsoppgave
Salgstrinn 1



INNHold

- ~ Leveransebeskrivelse
- ~ Tegninger for boligene, parkeringskjeller og foreløpig landskapsplan
- ~ Standard kjøpekontrakt for Bellevue Brygge,
salgstrinn 1 – A1 og A2.
- ~ Rammetillatelse
- ~ Reguleringsplan:
«Jernbanebrygga, delfelt B3, Fredrikstad kommune»
Vedtatt 16. juni 2016, med reguleringsbestemmelser til planen
- ~ Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser og servitutter.





Leveransebeskrivelse

LEVERANSEBESKRIVELSE for Bellevue Brygge

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.

BYGNINGENS INNHOLD — Bygg A1 og A2

Prosjektet Bellevue Brygge består av tilsammen fem bygg på ca. 12 500 m² BTA i henhold til vedtatt detaljreguleringsplan «Jernbanebrygga, delfelt B3 Fredrikstad kommune» 16.06.2016.

Det ble gitt rammetillatelse 02.03.2017. Det er prosjektert og bygges i henhold til byggeteknisk forskrift 2010 (TEK10) med ajourførte endringer i 2015.

Bellevue Brygge vil bestå av ca. 116 leiligheter. I første byggetrinn oppføres byggene A1 og A2 som til sammen består av 36 leiligheter.

Under bakkenivå etableres det en kjeller med parkering for sykkel og bil, boder og tekniske rom.

UTOMHUS

Offentlig vei:

Eiendommen og bygningene grenser mot offentlig vei og fortau (Riverside) i nord og Glommastien i sør. Kjøreadkomst til kjellerarealer skjer fra Riverside.

Balkonger/terrasser:

Alle leiligheter får egne balkonger eller terrasser på bakkeplan.

Utomhusarealer:

Uteområdene leveres ferdig opparbeidet, tilsådd og beplantet. Kjørearealene asfalteres. Uteområdene vil bli belyst. Omfang og endelig utførelse avklares i detaljprosjekteringen.

I reguleringen er det krav til kvartalslekeplass. Plassering og utforming av denne vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

Driftsutgifter på utomhusarealer inkludert kvartalslekeplass dekkes av sameiet.

Prosjektet tilfredsstiller forskriftskrav om støy.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn og fundamenter:

Det vil bli etablert en spuntrekke mot vannet som også muliggjør oppbygging av Glommastien. Parkeringskjelleren utføres i vanntett betong og fundamenteres på peler.

Bærekonstruksjoner:

Byggene oppføres i betong, stål og betongelementer.

Dekker og himlinger:

Hulldekker/ dekker i plasstøpt betong. Himlingene i nedforet gipshimling/ betongoverflate.

Yttervegger:

Fasaden vil bestå av lys tegl.

Innervegg:

Innervegger utføres i stenderverk av stålprofiler eller treverk. Det isoleres med minimum 50 mm isolasjon og gipsplate på begge sider.

Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull tilpasset tekniske føringer og lydkrav. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

Balkonger/terrasser:

Private balkonger utføres i betongdekkekonstruksjon. På gulv vil det bli levert tremmegulv i impregnert materiale uten etterbehandling. Undersiden av balkonger leveres i ubehandlet betong.

Terrasser på bakkeplan leveres i impregnert tremmegulv på betongplate eventuelt impregnerte bjelker.

Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner. Det kan bli synlige rustdannelser og skjolder i overflaten på betongen. Det kan oppstå mindre ansamlinger av vann på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes noe drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

Rekkverket utføres i glass og stål. Det leveres glasstak over balkonger til den øverste etasjen.

Solavskjerming:

Det leveres solavskjerming av type zip screens på fasader mot syd og vest. De er motorisert og styrt med fjernkontroll eller bryter på innervegg.

FELLESAREALER

Generelt:

Utbygger vil i samarbeid med arkitekt finne en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget og beliggenheten. Type fliser, flisfarge og øvrige farger iht. arkitektens beskrivelse.

Gulv:

I trapperom og korridorer leveres fliser. Garasjegulv i støvbundet betong, epoxymalt betong i tekniske rom, støvbundet betong i sportsbod.

Hovedtrapper:

Trapper i betong. Rekkverk i stål med håndløper i stål eller tre. Fliser i opp- og inntrekk.

Vegger:

Innvendige vegger i inngangspartier og hovedtrapp vil bli malt betong, gips eller malt på puss. I felleskorridorer utenfor leilighetsinnganger blir det malte flater.

Garasjevegger i betong leveres kvistet, sårbehandlet og med hvit eller fargeløs støvbinding. Vegger i tekniske rom sårutbedres og males. Bodvegger i betong støvbindes i hvit farge. Bodenes front og delevegger leveres i netting.

Himlinger:

Malt betong, nedsenket himling ved akustiske behov og/eller for å skjule tekniske installasjoner. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med evt. isolert himling med himlingsplater. Synlige tekniske føringer.

Post- og avfall:

Det leveres postkasser på vegg i inngangspartiet.
Det etableres utendørs renovasjonsløsning iht. krav fra Fredrikstad kommune.

Alle leiligheter blir utstyrt med en kildesorteringsenhet.

Heis:

Det er heis fra kjeller og til 5. etasje i Bygg A1 og 4. etasje i Bygg A2.
Overflater iht. leverandørens standard utførelse. Himling med downlights/innfelt belysning.

LEILIGHETENE

Generelt:

Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger.
Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Romhøyde:

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 245 cm. Det blir nedsenket himling eller innbygging der det er tekniske installasjoner som må skjules.
Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling. I tillegg vil mindre områder i stue og soverom få nedsenket himling der tekniske installasjoner skal føres.
Nedsenkede himlinger i oppholdssoner vil få en høyde på min. 220 cm over ferdig gulv. Kontraktstegningene viser et skravert område for sannsynlig nedhimling.

Gulv:

Gulv leveres som lakkert én-stavs hvitpigmentert eikeparkett.
Kvister i parkett forekommer.

Gulv på bad og WC-rom leveres med fliser. Flisstørrelse på bad er 60x60 cm, unntatt i dusjsonen, der det leveres mosaikkfliser. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing. Gulv i WC-rom leveres med mosaikkfliser.

Der det er opplegg (inntegnet) for vaskemaskin i bod er bodgulv flislagt med tilsvarende fliser som på bad.

Det leveres vannbåren varme i gulv.

Vegger:

Vegger i leiligheten sparkles og males. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme.

Alle malte flater har samme standard hvit farge, bortsett fra enkelt vegg(er) i kontrastfarge i henhold til arkitektens beskrivelse.

På bad leveres veggene med fliser, størrelse 30x60 cm. Det kan velges mellom tre fargealternativer. Utenpåliggende speil på vegg over servant.

I bod og vaskerom leveres malte vegger.

Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling.
Det vil forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

Tak/ himlinger:

Leilighetene har nedforet fast gipshimling som er sparklet og malt. Det leveres sprinkelanlegg med synlige sprinkeldyser i alle rom inne i leiligheten.

I leiligheter der ventilasjonskanaler er plassert over himling, vil det kunne være inspeksjonsluke i himlingen.

Vinduer:

Vinduer og balkongdører leveres i tre med mørk farge både inn- og utvendig. Endelig fargekode avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres slagdør eller skyvedør til balkong/ markterasse som inntegnet på kontraktstegning.

Åpningsbare vinduer med faste brystningsfelt for lufting på soverom.
Endelig inndeling faste/åpningsbare felt avklares i detaljprosjekteringen.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved værromslag. Felles vindus- og fasadevask administreres av sameiet Vinduer vaskes utvendig fra lift.

Inngangsdør:

Entredør til leilighet leveres som massiv, glatt med kikkehull og med vrider og lås i stål. Farge etter arkitektens anvisning.

Innerdører:

Glatte hvitmalte innerdører. Vridere i stål. Skyvedører der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig. Spalte under dører.

Listverk:

Det monteres rettkant gerikter rundt innvendige dører. Gerikter sparkles og males på stedet. Fotlister i eik som standard eikeparkett leveres i minimum høyde 50 mm.

Alle gerikter og fotlister gjæres. For å fremheve stilen i leiligheten, leveres det ikke taklister.

Garderobeskap:

Det er satt av plass til garderobeskap på soverom. Avsatt plass er vist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

Baderomsinnredning:

Det leveres baderomsinnredning fra Sigdal i glatte hvite fronter, eller tilsvarende kvalitet og liknende utforming. Heldekkende benkeplate i laminat med nedfelt servant, plass til vaskemaskin der dette er tegnet inn på kontraktstegningene. Dusjvegger i herdet glass. Rettvinklede, innadslående dører. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Utenpåliggende speil og lys over vask.

Omfang av baderomsinnredning framkommer av kontraktstegning.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Maskiner leveres ikke. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Kjøkkeninnredning:

Det leveres kjøkkeninnredning type Sigdal, front Horisont Hvit, eller tilsvarende kvalitet og liknende utforming. Benkeplate i hvit homogenlaminat med hvit kjerne. Underlimt kjøkkenvask av type Intra Frame FR60SH eller liknende. Ettgreps blandebatteri med stengeventil av type Intra Frame TPFR-CLA eller liknende.

Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende kvalitet; Induksjonstopp, innbyggingsovn, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Avtrekksvifte type Slimline392-10/B Led Slimline eller liknende. Enkelte leiligheter leveres med frittstående avtrekksvifte.

Lys under overskap. Alle skuffer og dører har soft-lukk-system.

Omfang av kjøkkeninnredning fremgår av kontraktstegning.

Ventilasjon:

Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, boder og kjøkken.

Oppvarming:

Vannbåren varme i gulv knyttet til fjernvarme. Omfang avklares i detaljprosjekteringsfase.

Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA, eller på måling. I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og vann til oppvarming av gulv.

Kabel-/ Bredbånd/Telefon:

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue og hovedsoverom. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en 3 til 5 års avtale med en leverandør.

Porttelefon:

Videocalling og mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten.

Elektro:

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres i byggets fellesareal i hver etasje. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Alle sikringer leveres som kombinert sikring og jordfeilbryter.

Varmtvann:

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsvexler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA eller måling. I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og vann til oppvarming av gulv.

Brannsikring:

Hele bygget skal tilfredsstillе dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leilighetene, og utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom, noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet.

Energiattest:

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2010 (TEK10) med ajourførte endringer i 2015. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

Det tas forbehold om at avvik kan forekomme spesielt i boliger med mye vindusflate.

Inspeksjonsluker/-dører:

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

Sportsboder/boder:

Sportsboder (à ca. 5 kvm. pr. stk.) vil ligge i kjeller. Sykkelparkering er plassert i eget rom i kjeller og/eller utendørs. Fri takhøyde kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

Parkering:

Det medfølger en garasje plass til alle leiligheter unntatt 2-roms leilighetene.

TILVALG

Det er mulighet for tilvalg. Innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører. Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. De fleste tilvalgsmulighetene blir utstilt i et visningssenter og det kan avtales møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling.

Tilvalg på kjøkken og garderober gjøres hos endelig valgt leverandør. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister. Hvis det ikke gjøres noen tilvalg innen fristene, leveres leiligheten med standard som beskrevet.

Aktuelle tilvalg:

- Kjøkken, bad- og garderobeinnredning fra valgt leverandør
- Kjøkkeninnredningen kan leveres i ulike farger.
- Hvitevarer fra valgt leverandør
- Fliser på gulv og vegg. Det kan velges mellom tre fargealternativer på flis.
- Opptil 3 valgfrie vegger i kjøkken/stue kan males i én kontrastfarge. Kontrastfargen må være lik på de valgte veggene. Det kan velges mellom tre fargealternativer.
- Parkett
- Innfelte downlights i nedforet himlinger
- Dimmere
- Stikkontakter

Endringer

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av selger. En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Da alle endringer må prosjekteres, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens, og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader til administrasjon og rådgivning.

FORBEHOLD

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

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

Første byggetrinn forventes igangsatt i løpet av august/september 2017, og forventes ferdigstilt ca. 18 måneder etter oppstart. Antatt byggetid for hele Prosjektet er ca. 28 måneder. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg slik regulert i kjøpekontrakten. Byggestart er videre avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Fredrikstad kommune i god tid før byggestart og at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

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

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

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

Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner.

