

Brønnerød Terrasse







Velkommen til Brønnerød Terrasse

Tolv moderne hjem i seks tomannsboliger, plassert mellom skog og kulturlandskap i Fredrikstad. Her er det kort vei til alt hverdagen trenger – og enda kortere til marka.

Hvert hjem er på 143 m² over to plan, med egen inngang, hage, uteplass og carport med sportsbod. Du velger selv mellom to planløsninger i hver etasje, uten pristillegg.

TOMANNSBOLIGER

6

HJEM

12

STØRRELSE

143 m²

PRIS FRA

kr 6 990 000



Innhold



Området

Mellom skogen og byen: Fredrikstadmarka og Skiarenaen rett utenfor døra, skole og barnehage i gangavstand og sentrum åtte minutter unna.

Side 10



Prosjektet

Seks tomannsboliger tegnet av Skapa Arkitekter – rolige volumer, liggende kledning i to jordnære farger og private uteplasser mot grøntarealene.

Side 24



Velkommen inn

Kjøkken fra Strai, eikegulv og lyse flater – og fire planløsninger du kombinerer fritt. Tre eller fire soverom, to bad og romslig hovedsoverom.

Side 32



Opplysninger

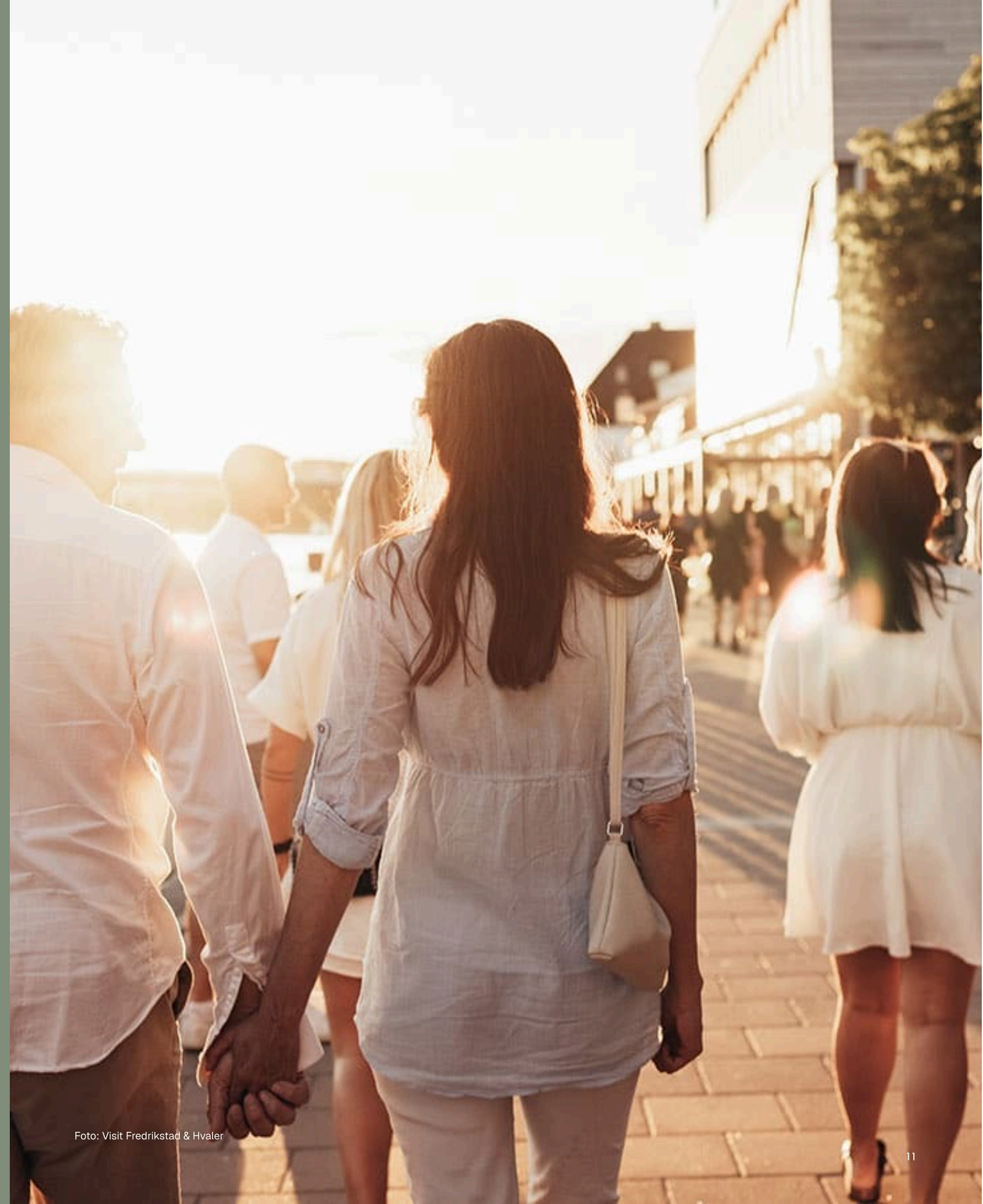
Leveransebeskrivelse, romskjema, plantegninger for begge boenheter og salgsoppgave fra megler – alt du trenger før kjøp.

Side 48



Mellom skogen og byen

Brønnerød Terrasse ligger i et rolig boligområde nord i Fredrikstad – nært nok til byen til at hverdagen blir enkel, langt nok unna til at det er stille om kveldene. Turstier, marka og Skiarenaen ligger rett utenfor døra, og barneskole, barnehage og dagligvarer få minutter unna.





BYMARKA



KVERNHUSET UNGDOMSSKOLE



FREDRIKSTAD SENTRUM

SKISTADION



BRØNNERØD TERRASSE



BUSSTOPP



BUSSTOPP



AMBJØRNRØD SKOLE



KIWI



Brønnerød Terrasse sett mot sør, med Fredrikstadmarka i nord og sentrum i sørøst.

AVSTANDER

Alt du trenger,
innen rekkevidde

8 min

til Fredrikstad sentrum

0 min

til skog og turstier

10 min

gange til Ambjørnrød skole

5 min

til nærmeste busstopp

SKOLER		BARNEHAGER		DAGLIGVARE	
Ambjørnrød skole	700 m	Ambjørnrød barnehage	660 m	Kiwi Veum	890 m
Kvernhuset ungdomsskole	900 m	Fredrikstadmarka barnehage	770 m	Meny Ørebekk	1,9 km
		Villa Øst barnehage	870 m	Extra Christianslund	2,1 km
		Lyngmo barnehage	900 m	Østfoldhallene	3,6 km
KOLLEKTIVTRANSPORT		FRILUFT & SPORT			
Bussholdeplass Brønnerød	240 m	Fredrikstad Skiarena	440 m		
Bussholdeplass Hestehagen	330 m	Kvernhushallen	960 m		
Fredrikstad togstasjon	4,1 km				
Avstander i luftlinje fra prosjektet. Gangtider er veiledende. Buss fra Brønnerød holdeplass 200 m unna; tog fra Fredrikstad stasjon til Oslo S på under en time.					



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Skogen rett utenfor døren

Fredrikstadmarka strekker seg nordover fra byen – 35 kvadratkilometer med koller, blandingsskog, vann og myrer. Et sammenhengende turterreng som starter rett utenfor inngangsdøren på Brønnerød Terrasse.



Et tett nett av merkede stier brukes til turgåing, sykling, fiske og bading om sommeren. Om vinteren preparerer Fredrikstad Skiklubb 37 kilometer med lysløyper og langrennsspor i marka. Det årlige turrennet «Fredrikstadmarka rundt» går 20 kilometer gjennom hjerteterrenget like ved.



Foto: Fredrikstad Skiklubb



Foto: Fredrikstad Skiklubb
18

TIL DEN AKTIVE

Helårs skistadion i bakgården

Bare noen steinkast unna Brønnerød Terrasse ligger Fredrikstad Skiarena – et helårsanlegg drevet av Fredrikstad Skiklubb, åpent for hele byens befolkning.

Arenaen er anlagt med asfalt for rulleski, og når vinteren kommer produseres kunstsne som suppleres med naturlig sne. Skihytta like ved er treningssenter og samlingspunkt, både for klubben og for alle som vil ut i marka – sommer som vinter.



Bylivet på den andre siden av elva

Bare en kort kjøretur fra Brønnerød Terrasse pulserer Fredrikstad sentrum – med gågater, restauranter, kaféer og handel langs Glomma. Den gratis byfergen tar deg over til Gamlebyen på få minutter.



Gamlebyen er Nord-Europas best bevarte festningsby fra 1600-tallet, med brosteinsgater, småbutikker, gallerier og spisesteder innenfor de gamle vollene. Et levende kulturmiljø som er like spennende å bo nær året rundt.



Foto: Visit Fredrikstad & Hvaler

Grunner til å velge Brønnerød Terrasse

Nytt, gjennomtenkt og plassert der byen møter marka. Her er åtte grunner til at tolv familier får et godt sted å bo.



Minimalt vedlikehold

Nytt hus etter dagens byggeforskrift. Fasader, tak og tekniske anlegg er nye, og garantier gjelder fra overtakelse.



Premium beliggenhet

Vestvendt, solfylt helling mot åpent kulturlandskap. Luftig og ikke tett i tett, med skogkanten i bakkant.



Carport og sportsbod

Hver bolig har egen carport med sportsbod – plass til bil, sykler og ski rett ved inngangen.



Et nabolag for familier

Tolv hjem rundt et felles tun, med skole, barnehage og busstopp i gangavstand.



Energieffektivt

Godt isolert bygningskropp, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og på begge bad i 2. etasje.



Kort vei til alt

Om lag tre kilometer til Fredrikstad sentrum, og kort vei til påkjøringen på E6.



Velg din egen løsning

To varianter i hver etasje, fritt kombinert og uten pristillegg. Avtales i kontrakt.



Marka som nærmeste nabo

Fredrikstadmarka og Skiarenaen ligger rett utenfor døra – året rundt.



Tegnet for stedet

Skapa Arkitekter har formet Brønnerød Terrasse rundt det som allerede er der: terrenget, lyset og siktlinjene mot det åpne kulturlandskapet. Volumene er holdt lave og rolige, plassert med respekt for naboskapet og skogkanten i bakkant.





