



BRUKET BRYGGE

GRESSVIK

1. BYGGETRINN - HUS A, B OG C



INNHold

06
Velkommen fra meglerne

12-13
Nærområdet

18
Arkitektens visjon

26
Leilighetene

38-39
Situasjonsplan

40-91
Plantegninger

92-103
Etasjeplaner

109
Kjøpsprosess

115-124
Leveransebeskrivelse og
Salgsoppgave

VELKOMMEN

TIL DIN NYE BOLIG I VAKRE GRESSVIK

Bruket Brygge vil ved ferdigstillelse bestå av 9 flotte bygg med tilsammen 150 nye leiligheter.

Dette prospektet omhandler byggetrinn 1 med hus A, B og C. Her kan du velge mellom 2-, 3- eller 4-roms leiligheter.

Prosjektet har en fantastisk beliggenhet ved vannkanten med utsikt til vakre Fredrikstad. Her lå tidligere Gressvik Bruk og vi fører den stolte tradisjonen videre med utstrakt bruk av treverk og tredetaljer. Byggene danner en rekke

med felles grøntområder mellom seg, og langs elven vil det bli opparbeidet en flott promenade som også vil være offentlig tilgjengelig. Det blir spennende urban bebyggelse med sykkelparkering og egen parkeringskjeller. Leilighetene får vannbåren gulvvarme og hvitevarer inkludert. Det legges opp til gjestebrygge for de som kommer sjøveien.

Det blir faste priser med mulighet for Husbankfinansiering på leiligheter opp til 90 kvm.

Velkommen til din nye hverdag på bryggekannten!



SEM
&
JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING



Tom Z. Bliksmark
EIENDOMSMEGLER, SEM & JOHNSEN
Mobil: 909 25 904
tzb@sem-johnsen.no



Lene Helland Markegård
EIENDOMSMEGLER, SEM & JOHNSEN
Mobil: 918 23 923
lhm@sem-johnsen.no



Tor Inge Betten
EIENDOMSMEGLER, SEM & JOHNSEN
Mobil: 958 44 700
tib@sem-johnsen.no



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LAVE BOKOSTNADER

Gunstig Husbankfinansierte leiligheter

Bruket Brygge tilbyr Husbank-finansiering på leilighetene under 90 kvm.

Husbanken er en del av den norske velferdsstaten. Regjeringens mål er at alle skal bo godt og trygt og at boliger og bygg skal være av god kvalitet. Da må boligmarkedet fungere best mulig. Husbanken skal bidra til et vel-fungerende boligmarked ved å utvikle og formidle kunnskap om boligsektoren, og ved å finansiere boliger.

Det å bo i en helt ny og Husbank-finansiert bolig er både behagelig og økonomisk gunstig. Ingen stenges ute

– ingen stenges inne. Boutgiftene vil være lavere enn ellers, mye på grunn av den subsidierte renten i Husbanken. Dette kan utgjøre store summer hver måned.

Alle – uansett alder – kan få lån i Husbanken. De fleste av våre prosjekterte boliger søkes godkjent for lån i Husbanken med 80 % av kjøpesum. Leiligheter over 90 kvm vil det ikke være mulig å søke Husbankfinansiering på.

Ta kontakt med meglerne våre for mer informasjon.

80 % av kjøpesum kan finansieres til gunstige betingelser i Husbanken, rente f.t. 1.57 %.

Regneeksempel

2-roms (A103)

Kjøp av bolig til	kr 2 590 000,-
Egenkapital 20 %	kr 518 000,-
Husbanklån 80 %	kr 2 072 000,-

Månedlig rentekostnad* ca. kr 2 711,-
Netto månedlig lånekostnad*
(etter skattefradrag) ca. kr 2 060,-

*Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.
Forutsatt 8 års avdragsfrihet,
flytende rente 1,57%.



Ditt nye fristed

Velkommen hjem til en deilig avslappende solnedgang på balkongen.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Sval bris, solnedgang
og ekte hverdagsmagi
på Bruket Brygge...



Nærområdet

Bruket Brygge vil være godt tilpasset både barn og voksne. Området ligger solrikt til med elva som nærmeste nabo.

Rett ved finner du Gressvik Torg med 30 forretninger og tjenester med det meste man trenger i hverdagen.

Bruket Brygge ligger i et veletablert boligområde med naturskjønne omgivelser rett ved. Du kan legge i vei mot sykkelstier i marka eller hva med en tur helt til Foten eller Dypeklo om du ønsker et deilig kveldsbad.

Med byferga like ved, som går hver halvtime, er du i Fredrikstad sentrum på litt over 10 min. Herfra er det kort vei til tog om du skal videre. Byferga går også til Cicignon og den vakre ærverdige gamlebyen.

Prosjektet får kort avstand til barnehager og barneskoler. Nærmeste barnehage ligger 350 meter unna, skolen ca. 1,2 km og til Gressvik ungdomsskole er det 500 meter.

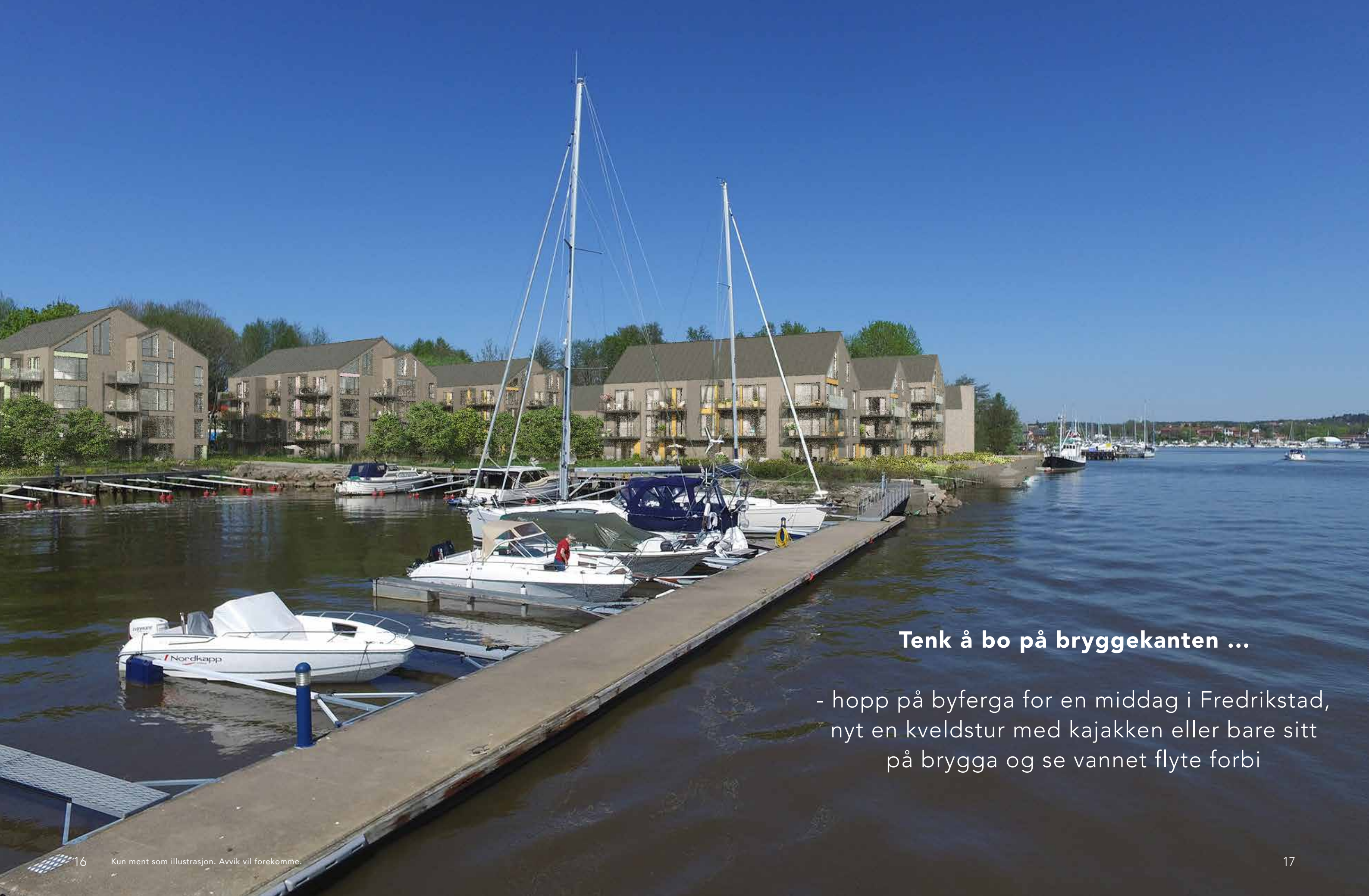
Bussholdeplass finnes i umiddelbar nærhet med godt kollektivtilbud.