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

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseiere får felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til sameiets fellesareal.

Selger kan endre priser på usolgte boliger uten forutgående varsel.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt «lov om hvitvasking». Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Selger kan akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud, herunder bestemme om selger vil akseptere salg til selskaper samt om selger vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 22.

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

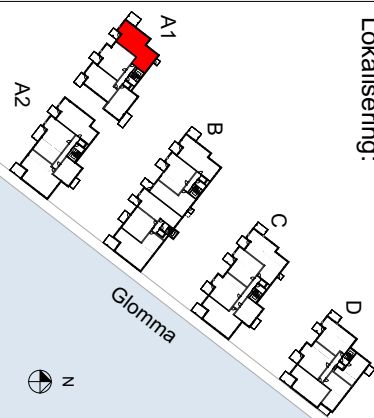
Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

SELGER

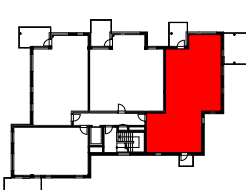
Rom Riverside AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boliger som oppføres på tomten B3. Selskapet er eiet av Bane NOR Eiendom AS (tidligere ROM Eiendom AS).

Tegninger

for boligene, parkeringskjeller
og foreløpig landskapsplan

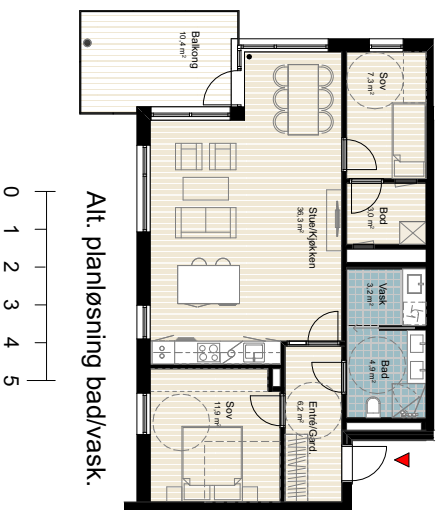
Leilighetstype: Type 1a (4-roms)		
Leilighetsnr.: A1-02-04, A1-03-04, A1-04-04, A1-05-04		
BRA-S: 107,8 m ²		
Ant. leil: 4 stk		
Lokalisering: 		
Balkong: 7,3 m ² +12,6 m ² +2,6 m ² (Luftbalkong)		
Markterrasse:		
P-rom: 101,5 m ²		
Bod innvendig: (ekskl. vent. aggregat) 3,1 m ²		
Sportsbod: 5,0 m ²		
Mål v/A4: 1:100	Dato: 09.05.17	Rev:

Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad	
Leilighetstype: Type 1a (4-roms)	
Forklaring leilighetsnummerering Bygg - Elasje - Leilighet A1 - 01 - 01	
Målestokk 0 1 2 3 4 5	

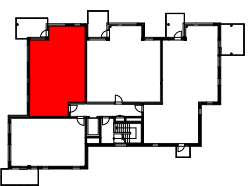
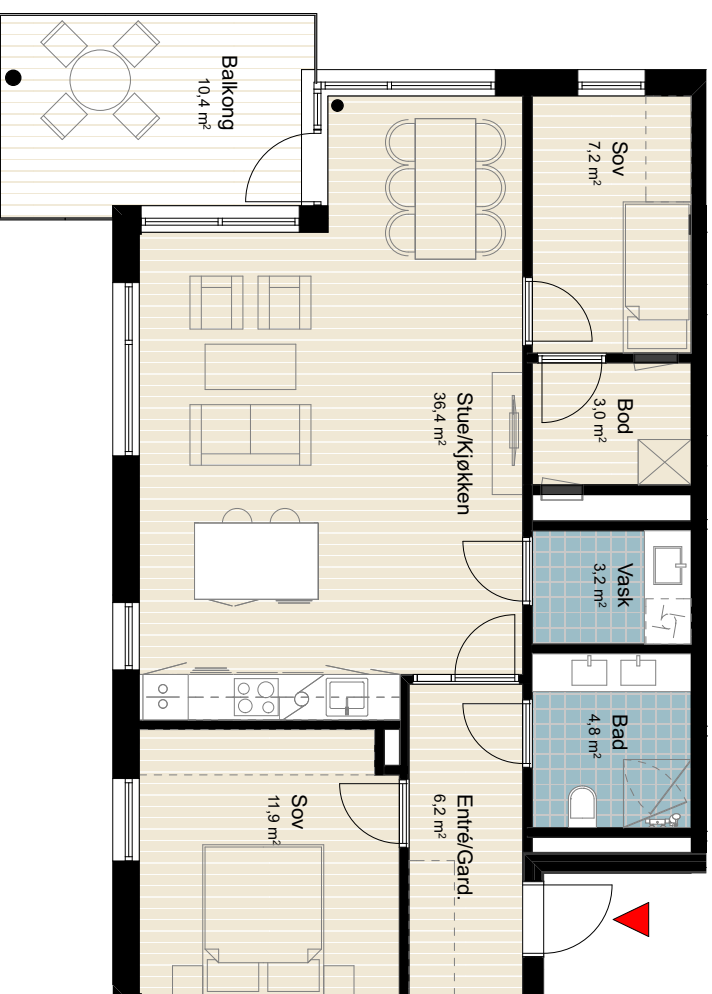
Lokalisering 	
A1 	

Balkong 12,6 m ²	
Stue/Kjøkken 44,1 m ²	
Sov/Kontor 6,9 m ²	
Bod/Vask 3,1 m ²	
Gang/Gard. 15,6 m ²	
Bad 5,4 m ²	
Sov 7,4 m ²	
Bad 3,3 m ²	
Luftbalkong 2,6 m ²	
Balkong 7,3 m ²	

[illegible]



Alt. planløsning bad/vask.



A1



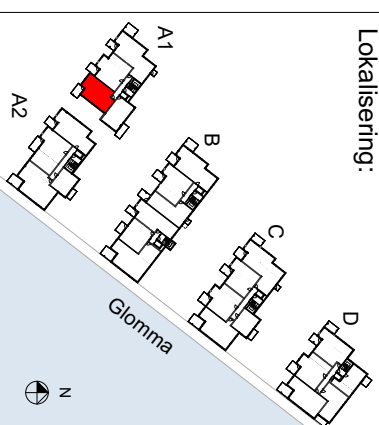
Leilighetstype:
Type 3 (3-roms stor)

Leilighetsnr.:

A1-01-02, A1-02-02, A1-03-02,
A1-04-02, A1-05-02

BRAS: 78,2 m² Ant. leil.: 5 stk

Lokalisering:



Balkong:
10,4 m² (2.-5.etg)

Markterasse:
10,4 m² (1.etg)

P-rom:
72,9 m²

Bod innvendig: (ekskl. vent. aggregat)
3,0 m²

Sportsbod:
5,0 m²

Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Leilighetstype: Type 3 (3-roms stor)

Bygg Etasje Leilighet
A1 - 01 - 01
Forklaring leilighetsnummering
0 1 2 3 4 5
Målestokk

Mål v/A4:
1:100

Dato:
09.05.17

Rev:



LUF ARKITEKTER AS

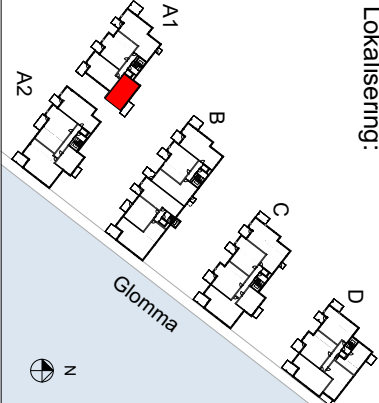
Leilighetstype:
Type 4 (3-roms liten)

Leilighetsnr.:

A1-01-01, A1-02-01, A1-03-01,
A1-04-01, A1-05-01

BRA-S:	Ant. leil:
62,1 m ²	5 stk

Lokalisering:



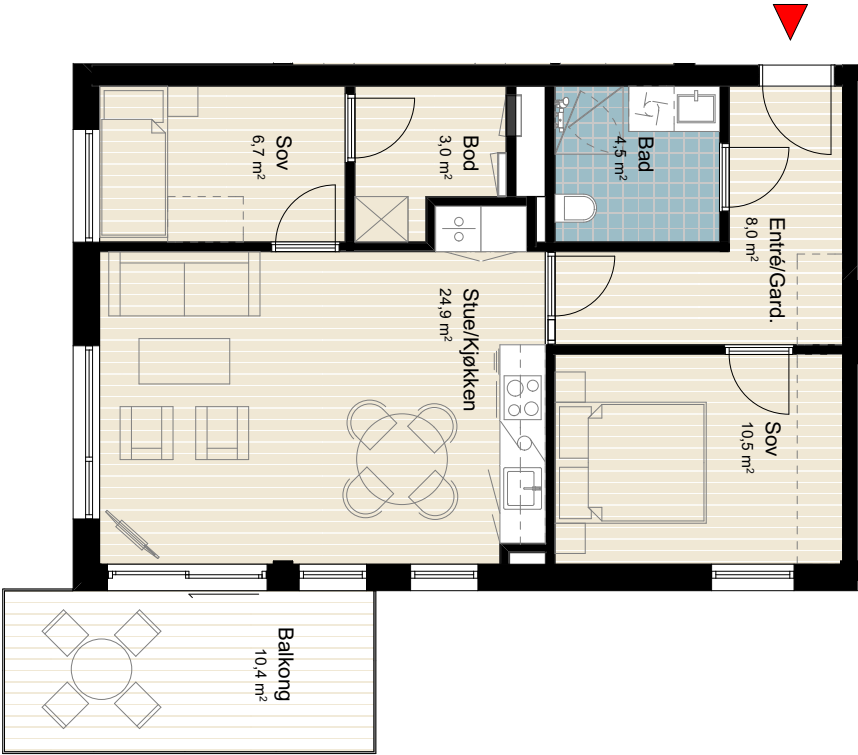
Balkong:
10,4 m² (2.-5.etg)

Markterrasse:
10,4 m² (1.etg)

P-rom:
56,8 m²

Bod innvendig: (ekskl. vent. aggregat)
3,0 m²

Sportsbod:
5,0 m²



A1

Lokalisering

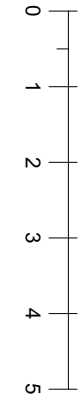


Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Leilighetstype: Type 4 (3-roms liten)



Forklaring leilighetsnummerering

Målestokk

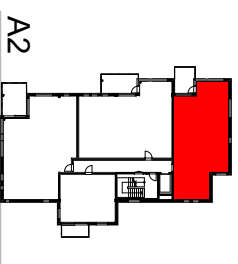


Mål v/A4:	Dato:
1:100	09.05.17

Rev:



LUF ARKITEKTER AS



Lokalisering

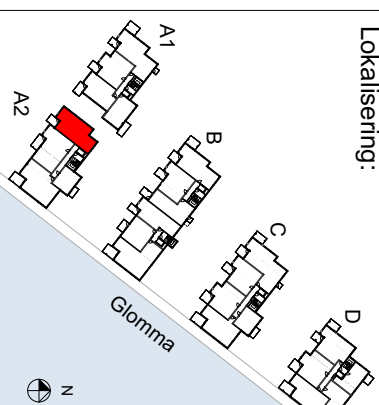
Leilighetstype:
Type 5 (4-roms)

Leilighetsnr.:
A2-01-04, A2-02-04, A2-03-04,
A2-04-04, A2-01-05

BRA-S:
99,2 m²

Ant. leil:
4 stk

Lokalisering:



Balkong:
9,0 m² (2.-4. etg)

Markterrasse:
9,0 m² (1.etg)

P-rom:
94,0 m²

Bod innvendig: (ekskl. vent. aggregat)
3,1 m²

Sportsbod:
5,0 m²

Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Leilighetstype: Type 5 (4-roms)

Bygg Etasje Leilighet
A1 - 01 - 01

Forklaring leilighetsnummerering

Målestokk

0 1 2 3 4 5

Mål v/A4:
1:100

Dato:
09.05.17

Rev.:



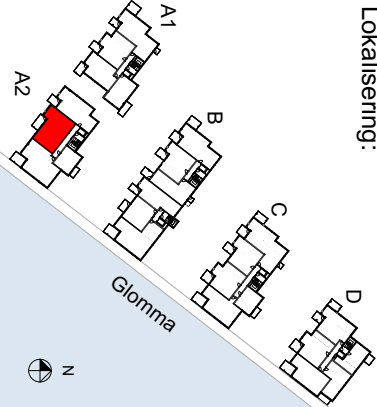
LOF ARKITEKTER AS

Leilighetstype:
Type 6 (3-roms stor)

Leilighetsnr.:
A2-01-03, A2-02-03, A2-03-03,
A2-04-03

BRA-S:	Ant. leil:
109,4 m ²	4 stk

Lokalisering:



Balkong:
12,0 m² (2.-4. etg)

Markterrasse:
12,0 m² (1.etg)

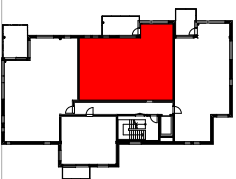
P-rom:
103,4 m²

Bod innvendig: (ekskl. vent. aggregat)
3,5 m²

Sportsbod:
5,0 m²



A2



Lokalisering



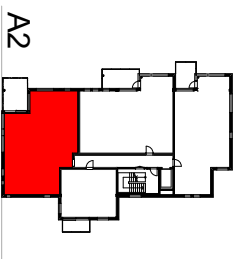
Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Leilighetstype: Type 6 (3-roms stor)



Forklaring leilighetsnummering

Målestokk

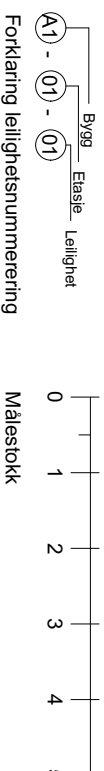
Mål v/A4:	Dato:	Rev:
1:100	09.05.17	



Lokalisering

Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad

Leilighetstype: Type 7 (4-roms)



Forklaring leilighetsnummerering

Målestokk

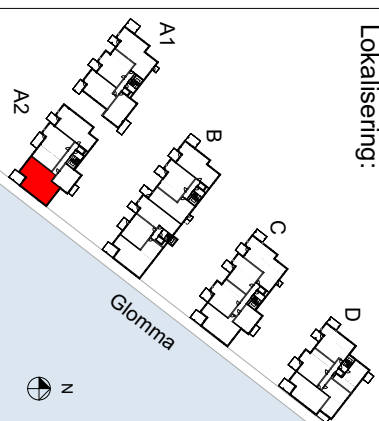
Leilighetstype:
Type 7 (4-roms)

Leilighetsnr.:
A2-01-02, A2-02-02, A2-03-02,
A2-04-02

BRAS:
112,8 m²

Ant. leil:
4 stk

Lokalisering:



Balkong:
14,0 m²

Markterrasse:

P-rom:
106,4 m²

Bod innvendig: (ekskl. vent. aggregat)
3,0 m²

Sportsbod:
5,0 m²

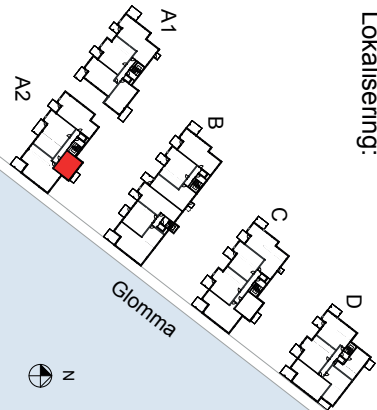
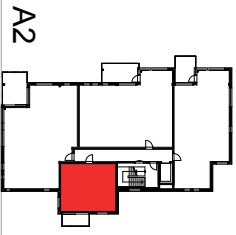
Mål v/A4:
1:100

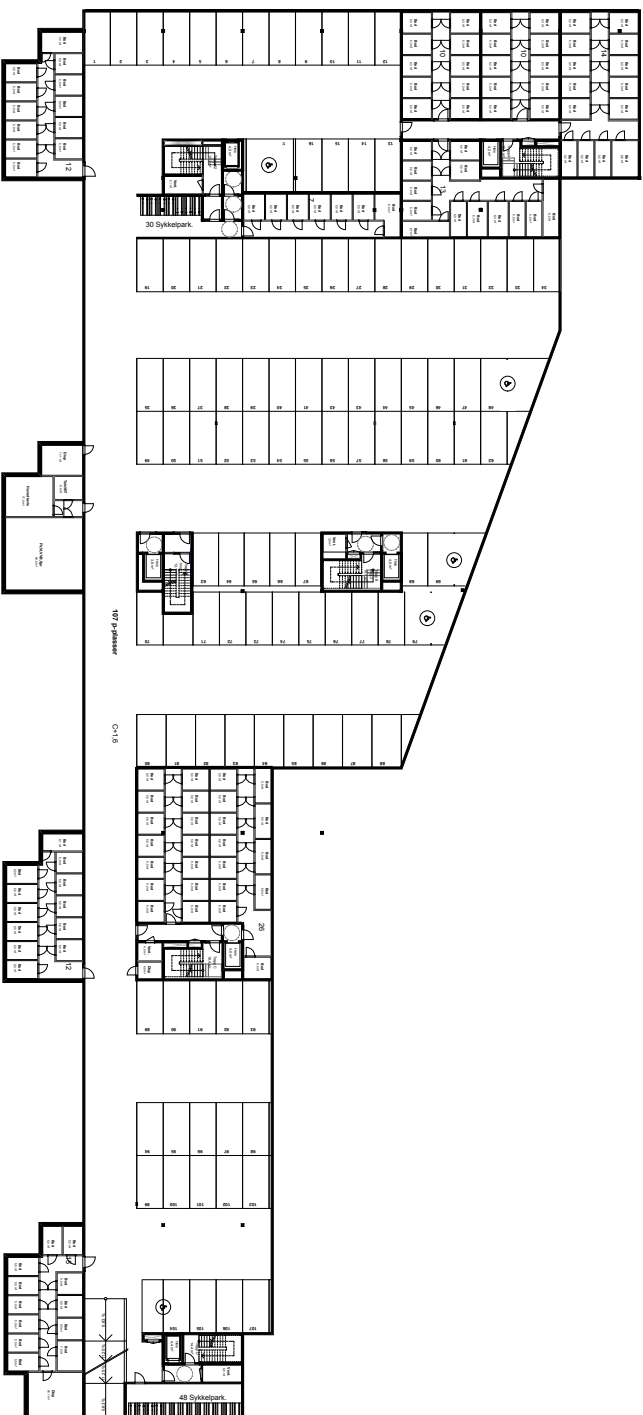
Dato:
09.05.17

Rev:



LOF ARKITEKTER AS

Leilighetstype: Type 8 (2-roms) Leilighetsnr.: A2-01-01, A2-02-01, A2-03-01, A2-04-01			Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad Leilighetstype: Type 8 (2-roms)		
BRA-S: 46,2 m² Ant. leil.: 9 stk			Bygg Etasje Leilighet A1 - 01 - 01 Forklaring leilighetsnummerering Målestokk 0 1 2 3 4 5		
Lokalisering: 			Lokalisering 		
Balkong: 5,7 m² (2.-4.etg.)			A2 		
Markterrasse: 6,5 m² (1.etg.)			Lokalisering 		
P-rom: 40,1 m²			LCF ARKITEKTER AS 		
Bod innvendig: (ekskl. vent. aggregat) 3,0 m²			Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad Leilighetstype: Type 8 (2-roms)		
Sportsbod: 5,0 m²			Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad Leilighetstype: Type 8 (2-roms)		
Mål v/A4: 1:100 Dato: 09.05.17 Rev.:			Leilighetsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad Leilighetstype: Type 8 (2-roms)		

[illegible]







Standard kjøpekontrakt

for Bellevue brygge, salgstrinn 1 - A1 og A2

Prosjekt: Bellevue Brygge, Fredrikstad
Megler: Stavlund AS
Oppdragsnr: #oppdragsnummer.oppdrag
Omsetnings nr: Oms.#omsetningsnummer.oppdrag
Eierform: Eierseksjon

KJØPEKONTRAKT

om rett til selveiet bolig under oppføring

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

1. Partene

Selger: ROM Riverside AS ("**Selger**") Org nr: 913 190 130

Kjøper: #nyeeiere
#id_kontakter-kontaktkjoper1.oppdrag#navn.kontakter
#id_kontakter-kontaktkjoper2.oppdrag#navn.kontakter
#id_kontakter-kontaktkjoper1.oppdrag#kunadresse.kontakter
Pr: #privattelefon.kontakter Arb: #arbeidstelefon.kontakter Mob: #mobil.kontakter

2. Meglerforetaket

Meglerforetak:

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

Ansvarlig megler:

Tonje Aasvanger
tonje.aasvanger@stavlund.no
mob: 90 83 88 22

Gunnar Olai Stavlund
gunnar@stavlund.no
mob: 91 35 31 25

3. Salgsobjektet – boligen med tilbehør

3.1 Boligen

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

Selger skal oppføre til sammen 116 boligseksjoner i Riverside, 1606 Fredrikstad ("**Prosjektet**"). I Prosjektets første byggetrinn skal byggene A1 og A2 oppføres iht. detaljreguleringsplan "*Jernbanebrygga, delfelt B3, Fredrikstad kommune*" vedtatt 16. juni 2016 (vedlegg 5), med til sammen 36 boligseksjoner.

Kjøpekontrakten gjelder seksjonen i bygg A___ benevnt _____ i prospekt ("**Boligen**"). Det følger med innvendig bod/lagringsplass som en tilleggsdel til Boligen

Det medfølger rett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg for alle leiligheter i byggene A1 og A2, unntatt for leilighetene A2-0101, A2-0201, A2-0301 og A2-0401.

Boligen leveres i samsvar med leveransebeskrivelsen (vedlegg 1), prospekt (vedlegg 2) og tegninger (vedlegg 3) som kjøper er gjort kjent med og som er vedlagt kjøpekontrakten.

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

3.2 Kjøpers tilvalg

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

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

Selger har rett til betaling for utarbeidelse av pristilbud, nye tegninger mv., i henhold til buofl. § 44. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og ev. endringsarbeider før arbeidene påbegynnes.

3.3 Endringer i byggeprosessen

Selger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem og søyler. Selger skal så langt det er mulig informere Kjøper om slike endringer.

3.4 Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på gnr. 208 bnr. 1668 i Fredrikstad ("**Eiendommen**"), eller en eiendom som fradeles denne. Det må påregnes at Eiendommens grenser og omfang blir endret som en del av utviklingsarbeidene. Det er på signeringspunktet ikke avgjort om samtlige boliger i Prosjektet skal seksjoneres til ett sameie, eller om Eiendommen skal deles opp og senere byggetrinn skal opprettes som egne eierseksjonssameier.

Selger vil etterstrebe den organisering som totalt sett gir den mest rettferdige og hensiktsmessige organisering av Prosjektet. Kjøpers reelle plikter og rettigheter til parkering, uteområder, andel felleskostnader, mv. vil ikke i relevant grad påvirkes av den endelige organiseringen.

Gjennom fullmakt vedlagt denne kjøpekontrakten (vedlegg 7) gir Kjøper Selger ugjenkallelig fullmakt til senere å reseksjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av parkeringsplasser og fellesareal mv. i den grad det er nødvendig for å realisere Prosjektet som forutsatt.

3.5 Parkering

Det skal oppføres felles parkeringskjeller for hele Prosjektet. Bruken av parkeringskjelleren reguleres i vedtekter iht. til gjeldende offentlige krav. Det kan også bli et begrenset utvendig parkeringsareal.

3.6 Utomhus

Utomhusarealene som er tilknyttet bygg A1 og A2 leveres tilsådd og beplantet, og i det vesentlige som vist på foreløpig landskapsplan (vedlegg 3). Kjøper er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer,

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidet ved bygg A1 og A2 ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger plikter å ferdigstille disse utomhusarbeidene snarest mulig etter at bebyggelsen er ferdigstilt, i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Selger har rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., inntil bebyggelsen og uteområdene er ferdigstilt. Dersom det gjensstår utomhusarbeider ved bygg A1 og A2 ved

overtakelse av Boligen, kan Kjøper instruere Megler til å holde tilbake kr 20 000,- fra endelig oppgjør, frem arbeidet er fullført. Selger kan som alternativ stille garanti som sikkerhet for kontraktsmessig ferdigstillelse.