ARKITEKTUR OG MATERIALITET

Jordnære hus i et grønt landskap

Hver tomannsbolig leveres med 2,50 m takhøyde og takhøye vinduer i første etasje, og himling til mønet med nesten fem meters takhøyde i andre. Saltak med sort takstein, liggende dobbelfalset kledning og vinduer og dører i mørk grå gir et dempet og varig uttrykk.

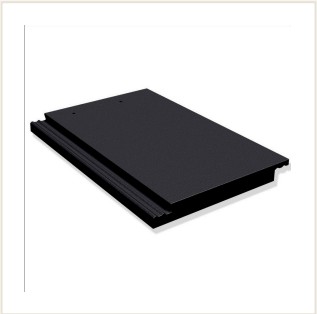
Fasadefargene Grønn Umbra og Svolvær fordeles vekselvis mellom boenhetene, slik at rekken får rytme uten å bli urolig. Rekkverk og levegger kles i samme uttrykk som fasaden, og hver bolig får egen inngang, hage, uteplass og carport med sportsbod.



Jotun 0745 Grønn Umbra
Fasade



Jotun 1284 Svolvær
Fasade



Benders Carisma
Takstein i sort granitt



Terrasebord 28 x 120
Impregnert

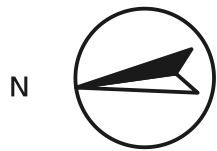




Private hager og felles grønt

Hver bolig får singlet gårds plass med carport, terrasse i impregnert trevirke og egen hage med ferdiggress. Mellom eiendommene plantes barrot ligusterhekk, og grøntarealene leveres ferdig opparbeidet.

Felles adkomstvei leveres asfaltert. Nødvendige støttemurer, trapper og terrengtilpasninger utføres etter godkjent utomhusplan. Endelig terreng og beplantning følger planen.





Velkommen inn

Hjemmene er tegnet for familier i alle faser: åpen stue og kjøkken i første, tre eller fire soverom og to bad i andre. Et disponibelt rom i første kan gi huset fem soverom totalt. Du velger planløsning i hver etasje uten pristillegg.



KJØKKEN

Et samlingspunkt for hele familien

Kjøkkenet leveres fra Strai i modellen Femunden med stående front. Benkeplaten i 20 mm White Formello Marble-laminat føres ned til gulvet på kjøkkenøyas ende. Sort Franke-vask, platetopp med integrert ventilator og integrerte hvitevarer fra AEG inngår.

FIRE UTTRYKK - SAMME KJØKKEN



Natur Eik Dekor



Lys Eik Dekor



Mørk Brun Eik Dekor



Kongle Eik Dekor - standard

Front kan velges i fire eikedekorer uten pristillegg

AEG platetopp med ventilator, pyrolyseovn, kombiskap og oppvaskmaskin

Sorte knotter Ø 28 mm

Ventilator føres i kanal i gulv og ut i fasade



Stue og kjøkken i åpen sammenheng

Store vindusflater og en åpen plan binder kjøkken, spiseplass og stue sammen og slipper dagslyset gjennom hele etasjen. Vegger og tak males i Jotun Gentle Whisper, gulvet leveres i Pergo Lillehammer Select Beige Oak, og overgangen mellom vegg og tak er listefri.

Vannbåren varme i hele 1. etasje

Listefri overgang mellom vegg og tak

Første etasje har vannbåren gulvvarme og 2,50 m takhøyde med takhøye vinduer. Pipe og peis kan leveres som tilvalg. Den gjennomførte paletten gjør stua enkel å innrede – overflatene er samordnet med kjøkkenet og resten av boligen.

Takhøyde 2,50 m og takhøye vinduer

Pipe og peis tilbys som tilvalg





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.
38

HOVEDSOVEROM

God plass til ro og oppbevaring

Tre-soveromsplanen gir et stort hovedsoverom med egen garderobesone og bad i direkte tilknytning. Rommets størrelse og form gir flere muligheter for innredning, og himlingen følger taket til mønet.

Panelovn i rommet

Pergo-gulv og gulvlister i matchende farge

Andre etasje har to bad – det ene med badekar – og panelovner i soverommene. Gulv og gulvlister leveres i samme Pergo-eik som første etasje. Garderobeinnredning og løse møbler inngår ikke.

Spotbelysning i soverom og garderobesone

Himling til mønet – nesten 5 m på det høyeste

Praktiske rom i første etasje

VASKEROM

Strai Femunden i Kongle Eik Dekor

Laminat benkeplate

Rustfri vaskekum tilpasset 60 cm skrog

Alterna kran med C-tut i krom

KLOSETTROM

Nea 60 cm underskap med skuffer, hvit matt

Fons 60 cm servant

Bliss 60 cm LED-speil med integrert belysning

Fima Serie 22 servantkran i krom



Bliss 60 cm LED-speil



Nea 60 cm i matt hvit



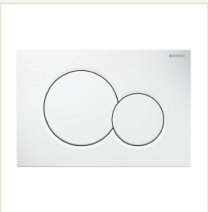
Frammenti Bianco



Fima Serie 22 servantkran i krom



Easy 2.0 vegghengt toalett



Hvit Sigma01 betjeningsplate

Lys flis, hvit innredning og kromdetaljer



Takdusj i krom



Pyxis 90 cm fastfelt i krom



Bliss 80 cm LED-speil



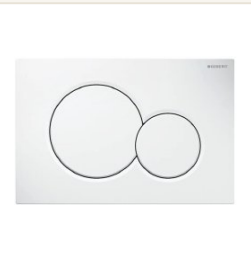
Nea 90 cm i matt hvit



MyDay 158 x 74 cm



Frammenti Bianco



Hvit Sigma01 betjeningsplate



Fima Serie 22 servantkran i krom



Easy 2.0 vegghengt toalett



Slukrist i børstet stål

Sintesi Frammenti Bianco 60 x 60 cm

Fons 90 cm servant

Easy 2.0 vegghengt toalett

MyDay badekar leveres kun på badet som støter mot badet til hovedsoverommet

Fima Serie 22 servantkran i krom

Nea 90 cm underskap i matt hvit som standard

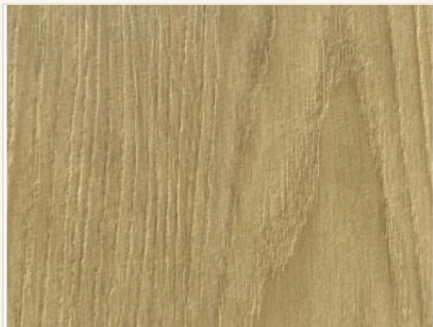
Bliss 80 cm LED-speil med integrert belysning

Hvit Sigma01 betjeningsplate

SGDN takdusj og Pyxis fastfelt

Rolig, varm palett med hvite detaljer

Materialene er valgt for å stå seg over tid: eik på gulv, matt hvitt i tak og listverk, lys flis i våtrom og trapp i eik eller ask. En gjennomgående palett gjør hjemmet enkelt å møblere – enten du foretrekker varme tresorter eller rolige tekstiler.



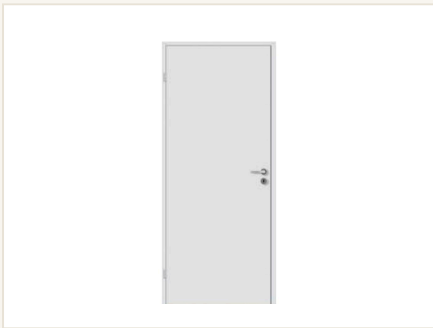
Pergo Lillehammer Select Beige Oak
Gulv i tørre rom



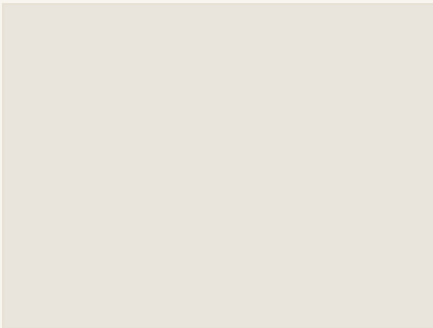
Sintesi Frammenti Bianco
Flis 60 × 60 cm i våtrom



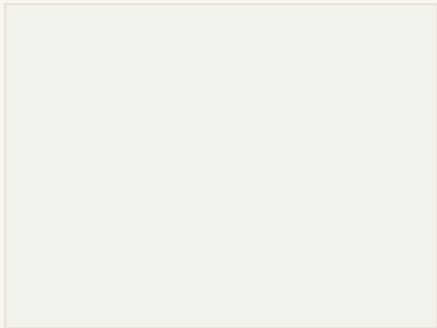
NorTrapp Knaus Kvadrat
Trinn i eik eller ask, hvite vanger



Glatt innerdør
Klassisk hvit



Jotun Gentle Whisper
Vegger og alle tak



Klassisk hvit
Vinduer, dører og gerikter



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

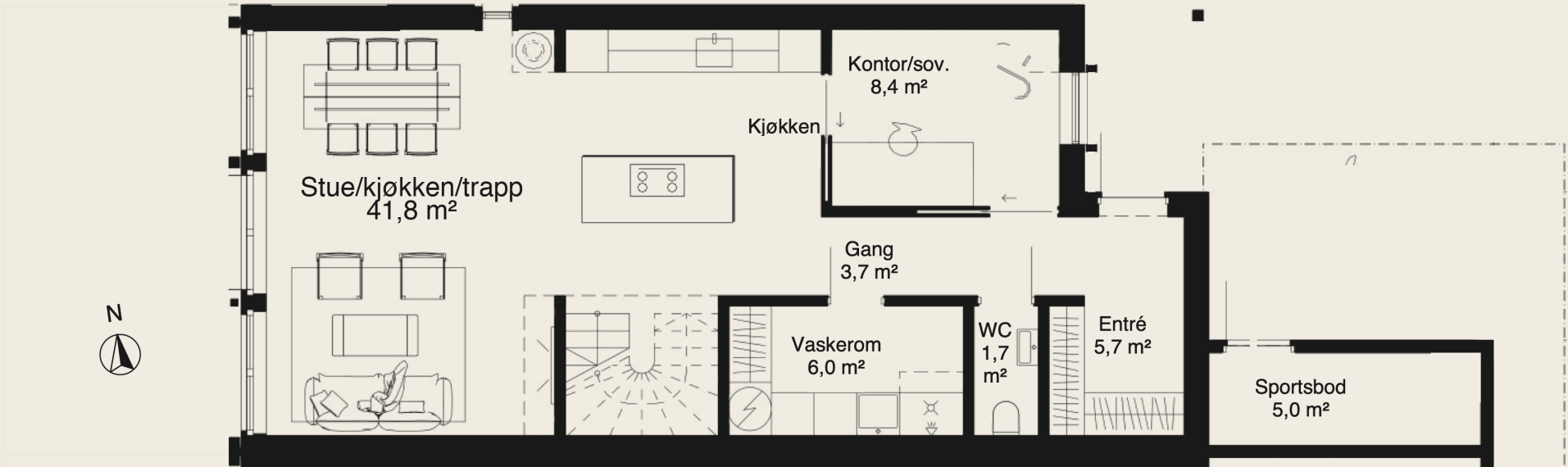
Velg din egen løsning

To varianter i første etasje: standardplanen med separat klosettrom, vaskerom og et ekstra sove- eller disponibelt rom – eller den tilgjengelige planen med kombinert WC og vaskerom og alle funksjoner på ett plan.