Lett å trives ved elven,
enkelt å komme seg til
sentrum!





Tenk å bo på bryggekannten ...

- hopp på byferga for en middag i Fredrikstad, nyt en kveldstur med kajakken eller bare sitt på brygga og se vannet flyte forbi

Bruket Brygge

STORE LUFTIGE LEILIGHETER

Etter at denne fine tomten ved elvebredden skiftet eier, var Meinich Arkitekter AS så heldige å få oppgaven med å videreutvikle det som skulle bli Bruket Brygge. Våre kollegaer i SG Arkitekter AS hadde gjort en utmerket jobb med å regulere tomten til 9 boligvolumer, med varierende høyder og lengder. Fordelt rundt et større sentralt uteområde, men med mindre uteoppholdsarealer mellom husene. De laget også fine miljøskisser for hvordan det evt. kunne fremstå. Vi var derfor veldig inspirert når vi tok fatt etter vår tre-trinns arbeidsfilosofi; «Viten, Vett og Vilje».

Vår oppgave var å konkretisere og formgi tankene fra reguleringen til konkrete hus, dele dem inn i leiligheter og planløse en rekke leilighetsvarianter. Resultatet ble et variert tilbud, store og små, og over ett eller to plan. Boligene har den kvalitet at de er i hovedsak sydvendt, og de fleste med både kontakt mot elven i øst, og aftensol i vest. Med referanse til historien for området, har det vært et poeng å skape et hyggelig og moderne trehusmiljø. Med en enhetlig identitet og palett,

men allikevel variert og med individuelle trekk for hvert enkelt hus. Ingen av dem er like, men det er allikevel ingen tvil om at de hører sammen. Studio Oslo Landskapsarkitekter har formet utearealene, og utviklet gangveier, plasser og bryggepromenaden til fine steder å være.

Det har vært spesielt morsomt å arbeide med det som er blitt det særegne og signaturen for disse boligene; Gavlleilighetene over to plan, med skrå himlinger. Det er ikke hver dag vi får anledning til å skape gode og spennende tredimensjonale rom, med både lave og høye oppholdssoner og lysinnslipp i samme rom.

«Syretesten» for våre prosjekter er om vi skaper boliger vi kunne tenkt oss å bo i selv, og i dette prosjektet er det i alle fall ingen tvil. Vi ser allikevel spent frem til tilbakemeldinger fra dem som til slutt bosetter seg her.

FOR MEINICH ARKITEKTER AS
Are Meinich
Siv. Ark MNAL





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Gressvik Bruk

MED RESPEKT FOR DET SOM EN GANG VAR

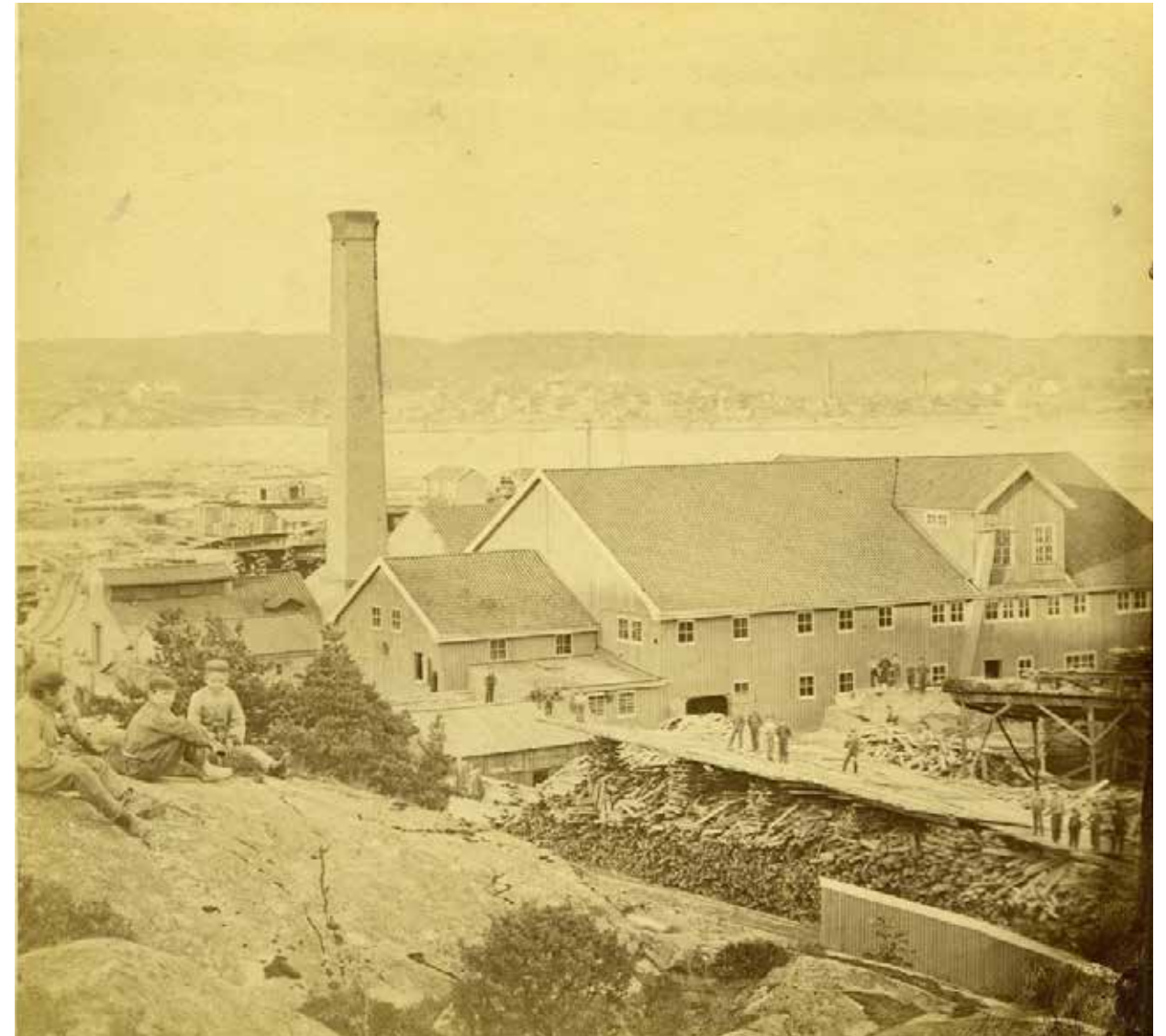
Området ligger på Gressviksiden ved Vesterelva nær Fredrikstad sentrum.

Tømmerfløting på Glomma har lange tradisjoner og sagbrukstiden har vært viktig for Fredrikstad by og områdene rundt. Det var sagbrukene og de tilhørende virksomhetene som skapte den moderne handelsbyen Fredrikstad. Dette ga også opphav til lokalsamfunn langs elven som for eksempel Gressvik.

Græsvig Brug – som det da het – ble startet rundt 1860 med en av distriktets første damp-sager, og sysselsatte på det

meste rundt 600 mennesker. Dette var i sin tid en av Skandinavias største og mest moderne treindustribedrifter.

Nå skal området gjenoppstå i en helt ny form. Her skal det bygges 150 urbane familieboliger med en fantastisk beliggenhet langs elvebredden. Man blir minnet om stedets ærverdige fortid ved at det blir brukt tømmer og treverk som fasademateriale i de nye byggene som reises, der det stolte industri-eventyret engang stod.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetene

**150 2- TIL 4-ROMS LEILIGHETER PÅ 49 TIL 123 KVM.
FLYTT RETT INN I EN HELT NY LUFTIG LEILIGHET
MED STORE VINDUSFLATER OG NÆRHET TIL VANNET**

Trå over terskelen og føl deg hjemme. På Bruket Brygge, helt ved elvekanten kun en kort båttur fra Fredrikstad, utvikles det nå 150 lekre leiligheter med gode kvaliteter!