Kjøper er kjent med at utomhusarealer som tilligger senere byggetrinn i Prosjektet opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn. Uavhengig av Prosjektets organisering, jf. punkt 3.4, aksepterer Kjøper at disse arealene opparbeides i forbindelse med det enkelte byggetrinn. Kjøper har ikke tilbakeholdsrett som følge av at disse arbeidene ikke er ferdigstilt.

4. Heftelser m.m.

4.1 Tinglyste heftelser, rettigheter og plikter

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen (vedlegg 6) og har gjort seg kjent med innholdet i denne. Kjøper er kjent med at det kan bli behov for å tinglyse rettigheter og plikter som skal oppfylle offentligrettslige krav og ev. behov som oppstår grunnet organiseringen av Prosjektet.

Det skal kun etableres private rettigheter og plikter i den grad de bidrar til å oppfylle Selgers forpliktelser overfor beboere i Prosjektet. Eksempler på rettigheter og plikter som kan måtte reguleres og tinglyses er atkomstrettigheter, forhold relatert til vann og kloakk og annen infrastruktur, regler om felles bruk, kostnader til felles innretninger og anlegg, ol.

Eierseksjonen overtas fri for pengeheftelser, med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25. Pengeheftelser som ikke skal følge eiendommen skal slettes for Selgers regning. Selger plikter umiddelbart å underrette Megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt før overtakelse.

Selger har opplyst at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, ut over det grunnboken viser. Selger plikter umiddelbart å varsle Megler dersom utleggsforretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet finner sted. Selger plikter dessuten å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelsen.

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

4.2 Felleskostnader

Kjøper plikter å betale sin andel av sameiets fellesutgifter. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt. Månedlige snittutgifter er ut fra erfaringstall estimert til ca. kr [30] per m². Felleskostnadene omfatter ikke elektrisitet, oppvarming eller varmtvann til de enkelte seksjonene. Det vil være opp til sameiet å tilpasse utgiftene til den drift og servicegrad som ønskes.

4.3 Forpliktelser etter vedtekter og husordensregler

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Vedtekter og husordensregler for sameiet, som bl.a. skal ivareta Kjøpers rettigheter etter kjøpsavtalen og regulere drift og bruk i sameiet, vil bli utarbeidet og vedtatt på konstituerende sameiermøte. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftstilskudd til eventuelle fellesutgifter.

5. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for boligen er kr [...]. Av kjøpesummen utgjør vederlaget for tomten kr 400 000,-.

Kjøper skal uoppfordret betale til Meglers klientkonto i samsvar med følgende oppstilling:

1	Kontraktens vederlag				#salgssum.oppdrag ^a	
2	Dokumentavgift til staten, 2,5 %	grunnlag	400000		kr	10 000,00
3	Off. tinglysingsgebyr skjøte		1	a	525	kr 525,00
4	Off. tinglysingsgebyr pantobligasjon		1	a	525	kr 525,00
5	Off. gebyr for attest		1	a	172	kr 172,00
6	Likviditetstilskudd til sameiet kr 60/kvm			a	60	kr -
	A betale				kr	11 222,00

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

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

6. Betaling og oppgjør

6.1 Oppgjørsansvarlig

Oppgjøret mellom partene foretas av:

STAVLUND AS

v/ WEBOPPGJØR AS
Boks 2454 Drottningsvik
5828 Bergen

Alle innbetalinger skal gjøres til **Meglers klientkonto nr. 6105.05.92323, og merkes med KID-kode: #betalingsmerknadjøper.oppdrag^a**. Alle tinglysingsdokumenter for sikkerhet og betalingsbekreftelse fra bank etc. oversendes til Megler.

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

6.2 Forskuddsbetaling

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

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

6.3 Restkjøpesum/betalingsplan

Kjøpesummen gjøres opp ved betaling av differansen mellom kjøpesummen og de innbetalte forskudd. Restkjøpesummen må innbetales til Meglers klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Omkostningene — som er beregnet til kr [...] — innbetales sammen med restbeløpet.

Renter av restkjøpesum fra overtagelse og frem til hjemmelsoverføring tilfaller Kjøper. Renter godskrives ikke når disse for hver av partene utgjør mindre enn 50 % av rettsgebyret, jf. eiendomsmeglerforskriften § 3-10 (3).

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

1	10 dager etter at Oppfyllelsesgaranti foreligger	Kr
2	Kontant innen en virkedag før overtakelse	Kr
Sum inkl. omkostninger jf. ovennevnte		Kr

6.4 Forsinket betaling

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

Ved forsinket betaling har Selgeren rett til å:

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

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

6.5 Deponering av omtvistet beløp

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

6.6 Meglers gjennomføring av oppgjør

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

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

6.7 Betaling for tilvalg

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

6.8 Selgers rett til å kreve finansieringsbevis

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

7. Sikkerhetsstillelse — garanti for oppfyllelse av kjøpekontrakten

7.1 Selgers oppfyllelsesgaranti

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

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

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

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

7.2 Selgers sikkerhetsgaranti for forskuddsbetaling

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

7.3 Garanti fra Kjøper

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

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

7.5 Meglers oppbevaring

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

8. Tinglysing

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med signering av denne kjøpekontrakten. Skjøtet skal oppbevares hos Megler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert fakturaer for avtalte tilvalg og omkostninger. Partene gir Megleren anledning til å påføre rett gnr, bnr og seksjonsnummer på skjøtet når dette foreligger.

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

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

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

9. Forsikring

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

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

10. Overtakelse

10.1 Overtakelse — varslings, forsinkelse og risikoovergang

Selger tar sikte på at Boligen ferdigstilles i løpet 18 måneder etter vedtatt byggestart. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslått ferdigstillestidspunkt ikke er en avtalt frist for overtakelse som utløser dagmulkt, jf. buofl. § 10.

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

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

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

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

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

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

Ved overtakelse inntreffer også følgende:

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

10.2 Overtakelsesforretning

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

Selger skal føre protokoll fra overtakelsesforretningen med følgende innhold:

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

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

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

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

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

- a) Overtakelsen er gjennomført og protokoll er oversendt Megleren
- b) Ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse hvor det klart beskrives hvilke forhold som må bringes i orden før ferdigattest kan innvilges.
- c) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken

11. Mangler

11.1 Mangler og reklamasjon

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

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Rimelig tid fortolkes strengt i rettspraksis (2-3 mnd). Mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen.

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

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

11.2 Forhold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler

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

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

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

12. Videresalg og avbestilling

Kjøper kan ikke uten Selgers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom Selger gir samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalg og oppgjøret for dette. Et videresalg av kjøpekontrakten koster kr 80 000,-.

Dersom Kjøper avbestiller, fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

13. Ettårs-befaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen ca. ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll slik som ved overtakelsen, som signeres av begge parter. Det vises til buofl. § 16 og § 30 tredje ledd.

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

14. Forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg

Utbygging vil ikke bli igangsatt før det er inngått kjøpekontrakter for minimum 50 % av leilighetene i bygg A1 og A2 og det foreligger igangsettingstillatelse fra Fredrikstad kommune. Dersom Kjøper ikke varsles innen [.....] om at utbygging igangsettes, bortfaller kjøpekontrakten uten ansvar for noen av partene. Ingen av partene kan da rette krav mot den annen utover Kjøpers krav om tilbakebetaling av eventuelle forskudd innbetalt til Meglers klientkonto.

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

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

15. Elektronisk kommunikasjon

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

16. Vedlegg til kjøpekontrakten

Følgende dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakten:

- 1) Leveransebeskrivelse
- 2) Salgsprospekt
- 3) Tegninger for Boligen, parkeringskjeller og foreløpig landskapsplan
- 4) Rammetillatelse
- 5) Reguleringsplan "*Jernbanebrygga, delfelt B3, Fredrikstad kommune*" vedtatt 16. juni 2016
- 6) Grunnbokutskrift med angivelse av heftelser
- 7) Fullmakt fra Kjøper

17. Signering

Kjøpekontrakten med alle vedlegg er utferdiget og undertegnet i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Megler.

Fredrikstad, den /

Oslo, den /

Som kjøper

Selger

#id_kontakter-

kontaktkjoper1.oppdrag#navn.kontakter

For Rom Riverside as

#id_kontakter-

kontaktkjoper2.oppdrag#navn.kontakter

FULLMAKT

Som kjøper av seksjonen i bygg A____ benevnt _____ i prospekt [NAVN og DATO] ("**Boligen**") i [.....] gate, 1604 Fredrikstad ("**Eiendommen**") iht. kjøpekontrakt inngått i dag av meg og ROM Riverside AS, org. nr. 913 190 130 ("**Selger**"), gir jeg Selger fullmakt til på mine vegne å gjennomføre reseksjonering av Eiendommen og foreta overskjøting til andre eiere, samt besørge at plikter og rettigheter mellom beboere i sameiet og mellom meg som kjøper og Selger bringes i orden og formaliseres.

Boligen inngår i det første av flere byggetrinn som til sammen omfatter ca. 116 leiligheter, parkeringskjeller, uteareal og tilhørende funksjoner ("**Prosjektet**"). Jeg aksepterer og vil medvirke til reseksjonering og eventuelle andre disposisjoner som kreves for å realisere Prosjektet, og vil på Selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

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

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

Selger skal skriftlig informere meg på det tidspunkt fullmakten bortfaller.

Fredrikstad, den _____

Signatur

Navn i blokkbokstaver



Rammetillatelse

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Orientering om vedtak - Jernbanebrygga B3 - Sentrum

Dette brevet er sendt deg gjennom SvarUt som er kommunens felles løsning for digital utsendelse av dokumenter til innbyggere og næringsliv.

Med hilsen
Fredrikstad kommune



LOF ARKITEKTER AS

Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2016/15676-11-47638/2017-SNHU

Klassering

208/1668

Dato

09.03.2017

Orientering om vedtak - Jernbanebrygga B3 - Sentrum

Vedlagt oversendes planutvalgets vedtak i sak 2016/15676.

Dette til orientering.

Klagemulighet

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Vedlegg:

- 1 Særutskrift - PU-sak 16/17 - Jernbanebrygga - Delfelt B3 - Riverside - Sentrum - Dispensasjon fra regulert byggegrense - Oppføring av fem boligblokker - Tilth: ROM Eiendom AS

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto:



Saksnr.: 2016/15676
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 16804/2017
Klassering: 208/1668
Saksbehandler: Snorre Huseby

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	02.03.2017	16/17

Jernbanebrygga – Delfelt B3 – Riverside – Sentrum Dispensasjon fra regulert byggegrense Oppføring av fem boligblokker Tilth: ROM Eiendom AS

Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense.
2. Søknad om rammetillatelse for oppføring av fem boligblokker med tilhørende anlegg godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende være oppfylt:
 - Det må foreligge en utbyggingsavtale med kommunen.
 - Det må foreligge plan for overvannshåndtering, jfr. reguleringsbestemmelser § 3.6.
 - Det må foreligge renovasjonsteknisk plan jfr. reguleringsbestemmelser § 3.7.
 - Det må foreligge en detaljert utomhusplan i henhold til reguleringsbestemmelser § 3.4. Utomhusplanen skal blant annet vise ny plassering av kvartalslekeplass.
 - Brannkonsept må framlegges.
 - Det må redegjøres nærmere for materialbruk i fasade.
4. Før brukstillatelse kan gis, må følgende være oppfylt:
 - Kjøreveier, fortau og uteoppholdsarealer for den aktuelle bebyggelsen skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser §§ 3.3 og 3.5.
 - Område G1 skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser § 3.8.
 - Støybeskyttelsestiltak for den aktuelle bebyggelsen skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser § 3.9.
5. Regulerings- og byggesakssjefen gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling av byggesaken.

