

Villa Ekerød



Velkommen til

Villa Ekerød



Salgsoppgaven produsert 25. februar 2025

Nordre Kråkerøy

Moderne, nordisk trearkitektur på Ekerødfeltet. 3 flotte skogsnære eneboliger med solrike takterrasser og hybel. 1 solgt.

Priser i prosjektet	Fra kr. 12 000 000,- til kr. 13 500 000,-
BRA-i	Fra 210 til 210 kvm
BRA-e	Fra 6 til 6 kvm
TBA	Fra 77 til 77 kvm
Totalt BRA	Fra 210 til 210 kvm
Eieform	Eiet
Tomt	834 - 1 325 kvm, eiet

Megler	Tonje Aasvangen
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no
Telefon	908 38 822
Megler 2	Steffen Eng Johansen
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no
Telefon	997 70 744







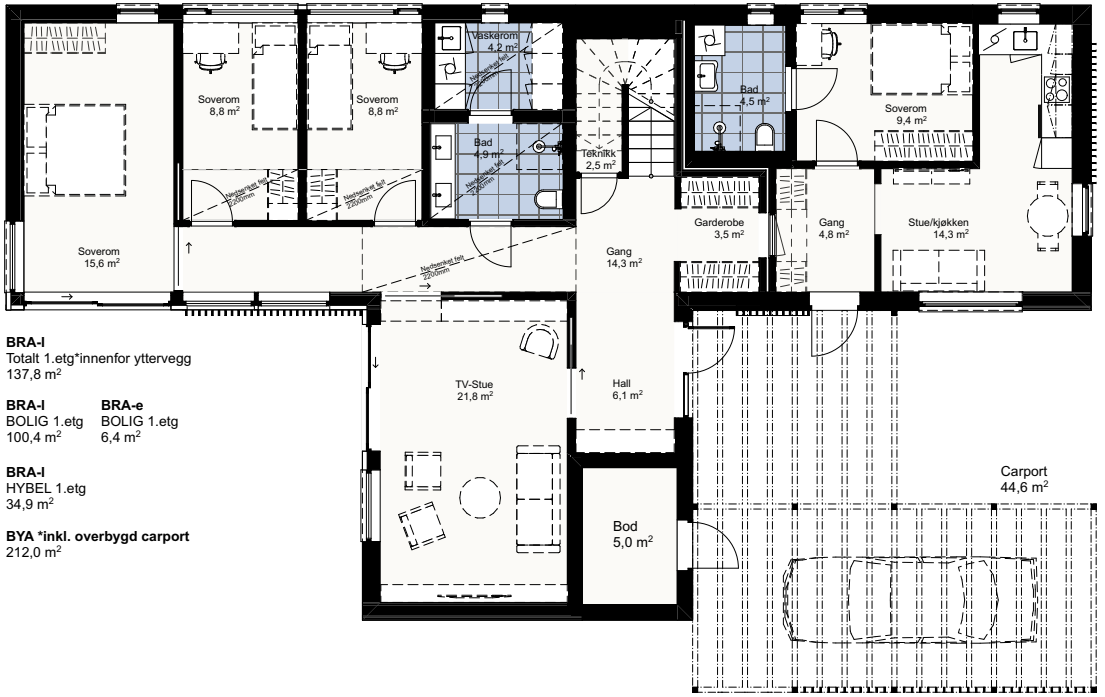



NETFLIX





1. ETASJE



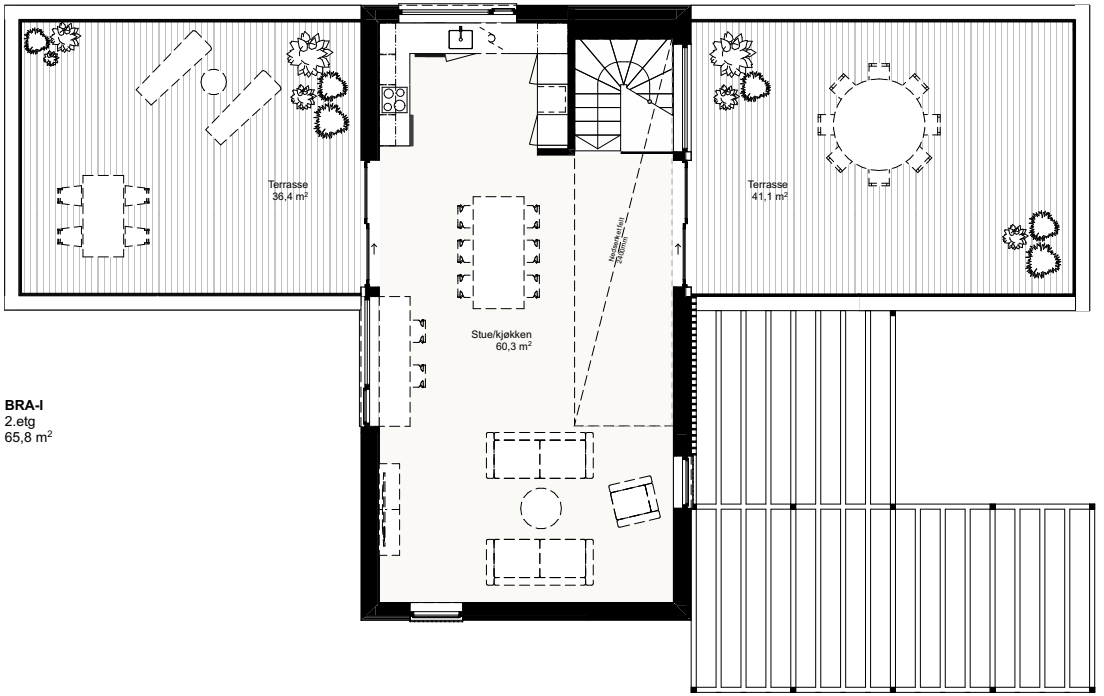
BRA-I
Totalt 1.etg*innenfor yttervegg
137,8 m²

BRA-I	**BRA-e**
BOLIG 1.etg	BOLIG 1.etg
100,4 m²	6,4 m²

BRA-I
HYBEL 1.etg
34,9 m²

BYA *inkl. overbygd carport
212,0 m²

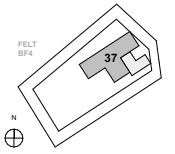
2. ETASJE



BRA-I
2.etg
65,8 m²

0 1 2 3 4 5

ENEBOLIG		**HYBEL**		**TOTAL BRA**
BRA-i	**: 166,2 m²**	**BRA-i**	**: 34,9 m²**	**BRA-i + BRA-e* : 210 m²**
BRA-e	**: 6,4 m²**	**BRA-e**	**: 0 m²**	* Inkludert skillevegg mellom hybel og enebolig
TBA	**: 77,5 m²**	**TBA**	**: 0 m²**	
Carport	**: 44,6 m²**			



1. ETASJE



BRA-I
Totalt 1.etg*innenfor yttervegg
137,8 m²

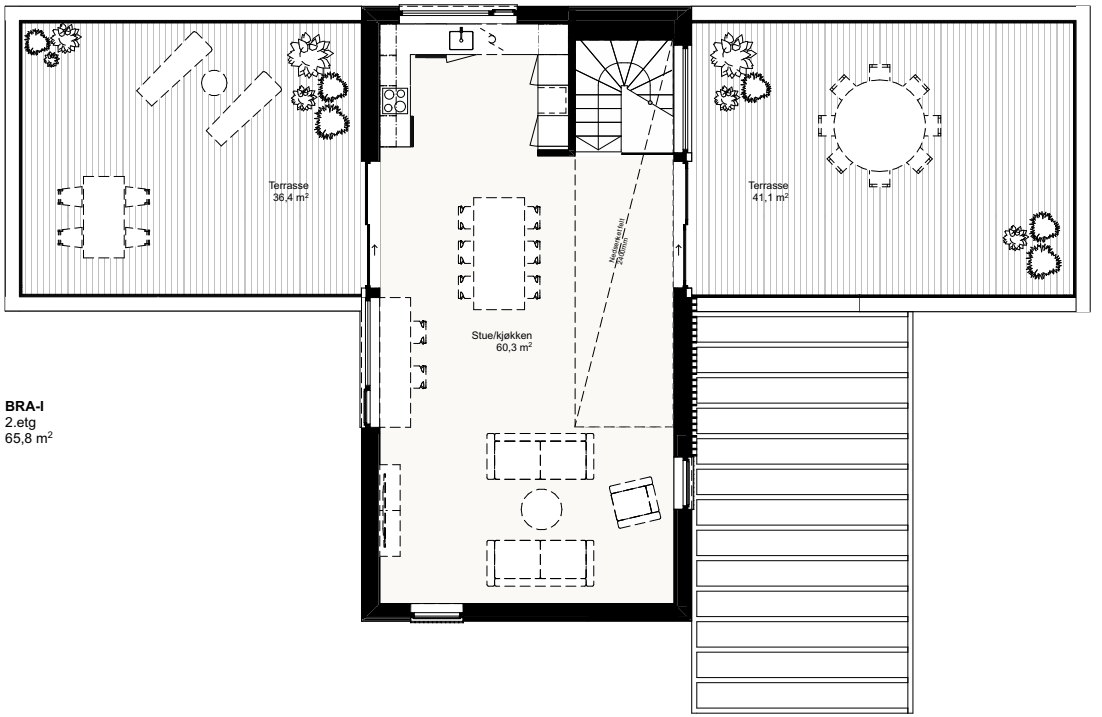
BRA-I
BOLIG 1.etg
100,4 m²

BRA-e
BOLIG 1.etg
6,4 m²

BRA-I
HYBEL 1.etg
34,9 m²

BYA *inkl. overbygd carport
201,7 m²

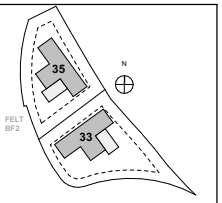
2. ETASJE



BRA-I
2.etg
65,8 m²

0 1 2 3 4 5

ENEBOLIG		HYBEL		TOTAL BRA
BRA-i	: 166,2 m²	BRA-i	: 34,9 m²	BRA-i + BRA-e* : 210 m²
BRA-e	: 6,4 m²	BRA-e	: 0 m²	* Inkludert skillevegg mellom hybel og enebolig
TBA	: 77,5 m²	TBA	: 0 m²	
Carport	: 34,3 m²			



Informasjon

Villa Ekerød

Nøkkelinformasjon

Oppdrag
30-5002/25

Prosjektets navn
Villa Ekerød

Adresse og betegnelse
Gnr 424, bnr 457 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Rød Invest AS

Arealer
BRA-i: Fra 210 til 210 kvm
BRA-e: Fra 6 til 6 kvm
Totalt BRA: Fra 210 til 210 kvm
TBA: Fra 77 til 77 kvm

Areal er hentet fra byggetegninger.