Begge variantene har åpen stue og kjøkken mot hagen, entré med plass til garderobe, og carport med sportsbod rett utenfor. Variant B kan velges i aktuelle boenheter og avtales skriftlig.

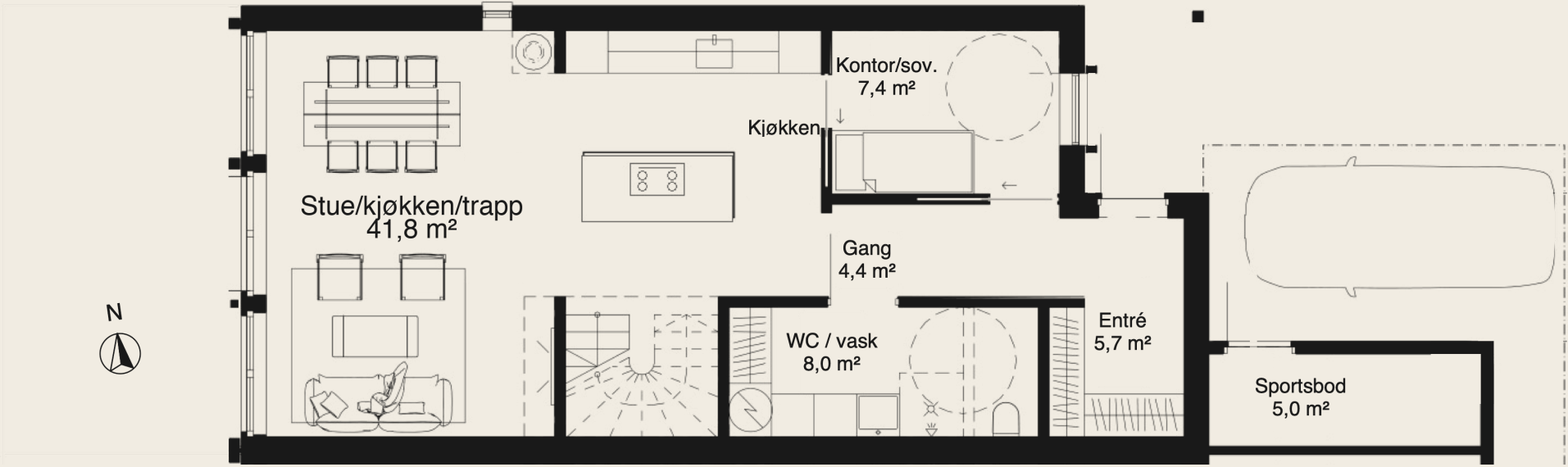
1. ETASJE · VARIANT A

Ekstra sove-/disponibelt rom og eget gjestetoalett



1. ETASJE · VARIANT B

Tilgjengelig planløsning med alle funksjoner på ett plan



Plantegningene viser bolig på høyre side av tomannsboligen; venstre leveres speilvendt. Arealene følger arkitektens tegninger og er ikke en selvstendig BRA-beregning. Variant B tilbys som tilgjengelig alternativ i aktuelle boenheter; planvalg avtales skriftlig.

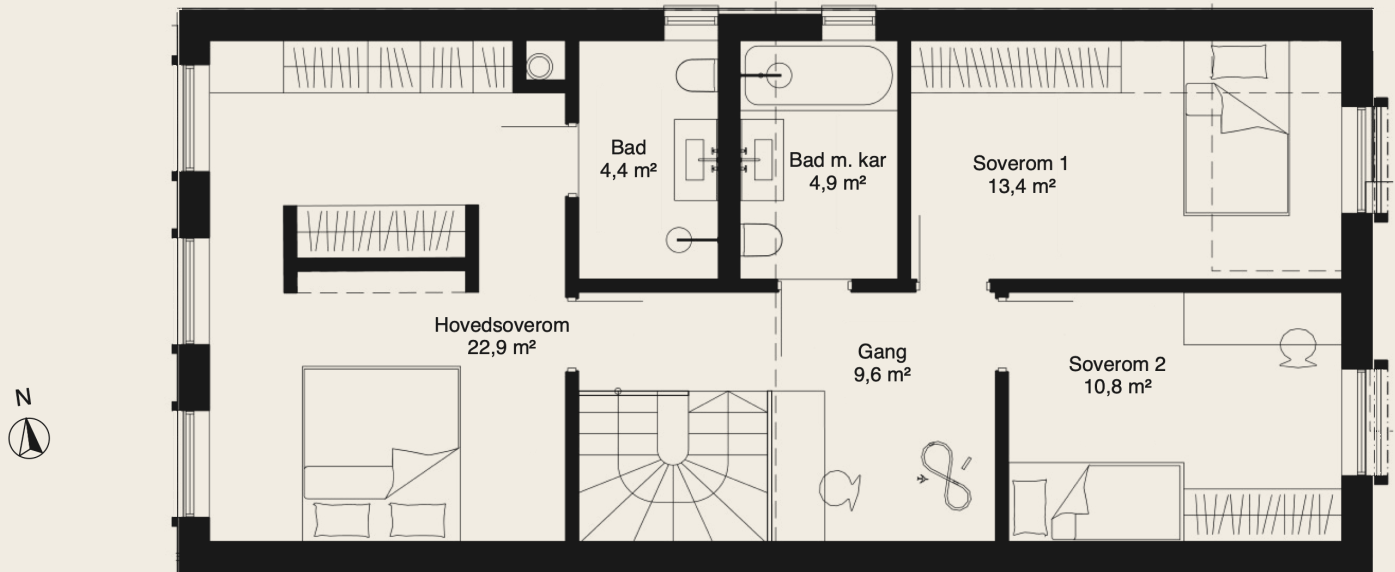
Velg din egen løsning

To varianter i andre etasje: tre soverom med en romslig masteravdeling med garderobesone og eget bad – eller fire soverom med masteravdeling. Begge har to bad, hvorav det ene med badekar.

Himlingen følger taket til mønet, og gangen får dagslys fra overlys. Kombinasjonen av varianter i første og andre etasje velger du selv – alle fire planløsningene koster det samme.

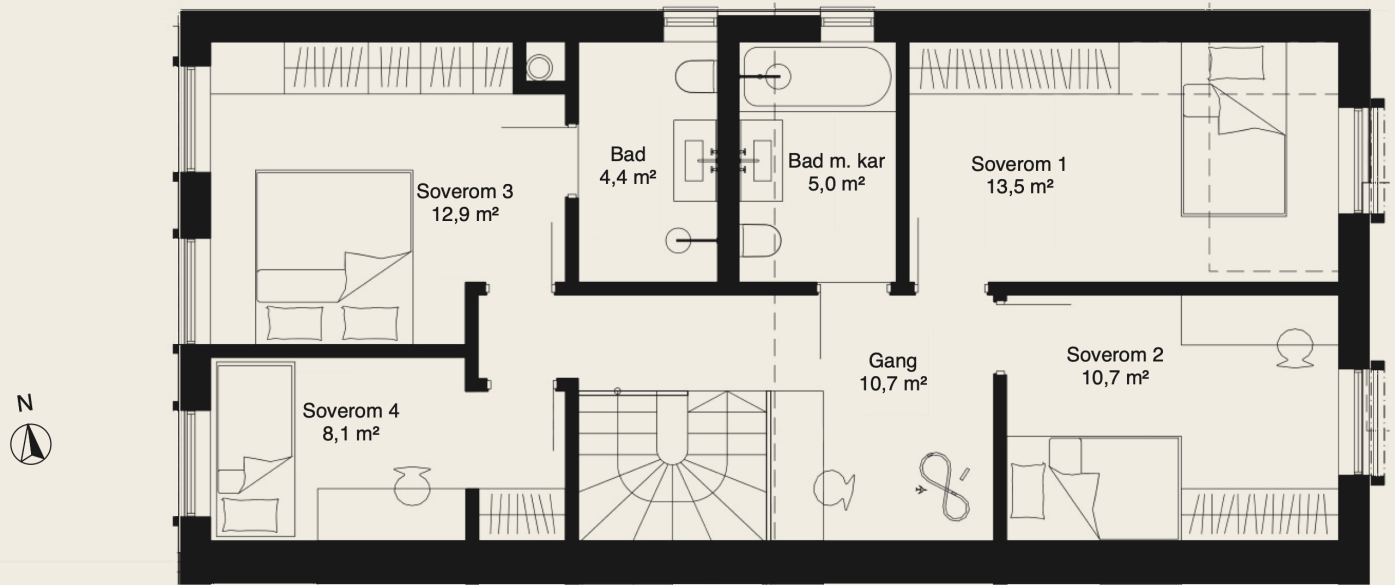
2. ETASJE · VARIANT A

Tre soverom med XL masteravdeling



2. ETASJE · VARIANT B

Fire soverom med masteravdeling



Plantegningene viser bolig på høyre side av tomannsboligen; venstre leveres speilvendt. Arealene følger arkitektens tegninger og er ikke en selvstendig BRA-beregning. Variant B tilbys som tilgjengelig alternativ i aktuelle boenheter; planvalg avtales skriftlig.