Fredrikstad, 21.02.2017

Planutvalgets behandling 02.03.2017:

Voting:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 02.03.2017:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense.
2. Søknad om rammetillatelse for oppføring av fem boligblokker med tilhørende anlegg godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende være oppfylt:
 - Det må foreligge en utbyggingsavtale med kommunen.
 - Det må foreligge plan for overvannshåndtering, jfr. reguleringsbestemmelser § 3.6.
 - Det må foreligge renovasjonsteknisk plan jfr. reguleringsbestemmelser § 3.7.
 - Det må foreligge en detaljert utomhusplan i henhold til reguleringsbestemmelser § 3.4. Utomhusplanen skal blant annet vise ny plassering av kvartalslekeplass.
 - Brannkonsept må framlegges.
 - Det må redegjøres nærmere for materialbruk i fasade.
4. Før brukstillatelse kan gis, må følgende være oppfylt:
 - Kjøreveier, fortau og uteoppholdsarealer for den aktuelle bebyggelsen skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser §§ 3.3 og 3.5.
 - Område G1 skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser § 3.8.
 - Støybeskyttelsestiltak for den aktuelle bebyggelsen skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser § 3.9.
5. Regulerings- og byggesakssjefen gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling av byggesaken.

Fredrikstad, 06.03.2017

Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til: Saksbehandler Snorre Huseby
Kommunalsjef Bente Meinert

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Ingen endring.

Rådmannens kommentar

Ingen kommentar.

Rådmannens forslag til innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense.
2. Søknad om rammetillatelse for oppføring av fem boligblokker med tilhørende anlegg godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende være oppfylt:
 - Det må foreligge en utbyggingsavtale med kommunen.
 - Det må foreligge plan for overvannshåndtering, jfr. reguleringsbestemmelser §

- 3.6.
- Det må foreligge renovasjonsteknisk plan jfr. reguleringsbestemmelser § 3.7.
 - Det må foreligge en detaljert utomhusplan i henhold til reguleringsbestemmelser § 3.4. Utomhusplanen skal blant annet vise ny plassering av kvartalslekeplass.
 - Brannkonsept må framlegges.
 - Det må redegjøres nærmere for materialbruk i fasade.
4. Før brukstillatelse kan gis, må følgende være oppfylt:
- Kjøreveier, fortau og uteoppholdsarealer for den aktuelle bebyggelsen skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser §§ 3.3 og 3.5.
 - Område G1 skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser § 3.8.
 - Støybeskyttelsestiltak for den aktuelle bebyggelsen skal være ferdigstilt jfr. reguleringsbestemmelser § 3.9.
5. Regulerings- og byggesakssjefen gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling av byggesaken.

Sammendrag

LOF Arkitekter AS søker, på vegne av ROM Eiendom AS, om oppføring av fem boligblokker med tilhørende anlegg. Fire av blokkene (A2, B, C og D) vil bli i fem etasjer, mens én av blokkene (A1) vil bli på fire etasjer, i tillegg til parkeringskjelleren som binder blokkene sammen under bakken. Prosjektet inneholder totalt 116 leiligheter i varierende størrelser. Blokk A2 vil bli plassert i strid med regulert byggegrense. Det søkes om dispensasjon fra dette forholdet. Rådmannen anbefaler at dispensasjon innvilges og at rammetillatelse for oppføring av fem boligblokker godkjennes.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart i målestokk 1:20 000
- 2 Situasjonsskart i målestokk 1:1 000
- 3 Utomhusplan i målestokk 1:500
- 4 Fasader mot Glommastien og Bellevue i målestokk 1:400
- 5 Fasader mot Jernbanen i målestokk 1:400
- 6 Snitt i målestokk 1:500
- 7 Dispensasjonssøknad

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se sak nr. 2016/15676.

Saksopplysninger

Tiltaket

LOF Arkitekter AS søker, på vegne av ROM Eiendom AS, om oppføring av fem boligblokker med tilhørende anlegg. Fire av blokkene (A2, B, C og D) vil bli i fem etasjer, opp til kote + 21, mens én av blokkene (A1) vil bli på fire etasjer, opp til kote + 18, i tillegg til parkeringskjelleren som binder blokkene sammen under bakken. Prosjektet inneholder totalt 116 leiligheter i varierende størrelser, mellom 46 og 112 m²-BRA.

Blokkene utgjør et samlet areal på 2 838 m²-BYA og parkeringskjelleren, som inneholder 107 parkeringsplasser, sykkelparkering og boder utgjør et bruttoareal på 4 565 m².

Grad av utnyttning for delfelt BB1 er beregnet til 41,3 %-BYA.

Mellom blokkene skal det opparbeides uteoppholdsarealer som nærlekeplass, felles grillplass og lignende. Kaifronten forbi Bellevue (Glommastien) videreføres med tredekke, men heves til nivå kote + 2,5. I forbindelse med Glommastien skal det etableres en sammenhengende kvartalslekeplass.

Mellom hver blokk etableres det en gangsti ned mot Glommastien med stigning 1:10. Nord for blokk D etableres en gangsti ned mot Glommastien med stigning 1:20. Denne gangstien vil være ned universelt utformede gangforbindelsen mellom Riverside og Glommastien.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for «*Jernbanebrygga*» (plan-id: 0106 1097) og er avsatt til formålet *boligbebyggelse – blokkbebyggelse*.

Dispensasjon

Bygg A2 er plassert i strid med regulert byggegrense. Det søkes derfor om dispensasjon for dette forholdet. Søker begrunner dispensasjon med det følgende:

«Det omsøkte prosjektet bygger videre på illustrasjonsprosjektet som dannet grunnlaget for utarbeidelse av plankart, herunder fastsettelse av byggegrenser. I løpet av prosjekteringsprosessen ble det foretatt en endring av akser for bæring som gir en mer rasjonell byggestruktur. Endringen medfører at bygg A2 kommer i konflikt med fastsatt byggegrense.

(...)

- 1. Dispensasjonen kommer ikke i konflikt med planens intensjoner. Formålet med den respektive byggegrensen har vært å splitte lamell A i to mindre bygg som er bedre tilpasset bebyggelsen i Bellevue. Reguleringsplanens intensjonen bevares ved å opprettholde et splitt i bebyggelsen med tilnærmet like dimensjoner som det som er fastsatt i plankartet.*
- 2. Avstand mellom byggegrense for bygg A1 og byggegrense for bygg A2 er på 4,7m. Byggegrensene er parallelle. Avstanden mellom bygg A1 og bygg A2 i det omsøkte prosjektet er hovedsakelig på 7,5m. Kun på et punkt er avstanden mellom byggene på 4,5m, jfr. Fig.2*
- 3. Endringen medfører ingen ulemper for naboer eller omgivelser generelt.»*

Uttalelse fra Fagetat skole

Vi har, den 16.01.2017, mottatt uttalelse fra Fagetat skole, som sier:

«Fagetat skole har følgende kommentarer:

- Inntaksområdet for barneskole og ungdomsskoleelever for Jernbanebrygga vil sokne til Cicignon skole.*
- Skolen vil som følge av forventet elevtallsutvikling beskrevet i Barnehage- og skolebruksplan 2015-2025 få kapasitetsproblemer.*
- Som følge av barnetallsutviklingen er det også behov for økt barnehagekapasitet i sentrum, jfm. Barnehage- og skolebruksplan 2015-2025.*
- Vil elevtallsprognosen slå inn vil dette bygge opp under behov for utbyggingstiltak i sentrum som sikrer skolekapasitet for inntaksområdet.*
- I realiteten har elevtallsutviklingen for tidsrommet 2015-2017 for Cicignon skole vært mindre enn prognosen.»*

Nabovarsel

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader fra berørte naboer.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Konsekvenser levekår/folkehelse

Bebyggelsen fortrenger ikke etablerte lekeområder, men etterkommer kommunens ønske om fortetting i sentrum.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avviket det søkes om dispensasjon for er ikke stort og resultatet blir ikke ulikt det som var reguleringsplanens intensjon – å splitte opp bebyggelsen tilgrensende boligstrøket på Bellevue, slik at man unngår en sammenhengende massiv vegg mot småhusbebyggelsen.

Bakgrunnen for dispensasjonen er behovet for bygge rasjonelle bygningsvolumer og å tilpasse blokkenes konstruksjon med parkeringskjellerens planløsning. Rådmannen vurderer ikke at avviket medfører ulempe for naboer eller at det utfordrer planen i vesentlig grad. På bakgrunn av ovennevnte og søkers begrunnelse anbefaler rådmannen at dispensasjon innvilges.

Utbyggingsprogram for boliger

I følge utbyggingsprogrammet for boliger er utbygging av Jernbanebrygga først forutsatt i tidsperioden 2023-26. Som Fagetat skole nevner i sin uttalelse forventer Cicignon skole kapasitetsproblemer og det foreligger i dag ikke konkrete planer for ny sentrumsskole eller utvidelse av Cicignon skole. Samtidig har elevtallsutviklingen for Cicignon vært mindre enn prognosen og det er et uttrykt ønske om fortetting i byområdet. Rådmannen anser derfor at det ikke foreligger tungtveiende grunner som gjør at denne utbyggingen bør utsettes.

Adkomst og avkjørsel

Både biladkomst og gangadkomst vil primært skje via Riverside. Glommastien vil utgjøre en alternativ gang- og sykkeladkomst til og fra boligblokkene.

Parkering

Det er satt av plass til 107 parkeringsplasser og 78 sykkelparkeringsplasser, utenom sportsbodene, i parkeringskjelleren. Ytterligere 39 sykkelparkeringsplasser skal avsettes på bakkeplan.

Av de 107 parkeringsplassene er det bare 5 plasser tilpasset personer med nedsatt førlighet. Ettersom leilighetene vil være godt tilpasset personer med nedsatt førlighet anser vi at en dekningsgrad på 4,6 % er alt for lavt sammenlignet med resten av kommunen der kravet er 10 %, jfr. kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt. 3.5.e.l. Vi anbefaler derfor at antallet parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt førlighet økes.

Utomhusarealer

Nærlekeplassene, beregnet på småbarn, er plassert i forbindelse med inngangspartier, gangsoner og sittegrupper mellom blokkene. Kvartalslekeplassen er formet som en langstrakt buktende stripe som løper langs Glommastien og som er avbrutt av gangveiene som går mellom blokkene. På det bredeste er denne plassen 5,5 m. Både form og plasseringen helt inntil Glommastien virker uheldig. Det er også begrenset hva slags type lek

denne plassen egner seg for. Kvartalslekeplassen er også plassert innenfor felt G1 med formålet *turveg*. Om dette formålet heter det i bestemmelsene (§ 6.1) at «*[o]mrådet skal være tilgjengelig for allmenheten og skal opparbeides parkmessig.*» I planbeskrivelsen er det tydelig beskrevet at området mellom Glommastien og blokkene skal være en parkmessig opparbeidet buffersone mellom private og offentlige utearealer. I planbeskrivelsen pkt. 6.3.6 kommer det også fram at uteoppholdsareal skal avsettes på *byggeområdet*. Det må derfor forutsettes at kvartalslekeplassen finner en annen plassering innenfor byggeområdet og helst en bedre og mer egnet utforming.

Hele eller deler av kvartalslekeplassen kan etableres innen felt BB2. Én kvartalslekeplass, i henhold til reguleringsbestemmelse § 4.1.3, forutsettes imidlertid etablert samtidig med utbyggingen av felt BB1.

Estetisk utforming

Det skal etableres et bebyggelsesmønster med lameller plassert i en kamstruktur på tvers av Glomma. Bygg A1 og A2, som ligger inntil villabebyggelsen på Bellevue, har en noe mindre skala enn resten av blokkene. Boliglamellene har et moderne formspråk.

Konklusjon

Rådmannen anser at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon og anbefaler at dispensasjon fra regulert byggegrense innvilges og at rammetillatelse for oppføring av fem boligblokker godkjennes.