Prosjektbeskrivelse

Om prosjektet
Ekerødfeltet er et nytt og spennende prosjekt med en av nordre Kråkerøys beste beliggenheter. Her på en fredelige høyde møter du et trygt og vakkert oppvekstmiljø. Det er kort vei til skole, barnehage, butikker og fritidsaktiviteter, og bilen er mindre viktig, for det er ofte raskest å sykle eller gå langs stiene som løper på tvers av øyas høydedrag og daler. Ekerød ligger nær både byen og kysten - men aller mest skogen, for feltet grenser til en skog både mot nord, sør og østover med fine skogstier gjennom et frodig, gammelt, landskap.

Ekerødfeltet er tegnet av Griff Arkitektur og representerer ny nordisk trearkitektur med stramme former og presis detaljering i naturlige materialer. Arkitektene er kjent for sin omtanke for uteområder og sitt fokus på å skape gode, levende bomiljøer.

Veidebakken som svinger seg slakt oppover i høyden, og vi ser først noen eneboliger ut mot veien - kubistiske med mørk kledning. Hagene har fått tid til å sette seg og danner en vakker innramming rundt og mellom boligene. Lenger bak ligger rekkehusene, fint variert i høyder og farger - inspirert av den omkringliggende naturen; bruntoner og grågrønt. Boligene harmonere med naturen de grenser til, og de smelter virkelig inn i terrenget. Vi beveger oss inn i feltet og passerer flere eneboliger i kjede. Et stort areal et satt av til en fellespark der det anlegges en lekeplass. Helt innerst finner vi de 3 frittliggende eneboligene som vi har valgt å kalle «Villa Ekerød». Det oppføres 4 av dem, men den ene er solgt allerede.

De 4 boligene har en ren og enkel form og naturbeiset kledning i variert bredde, som forankrer dem i tradisjon og åpner dialogen med den omkringliggende skogen. På tross av samklangen med øvrig nabolag og natur, så har boligen samtidig et sterkt særpreg. Sorte felter rundt vinduene åpner de tradisjonelle flatene og tilfører noe moderne og dynamisk til hovedformen. Med sine 4 soverom, 2 bad og 2 stuer er dette er en ypperlig familiebolig, og nabolaget har allerede vist seg å være populært blant barnefamilier, for det er sosialt, og veien til en lekekamerat er kort. Man går rett bort til skolen, og har skog å utforske rett utenfor døren!

Ved å ha en frittliggende bolig, kan man samtidig enkelt regulere sin deltagelse i naboskapet, og flytter du fra en større bolig, er dette et godt alternativ til den som vil bo enklere, men fortsatt trenger soverom til gjester og voksne barn som kommer på besøk.

Ved ankomst blir man umiddelbart imponert av de store carportene som gir ly til to biler og samtidig skjermer entreen. Under taket finner du innganger til bod, hovedbolig og hybel. Boligen rommer nemlig en velutstyrt hybel med separat inngang som kan gi en behagelig ekstrainntekt.

Med utgang fra et soverom og tv-stue finner du en platting tilknyttet hagen. Hver bolig har en romslig tomt der du kan fremelske din egen drømmehage. Skogsbeliggenheten er fenomenal, spesielt om våren når det grønne springer ut og fuglesangen fyller skogen. I andre etasje har boligene har to takterrasser - én i normal størrelse og én virkelig stor, der du fint kan arrangere middagsselskaper i det grønne. Disse opphøyde uteplassene fanger inn to himmelretninger og gir nydelig utsikt over skog og nabolag, samtidig som de gir den solen du trenger.

I andre etasje er stue og kjøkken tilknyttet de to takterrassene. Du finner også hovedsoverom med eget bad her oppe, men først og fremst er andre etasje forbeholdt de store fellesrommene. Lys og store vinduer er prioritert. Når man har skogsutsikt, må den utnyttes. Alle flater har en ren, sval enkelhet og viderefører den naturlige karakteren som du finner i fasaden.

En god, åpen trappeforbindelse leder ned i første etasje som rommer de mer private gemakkene og praktiske funksjoner. Her fins tre soverom hvorav det største har utgang til platting og hage. Tv-stuen er smart lokalisert nær utgangen - ideelt feks. når ungdommer har venner på besøk. I likhet med badet ovenpå er badet her nede lekkert og moderne, men innenfor fins også et svært praktisk vaskerom. Like ved utgangen ligger en walk-in garderobe til avhending av all slags yttertøy. Plasseringen av rom og ferdselen mellom disse er i det hele svært naturlig, intuitiv og selvfølgelig.

Utendørs ferdes du sømløst fra de altfalterte veiene, inn i carporten og videre opp mot inngangsdøren. Flyten er gjennomtenkt. Postkasser og avfallshåndtering er praktisk plassert ved innkjørselen til nabolaget og fyller ikke opp boligens eget uterom.

Beliggenhet

Ekerød er et nyetablert nabolag på en av Kråkerøys høyder. Naturnære, frodige omgivelsene og korte avstander mellom hjem og hverdagsaktiviteter, gjør dette til et fantastisk sted å vokse opp. Kun 150 meter unna boligen finner du Rødsmyra barneskole med lekeplass og ballbinge. Ungdomsskole og barnehage ligger en 1 km unna langs sykkelstier gjennom skogen. Her finner du dessuten idretthall og fotbalklubb, så for de unge er det meste samlet i kort omkrets av boligen. For de voksne fins det mest nødvendige på Kråkerøy ved Glommen brygge 1,3 km unna - så som treningssenter, matbutikk og baker. Det moderne og spennende senteret Byhaven ligger nord på øya og byr på alle slags forretninger, blant annet er en populær mathall. Vil du over Vesterelven og inn til sentrum er avstanden 2 km, og det går omtrent like raskt på sykkel som med bil.
Kråkerøy er et attraktivt bosted for sentrumsnærheten, nærheten til Hvaler og for alle naturoppelvelser øya tilbyr. Du sykler langs en skogssti, og snart er du ute på Enhuskilen og bader eller ute på Glufsas solvarme svaberg og skyer utover havet. Her fins mange populære gåturer, f.eks Kråkerøy rundt langs kyststien, søndagstur rundt Smertudammen, en historisk vandring på Isegran, eller du kan gå inn i skogen nedenfor boligen og se Oldtids-bygdeborgen. Ekerød er et vakkert og

praktisk sted å bo med tilgang på der beste av to verdener - sentrum og natur.

Fasiliteter

Det etableres tre biloppstillingsplasser, hvor en av plassene er til sekundærleiligheten/hybel.
Boligen får egen bod ved åpen entre. Bod leveres med ubehandlede innvendig vegger som er kledd i tre eller osb-plater.

Fellesarealer

Tomt 33: 949 m2.
Tomt 35: 834 m2.
Tomt 37: 1325 m2.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Byggetid er estimert til 12-15 måneder etter varslet byggestart.

Utbyggers forbehold

Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og salg av tilstrekkelig antall enheter før igangsettelse og beslutning om bygging. Forbeholdet innebærer at selger ikke er forpliktet til å bygge og levere boligen til kjøperen dersom offentlige godkjenninger ikke er gitt eller at tilstrekkelig antall leiligheter ikke blir solgt. Videre er byggestart avhengig av igangsettelse tillatelse fra myndighetene . Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuel justering i fremdriften for overtagelse /innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette

Forsikring

Bygget er forsikret ved byggforsikring fram til overtakelse og må etter dette tidspunkt forsikres av forbruker. For eventuelle reklamasjoner gjelder reglene i bustadsoppføringslova.

Leveransebeskrivelse

Kjøkken

Kjøkken hoveddel - Kjøkkeninnredning fra Sigdal, modell Line kjøkkenfronter i klassisk hvit farge og 3cm laminat benkeplate. Se egen kjøkkentegning. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer av typen Siemens bestående av ovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og kjøkkenventilator.
Kjøkken hybel – Kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Uno Snø i hvit farge. Kjøkken leveres med 3cm laminat benkeplate og nedfelt Intra Uni 150WT oppvaskkum, eller tilsvarende. Kjøkken leveres uten hvitevarer.

Bad

Baderomsinnredning hoveddel – 1200mm Vela servant, Lilje front i hvit farge. Speil inkludert med integrert lys på siden.
Flisene kommer fra La Fenice og deres serie Amazing som kjennetegnes av sin likhet til natursteinens levende mønster og sjatteringer. Veggene prydes av lyse bianco veggfliser og grigio gulvflis i en litt mørkere sjattering. Her kan du i stedet velge den dunklere antracite eller den litt gyldnere avorio.
Baderomsinnredning hybel - 600mm Vela servant, Lilje front i hvit farge. Speil inkludert med integrert lys på siden.
Bad: dusjbatteri, dusjgarnityr, ett greps servantbatteri, veggmontert wc med hvitt sete og lokk. Dusjvegger rette 90x90 i herdet glass.

Garderobe

100cm kombigarderobe. Type Vario 100 eller tilsvarende. Hvit farge

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen byggvasket.

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Byggene utføres med bærekonstruksjon i prefabrikkerte treelementer og enkelte innvendige dragere i stål som blir kasset inn og eventuelt i tre der det er hensiktsmessig. Byggene vil tilfredsstille kravene i TEK 17. Villa Ekerød BF2 - leveransebeskrivelse rev.05.07.24.pdf Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i himlingen og langs vegger. Rørføringer vil all hovedsak bli skjult bak innkassinger i oppholdsrom eller som helt eller delvis nedforede himlinger i gipsplater eller tilsvarende. Tekniske føringer kan resultere i varierende takhøyder i enkelte rom. Disse vil bli overflatebehandlet som del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Terrassegulv blir bygd i impregnert tre. Håndløper leveres i rustfritt stål montert på innsiden av parapet.