I salgstrinn 1, som består av hus A, B og C legger vi nå ut 48 leiligheter for salg - alle med store vindusflater, private uteplasser - noen med utsikt mot elven og med moderne og gjennomtenkte planløsninger tegnet av Meinich Arkitekter. Det blir leiligheter over både ett og to plan. Sistnevnte med ekstra takhøyde!

Arkitekturen er moderne, men likevel tradisjonell, og bygges opp som egne tun som skaper koselige gårdsrom for beboerne. Videre har man valgt utstrakt bruk av treverk i bebyggelsen, - et lite nikk til stedets ærverdige historie. Leilighetene i salgstrinn 1 varierer fra ca 49 til 123 kvm, så her er noe som passer de fleste.

Standarden er gjennomgående solid, med detaljer som 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv i oppholdsrom. På badene blir det lekre lysegrå 30x30 cm fliser på gulv (5x5 cm i dusjsone) og 30x60 cm flis på vegg. Kjøkken blir i hvit utførelse fra anerkjent nordisk

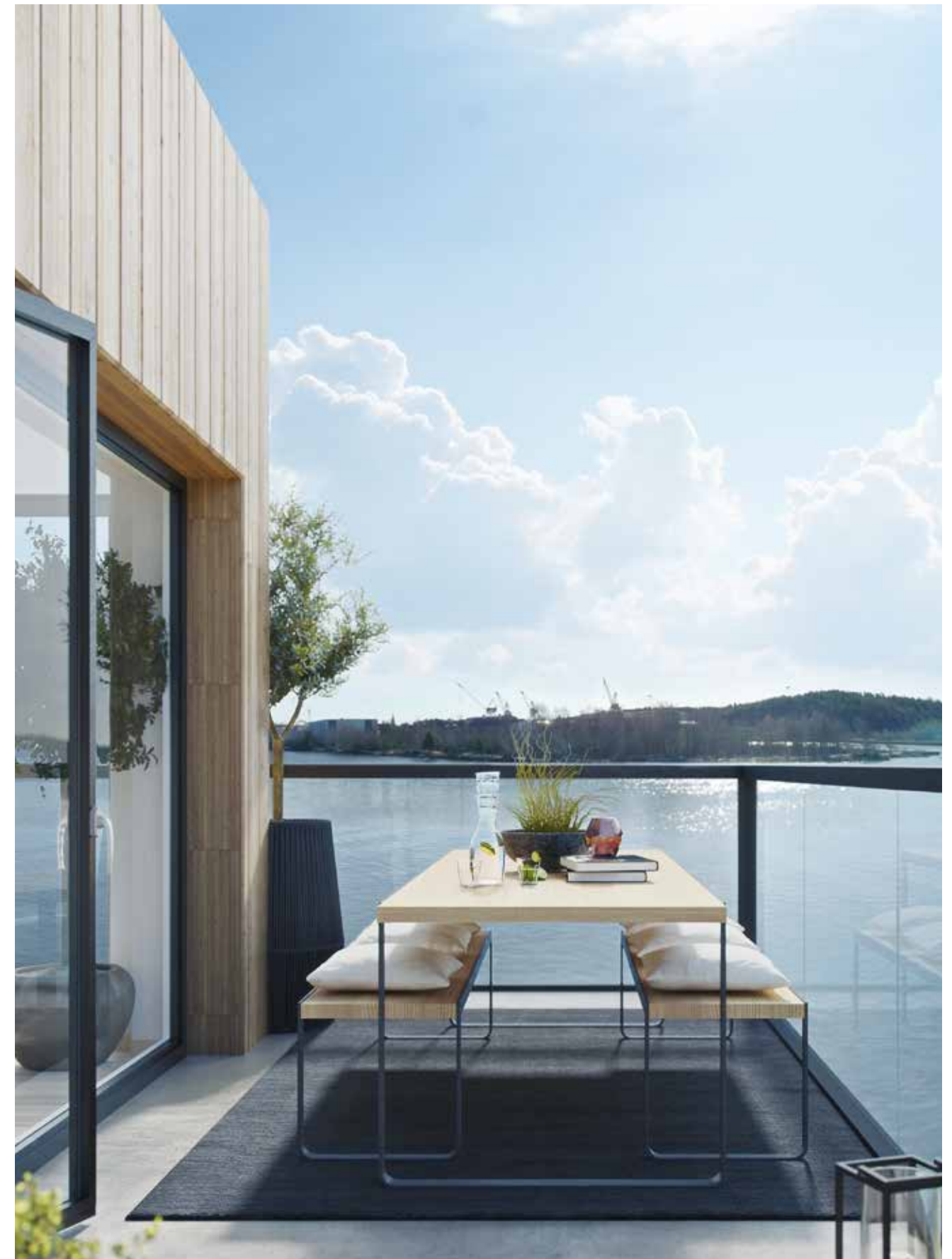
leverandør, og inkluderer hvitevarer fra Whirlpool eller tilsvarende. I tillegg er det selvsagt mulighet for en rekke tilvalg, - så du kan skape din særegne drømmebolig!

Alle leilighetene får behagelig oppvarming fra vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og gang, mens bad får elektriske varmekabler. Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinning, - godt for innemiljøet, og samtidig økonomisk gunstig.

Det blir parkeringskjeller under bakken, med sportsbod til ski og sykler i kjeller eller på loft. De som kjøper 3- eller 4-roms leilighet får med 1 p-plass i garasjekjeller (se prisliste). For øvrige leiligheter vil det være mulig å kjøpe p-plass i henhold til prisliste. Det vil bli heis fra garasje opp til det enkelte leilighetsplan.

Alle leilighetene får flotte balkonger eller terrasser med vidt utsyn, og flere får i tillegg en nydelig utsikt mot elven.

Bruket Brygge - ditt nye fristed!



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Kjøkken vist med tilvalg.

Landlige omgivelser med store lysflater gjør at du kommer nærmere naturen



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Godt å legge seg
med bølgeskvulp
like utenfor
soveromsvinduet

Et lyst og lekkert bad
- en god start på dagen



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Foreløpig situasjonsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Avvik vil forekomme.

LEILIGHETENE

PLANTEGNINGER

Bygg A



LEILIGHET A101

4-roms

BRA 74,0 m²

P-rom 71,0 m²

Etasje: 1

Terrasse: 18,0 m²



NORD



LEILIGHET A102

3-roms

BRA 70,0 m²
P-rom 65,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 16,5 m²



NORD



LEILIGHET A103

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 16,5 m²



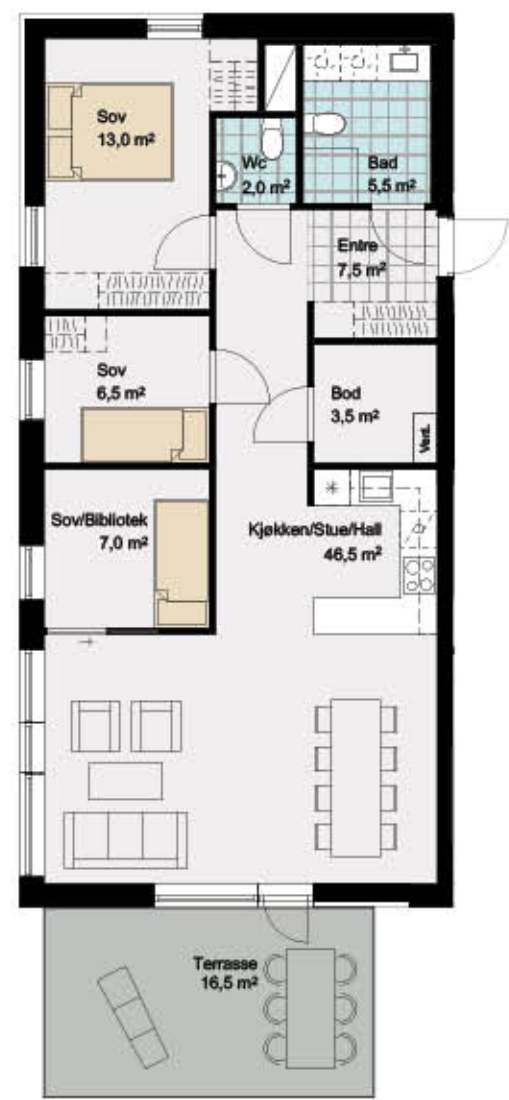
NORD



LEILIGHET A104

4-roms

BRA 88,5 m²
P-rom 84,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 16,5 m²