Opplysninger

På de neste sidene finner du leveransebeskrivelsen med prosjektets tekniske og materielle standard, romskjema for standardløsningen, plantegninger for begge boenheter og meglers salgsoppgave. Har du spørsmål, hjelper megler deg gjerne.

Leveranse-beskrivelse

Planlagt standard for boligene og tilhørende utearealer. Leses sammen med romskjema, plantegninger og kjøpekontrakt.

Prosjekt	Brønnerød Terrasse, Brønnerødlia, 1622 Gressvik
Eiendom	Gnr. 211 bnr. 104, Fredrikstad kommune
Utbygger	Brønnerød Terrasse AS
Dokumentstatus	Leveransebeskrivelse med elektroplan til fagkontroll
Dato	9. oktober 2026

Dokumentets formål og omfang

Denne leveransebeskrivelsen angir planlagt standard for boligene og tilhørende utearealer. Den skal leses sammen med kjøpekontrakt, romskjema, godkjente tegninger, utomhusplan og eventuelle skriftlige endringer. Møbler, løs innredning og utstyr som bare er vist som illustrasjon, inngår ikke dersom det ikke er uttrykkelig beskrevet.

Ved motstrid mellom illustrasjoner og tekst gjelder den skriftlige leveransen. Kontraktsdokumentenes innbyrdes rang må fastsettes i kjøpekontrakten. Produktnavn kan erstattes av produkter med tilsvarende funksjon og kvalitet dersom leveransen utgår eller ikke er tilgjengelig, forutsatt at endringen ikke gir en vesentlig kvalitetsreduksjon.

Prosjektet

Prosjektet består av seks vertikaldelte tomannsboliger, totalt tolv boenheter. Hver boenhet går over to etasjer og får egen inngang, carport, utvendig sportsbod og private uteplasser i henhold til tegningene. Boligene oppføres med støpt plate på mark, bærende trekonstruksjoner i to etasjer og takverk i tre.

PLANLØSNING	HOVEDTREKK
Standard variant A	Separat klosettrom og vaskerom i 1. etasje. Tre soverom i 2. etasje, inkludert hovedsoverom med garderobesone. To bad, hvorav ett med badekar. Begge boenheter vises samlet og speilvendt i plantegningene.
Alternativ med fire soverom	Fire separate soverom i 2. etasje. Våtromsleveransen er den samme som i standardløsningen.
Tilgjengelig variant B	Kombinert klosettrom og vaskerom i 1. etasje og fire soverom i 2. etasje. To bad, hvorav ett med badekar. Tilbys som tilgjengelig alternativ i aktuelle boenheter. Planvalg avtales skriftlig.

Standard variant A har separat klosettrom og vaskerom i 1. etasje og tre soverom i 2. etasje, inkludert hovedsoverom med garderobesone, samt to bad. Variant B tilbys som tilgjengelig alternativ med kombinert klosettrom og vaskerom i 1. etasje og fire soverom i 2. etasje. Planvalg og frister avtales skriftlig.

Offentlige krav og prosjektering

Boligene prosjekteres og oppføres i samsvar med offentlige tillatelser, gjeldende plan- og bygningslovgivning, teknisk forskrift og relevante norske standarder. Tekniske løsninger kan bli justert som følge av detaljprosjektering, myndighetskrav, grunnforhold eller nødvendige faglige tilpasninger.

Tomt og utomhusarbeider

Veier og gårdsråder

Felles adkomstvei leveres asfaltert. Private gårdsråder og biloppstillingsarealer leveres med singel, med avgrensning og fall i henhold til utomhusplan og detaljprosjektering.

Terreng og vegetasjon

Grøntarealer som er vist som plen på utomhusplan leveres med ferdiggress. Barrot hekk av liguster etableres i omfang og plassering som vist på utomhusplan. Nyplanting krever vanning og skjøtsel etter overtakelse. Naturlige variasjoner i vekst og tetthet må påregnes den første tiden.

Murer og terrengtilpasning

Nødvendige støttemurer, skråninger, trapper og terrengtilpasninger utføres i henhold til godkjent utomhusplan og arbeidstegninger. Endelig høydeplassering og utforming kan justeres ved detaljprosjektering.

Renovasjon og post

Plassering av renovasjonsløsning og postkasser følger godkjent utomhusplan og krav fra renovasjonsselskap og Posten. Endelig leveranse og ansvar for postkassestativ avklares før slutføring.

Bygning og utvendige arbeider

Fundament og bæresystem

Boligene fundamenteres med støpt plate på mark og konstruksjoner dimensjonert for dokumenterte grunnforhold. Bærende ytter- og innervegger utføres som trekonstruksjoner. Etasjeskillere og takverk utføres i tre med nødvendig isolasjon, avstivning og lyd- og branntekniske tiltak.

Tak

Skråtak tekkes med Benders Carisma takstein i sort granitt. Undertak, lekter, snøsikring og øvrige takdetaljer leveres etter prosjektert løsning og myndighetskrav. Takrenner, nedløp, tilbehør og øvrige utvendige beslag leveres i sort.

Fasader

Fasadene leveres med liggende, malt grankledning med dobbelfals. Fasadefargene er Jotun 0745 Grønn Umbra og Jotun 1284 Svolvær, fordelt vekselvis mellom boenhetene. Vinduer, terrassedører og ytterdører, inkludert vindusbeslag, leveres utvendig i RAL 7022. Øvrige utvendige beslag og takrenner med tilbehør leveres i sort.

Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning eller tilsvarende løsning. Vinduer, terrassedører og ytterdører leveres utvendig i RAL 7022. Vindusbeslag leveres i samme farge. Innvendige karmen og rammer er klassisk hvite. Ytterdører leveres isolerte. Lås og vrider følger valgt standardserie.

Terrasser og rekkverk

Terrasser og balkonger som er vist på tegningene leveres med 28 x 120 mm impregnerte terrassebord. Rekkverk og leegger kles med samme type kledning og får samme farge som fasaden på den aktuelle boenheten. Utførelsen følger fasadetegningene og gjeldende sikkerhetskrav.

Carport og sportsbod

Hver boenhet leveres med carport og utvendig sportsbod i henhold til tegningene. Sportsboden er en utvendig, uoppvarmet bod med naturlig ventilasjon gjennom luftenventiler i yttervegg. Overflater, gulvoppbygning og eventuell isolering fastsettes i arbeidstegningene og romskjemaet.

Innvendige overflater

BYGNINGSDEL	STANDARD LEVERANSE
Vegger	Malte veggflater leveres i Jotun Gentle Whisper. Flislagte veggflater i våtrom følger våtromsbeskrivelsen.
Himlinger	Gipsplater som sparkles og males i Jotun Gentle Whisper i alle rom. Overgang mellom vegg og himling utføres uten taklist.
Gulv i tørre rom	Pergo Lillehammer Select Beige Oak enstavs laminat eller tilsvarende kvalitet. Gulvlister leveres i MDF i samme farge som gulvet, med synlig dykkertspiker.
Entré	Sintesi Frammenti Bianco 60 x 60 cm flis eller tilsvarende, i omfang vist i romskjema.
Våtrom	Sintesi Frammenti Bianco 60 x 60 cm på gulv og vegger. Mindre flisformat kan benyttes der dette er nødvendig for å oppnå korrekt fall og utførelse.
Vinduer innvendig	Klassisk hvit utførelse.
Innerdører	Kompakte, glatte dører i klassisk hvit med stålvrider. Flate terskler og luftespalte der ventilasjonsprosjekteringen krever det.
Trapp	NorTrapp eller tilsvarende, med hvitmalte vanger, rekkverk og opptrinn. Trinn leveres i eik eller ask, tilpasset gulvfargen.

Listverk og foringer

Dørgerikter og annet synlig trelistverk leveres slett og malt i klassisk hvit. I rom med Pergo-gulv leveres gulvlister i MDF i samme farge som gulvet. Gulvlistene monteres med dykkert, og spikerhodene vil være synlige. Vindusforinger i tørre rom utføres som gipsforinger malt i veggfargen der løsningen tillater det.

Garderober

Garderobeskap og annen løs innredning som er vist på plantegninger eller illustrasjoner, inngår ikke dersom dette ikke fremgår uttrykkelig av kontrakten eller romskjemaet.

Byggevask og overtakelse

Boligen leveres byggrengjort. Byggevask omfatter rengjøring av tilgjengelige flater, men noe byggestøv kan legge seg etter utført vask. Vinduer rengjøres innvendig og utvendig når vær- og temperaturforhold tillater det.

Tilvalg og endringer

Tilvalg må bestilles skriftlig innen frister fastsatt av utbygger og leverandørene. Endringer kan påvirke pris, leveringstid, tekniske løsninger og fremdrift. Løsninger som ikke er uttrykkelig beskrevet som inkludert, behandles som tilvalg eller kjøpers egen leveranse.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Strai i modell Femunden med stående trestruktur. Frontene kan velges i fire utførelser: Natur Eik Dekor, Lys Eik Dekor, Mørk Brun Eik Dekor og Kongle Eik Dekor. Kongle Eik Dekor er vist i kjøkkenillustrasjonene og leveres dersom annet ikke avtales skriftlig før kjøkkenet bestilles. Skrog leveres i hvit laminat, og innredningen leveres med Scala Plus-skuffer, finerhyller og sorte knotter med diameter 28 mm. Kjøkkenets oppbygging og skapantall følger den kjøkkentegningen som gjelder for den enkelte bolig.

KOMPONENT	PLANLAGT PRODUKT
Benkeplate	20 mm Foss laminat, BP2046 White Formello Marble med tilpasset ABS-kant. På kjøkkenøya føres benkeplaten ned til gulvet på den synlige enden, som vist i kjøkkenillustrasjonen.
Kjøkkenvask	Franke Sirius SID 610–50 TH Carbon Black, nedfelt.
Kjøkkenarmatur	SGDN kjøkkenkran med C-tut. Endelig overflate samordnes med vask og kjøkkentegning.
Platetopp	AEG NCT84B00CT, 80 cm induksjonstopp med integrert ventilator.
Stekeovn	AEG PN6P0B0, pyrolyseovn.
Kjøl og frys	AEG NSC7C182ES integrert kombiskap.
Oppvaskmaskin	AEG FSK64700Z helintegrert oppvaskmaskin.