Reguleringsplan

«Jernbanebrygga, delfelt B3,
Fredrikstad kommune»

Vedtatt 16. juni 2016, med
reguleringsbestemmelser til planen

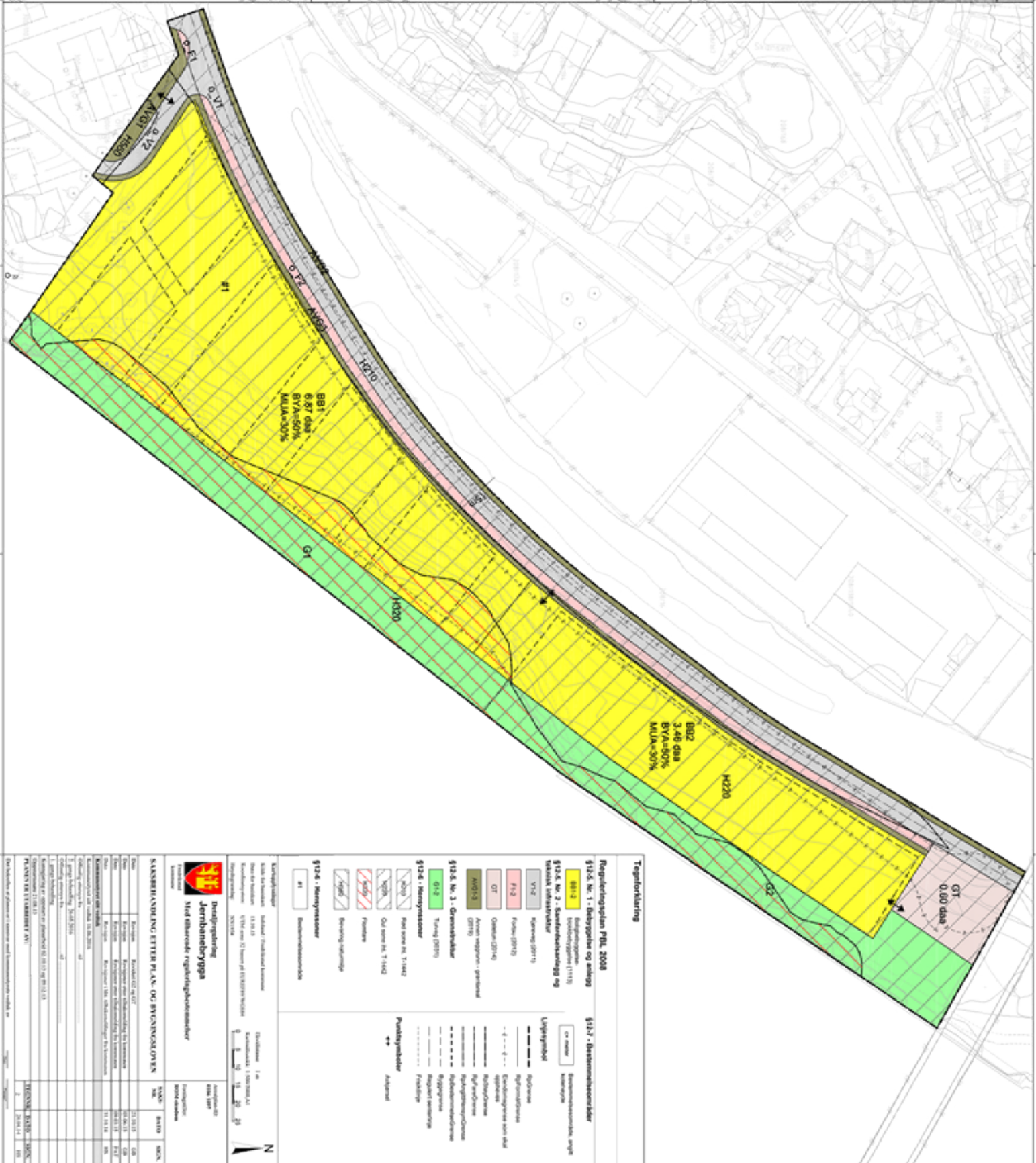
Støysone H210 (rød), 1:2000



Støysone H220 (gul), 1:2000



Flomfare H320 (200 år), 1:2000



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-6, Nr. 1 - Bebyggelse og anlæg
§12-6, Nr. 2 - Samfundssikring og
vaskende anlæg

§12-6, Nr. 3 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 4 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 5 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 6 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 7 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 8 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 9 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 10 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 11 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 12 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 13 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 14 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 15 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 16 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 17 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 18 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 19 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 20 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 21 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 22 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 23 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 24 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 25 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 26 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 27 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 28 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 29 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 30 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 31 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 32 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 33 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 34 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 35 - Grøntstruktur

§12-6, Nr. 36 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 37 - Grøntstruktur
§12-6, Nr. 38 - Grøntstruktur

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR

JERNBANE Brygga, Delfelt B3, FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLANID: 01061097

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 16.06.2016

Bestemmelser datert : 03.11.14, sist revidert 21.12.2015

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål ihht PBL (LOV 2008-06-27 nr.71, sist endret LOV – 2014-128-19-91)

1. Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1
 - Bolig/blokkbebyggelse (BB1-2), kode 1113
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2
 - Kjørevei (V1-2), kode 2011
 - Fortau (F1-2), kode 2012
 - Gatetun – (GT), kode 2014
 - Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-3), kode 2019
3. Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3
 - Turvei (G1-2), kode 3031

Hensynssoner - § 12-6

- a.2 Støysone
 - Rød sone i hht T- 1442 (H210)
 - Gul sone i hht T-1442 (H220)
- a.3 Faresone
 - Flomfare (H320)
- c. Sone med angitte særlige hensyn
 - Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 1-14)

2.1 Estetikk (pbl §12-7, nr.1)

Bebyggelse og anlegg skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende omgivelser. Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap. Bebyggelse og anlegg skal ha god terrengtilpasning. Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

2.2 Støy (pbl §12-7, nr.3)

Støynivå på uteoppholdsareal og fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Unntak fra støykrav for fasade tillates for boenheter med fasade i rød støysone, forutsatt at disse er gjennomgående og med minst ett soverom vendt mot stille side.

Mot gul støysone tillates det ensidig orienterte leiligheter forutsatt at de som vender mot syd eller vest forsynes med solavskjerming.

Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og utendørs støynivå på uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendige støyskjermingstiltak for planområdet.

2.3 Luftkvalitet (pbl §12-7, nr.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegg skal som utgangspunkt ikke plasseres hvor luftforurensing overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Alternativt må luftinntak utstyres med godkjent filter for inntaksluft.

2.4 Universell utforming (pbl §12-7, nr.4)

Bebyggelsen og uteanlegget skal sikre tilgjengelighet og bruk for alle. Innenfor planen skal det sikres en universell utformet adkomst til Glommastien.

2.5 Automatisk fredete kulturminner (pbl 12-7, nr.6)

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

2.6 Overvannshåndtering (pbl 12-7, nr.4)

Overvann skal behandles lokalt og ledes til Glomma.

- 2.7 Renovasjon (pbl 12-7, nr.4)
Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023 og renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune vedtatt 02.12.2010 eller senere vedtatte planer og forskrifter som erstatter disse skal legges til grunn ved utarbeidelse av renovasjonstekniskplan.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 10, 12)

- 3.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på de geotekniske forholdene for det gjeldende byggetrinn. Fundamentering skal skje i samråd med geoteknisk sakkyndig (pbl 12-7, nr.12).
- 3.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at anleggsarbeidene innefor planområdet ikke vil påvirke geoteknisk stabilitet på jernbanenens arealer og anlegg.
- 3.3 Kjøreveier og fortau skal ferdigstilles samtidig med tilhørende bebyggelse (pbl 12-7, nr.10).
- 3.4 Før det gis rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan for det enkelte felt/byggetrinn. Utomhusplan skal vise kotehøyder, kjøreveier, gangveier, ev. parkering på bakken, inkl. sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplanting, materialvalg, møblering og belysning (pbl 12-7, nr.12).
- 3.5 Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet for angjeldende byggetrinn før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis (pbl 12-7, nr.10).
- 3.6 Plan for overvannshåndtering skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl 12-7, nr.12).
- 3.7 Renovasjonstekniskplan skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl 12-7, nr.12).
- 3.8 Område G1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i BB1. Område G2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i BB2. (pbl 12-7, nr.10)
- 3.9 Støybeskyttelsestiltak som fremgår av støyskjermingsplanen skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende bebyggelse.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

4.1 Blokkbebyggelse - felt BB1 og BB2

Innenfor BB1-2 tillates etablert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

4.1.1 Utnyttelse, byggegrenser og bebyggelsens plassering (pbl § 12-7, nr.2)

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 50% BYA. Utnyttelsen kan beregnes samlet for BB1 og BB2.

Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Balkonger og karnapper kan krages maksimum 2,5 m ut over byggegrenser, men ikke over formålsgrense. Sykkelparkering, avfallsstasjon, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, mindre utearealer tilhørende boliger i første etasje, anlegg for energiforsyning – herunder eventuell transformatorstasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser, men ikke over formålsgrense.

Garasjeanlegg under terreng tillates oppført innenfor bestemmelsesgrense/ formålsgrense som vist på plankart.

4.1.2 Høyder og tak (pbl § 12-7, nr.1, 2)

Bebyggelsen innenfor BB1 tillates etablert med maksimal gesimshøyde på henholdsvis c+21,0 m og c+18,0 m, som angitt på plankartet. Bebyggelsen innenfor BB2 tillates etablert med maksimal gesimshøyde + 21,0 m.

4.1.3 Uteoppholdsarealer (pbl § 12-7, nr.4)

Minste tillate uteoppholdsareal for boliger eksklusiv veier og parkering er MUA=30%. Arealet kan beregnes samlet for BB1 og BB2.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for lek og opphold. Arealene skal ha trafikkikker adkomst og skal opparbeides med sittegrupper, lekearealer, variert beplantning og belysning.

For maks hver 25.- bolig skal det opparbeides en nærlekeplass for de minste barna med minimumsareal på 100 m².

Det skal opparbeides en kvartalslekeplass på minst 1,5 daa. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 daa.

Plassering av lekeplasser skal vises på utomhusplan i målestokk 1:500 og 1.200. Lekeplassene skal ha god kvalitet i forhold til utstyr og lekeapparater.

Minimum 20% av uteoppholdsarealet over p-kjeller skal ha minimum 0,4 meter jordybde.

Utrykningskjøretøy, herunder brannbiler, skal ha uhindret fremkommelighet til bebyggelsen.

4.1.4 Parkering (pbl § 12-7, nr.7)

Parkering for bil skal opparbeides etter følgende norm:

Bolig over 80 m ²	minst 1,0 p-plass/bolig
Bolig mellom 40-80 m ²	minst 0,8 p-plass/ bolig

Bolig under 40 m ²	minst 0,5 p-plass/ bolig
Parkering for sykkel :	minst 2 sykkelplasser/ bolig hvorav 1 under tak

Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates opparbeidet inntil 20 p-plaser på terreng.

4.1.5 Avkjørsel (pbl § 12-7, nr.7)

Adkomst til parkeringsanlegget opparbeides som vist med pil på plankartet.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

5.1 Kjøreveg (V1-V2) (pbl § 12-7, nr.1 og 14)

Kjøreveg V1 og V2 skal opparbeides i henhold til plankartet og reguleres til offentlig formål.

5.2 Fortau (F1-F2) (pbl § 12-7, nr.1 og 14)

Fortau skal opparbeides i henhold til plankart. Fortauet F1- F2 reguleres til offentlig formål.

5.3 Gatetun GT (pbl § 12-7, nr.1 og 14)

Arealet skal kunne brukes til innkjørsel til parkeringsanlegg, gang- og sykkelveg, adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, av- og påstigning. Det tillates at biler og utrykningskjøretøy kan snu over gatetun. Opparbeidelsen av gatetunet skal ikke være til hinder for snumuligheten for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy. Det tillates trafikk knyttet til nødvendig vedlikehold av Fredrikstad bruas konstruksjoner. Det skal etableres beplantning. Gatetunet skal utformes med materialer av god kvalitet.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG 1-3) (pbl § 12-7, nr.1)

Området gis en form for opparbeidelse ved tilsåing og beplantning. Innenfor AVG1 skal det opparbeides beplantning i flere sjikt. Innenfor AVG2 tillates etablert støyskjerm iht.støyutredning.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 3)

6.1 Turvei G1-2

Områdene G1-2 utgjør Glommastien med tilhørende sideareal.

Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten og skal opparbeides parkmessig. Glommastien skal ha fast dekke, utføres med holdbare og lettstelte materialer og ha samme bredde som eksisterende turvei sørover mot sentrum. Allmenhetens tilgang til Glommastien skal tinglyses.

§ 7. SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

- 7.1 Innenfor frisisikttrekant tillates ikke etablert beplantning eller konstruksjoner/ installasjoner høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- 7.2 Innenfor flomfaresone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,5 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK (pbl § 11-8 bokstav a).
- 7.3 Innenfor hensynssone bevaring natur miljø H560 skal trær oppført i Naturdatabasen som ”lokalt viktig naturtype” bevares.





Grunnboksutskrift

med angivelse av heftelser og servitutter

**61-17-9003 Riverside - Bellevue Brygge - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket**NORKART**Kommune: 0106 FREDRIKSTAD
Grunneiendom: Gnr: 208 Bnr: 1668Data uthentet: 28.04.2017 kl. 10:21
Oppdatert per: 28.04.2017 kl. 10:21**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2015/437921-1/200

19.05.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETTVederlag: 0
KJØPER: Rom Riverside As
Org.nr: 913190130
Gjelder denne registerenheten med flere**HEFTELSE**

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

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

Pengeheftelser**Servitutter****Servitutter i eiendomsrett**2009/776049-1/200

15.10.2009

ERKLÆRING/AVTALERETTIGHETSHAVER: Fredrikstad Fjernvarme As
Org.nr: 981666577
Bestemmelse om framføring av fjernvarme
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE2011/778225-1/200

27.09.2011

ERKLÆRING/AVTALERETTIGHETSHAVER: Norgesnett As
Org.nr: 980234088
Rett til fremføring av høyspentkabel i grunn
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**GRUNNDATA**

2004/10197-1/86

REGISTRERING AV GRUNN

16.07.2004 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr: 0106 Gnr: 208 Bnr: 16
Kopi bestilt: 28.04.2017 kl. 10:22 av Tonje Aasvanger

2017/440181-1/200 AREALOVERFØRING
27.04.2017 21:00 AREAL OVERFØRT FRA:Knr: 0106 Gnr: 300 Bnr: 1159

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '04052017.2' © Norkart AS

**61-17-9003 Riverside - Bellevue Brygge - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket**NORKART**Kommune: 0106 FREDRIKSTAD
Grunneiendom: Gnr: 208 Bnr: 1668Data uthentet: 28.04.2017 kl. 10:21
Oppdatert per: 28.04.2017 kl. 10:21**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2015/437921-1/200

19.05.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETTVederlag: 0
KJØPER: Rom Riverside As
Org.nr: 913190130
Gjelder denne registerenheten med flere**HEFTELSE**

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

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

Pengeheftelser**Servitutter****Servitutter i eiendomsrett**2009/776049-1/200

15.10.2009

ERKLÆRING/AVTALERETTIGHETSHAVER: Fredrikstad Fjernvarme As
Org.nr: 981666577
Bestemmelse om framføring av fjernvarme
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE2011/778225-1/200

27.09.2011

ERKLÆRING/AVTALERETTIGHETSHAVER: Norgesnett As
Org.nr: 980234088
Rett til fremføring av høyspentkabel i grunn
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**GRUNNDATA**

2004/10197-1/86

REGISTRERING AV GRUNN

2. KONTRAKTSOBJEKT

Grunneier gir med dette Bruksrettshaver tillatelse til å legge og drifte Fjernvarmefremføringen, slik som inntegnet noyaktig på vedlagte kart og lengdeprofil i målestokk: 1000 eller større. Det vises til følgende kart/tegninger:

1. Tegning fra Cowi AS nr B2331 av 24.05.06 revisjon A målestokk 1:250
2. Tegning fra Cowi AS nr B2331 av 14.10.05 revisjon A målestokk 1:1000
3. Tegning fra Cowi AS nr H2131 av 05.05.06 målestokk 1:1000

Strekningen som avtalen gjelder for benevnes "Glomma – Jernbanegata".

Bruksrettshaver gis videre rett til å anlegge riggplass for bruk utelukkende i forbindelse med Fjernvarmefremføringen. Riggplassen skal anlegges som inntegnet på kart av 24.05.06. Planlagt anleggsperiode 15.06.06 – 15.10.06. Riggplassen skal være ferdig ryddet den 15.10.06.

Umiddelbart etter at anleggsarbeidet er ferdigstilt skal området settes i stand i henhold til Fredrikstad kommunes til enhver tids gjeldende "Regler for graving i kommunal vei- og gategrunn og øvrige kommunale arealer".

3. BRUKSRETTSHAVERS GENERELLE ANSVAR

Bruksrettshaver bærer enhver kostnad som står i forbindelse med legging av Fjernvarmefremføringen og senere drift av anlegget.

Grunneier og hans eventuelle rettsetterfølgere skal på alle måter holdes skadesløs i forbindelse med fremføring, drift og vedlikehold av Fjernvarmeanlegget på Eiendommen.

Dersom Grunneier eller hans rettsetterfølgere beslutter å legge nye eller gjøre inngrep/omlegging av sine installasjoner, veier eller ledninger, skal ekstraavgifter som følge av sikring av Fjernvarmefremføringen belastes Bruksrettshaver. Bruksrettshaver står ansvarlig for gjennomføring av sikringsarbeid.

Dersom det vil bli behov for større omlegginger av grunneiers eller hans rettsetterfølgere installasjoner, veier og ledninger p.g.a. omreguleringer, utbygginger etc. må hver ledningseier betale sine utgifter til omlegging.

Veimyndighetens vedtak om å påby ledning flyttet er enkeltvedtak og kan etter forvaltningslovens regler påklages.

Når grunneier skal legge ny ledningstrase eller foreta utbygging etc. på eiendommene, blir ekstraavgifter til å sikre eksisterende fjernvarmeanlegg belastet bruksrettshaver. Grunneier skal tilstrebe å legge ledningen slik at man unngår sikring av fjernvarmeledningen.

Grunneier skal, ved behov og gjennom samarbeid, ha rett til å benytte bruksrettshavers grøft til sine anlegg, rør eller ledninger mot å dekke dokumenterte merkostnader for bruksrettshaver.



Handwritten signatures and initials.

og/eller kryssing skal godkjennes av eieren av kabelen/rørledningen. Eventuell tvist som måtte oppstå mellom de ulike bruksrettshaverne er grunneier uvedkommende.

Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstraseen enn 4 meter fra kanten av ytre fjernvarmerør uten at sikkerhetsrutiner er gjennomgått på forhånd.

9. INNMÅLING

Koordinater (X,Y,Z) og dybde under ferdig terreng på ferdig installasjon skal leveres gravemeldingstjenesten samtidig med ferdigstillelsen. For fjernvarmerør kreves det at komplette as-built tegninger oversendes kommunen senest 1 måned etter ferdigstillelsen.

10. VEDERLAG

Bruksrettshaver skal som engangsvederlag for de rettigheter han får etter denne avtalen betale kr 20 000,- til grunneiers konto nr. 7050.05.70642 (merket Fredrikstad – Cicignon). Betaling skal skje innen 1. august 2006.

11. FJERNING AV LEDNINGER SOM IKKE ER I BRUK

Dersom bruksretthavers behov for ledningene faller bort eller det med hjemmel i vedtak, forskrift eller lov gis et pålegg om fjerning, må ledningen fjernes uten kostnad for grunneier. Grunneier kan ikke gi pålegg om slik fjerning.

Når ledningene er fjernet faller bruksretthavers rettigheter til grunnen bort. Bruksretthaver har ikke krav på vederlag, fra grunneier, for bortfallet av rettighetene.

12. FORBEHOLD

Avtalen er gjort under forbehold om godkjenning i styret i Bruksrettshaver. og grunneier. Styregodkjenning skal foreligge innen 15. juni 2006 og dokumentasjon for dette skal oversendes Grunneier. Dersom styregodkjenning og dokumentasjon ikke er fremlagt innen det nevnte tidspunkt faller avtalen bort i sin helhet.

13. TINGLYSNING

Avtalen kan tinglyses som hefte på Eiendommen.

For det tilfellet at fjernvarmledningene pålegges fjernet, jf. ovenfor, gir Bruksrettshaver Grunneier en ugenkallelig fullmakt til å slette denne avtalen som heftelse på Eiendommen.

14. VERNETING

Uenighet om gyldigheten, forståelsen eller gjennomføring av denne avtale, skal forsøkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken fremmes for de ordinære domstoler og partene vedtar Oslo tingrett som rett ting for behandling av slike tvister.



Handwritten signatures and initials, including 'MA' and 'KS'.





Jernbaneverket

Saksnr. 200802859

FULLMAKT TIL SALG OG BORTFESTE AV FAST EIENDOM

Samferdselsdepartementet har ved fullmakt av 13. januar 2009 delegert til Jernbaneverket fullmakt til salg og bortfeste av grunnarealer og fast eiendom for en verdi av inntil 30 mill kr i hvert enkelt tilfelle.

Jernbanedirektør Elisabeth Enger har 13. januar 2009 gitt banedirektør John Ole Grinde fullmakt begrenset oppad til 10,0 mill kr – ti millioner kroner – i hvert enkelt tilfelle – til salg og bortfeste av fast eiendom. Banedirektøren kan delegere slik fullmakt videre begrenset oppad til 2,5 mill kr i hvert enkelt tilfelle.

Banedirektør John Ole Grinde gir regiondirektør Lars Christian Stendal fullmakt begrenset oppad til 2,5 mill kr – to og en halv millioner kroner – i hvert enkelt tilfelle – til salg og bortfeste av fast eiendom. Regiondirektøren kan delegere slik fullmakt videre.

Fullmakten gjelder for 2009.

Oslo den 14.1.09.....

John O. Grinde
John Ole Grinde
Banedirektør

Rett underskrift bekreftes

John O. Grinde
Lars Christian Stendal

Nærværende fullmakt er rett kopi og fortsatt gyldig

Oslo den 14-01

Christian Bugge
Christian Bugge
Advokat





**DET KONGELIGE
SAMFERDSELSDEPARTEMENT**

FULLMAKT TIL SALG OG BORTFESTE AV FAST EIENDOM

Ved Stortingets behandling av statsbudsjettet for 2009 den 11. desember 2008, samtykket Stortinget i at Samferdselsdepartementet i 2009 kan selge og bortfeste fast eiendom inntil en verdi av 50 mill. kr i hvert enkelt tilfelle, jf. St.prp. nr. 1/Budsjett-innst. S. nr. 13 (2008-2009).

Samferdselsdepartementet har i tildelingsbrevet til Jernbaneverket for 2009 delegert fullmakt til å selge og bortfeste fast eiendom inntil en verdi av 30 mill. kr i hvert enkelt tilfelle. Jernbaneverket kan delegere fullmakten internt i etaten.

Fullmakten gjelder for budsjettåret 2009.

Oslo, 13. januar 2009

Fredrik Birkheim Arnesen (e.f.)
Avd.direktør

Knut Juul
Rådgiver

Nærværende fullmakt er rett kopi og fortsatt gyldig.

Oslo den 16/9-09

Christian Bugge
Advokat





Rekvirent iht. folgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:

980234088
org.nr./bedriftsno.



Doknr: 778225 Tinglyst: 27.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

ROM EIENDOM AS
(Org. nr. 980 374 505)

og

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
(Org. nr. 980 234 088)

om

rett til fremføring av høyspentkabel i grunn

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Fredrikstad Energinett AS, "Bruksrettshaver", har behov for rask tilgang til Rom Eiendom AS ("Grunneier") sine eiendommer gnr. 208, bnr. 1669, gnr. 208 bnr.1668 og gnr. 208, bnr.16 i Fredrikstad kommune, ("Eiendommen") for fremføring av et høyspenningskabelanlegg, ("Kabelanlegget").

Grunneier planlegger å utvikle Eiendommen til bolig og næringsformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Cicignon Skole og Jernbanebrygga, vedtatt 16.07.01, videre er del av gnr. 208, bnr. 16 planlagt utviklet til boliger og marina/båtopplag. Deler av utbyggingen er planlagt påbegynt innen få år.