Fasade

Yttervegger bygges i bindingsverk i tre med totalt 25 cm isolasjon tykkelse. Gips på innvendig side og vindusforing blir gipset. Yttervegger består av: Utvendig trepanel, som er maskinbehandlet 2 strøk. Alle øvrige overflater, også de som er levert grunnet/behandlet av selger vil ha synlige hull etter spiker / stifter / kramper etc. samt sageskår i skjøter. Slike skår / spikerhull blir ikke malt/ flekket av selger. Selger anbefaler toppstrøk males innen 1 til 2 år, men kjøper må vurdere overflatene etter overtakelse om tidligere behandling er nødvendig

Overflater og kledning

Gulvene er en svært viktig del av rommene, og du velger fritt mellom to ulike parketter. «Banana song» er en 1-stavs eik med et børstet, litt rustikk uttrykk. «Cappuccino» er også en 1-stavs eik og lar ulike, lyse lasurer underbygger det nordiske temaet.

Dører og vinduer

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås. Terrassedør leveres i tilsvarende utførelse som øvrige vinduer, i henhold til gjeldene forskrift. Innvendige dører leveres hvit slett utførelse med hvit karm

Alle vinduer leveres ihht. Gjeldende forskrift hva gjelder energikrav, samt krav til tekniske løsninger. Samtlige vinduskarmer gipses og sparkles med smyg. Selger tar forbehold om at enkelte vinduer ikke kan åpnes som følge av brannkrav eller dersom dette ikke er hensiktsmessig i forhold til funksjon. Det leveres ikke lister rundt vinduer. Dugg på innsiden/utsiden av vinduer kan forekomme som følge avf.eks. høy innendørs fuktighet eller lav temperatu

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg.

Trapper

Innvendige trapper med hvitoljede eiketrinn. Trappevanger og håndløper i hvitmalt furu.

Kabel-TV/Bredbånd/Telefon

Det leveres tilrettelagt for fiber. Internett/ TV abonnement må tegnes av kjøper etter overtakelse

Brannsikring

Byggene bygges etter Plan og bygningsloven med gjeldende forskrifter av 1997 og senere revideringer, senest i ny TEK17. Byggene tilfredsstiller de krav som stilles til funksjoner, brann, lyd, varmeisolasjonstap osv. Brannslukningsutstyr- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskriftskrav.

Energi og oppvarming

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i 2. etasje.

El-anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Installasjoner legges generelt skjult i vegger. Lyspunkter, tekniske lys, lampepunkter og kontakter plasseres iht. elektro tegninger

Økonomi

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er ikke fastsatt. Kommunen tar utgangspunkt i markedsverdien på eiendommen. Fra markedsverdien trekkes det fra 30 prosent i det som kalles reduksjonsfaktor. Ut fra det grunnlaget som da foreligger trekkes det fra det vedtatte bunnfradraget på en million for hver godkjente og registrerte boenhet. Summen ganges med 3,2 promille og det er denne summen som blir det årlige eiendomsskattebeløpet.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse før overtagelse kan gjennomføres.

Adgang til utleie

Boligen leveres med hybel.

Vei, vann og avløp

Vei, vann og avløpsledninger utført i h.h.t. Kommunes krav til opparbeidelse av tekniske anlegg. Hovedveier, parkeringsplasser og kjørbar gangvei leveres asfaltert. Det må påregnes at asfalten vil få sprekker/ hevelser i fremtiden og at dette ikke utgjør en mangel. Det er også påregnelig at avslutninger av asfalt (på siden og ved avslutning) vil kunne sprekke. Kostnader til vedlikehold av private veier/innkjørsler, felles biloppstilling, private vann og avløpsledninger, fellesområder samt utgifter til snørydding av felles private veier og plasser, deles likt mellom eiendommene som blir berørt.

Private parkeringsplass/gårdsplasser/carport leveres asfaltert. Det må påregnes at asfalten vil få senkelser/hevelser i fremtiden og at dette ikke utgjør en mangel. Tilfylling mot plate på mark gjøres med drenerende stedlige masser. Det kan bli plassert fellestiltak/innretninger, som kumlokk/stoppekraner og el.skap uten at dette er en mangel. Utomhus vil så langt som mulig bli opparbeidet med plen mot naturlig terreng. Det kan forekomme avvik og tilpasninger pågrunn av

opprettholdelse av eksisterende terreng/vegetasjon

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg og endringer

Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin bolig. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Det inngås egen tilvalgsavtale mellom kjøper og selger. Betalingstidspunkt ved overtakelse med mindre noe annet er
avtalt mellom kjøper og selger. Etter varslet oppstart vil kjøper bli orientert om hvordan tilvalgsprosessen skal gjennomføres . Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og / eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.
Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15% jf. Bustadsoppføringslova §9. Selger gjør oppmerksom på at det ikke gis mulighet til å gjøre endringer som har konsekvenser for konstruksjonen dette inkluderer eksempel flytting av vegger, vinduer og dører, etc.

Avbestillinger

Avtalen følger Bustadoppføringslova §52 og bestemmelser for avbestillinger.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Tilbud på lånefinansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Viktig informasjon

Boligen selges iht. til Bustadoppføringslova §12, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum I byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Garantier gjelder for Bustadoppføringslova. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Lovanvendelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Om oppdraget

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. februar 2025

Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 908 38 822

Megler 2

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 997 70 744

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Rødsmyraskogen 33-37

Rødsmyraskogen 33

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	7 min 2.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 360 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	22 min 1.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

Offentlig transport

Rød gård Linje 102, 112	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	2 t
Oslo Gardermoen	1 t 45 min

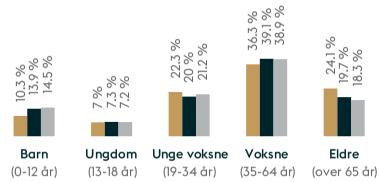
Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	14 min 1 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	15 min 1.1 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	13 min
Coop Extra Glommen Brygge	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølstad/Ulvedalsåsen	2 519	1 458
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Rødsmyra barneskole	4 min
Paaskestien balløkke	15 min
SATS Fredrikstad	22 min
SKY Fitness Fredrikstad	24 min

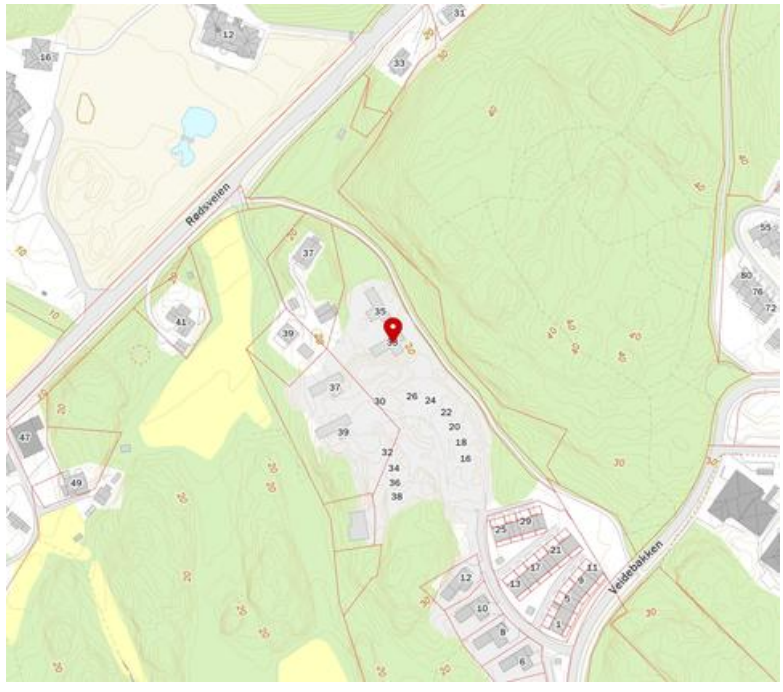
«God atmosfære og trivsel :)»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

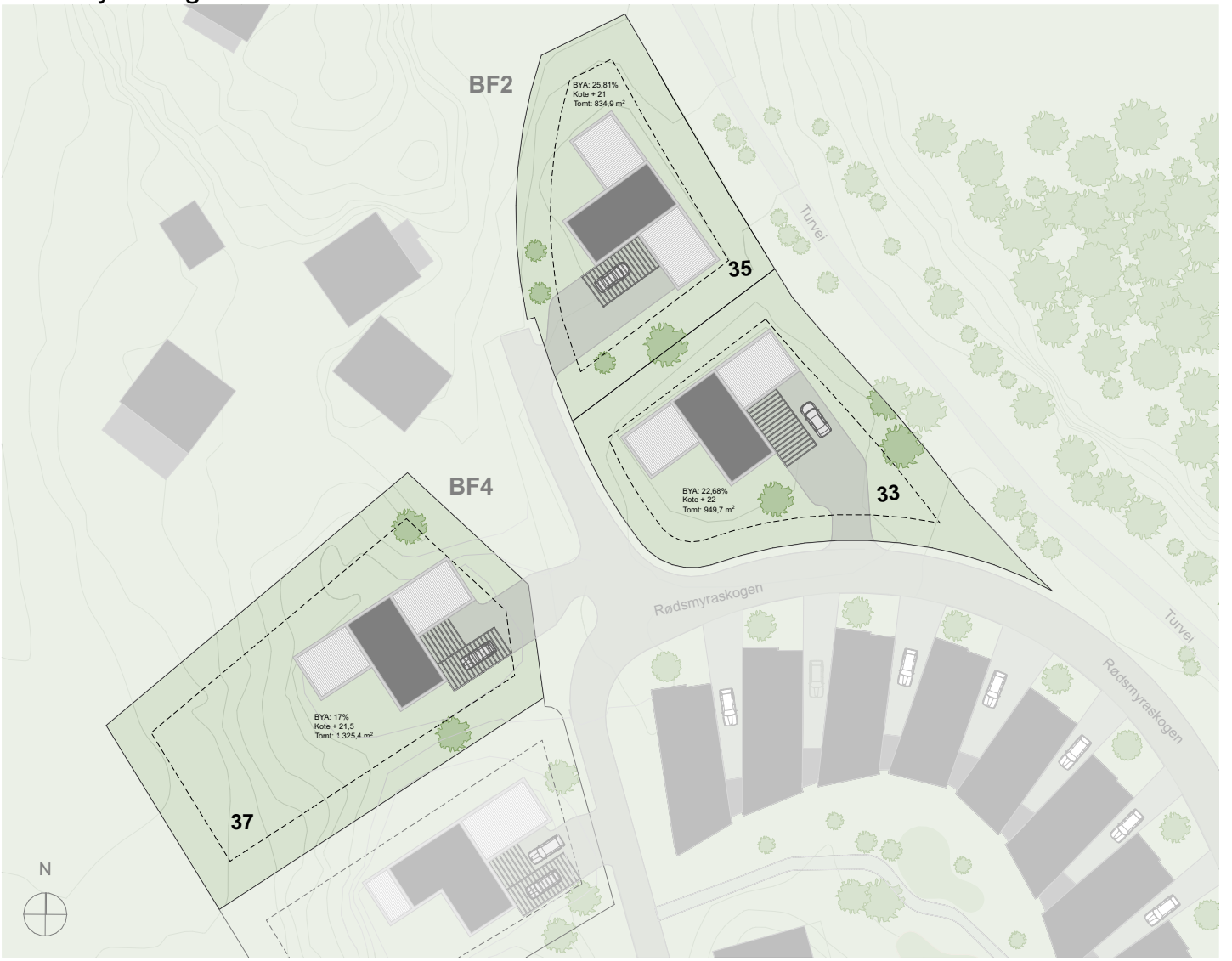
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Situasjonsplan BF2 & BF4
Rødsmyraskogen



Markedsinfo

EKERØD PROSJEKT

Utbygger

Selskapsnavn: Rød Invest AS

Adresse: Bellevue 7

Kontaktperson: Petter Lundeby

Prosjektet er et boligutviklingsprosjekt i regi av Rød Invest AS.