Valget gjelder kjøkkenfrontenes dekor. Benkeplate, vask, armatur, beslag og hvitevarer følger standarden som er beskrevet over, med mindre annet avtales skriftlig. Endelig frontvalg bekreftes med kjøkkenleverandøren før bestilling.

Perspektivtegninger og moodboards er veiledende. Mindre tilpasninger av foringer, dekksider, benkeplater og skapbredder kan bli nødvendige ved kontrollmåling og teknisk samordning.

Ventilatoren som er integrert i platetoppen tilkobles avtrekkskanal som føres i

gulvkonstruksjonen og avsluttes med ventil i utvendig fasade.

Sanitærrom

Toalett	Easy 2.0 vegghengt rimless-skål med smalt sete og hvit Geberit Sigma01 betjeningsplate.
Innredning	Nea 60 cm underskap med skuffer i hvit matt og Fons 60 cm servant.
Speil	Bliss 60 cm speil med integrert LED-belysning.
Armatur	Fima Serie 22 servantkran i krom.

Standard variant A har separat klosettrom og vaskerom. I tilgjengelig variant B kombineres rommene for å gi nødvendig snuareal. Sanitærutstyr og overflater følger den beskrevne standarden. Plassering av innredning og teknisk utstyr tilpasses og dokumenteres i arbeidstegning for variant B.

Gulv	Sintesi Frammenti Bianco 60 x 60 cm eller tilsvarende, med sokkelflis, sluk og nødvendig fall.
Innredning	Strai Femunden i Kongle Eik Dekor, hvitt laminatskrog, Scala-skuffesystem, finerhylle og knott i rustfritt utseende, Ø 28 mm. Det leveres ett 60 cm oppvaskskap med dør for firkantet vask, dekkside, sokkelbein og sokkelbord.
Benkeplate	30 mm Foss laminat P001, BP2048 Terra Formello Marble, ca. 1 855 x 600 mm, med ABS-kant og ferdige endekanter.
Vaskekum	Nedfelt vaskekum i rustfritt stål, tilpasset 60 cm skrog.
Armatur	SGDN kjøkkenkran med C-tut.
Maskiner	Opplegg og plass for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke.
Teknisk utstyr	Varmtvannsbereder, fordelerskap og ventilasjonsaggregat plasseres i eller i tilknytning til vaskerommet etter arbeidstegning.

Toalett	Easy 2.0 vegghengt rimless-skål med smalt sete og hvit Geberit Sigma01 betjeningsplate.
Innredning	Nea 90 cm underskap. Hvit matt leveres dersom ikke annen standardfarge avtales. Nea kan velges i hvit matt, eik, valnøtt, matt sand eller mørk eik som standardvalg.
Servant og speil	Fons 90 cm servant og Bliss 80 cm speil med integrert LED-belysning.
Armatur	Fima Serie 22 servantkran i krom.
Dusj	SGDN takdusj i krom og dusjløsning med Pyxis rette dusjdører.

Tilstøtende bad med badekar

Toalett	Easy 2.0 vegghengt rimless-skål med smalt sete og hvit Geberit Sigma01 betjeningsplate.
Innredning	Nea 90 cm underskap. Hvit matt leveres dersom ikke annen standardfarge avtales. Nea kan velges i hvit matt, eik, valnøtt, matt sand eller mørk eik som standardvalg.
Servant og speil	Fons 90 cm servant og Bliss 80 cm speil med integrert LED-belysning.
Armatur	Fima Serie 22 servantkran i krom.
Badekar	MyDay badekar 158 cm med Hansgrohe Ecostat 1001 kar- og dusjtermostat i krom.

Vann varme og ventilasjon

Vann og avløp

- Separat stikkledning for vann og avløp føres til hver boenhet.
- Tappevann utføres som rør-i-rør-system med fordelerskap.
- Det leveres 200 liters varmtvannsbereder, ett kaldtvannsuttak utvendig og tre runde sluk per boenhet.
- Automatisk vannstopp med sensorer leveres for kjøkken og klosettrom der rommet ikke har sluk.

Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje og på begge bad i 2. etasje. Øvrige rom i 2. etasje er planlagt oppvarmet med panelovner. Boligene prosjekteres uten pipe i samsvar med energiløsningen og kravene i

TEK17. Pipe og peis inngår ikke i standardleveransen, men kan tilbys som tilvalg.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon. Avtrekk etableres fra kjøkken og våtrom, mens oppholdsrom og soverom får tilluft etter ventilasjonsprosjekteringen. Aggregat plasseres på vaskerom eller annet prosjektert teknisk areal. Platetoppens integrerte ventilator får separat avtrekkskanal i gulvet med avslutning i ventil på utvendig fasade.

Elektro og ekom

Hver boenhet leveres med inntaksskap med målerplass, hovedsikring og overspenningsvern, sikringsskap med 15 jordfeilautomater og eget svakstrømsfelt for tele og data. Jording og rør mellom inntaksskap og sikringsskap inngår. Elektroinstallatøren samordner tilkobling til strømmettet med nettselskapet. Anlegget prosjekteres og utføres etter gjeldende regelverk.

LEVERANSE	OMFANG
Punkter	80 punkter per boenhet, inkludert tilkoblingspunkter til hvitevarer og teknisk utstyr. Åtte dimmere, åtte brytere og åtte DCL-takpunkter inngår. Elektroplanen viser vanlige stikkontakter og belysning. Teknisk utstyr er ikke tegnet inn. Endelig opptelling og plassering bekreftes av elektroinstallatøren.
Belysning	32 innvendige LED-spotter per boenhet. Åtte dimmere inngår. Plassering vises i elektroplanen.
Bad	Stikkontakt og tilkobling for speil med integrert LED-belysning. Spotbelysning som vist i elektroplanen. Plassering og soner kontrolleres ved elektroprosjekteringen.
Brannvarsling	Én brannvarsler i hver etasje per boenhet, med nødvendig dekning og sammenkobling etter prosjektert løsning og gjeldende krav.
Ringeklokke	Komplett ringeanlegg.
Elbillading	Opplegg og tilkobling for elbillader ved sportsbod i carport. Elbillader inngår. Modell, kapasitet og eventuell laststyring samordnes i elektroprosjekteringen.
Utvendig belysning	To veggmonterte utelamper med lys opp/ned og fem LED-spotter av typen SG Arlon per boenhet: tre i carporttaket og to under tak ved inngangspartiet.

TV og internett

Det etableres trekkerør til svakstrømsfeltet i boligen. Fast TV- og datapunkt og avslutning av trekkerør samordnes i den endelige ekomprosjekteringen. Abonnement og aktivering avtales av kjøper med valgt tjenesteleverandør.

Brann og sikkerhet

Det leveres én brannvarsler i hver etasje per boenhet. Nødvendig dekning, strømforsyning og sammenkobling prosjekteres etter brannkonsept og gjeldende krav. Ytterligere detektorer etableres dersom dette kreves for å oppfylle kravene. Slokkeutstyr og brannskiller leveres etter godkjent brannkonsept.

Romskjema

standard leveranse · 1. etasje

ROM	HIMLING	GULV	VEGGER DØRER OG LISTVERK	SANITÆR OG VARME	ELEKTRO	FAST INNREDNING OG UTSTYR
Entré	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Frammenti Bianco. Sokkel etter romtype.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Vannbåren gulvvarme.	Stikkontakter og spotbelysning. Komplett ringeanlegg.	Garderobe og løst inventar inngår ikke.
Gang og trapp	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Vannbåren gulvvarme.	Stikkontakter og brannvarsling. Belysning som vist i elektroplan.	NorTrapp med hvite vanger, rekkverk og opptrinn samt trinn i eik eller ask.
Kontor eller soverom	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Vannbåren gulvvarme.	Stikkontakter og spotbelysning som vist i elektroplan.	Garderobe og løst inventar inngår ikke.
Kjøkken	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Vannbåren gulvvarme. Rør-i-rør, SGDN kran og vannstopp.	Stikkontakter og spotbelysning. Tilkoblinger til hvitevarer og komfyrvakt samordnes med kjøkkentegningen.	Strai Femunden. Fire frontvalg. White Formello Marble 20 mm. Sort Franke-vask og AEG-hvitevarer. Avtrekk i gulv til fasade.
Stue	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Vannbåren gulvvarme.	Stikkontakter, spotbelysning og DCL-takpunkt ved spiseplass.	Løst inventar inngår ikke.
Klosettrom, separat	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Frammenti Bianco. Sokkel etter romtype.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Vannbåren gulvvarme. Easy 2.0 WC, Fima Serie 22 kran og vannstopp.	Stikkontakt, DCL-takpunkt og tilkobling til LED-speil. Plassering kontrolleres mot våtromssoner.	Nea/Fons 60 cm og Bliss 60 cm LED-speil.
Vaskerom, separat	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Frammenti Bianco med fall og sluk.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Vannbåren gulvvarme. Maskinopplegg, 200 l bereder, fordelerskap og SGDN kran.	Stikkontakt og DCL-takpunkt. Tilkoblinger til maskiner og teknisk utstyr samordnes i prosjekteringen.	Strai Femunden i Kongle Eik Dekor. Terra Formello Marble laminat, rustfri kum og nisje for maskiner. Ventilasjonsaggregat. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke.