LEILIGHET A201

4-roms

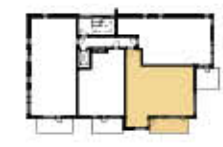
BRA 74,0 m²
P-rom 71,0 m²
Etasje: 2
Balkong: 10,0 m²



LEILIGHET A202

3-roms

BRA 75,0 m²
P-rom 70,0 m²
Etasje: 2
Balkong: 11,0 m²



LEILIGHET A203

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 2
Balkong: 9,0 m²



LEILIGHET A204

4-roms

BRA 88,5 m²

P-rom 84,0 m²

Etasje: 2

Balkong: 10,0 m²



NORD



LEILIGHET A301

4-roms

BRA 74,5 m²

P-rom 71,5 m²

Etasje: 3

Balkong: 10,0 m²



NORD



LEILIGHET A302

3-roms

BRA 75,0 m²
P-rom 70,0 m²
Etasje: 3
Balkong: 11,0 m²



LEILIGHET A303

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 3
Balkong: 9,0 m²



LEILIGHET A304

4-roms

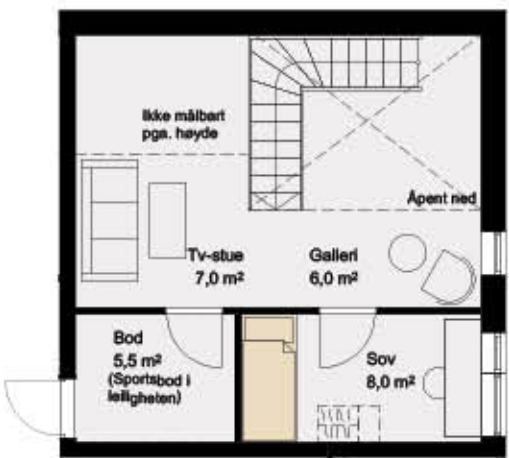
BRA 88,5 m²
P-rom 84,0 m²
Etasje: 3
Balkong: 10,0 m²



LEILIGHET A401

4-roms

BRA 96,5 m²
P-rom 93,5 m²
Etasje: 4
Balkong: 10,0 m²



LEILIGHET A402

3-roms

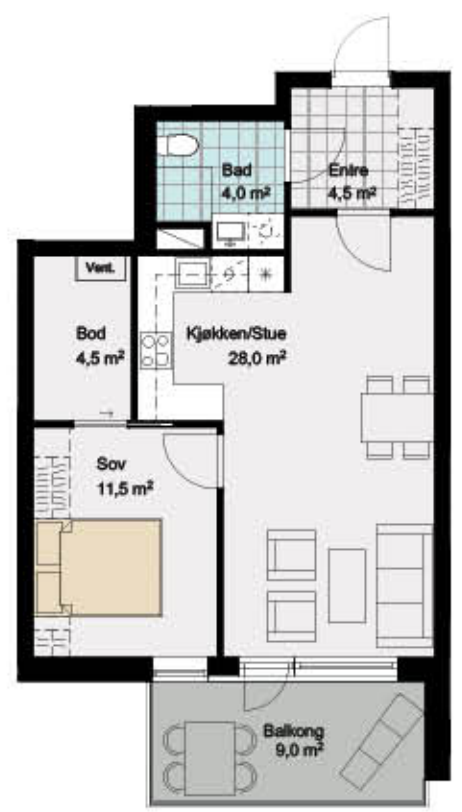
BRA 88,5 m²
P-rom 83,5 m²
Etasje: 4
Balkong: 11,0 m²



LEILIGHET A403

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 4
Balkong: 9,0 m²



LEILIGHET A404

4-roms

BRA 121,0 m²
P-rom 116,5 m²
Etasje: 4
Balkong: 10,0 m²



LEILIGHETENE

PLANTEGNINGER
Bygg B



LEILIGHET B101

4-roms

BRA 74,0 m²
P-rom 70,5 m²
Etasje: 1
Terrasse: 15,5 m²



NORD



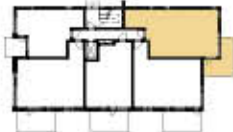
LEILIGHET B102

3-roms

BRA 70,0 m²
P-rom 66,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 16,0 m²



NORD



LEILIGHET B103

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 16,0 m²



NORD



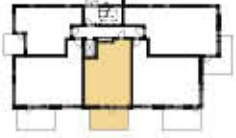
LEILIGHET B104

3-roms

BRA 70,0 m²
P-rom 66,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 16,0 m²