Utbyggingsprosjektet/området består av flere byggetrinn; rekkehus, delvis selvstendige og helt selvstendige eneboliger.

På Ekerød utvikles det boliger med moderne arkitektur, gode tekniske løsninger og materialer.

Beliggenheten

Ekerød ligger sentralt på nordre Kråkerøy i Fredrikstad kommune. I nord-øst avgrenses feltet av Rødsmyra skole, veidebakken og et etablert boligområde, i vest av Ilabakken/Rødsveien og Ekheim og i sør av LNF-område med turstier og kulturminner.

Ekerød ligger i en lun skogkledd li i underkant av 2 km fra Fredrikstad sentrum. Boligområdet ligger vis av vis Rødsmyra skole (barneskole) og med kort vei til Kråkerøy stadion og Kråkerøy ungdomsskole. Her finnes håndballbaner, trailbaner, basket- og fotballbaner. Fredrikstad stadion, høgskolen i Østfold og den planlagte nye videregående skolen i Fredrikstad ligger innenfor en radius på 1,5 km. Det finnes flere populære barnehager i nærområdet Området grenser Kråkerøymarka med turstier, kulturminner og badesteder. Det er gode solforhold på området.

Utbyggingsprosjektet er tenkt delt opp i ulike byggetrinn, hvor geografiske plassering i tillegg til størrelser og boformer definerer de ulike stegene.

Utforming og boligtyper:

BF2 og BF4 vil bestå av selvstendige eneboliger. Boligene får flotte uteområder både på frem og bakside av huset. Boligen går over 2 etasjer med felles arkitektonisk formspråk som resten av feltet. Boligene i sin helhet fremstår som både lav og slank.

Hovedetasjen ligger på bakkeplan i direkte kontakt med naturtomten. Plan 2 ligger tverrstilt over hovedetasjen med kjøkken, stue og utgang til terrasser på tak.

Boligen får flate tak og trekledning. Boligens trefasader leveres fabrikkmalt med synlig spiker, der toppstrøk må behandles 1 til 2 år etter overtakelse. Trefasadene vil ha ulike bredde på panel. Boligenes trefasader males i naturtoner. Dette gir boligene et enhetlig og homogent uttrykk, og bidrar samtidig til variasjon, landskapstilpasning, identitet og gode visuelle kvaliteter. Volumoppbygging, fasadeuttrykk, material- og fargebruk er tilpasset det kuperte skogslandskapet og omkringliggende trehusbebyggelse på nordre Kråkerøy. Byggenes utrykk, identitet og visuell karakter harmonerer svært godt med den øvrige bebyggelsen på planområdet.

Leveransebeskrivelse

Detaljbeskrivelse/romskjema

Detaljbeskrivelse/romskjema

Etasje	ROM	GULV	Gulv lister	VEGGER	TAK	MERKNADER
	FLISER					
1	ENTRE, bod under trapp, garderobe	60x60	HVIT malt slette lister	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
		Grey fliser	Furu 12X58			Slette fotlister. Fabrikk malt synlig spiker
1	Vaskerom	60x60	Flislagt sokkel, samme som gulvflis	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Våtromsmaling
		Grey fliser				
1	BAD	60x60		60x60	Bomull, Hvit S 0502-Y	
		Grey fliser		Grey fliser	Våtromsmaling	
		5x5 flis grey dusjnisje				dusjnisje 90x90cm
1	Sov 1	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
1	Sov 2	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
1	Sov 3	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
1	Gang	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
1	tv stue	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
2	Stue/kjøkken	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
	HYBEL					
1	Gang	60x60	HVIT malt slette lister	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
		Grey fliser	Furu 12X58			
1	Stue/kjøkken	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
1	Sov	Parkett eik 1-stavs	HVIT malt slette lister Furu 12X58	Bomull, Hvit S 0502-Y	Bomull, Hvit S 0502-Y	Listverk fabrikk malt. Synlig spiker
1	Bad	60x60	Flislagt sokkel, samme som gulvflis	60x60	Bomull, Hvit S 0502-Y	60x60 fliser i flislagt dusjnisje vegger
		Grey fliser		Bomull, Hvit S 0502-Y	Våtromsmaling	
		5x5 flis grey dusjnisje		Våtromsmaling		
1	BOD					
		Betong	ingen	OSB	OSB	ikke malt
	Takhøyde					

Takhøyder vil stort sett være 2,4m i alle rom med unntak av bad/vaskerom, bod/teknisk der laveste takhøyde vil være ca 2,2m. Det taes forbehold om takhøyder fordi detaljprosjektering ikke er ferdig og det kan være behov for mer nedoring, bokser, innkassinger etter tekniske føringer.

Detaljbeskrivelse/romskjema

HUS	DEL	FABRIKANT	MODELL	KOMMENTAR
	KJØKKEN			
	Kjøkkeninnredning	Sigdal	Line	Klassisk hvit farge fronter
	Benkeplate		laminat	
	Vask		Omnis 600	Omnis 600 nedfelt, eller tilsvarende
	Kran	A-collection	Azur kjøkkenarmatur med avstengingskran	Eller tilsvarende
	Ventilator	Siemens		Eller tilsvarende
	Induksjonstopp	Siemens		60 cm, eller tilsvarende
	stekeovn	Siemens		Eller tilsvarende
	Kjøleskap (kombiskap)	Siemens		Kombiskap, eller tilsvarende
	Oppvaskmaskin	Siemens		Helintegrert modell, eller tilsvarende
HYBEL	Kjøkkeninnredning	Sigdal	Uno	Eller tilsvarende
HYBEL	Benkeplate		Laminat	
HYBEL	VASK			Intra Uni 150WT nedfelt, eller tilsvarende
HYBEL	Kran	A-collection	Azur kjøkkenarmatur med avstengingskran	Eller tilsvarende
	Vaskerom 1 etg			
	Opplegg for vaskemaskin			
	Bad 1 etg Hoveddel			
	WC			Vegghengt. Hvit
	Vask, baderomsmøbel		Lilje 1200mm	Eller tilsvarende. Dobbelt vask. Farge hvit.
	Servantkran	A-Collection	Azur I Eco	
	Dusjvegger	A-Collection	Imber	900x900mm rette innfellbare.
	Dusjbatteri med dusjsett	A-Collection	Azur square takdusj	Eller tilsvarende
	Bad 1 etg Hybel			
	WC			Vegghengt. Hvit
	Vask, baderomsmøbel		Lilje 600mm	enkelvask , farge hvit. Eller tilsvarende
	Servantkran	A-Collection	Azur I Eco	
	Dusjvegger	A-Collection	Imber	900x900mm rette innfellbare.
	Dusjbatteri med dusjsett	A-Collection	Azur square takdusj	Eller tilsvarende
	Vegger			
	Overflater		Farge S-0502Y Bomull Hvit	Malerarbeidene utføres og leveres som standard som skjøt- og flekksparkling, Klasse K2 samt dekkende malebehandling på vegger og himlinger.
	Oppvarming			
	1 etg entre, Gang, tv stue, sov1-3, bad og vaskerom	Vannbåren gulvvarme m/termostat		
	2etg hoveddel stue/kjøkken	Varmepumpe luft - luft		
HYBEL	Hall, Stue/kjøkken, Sov, Bad	Vannbåren gulvvarme m/termostat		
	Belysning			
	Hovedinngang		TA SG Trio Mini Grafitt	ute vegglampe
	Terrasse 1, 2etg		TA SG Trio Mini Grafitt	ute vegglampe
	Terrasse 2, 2etg		TA SG Trio Mini Grafitt	ute vegglampe
	Bod		SG EnøkE27 sensor hvit, LED	Taklampe
	1etg. Entre		Taklampepunkt	
	1 etg. gang		Taklampepunkt	
	1 etg. Garderobe		Taklampepunkt	
	1 etg. Bod under trapp		Lampepunkt vegg	
	1etg. Vaskerom / teknisk		Taklampepunkt	
	1 etg. Bad		4stk downlights LED	
	1etg. Sov 1		Lampepunkt	lampepunkt i vegg ved overgang tak
	1etg. Sov 2		Lampepunkt	lampepunkt i vegg ved overgang tak
	1etg. Sov 3		Lampepunkt	lampepunkt i vegg ved overgang tak
	1etg. Tv stue		Lampepunkt	lampepunkt i vegg ved overgang tak
	2etg. Stue/kjøkken		Lampepunkt	lampepunkt i vegg ved overgang tak
HYBEL	Entre		Taklampe punkt	
HYBEL	Stue/kjøkken		Lampepunkt	lampepunkt i vegg ved overgang tak
HYBEL	Sov		Lampepunkt	lampepunkt i vegg ved overgang tak
HYBEL	Bad		Taklampe punkt	