Fremfor å avvente utbyggingen slik at Kabelanlegget kunne fremføres i fremtidig veigrunn er partene enige om at Bruksrettshaver gis rett til å fremføre Kabelanlegget i en midlertidig trasé som senere legges om i forbindelse med Grunneiers utbyggingen av Eiendommen

Eu

Krav om omlegging fra midlertidig- til endelig trasé etter dette punkt 4 må fremsettes innen 10 år etter kontraktsdato. Grunneier kan kreve senere omlegging av Kabelanlegget, forutsatt at Grunneier bærer kostnadene med omleggingen.

5. BRUKSRETTSHAVERS PLIKTER OG ANSVAR

Bruksrettshaver bærer enhver kostnad som står i forbindelse med bygging, drift, vedlikehold og den senere omlegging av Kabelanlegget slik beskrevet i pkt. 4.

Umiddelbart etter at Kabelanlegget er ferdigstilt skal området settes i samme stand som det var før kabelfremføringen.

Utbygging av Kabelanlegget skal koordineres med brukerne av Eiendommen og gjennomføres raskt og effektivt samt til minst mulig sjenanse og ulempe for disse. Senere behov for tilgang til Eiendommen for drift og vedlikehold av Kabelanlegget skal varsles og koordineres med Grunneier. Ved akutt feil eller driftstans på Kabelanlegget har Bruksrettshaver rett til umiddelbar nødvendig tilgang til Eiendommen for å utbedre feil og opprettholde driften. I slike tilfeller skal arbeidene som er utført, og eventuelt behov for videre tilgang, varsles og koordineres med Grunneier uten ugrunnet opphold. Alle arbeider skal uansett utføres til minst mulig sjenanse og ulempe for Grunneier og/eller brukere av Eiendommen.

Grunneier og hans eventuelle rettsetterfølgere skal på alle måter holdes skadesløs i forbindelse med fremføring, drift og vedlikehold av Kabelanlegget.

Dersom Grunneier eller hans rettsetterfølgere beslutter å legge nye eller gjøre inngrep/omlegging av sine installasjoner, veier eller ledninger, eller foreta annen utbygging på Eiendommen plikter Bruksrettshaver å besørge og bekoste nødvendig sikkerhetstiltak.

6. GENERELLE VILKÅR

Bruksrettshavers rettigheter etter denne avtale kan ikke overdras uten godkjenning av Grunneier.

Grunneier er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget. Grunneiers ansvar er likevel begrenset til kun å omfatte direkte tap for Bruksrettshaver.

Før arbeidet påbegynnes skal det gjennomføres befaring med Grunneier og rettighetshavere (leietakere og evt. kabel-/røreiere) i aktuelle området.

Kabelanlegget må legges på en slik måte at Grunneier og fremtidige eiere av Eiendommen holdes skadefri ved all ikke upåregnelig utvikling av området.

Grunneier skal ha rett til å benytte Bruksrettshavers grøft til sine anlegg, rør eller ledninger mot å dekke dokumenterte merkostnader for Bruksrettshaver.



Handwritten signature or mark.

Avtalen er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo den 4/5 2011

Fredrikstad den 10/1 2011

Rom Eiendom AS

Steffen Strømme

Fredrikstad Energinett AS

Eiliv Henin

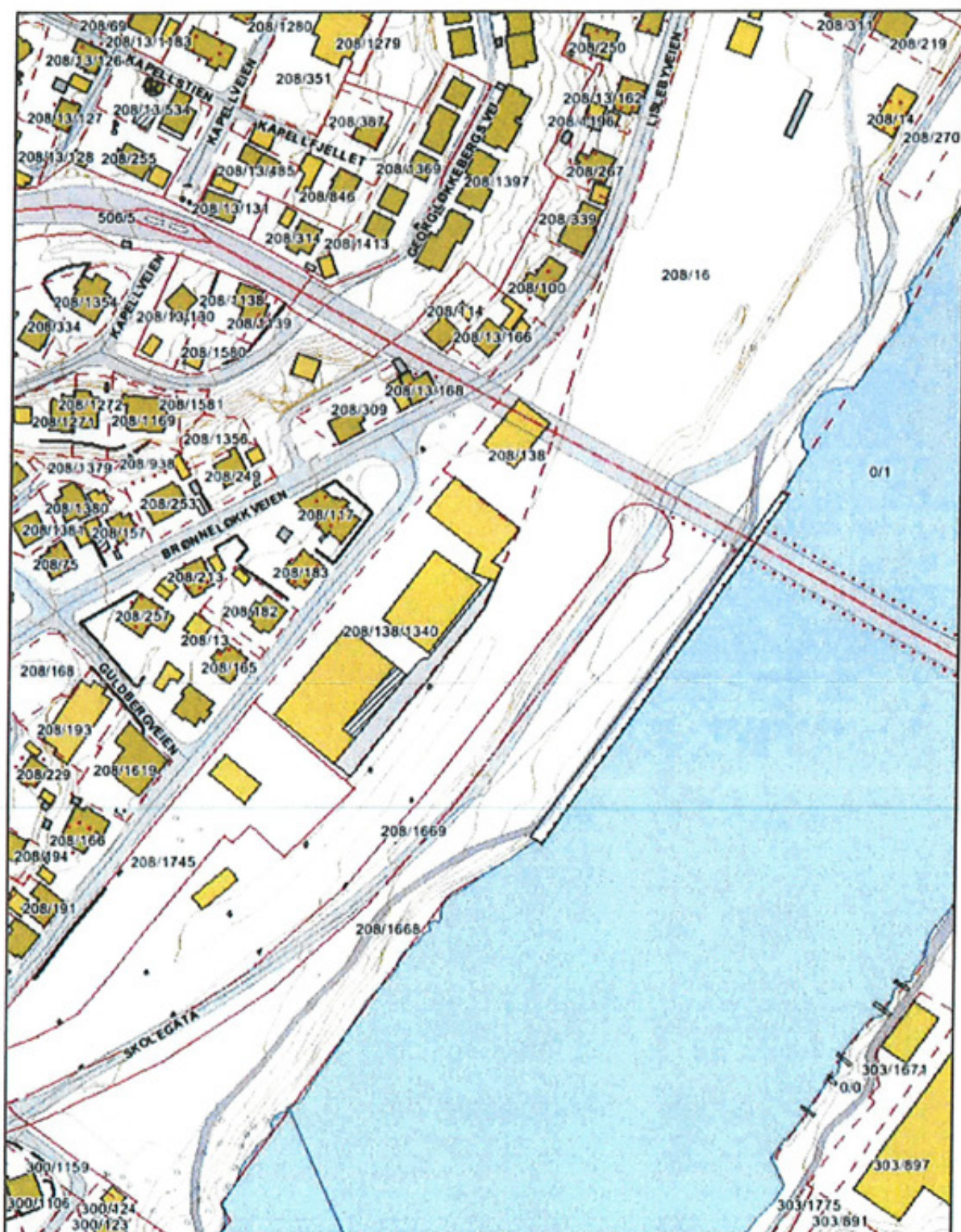
Jerbaneverket samtykker i at denne
avtalen tinglyses på eiendommene gnr. 208,
bnr. 1669, gnr. 208 bnr.1668 og gnr. 208,
bnr.16 i Fredrikstad kommune berørte
eiendommer

[Signature]

Jerbaneverket

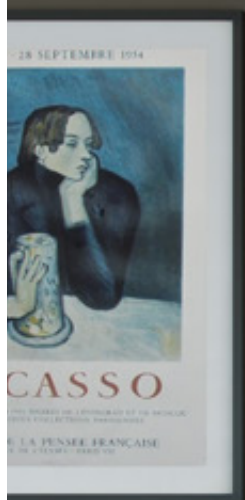
Jerbaneverket
Bane Øst





Målestokk = 1:2000







Kontakt



Gunnar Olai Stavlund

Eiendomsmegler MNEF

gunnar@stavlund.no

Tlf: 91 35 31 25 / 69 30 24 50



Tonje Aasvanger

Eiendomsmegler MNEF

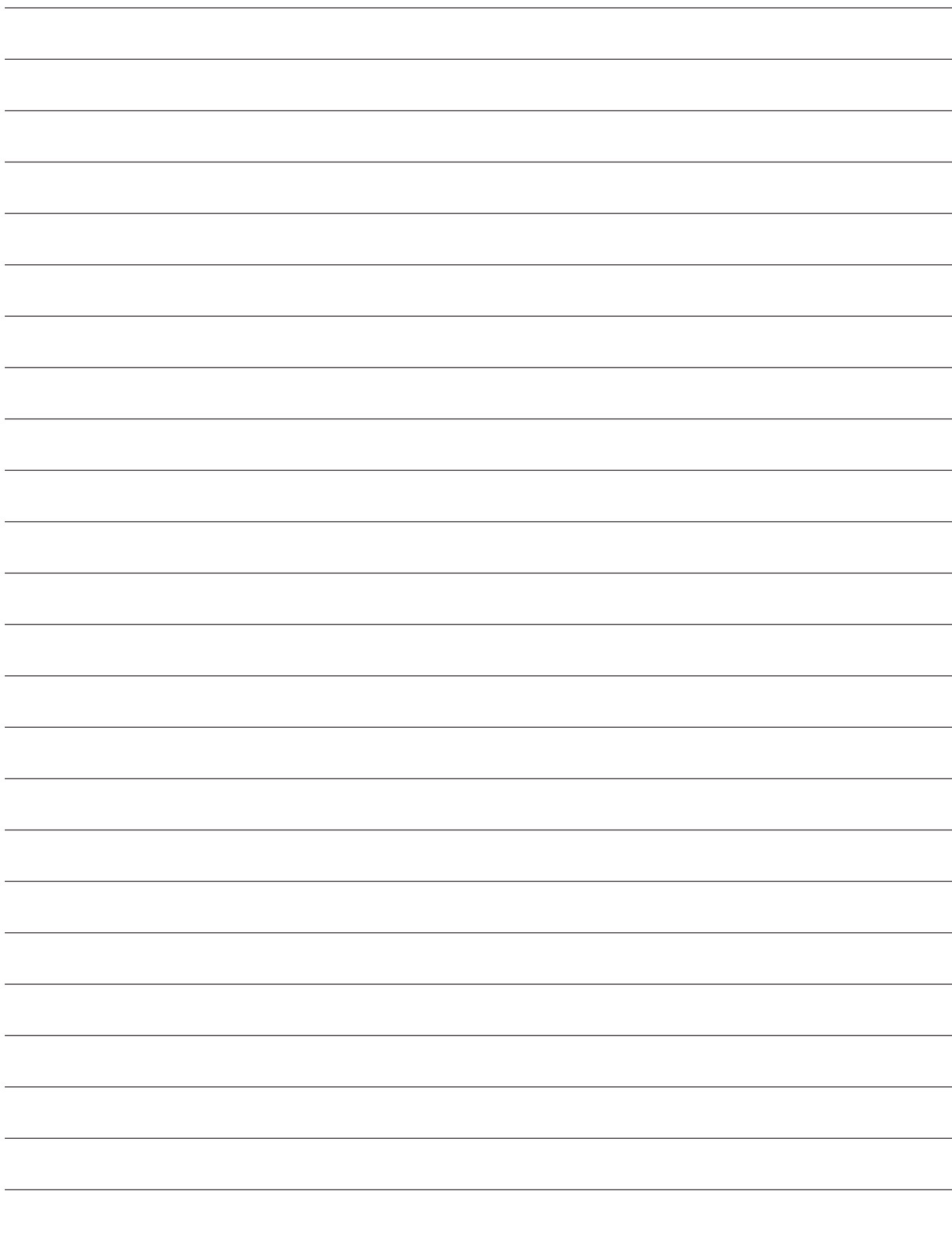
tonje.aasvanger@stavlund.no

Tlf: 90 83 88 22 / 69 30 24 50



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad
www.stavlund.no

[illegible]



KONTAKT

Gunnar Olai Stavlund

Eiendomsmegler MNEF

gunnar@stavlund.no

Tlf: 91 35 31 25 / 69 30 24 50

Tonje Aasvanger

Eiendomsmegler MNEF

tonje.aasvanger@stavlund.no

Tlf: 90 83 88 22 / 69 30 24 50

WWW.BELLEVBRYGGE.NO