NORD



LEILIGHET B105

2-roms

BRA 49,0 m²
P-rom 45,5 m²
Etasje: 1
Terrasse: 6,0 m²



NORD



LEILIGHET B201

4-roms

BRA 74,0 m²
P-rom 71,0 m²
Etasje: 2
Balkong: 10,0 m²



NORD



LEILIGHET B202

3-roms

BRA 75,0 m²
P-rom 70,5 m²
Etasje: 2
Balkong: 11,0 m²



NORD



LEILIGHET B203

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 2
Balkong: 9,0 m²



NORD



LEILIGHET B204

3-roms

BRA 75,0 m²
P-rom 70,5 m²
Etasje: 2
Balkong: 11,0 m²



NORD



LEILIGHET B205

2-roms

BRA 49,0 m²
P-rom 45,5 m²
Etasje: 2
Balkong: 6,0 m²



NORD



LEILIGHET B301

4-roms

BRA 74,0 m²
P-rom 70,5 m²
Etasje: 3
Balkong: 10,0 m²



LEILIGHET B302

3-roms

BRA 75,0 m²
P-rom 70,5 m²
Etasje: 3
Balkong: 11,0 m²



LEILIGHET B303

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 3
Balkong: 9,0 m²



NORD



LEILIGHET B304

3-roms

BRA 75,0 m²
P-rom 70,5 m²
Etasje: 3
Balkong: 11,0 m²



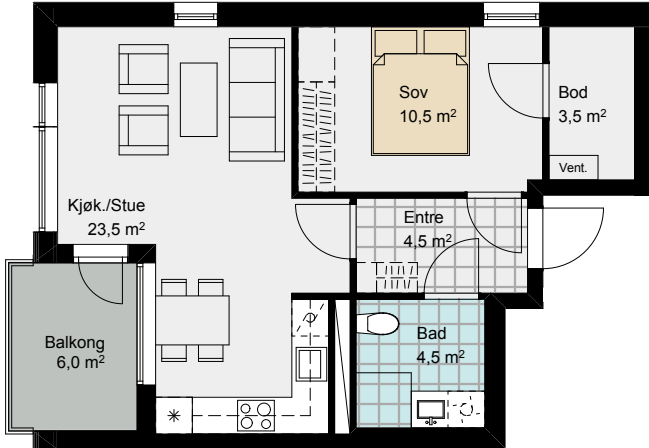
NORD



LEILIGHET B305

2-roms

BRA 49,0 m²
P-rom 45,5 m²
Etasje: 3
Balkong: 6,0 m²



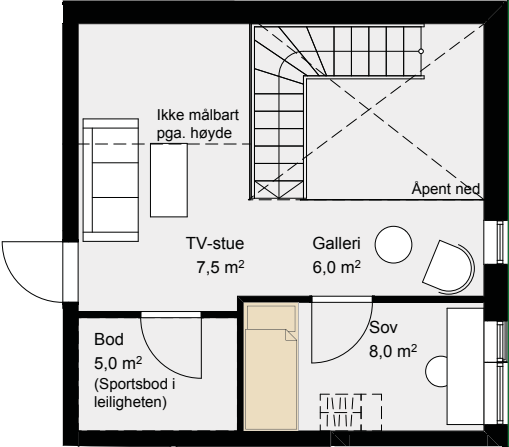
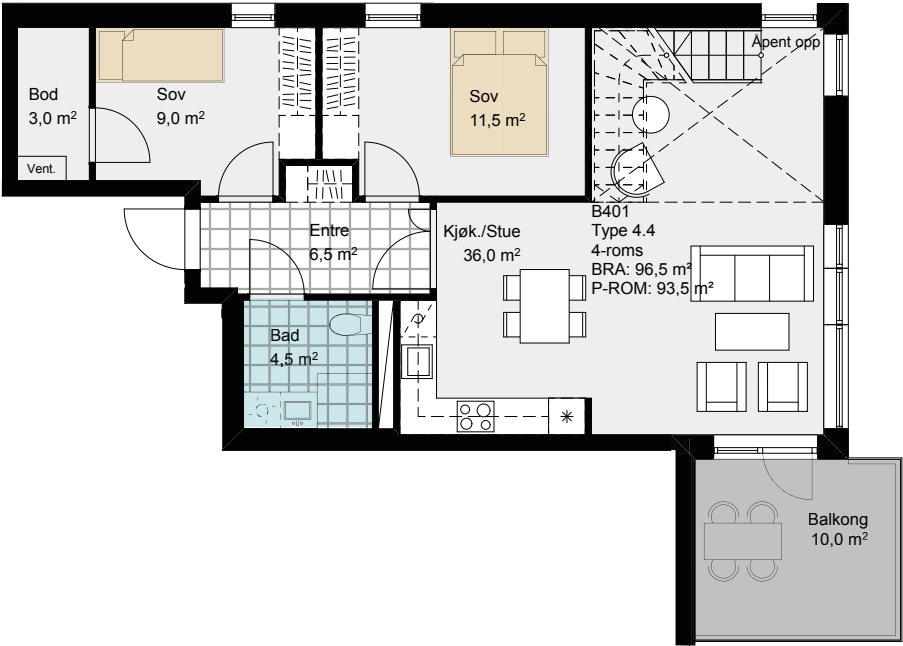
NORD



LEILIGHET B401

4-roms

BRA 96,5 m²
P-rom 93,5 m²
Etasje: 4
Balkong: 10,0 m²



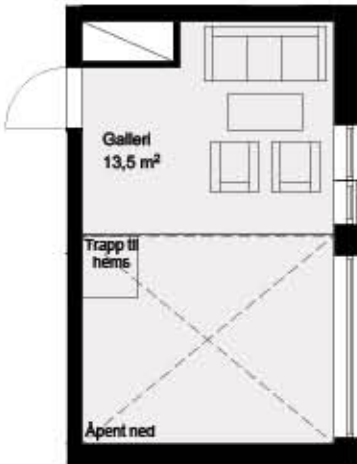
NORD



LEILIGHET B402

3-roms

BRA 88,5 m²
P-rom 83,5 m²
Etasje: 4
Balkong: 11,0 m²



NORD



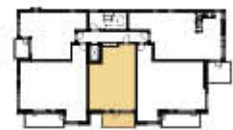
LEILIGHET B403

2-roms

BRA 54,5 m²
P-rom 50,0 m²
Etasje: 4
Balkong: 9,0 m²



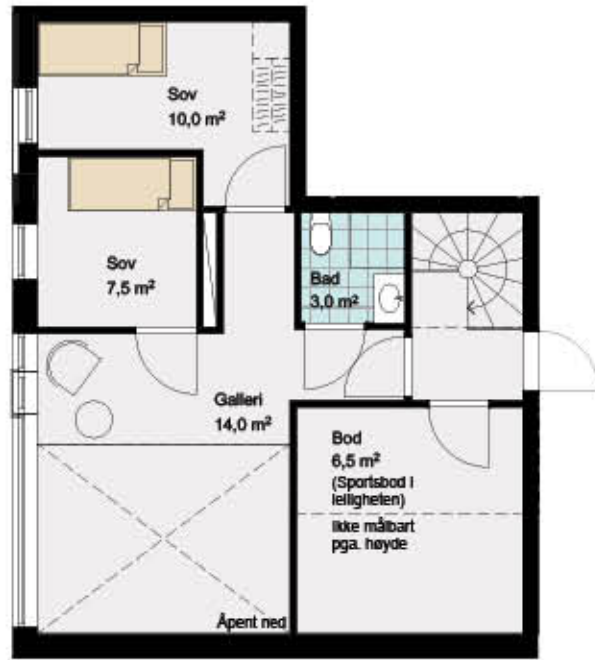
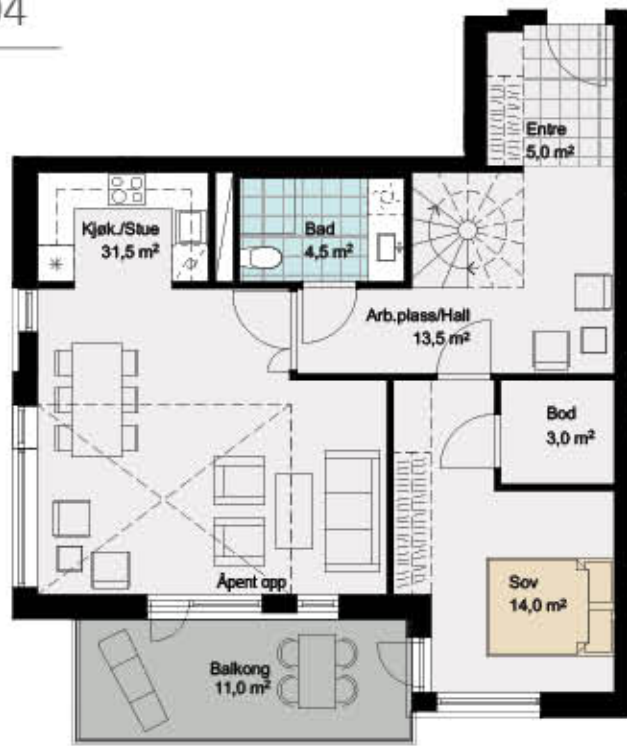
NORD



LEILIGHET B404

3-roms

BRA 109,0 m²
P-rom 104,5 m²
Etasje: 4
Balkong: 11,0 m²



LEILIGHET B405

2-roms

BRA 49,0 m²
P-rom 45,5 m²
Etasje: 4
Balkong: 6,0 m²



LEILIGHETENE

PLANTEGNINGER

Bygg C



LEILIGHET C101

4-roms

BRA 84,5 m²

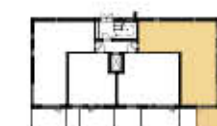
P-rom 80,0 m²

Etasje: 1

Terrasse: 25,5 m²



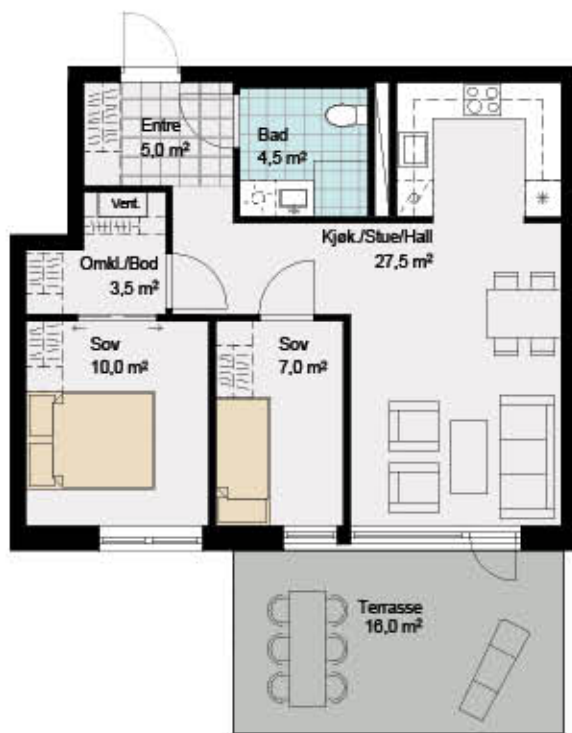
NORD



LEILIGHET C102

3-roms

BRA 61,0 m²
P-rom 57,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 16,0 m²