Detaljbeskrivelse/romskjema

HUS	DEL	FABRIKANT	MODELL	KOMMENTAR
	Parkett og listverk			
	Parkett Hoveddel		Parkett eik 1-stavs	
	Parkett Hybel		Parkett eik 1-stavs	
	Listverk gulv	HVIT malt slette lister, 12x58mm	Listverk fabrikkmalt, synlig spiker	Listverk fabrikkmalt, synlig spiker. Farge s0502Y
	Listverk tak			Overgang vegg/tak fuges. Listefritt
	Dører			
	Entredør/ytterdør			Leveres fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås. Terrassedører leveres i samme utførelse som øvrige vinduer ihht gjeldende forskrift.
	Innerdører	Swedoor	Stable	Eller tilsvarende
	Vridere innerdør		A2012	Børstet krom. Eller tilsvarende
	Vinduer			
	Vinduer			Trevinduer. Vinduer innvendig: gipset smyg alle 4 sider.
	Trapp			
	Trappetrinn	Nortrapp	Eik, hvitoljet	
	Trappevanger	Nortrapp	Furu, Bomull hvit S0502Y	
	Trappe håndløper	Nortrapp	Furu, Bomull hvit S0502Y	
	Trappe Rekkverk		Furu, Bomull hvit S0502Y	
	Fasader			
	Kledning		treverk	Alle fasader. Kledning fabrikkmalt grunnet og malt. Synlig spiker, leveres uten toppstrøk som må gjennomføres i løpet av 1 til 2 år etter overtakelse.
	Utomhus			
	Vannkraner (til hageslange)		Standard type	Ved Entre og stor takterrasse
	Gress			Sådd
	Inngangsparti, entre			asfalt
	Biloppstillingsplass under pergola			asfalt
	Takflater hus			Protan
	Parkering			
	Lading av EL-bil			TILVALG
	Svakstrøm			
	Alarmanlegg			TILVALG
	ringeklokke			TILVALG
	Elektro			
				Elektroinnstallasjoner leveres iht. NEK400-2014 og ligger generelt skjult i leiligheten
	Annet			
	Terrassegulv	impregnert furu slette 28x120		
	Postkasse			Felles postkassestativ
	Avfall			Felles avfallstasjon
	Ventilasjon			Balansert ventilasjon
	Garderobeskap	Sigdal	Vario garderobeskap	4 stk. Type og modell samme eller tilsvarende

Generelt

Denne beskrivelsen skal klargjøre hvilke materialer og tjenester som inngår i leveransen og bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Sammen med leveransebeskrivelsen så er det detaljbeskrivelse/romskjema som utgjør det viktigste dokumentet i kontrakten med hensyn til å beskrive leveransens omfang.

Selger presiserer derfor at øvrige dokumenter som f.eks. reguleringsbestemmelser og prospekt kun er til orientering og ikke dokumenter som gir informasjon om leveransens omfang. Leveransens omfang fremgår kun av leveransebeskrivelsen med detaljbeskrivelse/romskjema evt. med henvisninger som er omtalt i leveransebeskrivelsen.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospekt kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dører og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Arealet av hvert enkelt rom kan variere noe fra salgstegning.
Vi tar videre forbehold om myndighetenes endelige godkjennelse av prosjektet og planene.
Det presiseres at kjøkken leveres ihht egen kjøkkentegning. Arealet av hvert rom kan variere noe fra salgstegning. Vindustørrelser samt vindu og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bla. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget eller som følge av tekniske krav.
Prosjektet blir byggemeldt av ansvarlig søker Griff AS

Offentlige krav og forskrifter

Leveransen er i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

Vi forbeholder oss retten til å foreta justeringer av tomte- og feltplanene og endringer av konstruksjonen og i material og leverandørvalg, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer i kvalitet.

Selger tar forbehold om kommunal godkjenning av boligen dersom dette ikke er mottatt. Orientering om eventuelle endringer vil skriftlig bli meddelt de som har inngått «avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført».

Sikkerhet

Selger stiller sikkerhet for fullstendig oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Selger har forpliktet til å stille garanti ihht. Bustadoppføringslova §12 på 3% av kjøpesummen fra kontraktsinngåelse og frem til overtakelse, deretter 5% i 5 år etter overtakelsen.

Utomhus

Kjøper aksepterer at utomhus arbeidene ikke må være ferdigstilt ved overtakelse. Inntil utomhus er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v. samt ha stående skilt på den solgte eiendom.

Forsikring / reklamasjoner

Bygget er forsikret ved byggforsikring fram til overtakelse og må etter dette tidspunkt forsikres av forbruker. For eventuelle reklamasjoner gjelder reglene i bustadsoppføringslova.

Nedenfor er opplistet noen arbeider, tjenester, omkostninger og abonnement som ikke inngår i leveransen:

Bygningsmessige arbeider

Utvendig overflatebehandling utover 2. strøk maskinbeis. Toppstrøk må behandles normalt innen 1-2 år etter overtakelse, men må vurderes av kjøper da noen fasader kan ha behov for tidligere behandling.

Impregnerte materialer leveres ubehandlet.

Alle øvrige overflater, også de som er levert grunnet/behandlet av selger vil ha synlige hull etter spiker / stifter / kramper etc. samt sageskår i skjøter og endeveder. Slike skår / spikerhull blir ikke malt/ flekket av selger.

Stige eller adkomst til tak.

Tjenester:

Utvask av boligen. Boligen leveres byggvasket. Dvs.at kjøper selv må gå over å vaske/tørke støv.

Omkostninger:

Omkostninger for egen finansiering, så som dokumentavgift, tinglysning av pantobligasjoner og gebyrer etc.

Abonnement:

Internett/ TV abonnement tegnes av boligkjøper.
Møbler, samt utstyr/innredning som er stiplet på kontraktstegninger, plantegninger og i illustrasjoner inngår ikke i leveransen.

VVA / VEIER OG FELLESAREAL

Vei, vann og avløpsledninger utført i h.h.t. Kommunes krav til opparbeidelse av tekniske anlegg.

Hovedveier, parkeringsplasser og kjørbar gangvei leveres asfaltert. Det må påregnes at asfalten vil få sprekker/ hevelser i fremtiden og at dette ikke utgjør en mangel. Det er også påregnelig at avslutninger av asfalt (på siden og ved avslutning) vil kunne sprekke.

Kostnader til vedlikehold av private veier/innkjørsler, felles biloppstilling, private vann og avløpsledninger, fellesområder samt utgifter til snørydding av felles private veier og plasser, deles likt mellom eiendommene som blir berørt.

VVA / VEIER OG FELLESAREAL

Private parkeringsplass/gårdsplasser leveres asfaltert. Det må påregnes at asfalten vil få senkelser/hevelser i fremtiden og at dette ikke utgjør en mangel.

Tilfylling mot plate på mark gjøres med drenerende stedlige masser. Det kan bli plassert fellestiltak/innretninger, som kumlokk/stoppekraner og el.skap uten at dette er en mangel. Utomhus vil så langt som mulig bli opparbeidet med plen mot naturlig terreng. Det kan forekomme avvik og tilpasninger pågrunn av opprettholdelse av eksisterende terreng/vegetasjon.

Konstruksjon

Byggene utføres med bærekonstruksjon i prefabrikkerte treelementer og enkelte innvendige dragere i stål som blir kasset inn og eventuelt i tre der det er hensiktsmessig. Byggene vil tilfredsstille kravene i TEK 17.

Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i himlingen og langs vegger. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger i oppholdsrom eller som helt eller delvis nedforede himlinger i gipsplater eller tilsvarende. Tekniske føringer kan resultere i varierende takhøyder i enkelte rom.

Disse vil bli overflatebehandlet som del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Terrassegulv blir bygd i impregnert tre. Håndløper leveres i rustfritt stål montert på innsiden av parapet.

Yttervegger

Yttervegger bygges i bindingsverk i tre med totalt 25 cm isolasjon tykkelse. Gips på innvendig side og vindusforing blir gipset. Yttervegger består av: Utvendig trepanel, som er maskinbehandlet 2 strøk.

Alle øvrige overflater, også de som er levert grunnet/behandlet av selger vil ha synlige hull etter spiker / stifter / kramper etc. samt sageskår i skjøter. Slike skår / spikerhull blir ikke malt/ flekket av selger. Selger anbefaler toppstrøk males innen 1 til 2 år, men kjøper må vurdere overflatene etter overtakelse om tidligere behandling er nødvendig.

Brann, Lyd og isolasjon

Byggene bygges etter Plan og bygningsloven med gjeldende forskrifter av 1997 og senere revideringer, senest i ny TEK17. Byggene tilfredsstiller de krav som stilles til funksjoner, brann, lyd, varmeisolasjonstap osv.

Innvendig vegger

Innervegger består av gips som er sparklet og malt. Vegger mellom boenhetene leveres ihht. krav til lyd og brannisolering. Ikke bærende innervegger bygges opp av trestendere, gipses samt alle innervegger isoleres.

Innertak (himling)

Innvendig himling leveres i gips ferdig sparklet og malt. Det leveres listefritt i overgang mellom vegg og tak, samt mellom vegg og vegg. Takhøyder vil stort sett være 2,4m i alle rom med unntak av bad/vaskerom, bod/teknisk, wc, der laveste takhøyde stort sett vil være 2,2m.

Gulv

På gulv i bad, gang, wc/vaskerom leveres fliser i grå utførelse i størrelse 60x60 jmfr detaljbeskrivelse/romskjema.

På gulv i soverom, opphold, kjøkken, stue og hybel leveres 1stav eik parkett.

Vinduer og vindusdører

Alle vinduer leveres ihht. Gjeldende forskrift hva gjelder energikrav, samt krav til tekniske løsninger. Samtlige vindussmyg gipses og sparkles. Selger tar forbehold om at enkelte vinduer ikke kan åpnes som følge av brannkrav eller dersom dette ikke er hensiktsmessig i forhold til funksjon. Det leveres ikke lister rundt vinduer. Dugg på innsiden/utsiden av vinduer kan forekomme som følge av f.eks. høy innendørs fuktighet eller lav temperatur.

Dører

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås.

Terrassedør leveres i tilsvarende utførelse som øvrige vinduer, i henhold til gjeldene forskrift.

Innvendige dører leveres hvit slett utførelse med hvit karm.

Oppvarming

Leveres ihht detaljbeskrivelse. Vannbåren gulvvarme 1 etg.

Luft – luft varmepumpe 2etg.

Kjøkken, bad og garderobe

Kjøkken Hoveddel - Kjøkkeninnredning fra Sigdal, modell Line kjøkkenfronter i klassisk hvit farge og 3cm laminat benkeplate. Se egen kjøkkentegning. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer av typen Siemens bestående av ovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og kjøkkenventilator.

Kjøkken Hybel – Kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Uno Snø i hvit farge. Kjøkken leveres med 3cm laminat benkeplate og nedfelt Intra Uni 150WT oppvaskkum, eller tilsvarende. Kjøkken leveres uten hvitevarer.