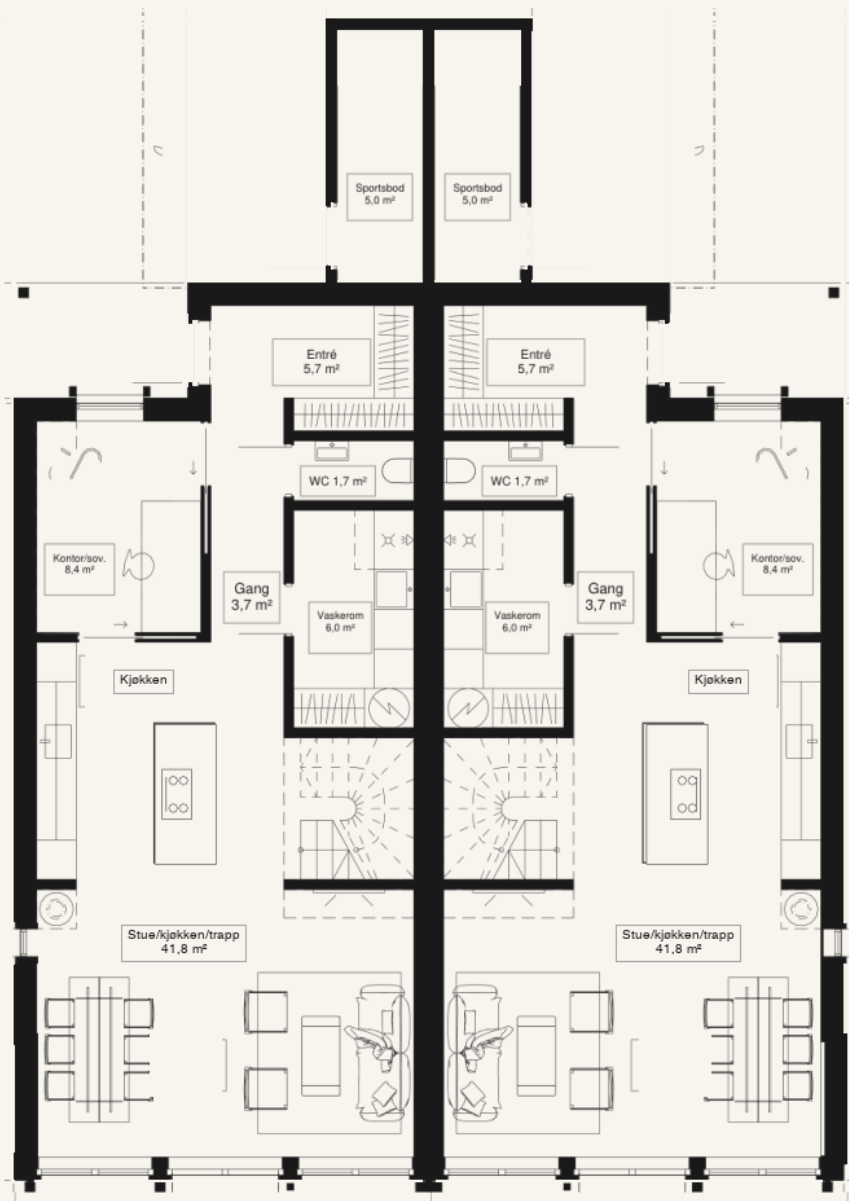
Romskjema

standard leveranse · 2. etasje og Utvendig og eksteriør

ROM	HIMLING	GULV	VEGGER DØRER OG LISTVERK	SANITÆR OG VARME	ELEKTRO	FAST INNREDNING OG UTSTYR
Gang eller opphold – 3-soveromsplan	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Panelovn.	Stikkontakter og brannvarsling. Belysning som vist i elektroplan.	Løst inventar inngår ikke.
Soverom 1 – 3-soveromsplan	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Panelovn.	Stikkontakter og DCL-takpunkt.	Garderobe og løst inventar inngår ikke.
Soverom 2 – 3-soveromsplan	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Panelovn.	Stikkontakter og DCL-takpunkt.	Garderobe og løst inventar inngår ikke.
Hovedsoverom med stor garderoresone – 3-soveromsplan	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Pergo Beige Oak med matchende gulvlist.	Gentle Whisper. Hvite dører og gerikter.	Panelovn.	Stikkontakter og spotbelysning i soverom og garderoresone.	Garderoresone i planløsningen. Garderoreibinnredning og løst inventar inngår ikke.
Bad ved hovedsoverom – 3-soveromsplan	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Frammenti Bianco med fall og sluk.	Frammenti Bianco på vegger. Hvit innerdør.	Vannbåren gulvvarme. Takdusj, Pyxis dusjløsning, Easy 2.0 WC og Fima Serie 22 kran.	Stikkontakt, spotbelysning og tilkobling til LED-speil. Plassering kontrolleres mot våtromssoner.	Nea/Fons 90 cm og Bliss 80 cm LED-speil. Nea i matt hvit eller avtalt standardfarge.
Bad med badekar – 3-soveromsplan	Gips malt i Gentle Whisper. Listefri overgang.	Frammenti Bianco med fall og sluk.	Frammenti Bianco på vegger. Hvit innerdør.	Vannbåren gulvvarme. MyDay 158 cm badekar, Ecostat termostat, Easy 2.0 WC og Fima Serie 22 kran.	Stikkontakt, spotbelysning og tilkobling til LED-speil. Plassering kontrolleres mot våtromssoner.	Nea/Fons 90 cm og Bliss 80 cm LED-speil. Nea i matt hvit eller avtalt standardfarge.

ROM	HIMLING	GULV	VEGGER DØRER OG LISTVERK	SANITÆR OG VARME	ELEKTRO	FAST INNREDNING OG UTSTYR
Fasade og tak	Ikke relevant.	Ikke relevant.	Liggende dobbelfals i Jotun Grønn Umbra og Svolvær. Vinduer, terrassedører, ytterdører og vindusbeslag i RAL 7022. Øvrige utvendige beslag og takrenner med tilbehør i sort.	Ingen oppvarming eller sanitærleveranse.	Utelamper med lys opp og ned ved bakfasaden.	Benders Carisma takstein i sort granitt.
Carport	Utvendig himling iht. arbeidstegning.	Fast dekke iht. utomhusplan og detaljprosjektering.	Malt trekonstruksjon og kledning i samme fasadeuttrykk.	Ingen oppvarming eller sanitærleveranse.	Spotbelysning i carporttak og ved inngang. Elbillader på vegg ved sportsbod.	Elbillader ved sportsbod. Opplegg og tilkobling inngår.
Sportsbod	Synlig konstruksjon eller platekledning iht. arbeidstegning.	Gulvoppbygning iht. arbeidstegning.	Liggende dobbelfals utvendig. Innvendig overflate iht. arbeidstegning.	Ingen oppvarming eller sanitærleveranse. Naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i yttervegg.	Stikkontakt og DCL-takpunkt. Løs lampe inngår ikke.	Uoppvarmet utvendig sportsbod.
Terrasse balkong rekkverk og levegg	Ikke relevant.	28 x 120 mm impregnerte terrassebord.	Rekkverk og levegger kles med samme liggende dobbelfals og farge som fasaden.	Utvendig kaldtvannskran plasseres iht. arbeidstegning.	Utvendig stikkontakt og belysning som vist i elektroplan.	Ingen løs møblering inngår.
Fellesvei gårdsplass og uteareal	Ikke relevant.	Asfaltert fellesvei og singlet gårdsplass.	Ikke relevant.	Ingen oppvarming eller sanitærleveranse.	Ingen særskilt fellesbelysning er spesifisert.	Ferdiggress og barrot ligusterhekk iht. utomhusplan.

Standard variant A



1. ETASJE

Separat WC og vaskerom

Kontor / gjesterom

Åpen stue og kjøkken

Carport og sportsbod

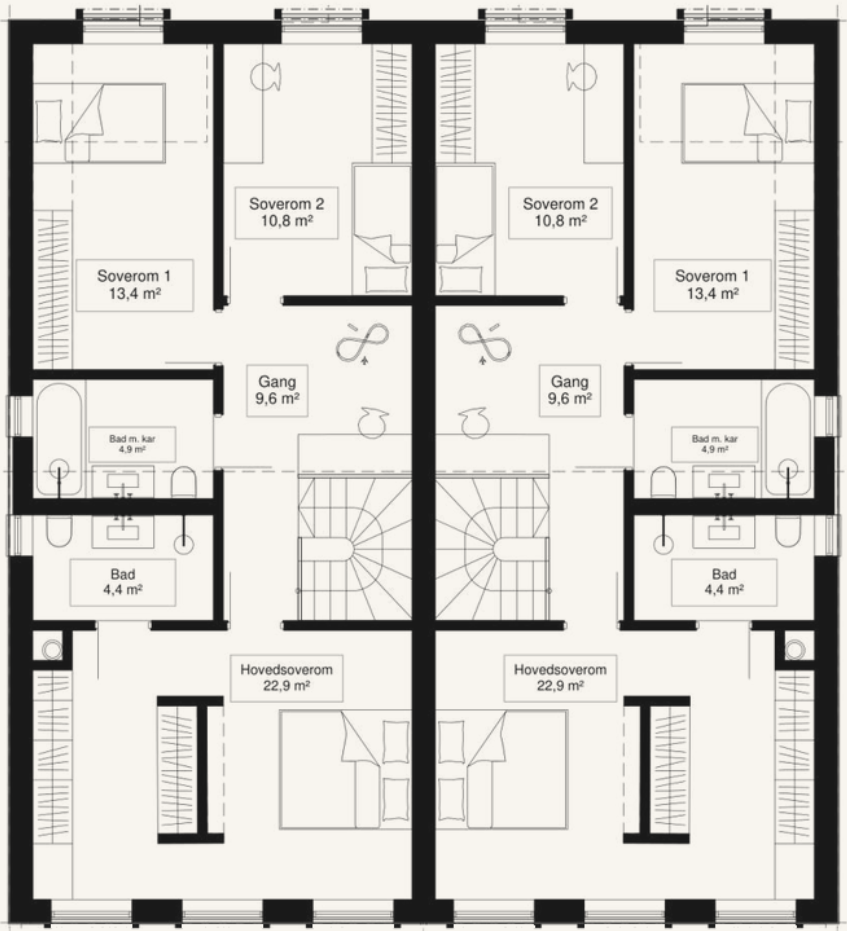
Begge boenheter samlet, speilvendt planløsning