NORD



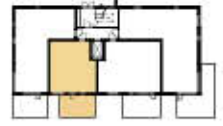
LEILIGHET C103

2-roms

BRA 45,0 m²
P-rom 44,5 m²
Etasje: 1
Terrasse: 15,0 m²



NORD



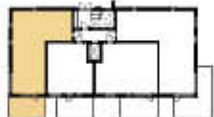
LEILIGHET C104

3-roms

BRA 71,5 m²
P-rom 68,0 m²
Etasje: 1
Terrasse: 15,0 m²



NORD



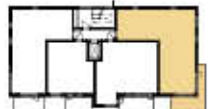
LEILIGHET C201

4-roms

BRA 84,5 m²
P-rom 80,0 m²
Etasje: 2
Balkong: 14,0 m²



NORD



LEILIGHET C202

3-roms

BRA 65,5 m²
P-rom 58,5 m²
Etasje: 2
Balkong: 9,5 m²



NORD



LEILIGHET C203

2-roms

BRA 45,0 m²
P-rom 44,5 m²
Etasje: 2
Balkong: 8,0 m²



NORD



LEILIGHET C204

3-roms

BRA 71,5 m²
P-rom 68,0 m²
Etasje: 2
Balkong: 9,0 m²



LEILIGHET C301

4-roms

BRA 126,0 m²
P-rom 118,0 m²
Etasje: 3
Balkong: 14,0 m²



LEILIGHET C302

3-roms

BRA 65,5 m²
P-rom 58,5 m²
Etasje: 3
Balkong: 9,5 m²



NORD



LEILIGHET C303

2-roms

BRA 45,0 m²
P-rom 44,5 m²
Etasje: 3
Balkong: 8,0 m²



NORD



LEILIGHET C304

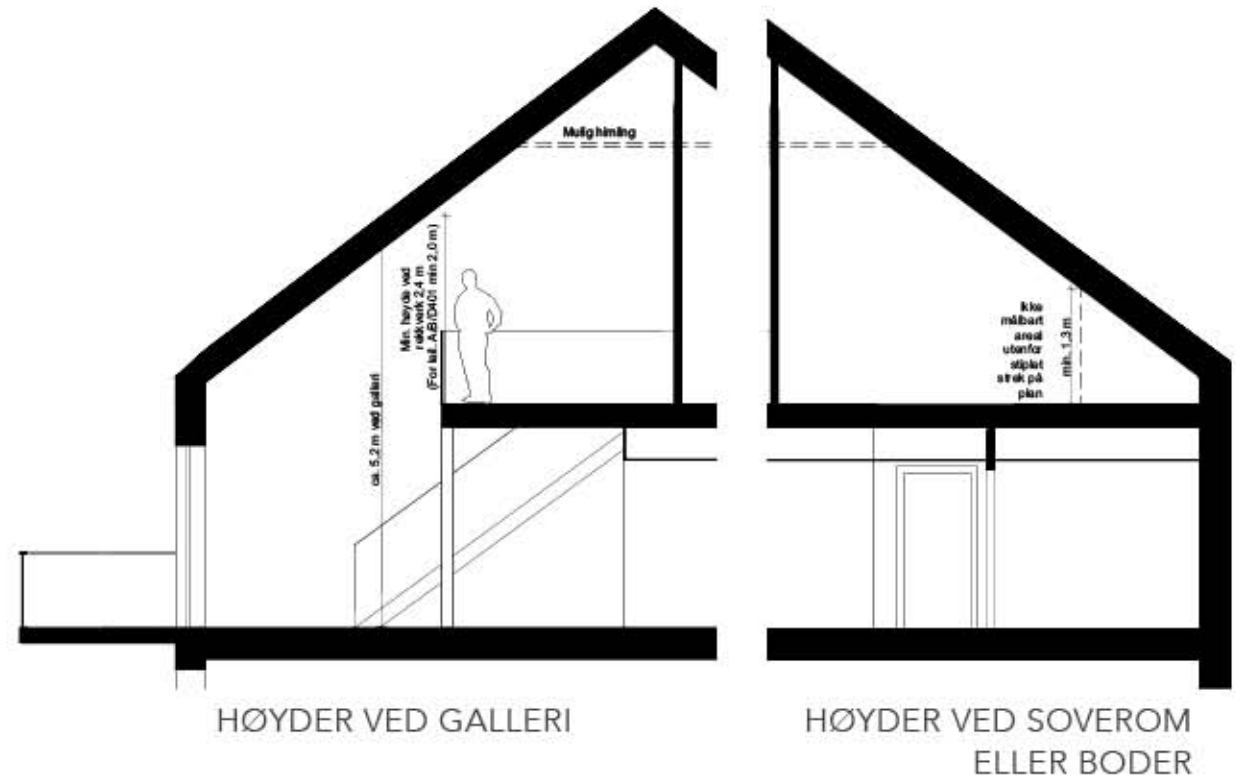
3-roms

BRA 112,0 m²
P-rom 104,5 m²
Etasje: 3
Balkong: 9,0 m²



Prinsippsnitt for høyder i toppetasjer

(gjelder leilighet nr A404, A402, A401, B402, B401, B404, C304, C301)