Baderomsinnredning Hoveddel – 1200mm Vela servant, Lilje front i hvit farge. Speil inkludert med integrert lys på siden.

Baderomsinnredning Hybel - 600mm Vela servant, Lilje front i hvit farge. Speil inkludert med integrert lys på siden.

Bad: dusjbatteri, dusjgarnityr, ett greps servantbatteri, veggmontert wc med hvitt sete og lokk. Dusjvegger rette 90x90 i herdet glass.

Garderobe – 100cm kombigarderobe. Type Vario 100 eller tilsvarende. Hvit farge.

Boder

Boligen får egen bod ved entre. Bod leveres med ubehandlede innvendig vegger som er kledd i tre eller osb plater.

Det etableres tre biloppstillingsplasser, hvor en av plassene er til sekundærleiligheten/hybel.

Innvendige trapper

Trappetrinn – eik hvitoljet

Trappevanger – Furu, bomull hvit s0502Y

Trappe håndløper – Furu, bomull hvit s0502y

Trappe rekkverk/sprosser – Furu, bomull hvit s0502Y

Malerarbeid innvendig

Innvendige himlinger og vegger som som leveres i gipset ihht detaljbeskrivelse med romskjema, blir sparklet og malt estetisk klasse K2 malerabeider. Det leveres listefritt i overgang mellom vegg og tak, samt mellom vegg og vegg.

Tv, radio og data

Det leveres tilrettelagt for fiber. Internett/ TV abonnement må tegnes av kjøper etter overtakelse.

Elektriske installasjoner

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Installasjoner legges generelt skjult i vegger.

Lyspunkter, tekniske lys, lampepunkter og kontakter plasseres iht. elektro tegninger.

Balkonger og terrasser

Utføres i trykkimpregnerte materialer.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskriftskrav.

Tegninger av tekniske anlegg

Teknisk anlegg og fremføringer blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detaljprosjekteringsfasen der det er hensiktsmessig og nødvendig.

Tilvalgsmuligheter

Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin bolig. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Det inngås egen tilvalgsavtale mellom kjøper og selger. Betalingstidspunkt ved overtakelse med mindre noe annet er avtalt mellom kjøper og selger.

Etter varslet oppstart vil kjøper bli orientert om hvordan tilvalgsprosessen skal gjennomføres .

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og / eller er

til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15% jf. Bustadsoppføringslova §9. Selger gjør oppmerksom på at det ikke gis mulighet til å gjøre endringer som har konsekvenser for konstruksjonen dette inkluderer eksempel flytting av vegger, vinduer og dører, etc.

Priser

Se den til enhver tid gjeldene prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontrakt inngåelse. Selger står fritt til når som helst å justere priser på usolgte enheter uten forutgående varsling.

Generelt og forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Tegninger og bilder i prospektet er kun illustrasjoner og vil avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen. Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen og kan ikke anses som endelig leveranse. Beplantning og blomster, innredninger, hvitevarer, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. Før et evt. bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internett- side og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse. Alt som på prospekttegningene er vist med stiplede linjer er ikke en del av leveranse, men ment som forslag til mulige innredningsløsninger.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av tekniske anlegg bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonsmessig nødvendig. Sjakter og VVS føringer er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer av disse.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert.

Selger vil skriftlig meddele Kjøperne når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom Selger gjør forbehold gjeldende og ikke har varslet byggestart innen 01.08.25, kan partene fri seg fra kontrakten. I så fall bortfaller eventuelt inngått kjøpsavtale, hvoretter Selger tilbakefører alle innbetalinger foretatt av Kjøper inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Byggetid er estimert 12-15mnd etter varslet byggestart.

Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtagelse av boligen. Blir ferdigstillelsen på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren året etter. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Det er påregnelig at alle malte overflater vil kunne falme av sollys i fremtiden.
Dersom en vil redusere dette kreves aktivt vedlikehold som kjøper selv må sette seg inn i. Kjøper er etter overtakelse selv ansvarlig for snarest mulig å behandle utvendig panel / kledning / sageskår etc. på en fagmessig måte, og må selv søke råd og veiledning til slik behandling.

Selger presiserer at de ikke har ansvar for normale svinn og sprekker i gips overganger (vegg, vegg eller vegg , himling) ,treverk, mur og betong, som må anses som påregnelig og som derfor ikke utgjør en mangel, det samme gjelder at selger ikke har ansvar for sprekker i maling/ tapet av samme grunner.

Selger gjør oppmerksom på at gulv og parkett vil kunne få sprekker og skader dersom de ikke behandles i henhold til produsentens råd om bruk og vedlikehold, dette kan være dersom det for eksempel er tørt innemiljø eller møbler som hindrer fri bevegelse av «flytende parkett». Skader som følge av feilaktig bruk/behandling er ikke å anse som mangler. Det henvises til produktinformasjon som kjøper plikter å sette seg inn i når boligen tas i bruk.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

Byggestart er avhengig av igangsettelse tillatelse fra myndighetene. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuel justering i fremdriften for overtagelse /innflytting ,hjemmelsoverføring med videre som følge av dette .

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standard forringes. Selger tar forbehold om eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i tak og langs vegger. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg vil kunne forekomme i bad, bod og entre. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen er montert. Dette gjelder elektro-, ventilasjon- og sanitærføringer.

Det tas forbehold om endelig plassering av sjakter og eventuelle arealavvik som ikke er vesentlig.
For utførelsen gjelder de normalkrav som fremgår av NS 3420 / Byggforskserien NBI blad nr. 520.008, dog gjelder for retningstoleranser klasser RD også for innvendige vegger.

Dersom selger har anmodet kommunen om midlertidig bruksattest eller ferdigattest og ikke mottatt dette innen 21 dager fra avsendt anmodning, så godtar kjøper at forsinkelsen i påvente av svar fra kommunen ikke kan lastes selger og ikke kan kreves kompensert fra selger.

Flere kjøpere. Dersom kjøper er mer enn en person så gir kjøperne hverandre gjensidig forpliktende fullmakt til å opptre på vegne av hverandre i hele byggesaken og reklamasjonstiden deretter. Det vil si at hvis en av kjøperne har dialog med selger om endringer eller avklaringer av enhver art herunder møter på overtakelse/befaringer, så samtykker kjøperne til at den ene forplikter begge/alle kjøpere.

Partene er enige om at verneting skal være eiendommens verneting i tilfelle uenighet og rettslige konsekvenser av avtalen.

Kjøper godtar at elektronisk kommunikasjon ved epost skal regnes og godtas som skriftlig kommunikasjon mellom partene i anledning denne avtalen.

Kjøper er kjent med at selger skal foreta videre utbygging på feltet og at evt. støy, støv og vibrasjoner eller andre ulemper fra den videre utbygging ikke gir grunnlag for krav mot selger.

FDV. Kjøper er oppfordret til og forpliktet til å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV informasjon).

Ved eventuell motstrid (eller uklarhet) mellom avtalens dokumenter, er Detaljbeskrivelse/romskjema det viktigste dokumentet til å beskrive leveransen omfang med kontrakt.

Overflatedrenering/nedbør
Ved nedbør er det påregnelig og sannsynlig at det blir vannansamlinger på utomhusarealer. Enkelte steder kan det være levert fordrøyningskummer. Dersom det er levert slike fordrøyningskummer vil disse avhjelpe og ta imot vann ved nedbør, men slike fordrøyningskummer etc. er kun ment som avhjelpende tiltak, men ikke tiltak som helt og fullt avverger vannansamlinger etc. Ved nedbør er det også påregnelig at det kan komme uren sprut på panel nederst mot bakken. Før terrenget får «satt seg» etter nybygging er det også påregnelig at det ved nedbør kan renne tilsmusset vann utover tomta, og evt. rensing av kummer er å anse som påregnelig fremtidig vedlikehold.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Saksnummer 2021/375

Griff Arkitektur AS
Att.:Marita Paulsrud
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/375	18	ASTMEE	424/457	19.07.2024

Endringstillatelse - carport endres til boligareal - oppføring av ny carport - Rødsmyraskogen 33 og 35 - Eiendom 424/457

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1050/24

Endringstillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om endring av godkjent søknad om:
- Nybygg - boligformål

Dette er endringene du har søkt om:
- Carport endres til boligareal

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til endring av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 02.07.2024.

Søknaden gjelder
Det søkes om endring av tillatelse for 2 boliger med adresse Rødsmyraskogen 33 og 35.

Det opplyses:
• *Carporten gjøres om til å bli en del av det øvrige boligarealet; oppholdssone, hall og sportsbod.*
• *Tidligere carport speilvendes om trappekjernen.*
• *Det etableres en overdekket carport på gårdsplassen*

Endringene påvirker ikke husets karakter i vesentlig grad. Husets formspråk og fotavtrykk forblir uendret. BYA øker noe pga. carport, men er fortsatt innenfor regulert utnyttelsesgrad på maks 30% BYA.

Bruksareal 1 etg. økes fra 109,1 m² til 138 m².

Plantegning 1 etg. etter endring



Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, område B39 i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for «Rødsmyra», planID 1079

Vurdering
Tiltaket er fortsatt i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelse av eiendommene. Bygningsmyndigheten har vurdert søknaden, og mener det ligger til rette for en godkjenning av endringen.

Vedtak
Din søknad om endring av gitt tillatelse godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 02.07.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

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

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Endring av tillatelse (24)	22740,00	1	22740,00

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

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305660

Saksnummer 2021/375

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby	Astrid Meek
avdelingsleder byggesak	overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Rød Invest AS	Jørn Haabeth	Bellevue 7	1606	Fredrikstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Griff Arkitektur AS
Att.:Marita Paulsrud
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/4117	6	ASTMEE	424/457	31.05.2022

Igangsettingstillatelse - Oppføring av tre frittliggende eneboliger - Rødsmyraskogen 12, 37 og 39 - Eiendom 424/457

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	442/22

Igangsettingstillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om igangsettingstillatelse for:
- Oppføring av tre frittliggende eneboliger

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

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

Vi viser til din søknad om igangsetting av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den . Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 30.11.2021.

Søknaden gjelder
Oppføring av 3 frittliggende eneboliger.

Vurdering
Det er fortsatt ikke søkt om fradeling av tomter til boligene. Det anbefales at denne prosessen igangsettes.

Tiltaket er i samsvar med gitte rammetillatelse.