2. ETASJE

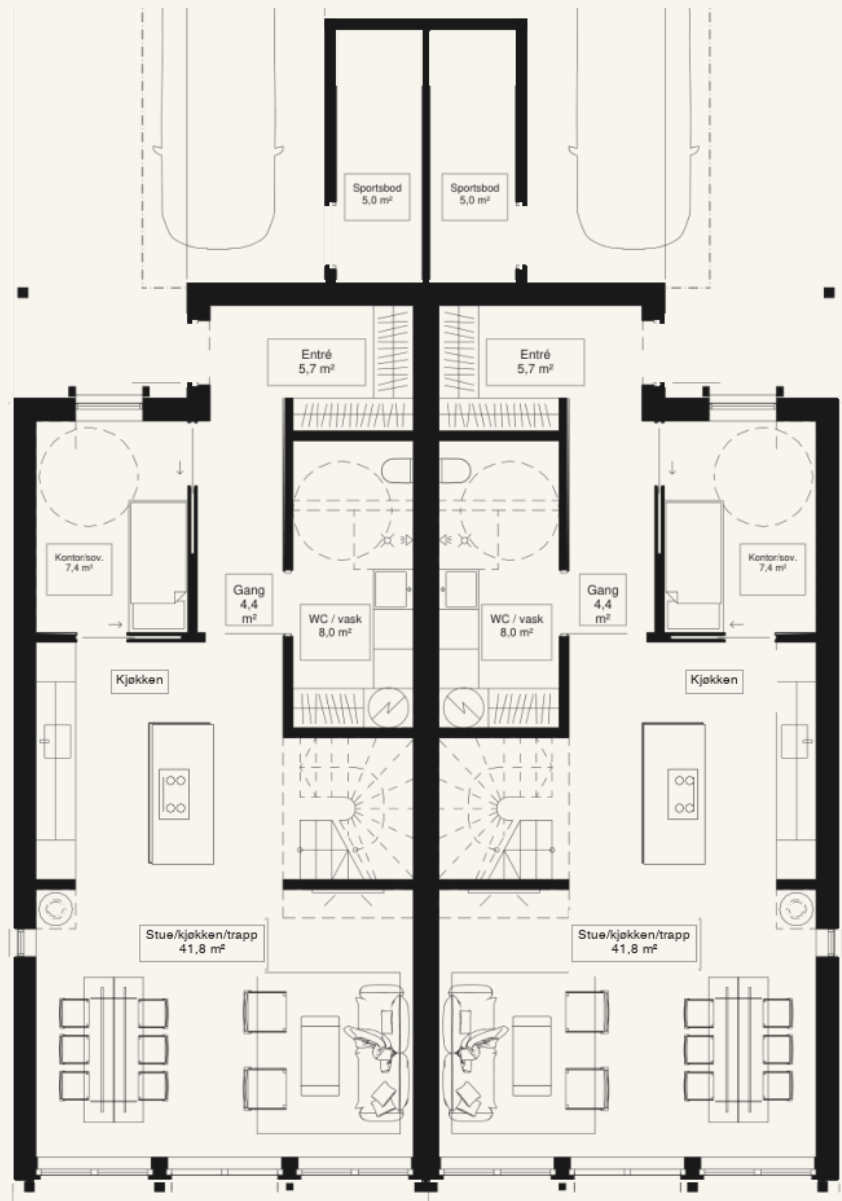
Tre soverom

Hovedsoverom med garderoberom

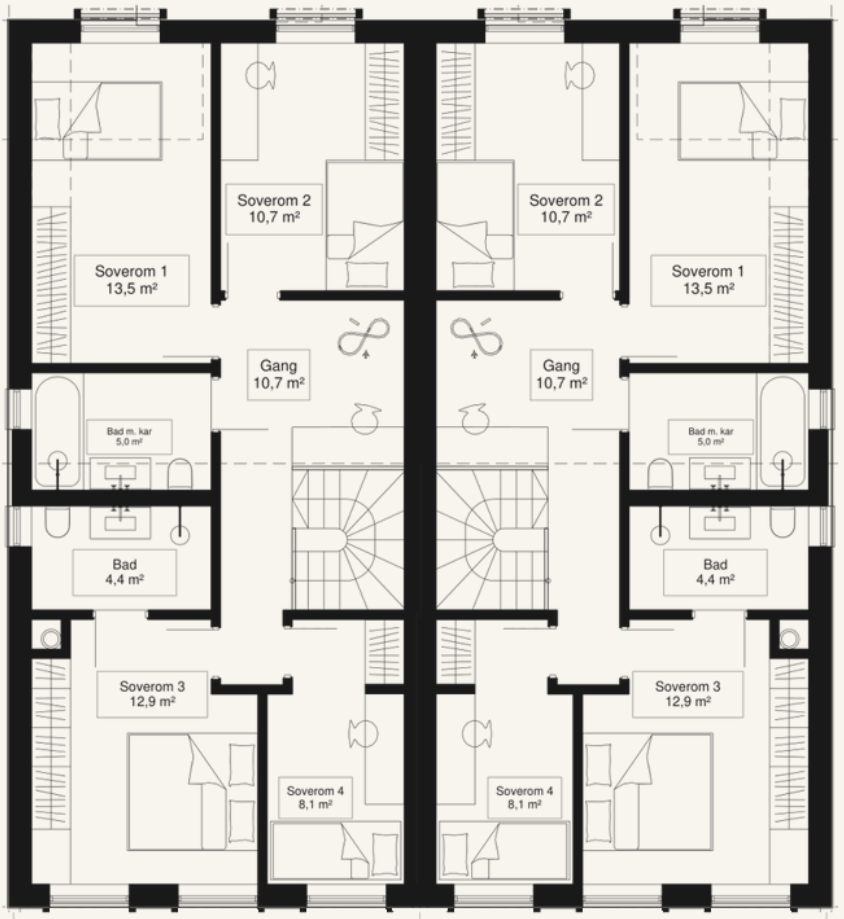
To bad, hvorav ett med badekar



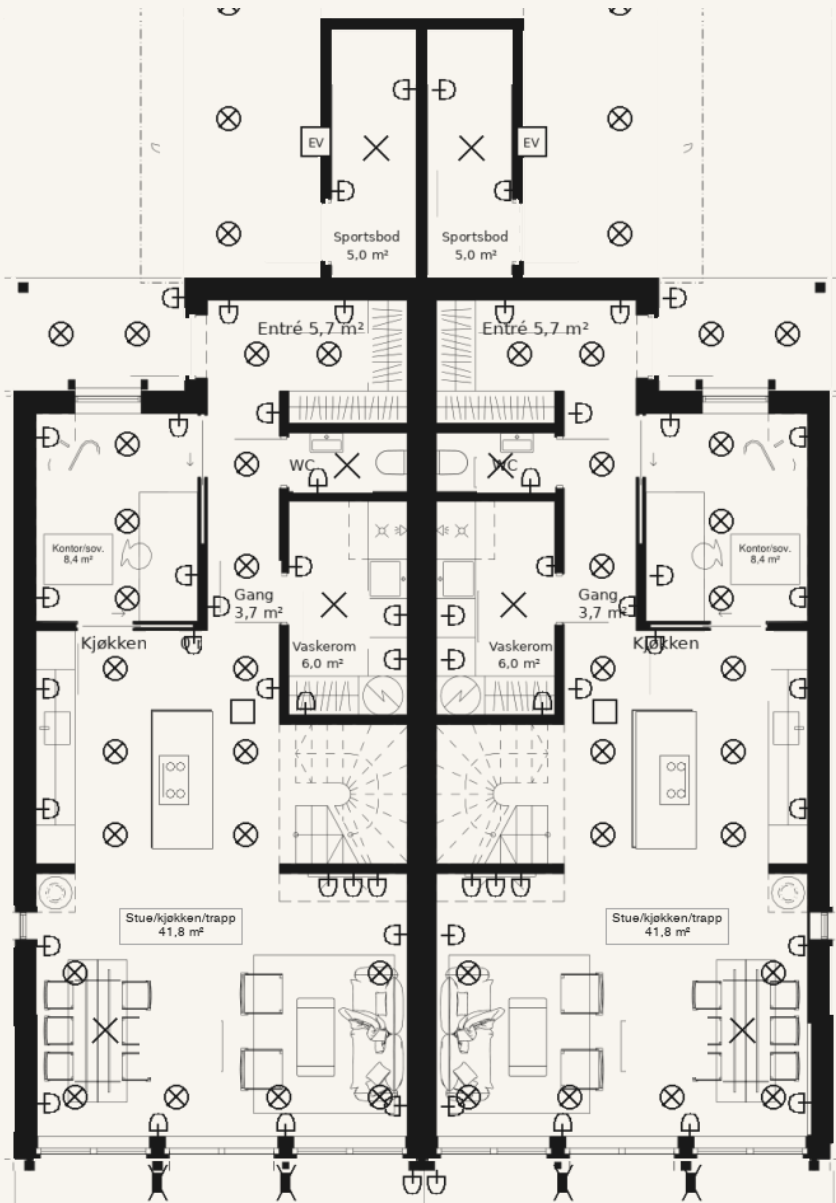
Tilgjengelig variant B



Begge boenheter samlet, speilvendt planløsning



Elektroplan



1. ETASJE

SYMBOLFORKLARING

- ⊗ Downlight / spot
- ✕ Takpunkt DCL
- Stikkontakt
- ⊙ Røykvarsler
- ↑↓ Utelampe opp/ned
- ⚡ Elbillader

LEVERANSE PER BOENHET

- 80 punkter totalt
- 32 innvendige spotter
- 5 utvendige spotter
- 8 DCL-takpunkter
- 2 vegglamper opp/ned
- 8 dimmere og 8 brytere
- 2 røykvarslere
- Ringeklokke og elbillader

Standard variant A – forslag til fagkontroll

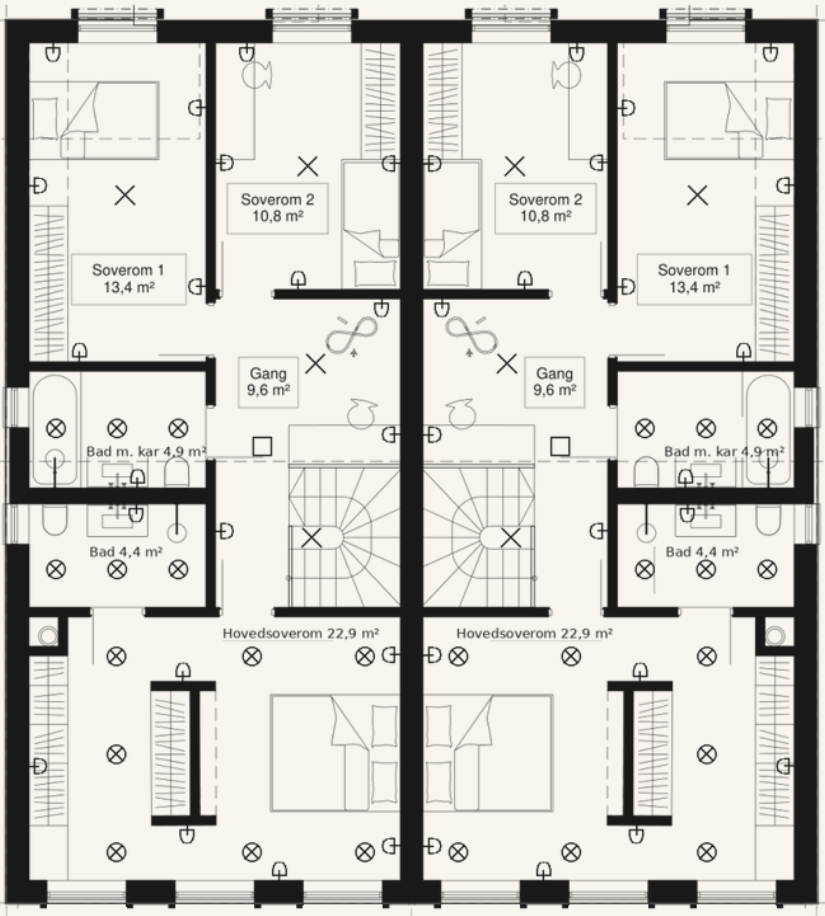
2. ETASJE

SYMBOLFORKLARING

- ⊗ Downlight / spot
- ✕ Takpunkt DCL
- Stikkontakt
- ⊙ Røykvarsler
- ↑↓ Utelampe opp/ned
- ⚡ Elbillader