ETASJENE

ETASJEPLANER Bygg A



1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



4. ETASJE



5. ETASJE/LOFT



ETASJENE

ETASJEPLANER Bygg B



1. ETASJE



2. ETASJE



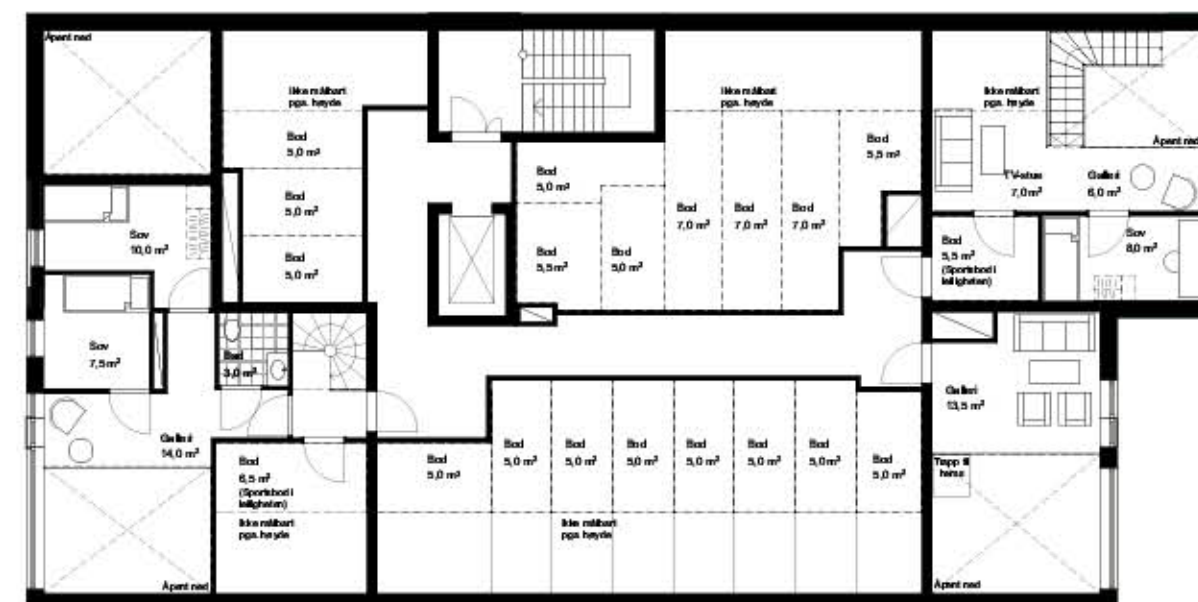
3. ETASJE



4. ETASJE



5. ETASJE/LOFT



ETASJENE

ETASJEPLANER

Bygg C



1. ETASJE



2. ETASJE



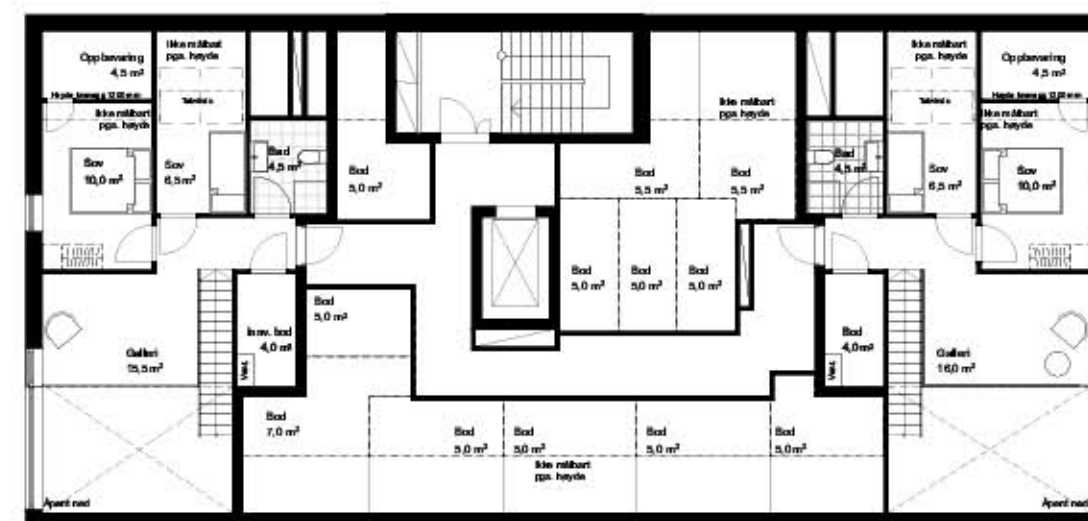


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

3. ETASJE



4. ETASJE/LOFT



VIDT UTSYN

OG STORT GRØNTOMRÅDE



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



VÆR SMART – TENK NYTT

LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed mye bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom

forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

Følelsen ved å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

NABOLAGSPROFIL

BRUKET 11,
1621 GRESSVIK



Gressvik søndre/Åle
Vurdert av 27 lokalkjente



Opplevd trygghet: 7,3/10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 6,4/10
★ Høflige ★



Kvalitet på skolene: 5,8/10
★ Bra ★

TRANSPORT

	Oslo Gardermoen Sandefjord lufthavn Torp	134.1 km 82.7 km
	Fredrikstad stasjon	5.7 km
	Hans Eriksensvei	0.5 km

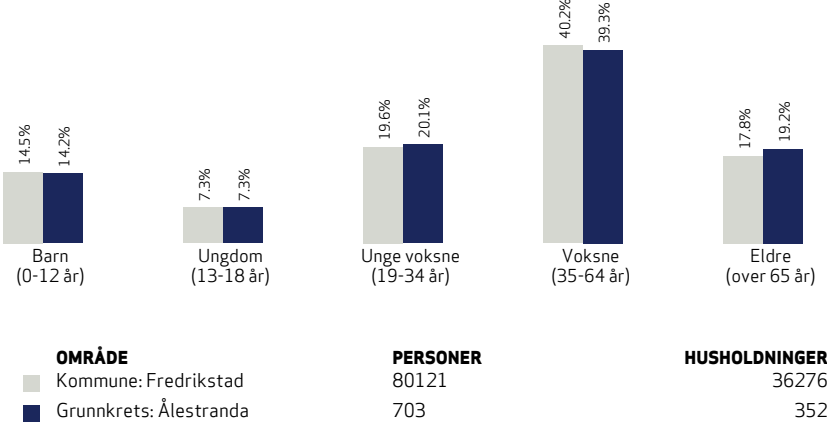
SPORT

	Trondalen idrettsanlegg Fredrikstad stadion	2.6 km 4.2 km
	Trimeriet Fredrikstad Friskis & Svettis Fredrikstad	2.4 km 3.9 km

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
HURRØD SKOLE - ONSØY	1-7 KL	15 KL	344	1.5 km
RØD SKOLE - ONSØY	1-7 KL	18 KL	370	2 km
GRESSVIK UNGDOMSSKOLE - ONSØY	8-10 KL	20 KL	449	0.8 km
FREDERIK II VIDEREGÅENDE SKOLE	-	-	1277	4.1 km
WANG TOPPIDRETT FREDRIKSTAD	-	6 KL	180	4.8 km
GRESSVIK BARNEHAGE	3-5 ÅR	4 AVD	74	0.5 km
PARKVEIEN FAMILIEBARNEHAGE	0-3 ÅR	1 AVD	5	0.9 km
NATURBARNA KILEN	-	2 AVD	34	1.3 km

BEFOLKNING



VARER/TJENESTER

	Torvbyen Østsiden Storsenter	5 km 9.8 km
	Coop Extra Gressvik Coop Prix Seiersten	0.4 km 4 km
	Apotek 1 Gressvik	0.3 km
	Torvbyen Vinmonopol Østsiden Vinmonopol	5.2 km 7.2 km
	Coop Extra Gressvik Rema 1000 Gressvik	0.4 km 1.4 km
	Mix Carte Shell/7-Eleven Christanslund	4.3 km 4.3 km
	Best Gressvik st1 Fredrikstad	1.8 km 1.9 km

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

SPESIELT ANBEFALT FOR

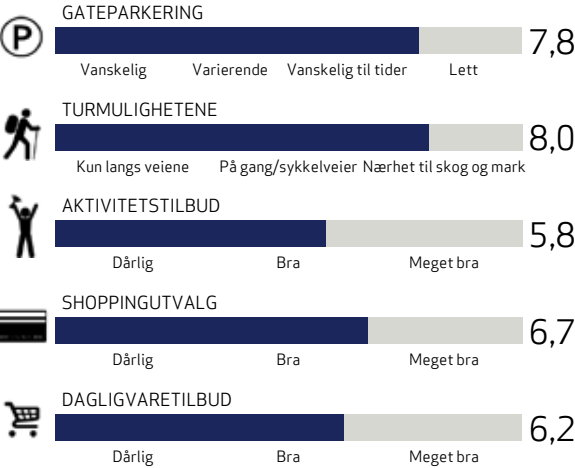


Familier med barn
Etablerere
Eldre

Fredrikstad/Sarpsborg er et tettsted og en dobbeltby bestående av de sammenvokste byene Sarpsborg og Fredrikstad samt flere mindre lokale sentra mellom og utenfor selve bykjernene. Utbyggingen er nå kommet så langt at Fredrikstad/Sarpsborg regnes som ett tettsted (jmf. SSBs definisjon av begrepet). Tettstedet Fredrikstad/Sarpsborg er landets femte største. I Norge er det bare tettstedene Oslo, Bergen, Stavanger/Sandnes og Trondheim som er større enn Fredrikstad/Sarpsborg.

GRESSVIK SØNDRE/ÅLE

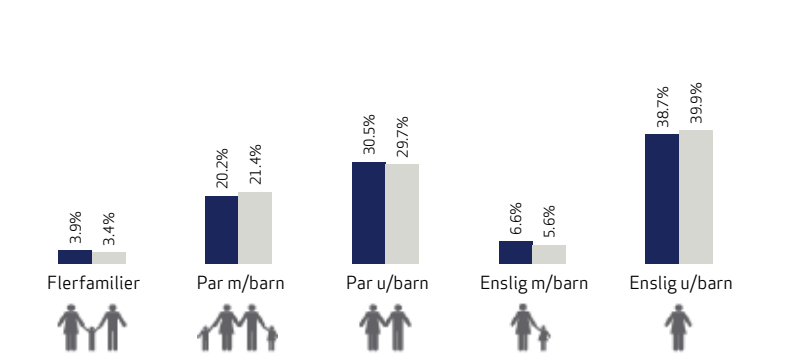
★ Vurdert av 27 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

33% er gift
27% er barnefamilier
21% har høyskoleutdanning
39% har inntekt over 300.000
73% eier sin egen bolig
6% eier hytte
31% har bolig på over 120 kvm
20% av boligene er nyere enn 20 år
69% bor i enebolig
64% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



LIVSSTIL

Aktiviteter:	Vintersport, spill/lotterier, TV-spill og film
Interesser:	Mote, elektronikk
Radio & TV-varer:	Actionfilmer, realityprogrammer, underholding på radio
Lesevaner:	Nasjonale aviser, moteblader, sosiale medier på nett
Forbruk:	Elektronikk, blader
Ferievaner:	Bussferie, cruise, charterferie
Bilmerker:	Volkswagen, Toyota, Mercedes Benz, Volvo, Ford

Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand

Leveransebeskrivelse

Bruket Brygge – Byggetrinn 1

Denne leveransebeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for leiligheter i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner. Leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet og i visningslokalet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, bad- og kjøkken- og garderoabeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer med videre. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og VVS-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av tegl, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil rammesøkes etter teknisk forskrift TEK 17, samt Husbankens krav.