Vedtak
Din søknad om igangsettingstillatelse godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305660

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket.
- Innmålingsrapport for VA-anlegg

Dokumenter
Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen:

1 Søknad om igangsettingstillatelse - Rødsmyraskogen 12, 37 og 39, - Eiendom 424/457 - Nybygg - boligformål
2 Gjennomføringsplan

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Igangsettingstillatelse	4650,00	1	4650,00

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby	Astrid Meek
fagleder byggesak	overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
RØD INVEST AS Postboks 10 1891 RAKKESTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Griff Arkitektur AS
Att.:Marita Paulsrud
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/4117	3	OZDJAK	424/457	30.11.2021

Rammetillatelse - Oppføring av tre frittliggende eneboliger - dispensasjon i plan - Rødsmyraskogen 12, 37 og 39 - Eiendom 424/457

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	506/21

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:
- Oppføring av tre frittliggende eneboliger med sekundære leiligheter.

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

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 08.07.2021.

Søknaden gjelder
Det søkes om oppføring av 3 frittliggende eneboliger med integrerte sekundære leiligheter på ca. 35 m²) i regulert boligfelt (1 enebolig i felt BF1 og 2 eneboliger i felt BF4).
Rødsmyra 12; tot BYA= 179,4 m² inkl. parkering; felt BF1; 26,8 %BYA.
Rødsmyra 37; tot. BYA= 192,5 m² inkl. parkering; felt BF4; 14,5 %BYA
Rødsmyra 39; tot. BYA= 192,5 m² inkl. parkering; felt BF4; 18,9 %BYA

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse -framtidig i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad 2020-2032, plan-ID 909. Det er angitt hensynssone friluftsliv, H530.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, felt BF 1 og BF4 i reguleringsplanen for «Rødsmyra», plan-ID 1079, vedtatt 2015.

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

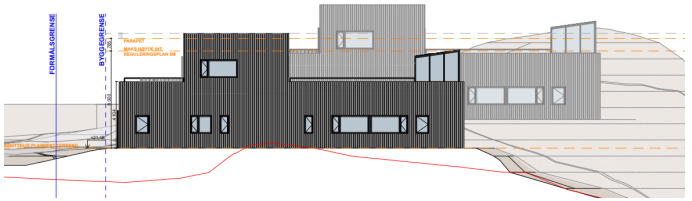
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305647

Søknad om dispensasjon
Tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra:
- Høydebestemmelsen for 2 boliger innenfor BF4, jfr. § 4.5
  …» Det kan bygges med møne- og gesimshøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng på Felt BF1 og BF2. På Felt BF3, BF4 og BF5 kan møne- og gesimshøyde ligge inntil 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng …»
- Regulert byggegrense i reguleringsplan for boliger på tomt 10 og 12.

Søkers begrunnelse
Dispensasjon (avvik fra reguleringsbestemmelsene) for felt BF1, tomt 10 og 12
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for følgende forhold:
• Dispensasjon fra regulert bygge- og formålsgrense mellom tomt 10 og 12 – for å sikre tilstrekkelig avstand mellom boligene.
Begrunnelse:
Dispensasjonen gjelder felt BF1 tomt 10 og 12. Tomt 12 har et sterkt kupert tomteterreng, hvor store deler av tomten er på en kolle med høydeforskjeller på 10 meter, fra kote +21 til +31. Tomtens terrengform begrenser mulighetene for plassering av bygg da store deler av tomten ikke er mulig å bebygge. For å skape best mulig bokvalitet, solforhold og tilgjengelige uteområder på de arealene som er tilgjengelig er boligen langt inntil kollen, og rotert slik at det følger en naturlig sprekk i kollen. Deler av boligen overskrider derfor regulert byggegrense.
For å opprettholde tilstrekkelig avstand (minimum 4 meter) fra bolig til tomtegrensen, foreslås det å flytte regulert tomtegrense mellom tomt nr. 10 og 12. Den nye grensen mellom de to tomtene er plassert slik at det er minimum 4 meter fra hvert av byggene til grensen, slik at det blir minimum 8 meter mellom hvert bygg. Det er også tatt hensyn til tomtenes størrelse slik at maks BYA Ikke overskrides. Se illustrasjon over.
Plasseringen av boligen på tomt 10 er rotert med 5 grader mot sør fra tidligere innsendt søknad. Dette er gjort for å sikre bedre utsyn og solforhold inn til uteoppholdsarealet på tomt 12. En marginal del av boligen mot øst overskrider derfor regulert byggegrense. Det anses som betydelig viktigere å sikre godt solforhold og utsyn for tomt 12, enn å unngå den marginale byggegrense overskridelsen mot øst for tomt 10. Se illustrasjon over.
Omsøkte fravik fra formåls- og byggegrense vurderes ikke å tilsidesette reguleringsplanens intensjon i vesentlig grad.



Dispensasjon (avvik fra reguleringsbestemmelsene) for felt BF4
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for følgende forhold:
• Dispensasjon fra regulert maks gesimshøyde over gjennomsnittlig terrengmodell.
-Mindre deler av boligen får høyere gesimshøyde enn regulert maks.-høyde.
Begrunnelse:
Dispensasjonen gjelder felt BF4, det søkes om dispensasjon fra regulert maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng fra 6 til 7 meter.
Reguleringsbestemmelsene for BF4 har en lavere maks gesimshøyde, 6 meter, enn de øvrige feltene som har 8 meter. Tomtene på felt BF4 har en bratt hellende terrengform mot vest ned mot naturlig skogsvegetasjon. For å bevare det naturlige terrenget i størst mulig grad anses det derfor hensiktsmessig å videreføre boligtypen fra de øvrige feltene. Dette for å unngå en boligtype med betydelig større fotavtrykk, som tar opp det meste av tomtas bebyggelige areal. Samtidig vil man opprettholde det helhetlige, homogene utrykket i området. Deler av boligen overskrider maks gesimshøyde med under 80 cm. Øvrige deler av eneboligens gesimshøyde er 4,1meter. Store deler av boligen ligger dermed godt under regulert maks høyde. Omsøkte fravik fra høydebestemmelse vurderes ikke å tilsidesette reguleringsplanens intensjon i vesentlig grad.



Estetisk utforming/redegjørelse
§ 5.2: Utforming, estetisk redegjørelse:
Prosjektet består av to hustyper, Hustype 1 og Hustype 3. (Hustype 2 hører til tidligere søknad for BF1, tomt 2)
Hustype 1 er en 2-plans enebolig med integrert sekundærleilighet og integrert overbygget carport.
Hustype 1 kan innredes med to ulike planløsninger, type 1A og type 1B. Hustype 1A og 1B utløser ingen forskjell for boligens form eller fasade, kun indre rominndeling. Boligene i sin helhet fremstår som både lav og slank. Hovedetasjen ligger på bakkeplan og tilpasses tomtens landskap. Plan 2 har et mindre areal tverrstilt over hovedetasjen, som gir et overdekket areal til carport og utgang til terrasser på tak med kjøkkenhage og drivhus.
Hustype 3 som hører til tomt 12 deler det sammen formspråket som de øvrige hustypene, men på grunn av tomtens bratte terreng har denne hustypen tre etasjer. Sokkeletasjen rommer boligens inngang, integrert biloppstillingsplass og bod, samt sekundærleilighet. Plan 2 rommer boligens hovedfunksjoner, med en slank, godt terrengtilpasset form med direkte utgang til terreng. Plan 3 har et mindre volum tverrstilt over hovedetasjen med utgang til to terrasser plassert innenfor bygningens volum.
Boligene får flate tak og trekledning. Trekledningen beises i naturtoner hvor det på hver enhet benyttes mindre felt av en sekundær naturtone. Dette bidrar til variasjon og oppbrytning av fasadene
som igjen bidrar til nedskalering av byggets utrykk og volum. Volumoppbygging, fasadeuttrykk, material- og fargebruk er tilpasset skoglandskapet og omkringliggende trehusbebyggelse på nordre Kråkerøy. Byggenes utrykk, identitet og visuell karakter harmonerer godt med den øvrige bebyggelsen på planområdet.

Høringsuttalelser
Ikke relevant.

Vurdering
Søknaden omfatter oppføring av 3 frittliggende eneboliger med sekundære leiligheter i regulert boligfelt, omfattet av reguleringsplan Rødsmyra, plan ID 1079, i kraft 2015.
Reguleringsformål er frittliggende småhusbebyggelse, 1 bolig i felt BF1 og 2 boliger i felt BF4.
Eneboliger kan ha sekundærleilighet med størrelse inntil 65 m², jfr. § 4.4.

Parkering skal følge gjeldende regler i kommuneplanens arealdel, jfr. §4.3
Kommuneplanens bestemmelser §17.2 for Fredrikstad 2020-2032 angir minimum 1 og maksimum 2 p-plass(er) per boenhet utenfor byområdet.

Tiltaket er ikke i tråd med reguleringsbestemmelser når det gjelder plassering innenfor regulerte byggegrense for tomt nr 10 og tomt nr.12 , samt høydebestemmelsene for tomt nr 37 og tomt nr. 39 i BF4.
For BF1 tomt 10 og 12 er bebyggelsen i tråd med regulert møne- og gesimshøyde, som tillater maks. 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Det er avsatt og vist 3 –plasser på situasjonsplan; 1 i carport og 2 plasser foran carport.
Det forutsettes at det avsettes minimum 5 meter i kjøreretning /ryggretning mellom carport og vei, jfr. § 4.3.

Dispensasjon

Bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler ved dispensasjonen i den enkelte sak. Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Reglene om dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensyn
I plankartet er det inntegnet byggegrenser for eiendommene. Disse er juridisk bindende for all planlagt bebyggelse på eiendommer innenfor det regulerte området. Det er sannsynlig at byggegrensene er satt for å oppnå en fornuftig plassering av boligene med hensyn til sol og lys, samspill mellom uteplass, adkomst og garasje, samtidig som det er lagt vekt på terrengtilpasning.
Enebolig som er plassert på tomt nr. 10, Rødsmyra 10 er godkjent i Ds-sak 258/21 den 14.09.2021.
Det søkes nå om en mindre overskridelse av den regulerte byggegrensen for tomt nr. 10 og den nå omsøkte eneboligen på tomt nr. 12.
Terrengforholdene er utfordrende og for å muliggjøre oppføring av boligen på tomt nr. 12 er en avhengig av at den regulerte byggegrense overskrides.
Vi kan ikke se at den minimale overskridelsen av den regulerte byggegrensa vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Fordeler og ulemper
I plankartet er det inntegnet byggegrenser for eiendommene. Disse er juridisk bindende for all planlagt bebyggelse på eiendommer innenfor det regulerte området. Det er sannsynlig at byggegrensene er satt for å oppnå en fornuftig plassering av boligene med hensyn til sol og lys, samspill mellom uteplass, adkomst og garasje, samtidig som det er lagt vekt på terrengtilpasning.