LEVERANSE PER BOENHET

- 80 punkter totalt
- 32 innvendige spotter
- 5 utvendige spotter
- 8 DCL-takpunkter
- 2 vegglamper opp/ned
- 8 dimmere og 8 brytere
- 2 røykvarslere
- Ringeklokke og elbillader



Informasjon til kjøper

Salgsoppgave fra ASK Møller Eiendomsmegling. Enkelte felter fylles ut før salgsstart.

Selger/hjemmelshaver

Brønnerød Terrasse AS

Organisasjonsnummer bekreftes før

publisering.

Strømsveien 239, 0668 Oslo

Viktig info vedrørende budgivning

Leilighetene selges til fastpris, og etter første mann til mølla-prinsippet.

Kjøpsbekreftelse/elektronisk bud leveres via budportal. Skriftlig kjøpsbekreftelse kan leveres fysisk på meglers kontor eller elektronisk til: dag.thomas@askmoller.no. Oppmøte er personlig. Stiller man med stedfortreder og fullmakt, har en stedfortreder anledning til kun å representere én kjøper. Kjøpsbekreftelsen skal leveres i utfylt stand og være signert. Alle budgivere som er ført opp i kjøpsbekreftelsen skal vise gyldig legitimasjon eller kopi av legitimasjon. Ingen kjøpsbekreftelser skal ha kortere akseptfrist enn 24 timer etter at kjøpsbekreftelsen er levert til megler.

Vedrørende finansiering

Alle bud skal sjekkes og bekreftes av en norsk finansinstitusjon. Det er derfor viktig at kjøpers bankkontakt er oppført i kjøpsbekreftelsen med direkte nummer.

Overtagelse og innflytning

Det er estimert byggetid/ferdigstillelse 12 måneder etter byggestart. Dette tidspunktet er et foreløpig estimat og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

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

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelse i sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

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

FDV

Ved overtagelse leveres nødvendig elektronisk dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold, med brukerveiledninger for boligen og de tekniske installasjonene. For elektro inngår samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

Parkering

Hver boenhet leveres med carport i henhold til plantegningen. Eventuell ytterligere parkeringsrett må fremgå av seksjoneringsgrunnlaget og kjøpekontrakten.

Felleskostnader

Det er ikke satt opp felleskostnader i sameiet og det er eventuelt opp til fremtidig styre å beslutte dette. Det er lagt opp til at hver enkelt boligeier vedlikeholder sin egen seksjon.

Tilknytninger til internett / TV og andre

abonnementer utføres av den enkelte seksjonseier.

Vann-/avløpskostnader og eiendomsskatt faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Kjøpesum

Kjøpesum annonseres på FINN og prosjektets nettside og fastsettes i den enkelte kjøpekontrakten. Prospektet inneholder ingen prisbeløp.

Kjøpskostnader

Kjøpsomkostninger og offentlige avgifter spesifiseres i den enkelte boligens annonsering og kjøpekontrakt.

Satser og beregningsgrunnlag for offentlige avgifter kontrolleres av megler ved utarbeidelse av kjøpekontrakten.

Betalingsplan

Betalingsplan fastsettes i kjøpekontrakten.

Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesummen før lovpålagt garanti er stilt. Forskuddsbetaling og eventuell frigivelse av innbetalte midler håndteres i samsvar med bustadoppføringslova.

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

Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

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

Garantier

Selger stiller garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiens størrelse, varighet og tidspunkt for etablering følger lovens krav og fremgår av kjøpekontrakten.

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Transport/videresalg av kontraktsposisjon

Ikke tillatt.

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for

nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Fredrikstad kommune har innført eiendomsskatt på bolig.

Forretningsførsel

Forretningsfører og organisering av sameiet avklares før publisering.

Forsikring

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

Matrikkel / adresse

Gnr. 211, bnr. 104 i Fredrikstad kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

Adresse og seksjonsnummer for den enkelte bolig fastsettes før kontraktsinngåelse.

Tomt

Eiet felles tomt på 4851 m².

Reguleringsforhold

112 – Boligbeb. – konsentrert småhusbebyggelse.

Det foreligger rammetillatelse for prosjektet.

Brønnerød er et område under utvikling og det vil være bygging på området. Det er viktig at kjøper setter seg inn i reguleringsplan.

Heftelser / erklæringer / rettigheter / forpliktelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De fremtidige seksjonene vil være fri for rene pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (eierseksjonsloven § 31). Det kan forekomme at servitutter/erklæringer blir tinglyst som pengeheftelser uten at dette har begrensninger for råderetten.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Det kan bli krav fra det offentlige om tinglysning av avtale som pålegger sameiet å ivareta grøntdrag o.l.

Det kan per i dag være tinglyst en rekke heftelser/erklæringer på eiendommene. Pantedokument til selgers bank og til megler (pant og urådighetserklæring) tinglyses også,

men disse heftelsene vil bli innfridd i forbindelse med kjøpers overtagelse av seksjonen.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven § 23 ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger/sameiermøter.

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

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

Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (gjelder kun forbrukere) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges avhendingslovens bestemmelser til grunn, ikke bustadoppføringslova.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Avbestilling

Kjøpers rett til avbestilling og eventuelt vederlag ved avbestilling følger bustadoppføringslova kapittel VI og den enkelte kjøpekontrakten.

Eventuell endring av kjøper eller overføring av kontraktsposisjon må avtales skriftlig med selger og megler. Vilkår for slik endring fremgår av kjøpekontrakten.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt som internt bruksareal (BRA-i), som er boligens innvendige areal. Eventuelle boder utenfor inngangsdøren, eller andre arealer er betegnet som BRA-e. Terrasser og balkongareal har betegnelse TBA.

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

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i elektronisk håndbok ved overtagelsen.

Tilvalg og endringer

Tilvalg og endringer kan avtales skriftlig innen prosjektets bestillingsfrister og rammene i bustadoppføringslova. Mulige tilvalg presenteres særskilt. Avtalt leveranse og konsekvenser for fremdrift dokumenteres i den enkelte endringsavtalen.

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

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

Ask Møller Eiendomsmegling AS
Gamle Beddingvei 27
1671 Fredrikstad
Org.nr.: 993 828 645

Ansvarlig megler
Dag Thomas Svendsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler /
Prosjektleder
Telefon: 959 66 139
E-post: dag.thomas@askmoller.no

Meglers vederlag og utlegg dekkes av selger og reguleres i oppdragsavtalen.

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

Forbehold

Byggestart forutsetter:

1. Det tas forbehold om at selger får nødvendig igangsettingstillatelse slik at prosjektet kan gjennomføres i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen og slik det her er blitt presentert.
2. Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg oppnås: 60% av antall enheter i prosjektet.
3. At det inngås for selger en tilfredsstillende entrepriseavtale.
4. Det tas forbehold om at det inntreffer forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Frist for selgers forbehold må fastsettes i kjøpekontrakten før publisering.

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

Illustrasjoner og perspektiver viser prosjektets planlagte uttrykk og kan vise tilvalg og løs innredning. Leveransebeskrivelse, romskjema og kontraktsfestede tegninger angir den avtalte leveransen. Kjøpers rettigheter etter ufravikelig lovgivning gjelder.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpstilbud.

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

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

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

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt, leveransebeskrivelse og salgsoppgave.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet.

For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med BankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som

kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget.

For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no.

Dokumenter som følger salgsoppgaven

Leveransebeskrivelse • Plantegning og etasjeplan • Foreløpig utomhusplan • Kjøpsbekreftelse – fås ved henvendelse til megler • Selgers standard kjøpekontrakt – fås ved henvendelse til megler • Reguleringsplan og bestemmelser

Dato

Revidert 9. oktober 2026

Vil du vite mer?



MEGLER

Dag Thomas Svendsen

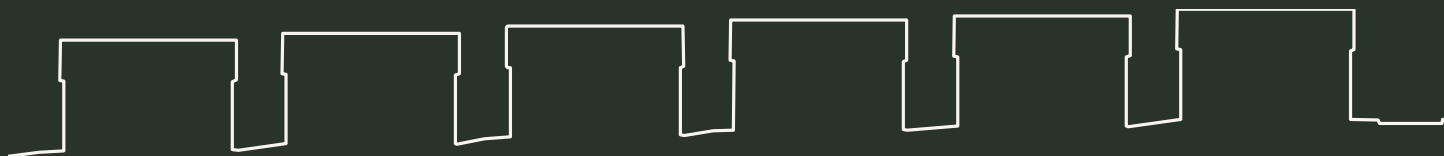
Daglig leder · Partner · Eiendomsmegler MNEF
ASK Møller Eiendomsmegling, Fredrikstad
+47 959 66 139

UTBYGGER

Brønnerød Terrasse AS

Hovedentreprenør: Bergum Bygg
Arkitekt: Skapa Arkitekter
brønnerødterrasse.no





brønnerødterrasse.no

Brønnerød Terrasse AS · Bergum Bygg · ASK Møller Eiendomsmegling · Skapa Arkitekter