Overskridelse av de regulerte byggegrensene for tomt nr. 10 og tomt nr. 12 er en minimal overskridelse og de negative konsekvensene av dispensasjonen for omsøkt plassering med hensyn til solforhold, utsyn og for å ivareta samspill mellom uteoppholdsarealet og nabobebyggelse må regnes som marginale, sett i forhold til de fordelene en oppnår.
Med den en omsøkte plasseringen blir det likevel ivaretatt minimum 4 meter fra hver bolig til felles nabogrensegrense, og minimum 8,0 meter mellom boligene.
Etter en helhetlig vurdering har vi kommet fram til at vilkårene for dispensasjon fra byggegrense i plan foreligger, og kan innvilges.

Hensyn
Hensynet bak bestemmelsen om høyden er at tiltaket skal tilpasse seg eksisterende terreng på en god måte, sikre helhetlig bebyggelse innenfor planen i forhold til bygningshøyde, terreng, innsyn, hensyn til sol og lysforhold samt fjernvirkning.

Saksnummer 2021/4117-

Gjeldende reguleringsplanens bestemmelser tillater en møne- og gesimshøyde på inntil 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Omsøkte eneboliger får en gesimshøyde på 7,0 meter for deler av boligen, men enkelte deler av boliger ligger under den regulerte byggehøyde.
Bebyggelses struktur for bebyggelse i området er enhetlig og prosjektet er for øvrig innenfor rammene gitt i bestemmelsene.
Det er kun 3 tomter som er omfattet av felt BF4, der 2 boliger omsøkes med denne søknaden. Feltet BF4 ligger på en måte litt isolert fra det øvrige bebyggelse i planen.
Vi er av den oppfatning at det er et godt samsvar mellom byggets volum og høyder, samt at hensynet til luft, åpenhet og solforhold er ivaretatt.
Omsøkte høyde for planlagte boliger vil ikke gi skjemmende silhuettvirkning eller ha annen negativ betydning for eksisterende bebyggelse i området.
Fordelene i denne saken er at en vil videreføre helhetlig bebyggelse i reguleringsplan, samt at en dispensasjon vil gi en bedre utnyttelse av utearealer på eiendommen.
På bakgrunn av dette anses hensynene bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra ikke å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vedtak
Din søknad om oppføring av 3 frittliggende boliger med sekundære leiligheter godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra høydebestemmelser for 2 eneboliger i felt BF4 dispenseres og fra regulert byggegrense i reguleringsplan for enebolig i felt BF1 (KODE 160).

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om igangsettingstillatelse
Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:
- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Bekreftelse om at areal for lek er ferdig opparbeidet jfr. § 3.1 om rekkefølgebestemmelser.

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

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Enebolig med sekundærleilighet	42300,00	3	126900,00

Tillatelsens varighet

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

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

Dokumenter
Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen:

1 Rammesøknad - Nybygg - boligformål - Rødsmyraskogen 10, 12, 37 og 39 - Eiendom 424/457
2 210706 Følgebrev rammesøknad BF1 1012 BF4.pdf
3 Nabovarsel.pdf
4 KvitteringNabovarsel.pdf
5 Situasjonsplan.pdf
6 Situasjonsplan1.pdf
7 Situasjonsplan2.pdf
8 UnderlagUtnytting.pdf
9 UnderlagUtnytting1.pdf
10 TegningNyFasade.pdf
11 TegningNyFasade1.pdf
12 TegningNyFasade2.pdf
13 TegningNyFasade3.pdf
14 TegningNyFasade4.pdf
15 TegningNyFasade5.pdf
16 TegningNyPlan.pdf
17 TegningNyPlan1.pdf
18 TegningNyPlan2.pdf
19 TegningNyttSnitt.pdf
20 TegningNyttSnitt1.pdf
21 TegningNyttSnitt2.pdf
22 TegningNyttSnitt3.pdf
23 TegningNyttSnitt4.pdf
24 TegningNyttSnitt5.pdf
25 TegningNyttSnitt6.pdf
26 ErklaeringAnsvarsrett.pdf
27 BoligspesifikasjonMatrikkel.docx
28 Folgebrev.pdf
29 Gjennomføringsplan.pdf
30 Vedleggsopplysninger.pdf

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Anna Auganes	Ozdzana Jakupovic
bygnings- og reguleringssjef	byggingeniør

Saksnummer 2021/4117-

Kopi til eksterne mottakere:

RØD INVEST AS	Jørn Haabeth	Postboks 10	1891	RAKKESTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Griff Arkitektur AS
Att.:Marita Paulsrud
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/375	5	OZDJAK	424/457	14.09.2021

Tillatelse - Oppføring av 7 nye eneboliger med sekundærleilighet - Rødsmyraskogen (2, 4, 6, 8, 10, 33, 35) - Eiendom 424/457, Kråkerøy.

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	258/21

Tillatelse

Søknaden din er godkjent
Dette har du søkt om:

- Oppføring av nye eneboliger i regulert boligfelt Rødsmyra, feltnavn BF1 og BF2.

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

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 03.06.2021.

Søknaden gjelder
Oppføring av 7 nye frittliggende eneboliger med sekundærleilighet på 35 m^2 BRA.
BRA tot. eks. carport med bod er 175 m^2 per enebolig med sekundærboenhet, og BYA er 167,5 m^2.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, område B39 i kommuneplanens arealdel, planID 909.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for «Rødsmyra», planID 1079, i kraft i 2015.

Det omsøkte tiltaket finner sted i reguleringsområde *BF1og BF2.*

Søknad om dispensasjon
Tiltaket forutsetter ikke dispensasjon.

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305647

Høringsuttalelser
Ikke relevant.

Vurdering
Søknaden omfatter oppføring av til sammen 7 eneboliger med sekundære leiligheter i regulert område, omfattet av reguleringsplan Rødsmyra, plan ID 1079, i kraft 2015.
Reguleringsformål er konsentrert småhusbebyggelse.
5 av 6 frittliggende eneboliger oppføres i regulert felt BF 1 og 2 eneboliger i felt B F2. Den nordligste tomten i felt BF1, Rødsmyraskogen 12, omsøkes og behandles i egen søknad pga. mer omfattende terrengtilpasning.
Eneboliger kan ha sekundærleilighet med størrelse inntil 65 m2, jfr. § 4.4.

Boligene får flate tak og trekledning. Trekledningen beises i naturtoner hvor det på hver enhet benyttes mindre felt av en sekundær naturtone. Dette bidrar til variasjon og oppbrytning av fasadene som igjen bidrar til nedskalering av byggets utrykk og volum. Volumoppbygging, fasadeuttrykk, material- og fargebruk er tilpasset skoglandskapet og omkringliggende trehusbebyggelse på nordre Kråkerøy. Byggenes utrykk, identitet og visuell karakter harmonerer svært godt med den øvrige bebyggelsen på planområdet.

Jfr. § 4.5 Det kan bygges med møne- og gesimshøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng på Felt BF1 og BF2.
Tiltaket er i tråd med regulert møne- og gesimshøyde, som tillater maks. 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tiltaket er i tråd med tillatt grad av utnytting om maks 30 %BYA – angitt på reguleringsplankart.

Parkering skal følge gjeldende regler i kommuneplanens arealdel, jfr. §4.3.
Kommuneplanens bestemmelser §17.2 for Fredrikstad 2020-2032 angir minimum 1 og maksimum 2 p-plass(er) per boenhet utenfor byområdet.
Det er avsatt og vist 3 –plasser på situasjonsplan; 1 i carport og 2 plasser foran carport.
Det forutsettes at det avsettes minimum 5 meter i kjøreretning /ryggretning mellom carport og vei, jfr. §4.3

Vedtak
Din søknad om oppføring av 7 frittliggende eneboliger med sekundærleilighet godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

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

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Bekreftelse om at areal for lek er ferdig opparbeidet jfr. § 3.1 om rekkefølgebestemmelser.

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

Dokumenter
Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen:

1 Ett-trinns søknad - Nybygg - boligformål - Rødsmyraskogen (2, 4, 6, 8, 10, 33, 35) - Eiendom 424/457
2 Nabovarsel.pdf
3 Nabovarsel1.pdf
4 KvitteringNabovarsel.pdf
5 Situasjonsplan.pdf
6 Situasjonsplan1.pdf
7 UnderlagUtnytting.pdf
8 UnderlagUtnytting1.pdf
9 TegningNyFasade.pdf
10 TegningNyFasade1.pdf
11 TegningNyFasade2.pdf
12 TegningNyFasade3.pdf
13 TegningNyFasade4.pdf
14 TegningNyPlan.pdf
15 TegningNyPlan1.pdf
16 TegningNyPlan2.pdf
17 TegningNyttSnitt.pdf
18 TegningNyttSnitt1.pdf
19 TegningNyttSnitt2.pdf
20 TegningNyttSnitt3.pdf
21 TegningNyttSnitt4.pdf
22 TegningNyttSnitt5.pdf
23 TegningNyttSnitt6.pdf
24 TegningNyttSnitt7.pdf
25 ErklaeringAnsvarsrett.pdf
26 ErklaeringAnsvarsrett1.pdf
27 ErklaeringAnsvarsrett2.pdf
28 ErklaeringAnsvarsrett3.pdf
29 ErklaeringAnsvarsrett4.pdf
30 ErklaeringAnsvarsrett5.pdf
31 ErklaeringAnsvarsrett6.pdf
32 ErklaeringAnsvarsrett7.pdf
33 ErklaeringAnsvarsrett8.pdf
34 BoligspesifikasjonMatrikkel.docx
35 Folgebrev.pdf
36 Gjennomføringsplan.pdf
37 Vedleggsopplysninger.pdf
1 Tilleggsopplysninger - Boliger - Rødmyraskogen 2,4,6,8,10,33 og 35

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Enebolig med sekundærleilighet	42300,00	7	296100,00

Tillatelsens varighet

Saksnummer 2021/375-

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Anna Auganes	Ozdzana Jakupovic
bygnings- og reguleringssjef	byggingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Rød Invest AS	Jørn Haabeth	Bellevue 7	1606	Fredrikstad

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Oppdragsnummer: 30-5002/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rødsmyraskogen 33-37 1671 KRÅKERØY

Betegnelse: Bolignummer _____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no