TOMT

Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte veier, samt anlagt plen på de arealer der dette er egnet. Lekeplass, stier, plen og lignende blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Uteområder opparbeides med plen, beplantning, sittegrupper og pullertbelysning. Gangstier og kjøreveier skal ha i hovedsak ha fast dekke. Det vil bli installert snøsmelteanlegg i portåpning til p-anlegg, uteareal for øvrig vil ikke få installert snøsmelteanlegg. Utomhusplanen kan vise arealer som ligger utenfor tomten. Utomhusplanen er ikke endelig og mindre avvik kan forekomme.

Det blir avsatt areal til sykkelparkering på terreng og i avlåst p-anlegg. Det vil etableres nedgravde avfallsbrønner. Endelig plassering av avfallsanlegg vil kunne bli endret etter krav fra Fredrikstad kommune. Det vil bli 1 eventuelt 2 nye trafo(er), etter nettleiers krav, tilpasset utomhusplan.

Det leveres utekraner på hvert bygg.

FUNDAMENT/P-ANLEGG/KJELLER

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger i betong eller plassbyggede lyd og

brannvegger. Etasjeskiller støpes i betong eller hulldekker. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger. Innvendige vegger utføres i stål/tre-stenderverk og kledd med gipsplater. Støpte vegger sparkles og males, men vil stedvis påføres med gipsplater som sparkles og males. Innvendig høyde til himling vil generelt være 2,4 m i hovedplan. Unntatt er områder med nedforet himling som ikke nødvendigvis fremkommer på tegning, samt leiligheter over to plan. Himlingen i leiligheter over to plan vil sannsynlig utføres med flat/nedforet himling som vist på prinsippsnitt i prospektet. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/gang og enkelte områder i øvrige rom.

Underetasje/p-anlegg utføres med gulv av fast dekke. Sportsboder til hver bolig anlegges på loft eller i p-anlegg.

ISOLASJON

Termisk isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi. Innvendige vegger isoleres i henhold til krav.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene kles utvendig hovedsakelig med trepanel eller fasadekledning.

INNVENDIG OVERFLATE

Vindfang/hall:
Tak: sparklet og malt betong. Gulv: 3 stavs 14 mm eikeparkett, lys hvitpigmentert og standard grå flis i størrelse 30x30 cm som vist på tegning. Vegger: sparklet og hvitmalt gips.

Stue/kjøkken:
Tak: sparklet og malt betong. Gulv: 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert. Vegger: sparklet og hvitmalt gips.

Soverom:
Tak: sparklet og malt betong. Gulv: 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert. Vegger: sparklet og hvitmalt gips.

Bad:
Tak: hvitmalt overflate. Gulv: standard lys grå flis 30x30 cm på gulv og 5x5 cm i dusjssone. Vegger: lys grå flis 30x60 cm.

WC (evt. separat WC):
Tak: hvitmalt overflate. Gulv: standard grå flis 30x30 cm på gulv. Vegger: sparklet og hvitmalt gips.

Alle soverom:
Tak: sparklet og malt betong. Gulv: 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert. Vegger: sparklet og hvitmalt gips.

Innvendig bod:
Tak: sparklet og malt betong. Gulv: 3 stavs 14 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert. Vegger: sparklet og hvitmalt gips.

Alle himlinger i leilighet vil kunne få synlig v-fuger (sparklet og malt betong). Enkelte rom eller deler av rom kan ha nedforet malt gipshimling for skjulte rør og andre installasjoner, for eksempel bad, wc, gang, bod osv.

Sportsbod (kjeller/loft):
Vegger i for eksempel netting (Troax eller tilsvarende). Sportsboder utføres som lette konstruksjoner med låsbar dør. Det er ikke stikkontakt i sportsboder.

Garasjeanlegg:
Tak og vegger støvbundet med hvit maling (sprøytet). Gulv med asfalt eller betong. Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegninger. Vinduer leveres i farge valgt av vår arkitekt. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Soveromsvinduer vil kunne åpnes. Det benyttes nå så godt isolerte vinduer at det tidvis vil kunne dugge på utsiden.

DØRER

Ytterdør leveres i nøytrale farger. Balkong/terrassedør leveres i samme utførelse/materialer som vinduer. Det skal leveres komplett nøkkelsystem til hele prosjektet.

LISTVERK

Alle lister leveres hvitmalt i glatt utførelse. Utføringer leveres hvitmalt. Listverk utføres med synlig spikring. Fotlister leveres i hvitpigmentert eik. Taklister leveres ikke, men overgang mellom tak/vegg fuges og males.

INNREDNING

På bad leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende servanttopp overskap med speil/lys/stikkontakt. Størrelse på innredning blir som vist på plantegning til den enkelte leilighet (mindre avvik kan forekommer etter endt detaljprosjektering). Enkelte leiligheter vil få heldekkende benkeplate i hvit utførelse der dette er vist på tegning. Kjøkkeninnredning i hvit utførelse leveres av anerkjent nordisk fabrikat, med hvitevarer. Hvitevarer av type Whirlpool eller tilsvarende kvalitet, med induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet. Det leveres ikke garderobeskap som vist på tegning. Erfaringsmessig bytter de fleste kjøpere ut garderoben under tilvalgsprosessen. Garderobertilbys som del av tilvalg. All øvrig innredning leveres med standard innredningshøyde. Det må påregnes innkassing over overskap på kjøkken for fremføring av for eksempel ventilasjonskanaler.

OPPVARMING

Det legges vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og gang. Dersom det ut ifra tekniske beregninger ikke er krav til varme på soverom, vil dette utgå. Bad får elektriske varmekabler. Varmt tappevann leveres via felles varmtvannstanker/varmtvannssystem i teknisk rom. Det monteres energimåler i hver leilighet for både oppvarming og tappevann. Avregning av energi til fellesareal utføres av sameiet basert på fellesmåler. Fellesmåleren måler sameiets energi- og vannforbruk, som så internt fordeles i henhold til sameiebrøk.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, WC og kjøkken. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Aggregat plasseres fortrinnsvis i bod, eller som del av kjøkkenventilator.

RØR OG SANITÆR

Kjøkken: leveres med oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri og tilkoblet oppvaskmaskin. Bad: Ettgreps blandebatteri på bad og toaletter. Toalett leveres veggmontert i standard hvit utførelse. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass (innfellbare dusjvegger med 2 dører) med termostatstyrt dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin på bad. Badene leveres plassbygd eller som baderomskabiner. Det vil bli plassert rørfordeler skap i leiligheten. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert.

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 399. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 399 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. TV-uttak i stue. Det leveres benkearmatur under overskap på kjøkken med stikkontakt. Som grunnbelysning bad vil det bli levert downlights, i tillegg til speil med lys. Eller leveres ikke lamper innvendig. Det leveres utelampe på balkong, samt 1 stk. dobbelt stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad. Det er ikke opplegg for strømuttak i sportsboder ut over lys. Opplegg og tilkobling til bredbånd og eventuelt kabel-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Tilkobling og bruk av bredbånd/TV bekostes kjøper. Det gjøres oppmerksom på fasttelefon ikke leveres.

Porttelefon med videosignal skal leveres til hver bolig med døråpnerautomatikk fra den enkelte leilighet. Det blir montert tekniske skap for strøm og svakstrøm (Kabel-TV/internett) i leilighet. Det vil bli ladeuttak for elbil på et utvalgt antall p-plasser. Disse vil samles på samme sted i garasjeanlegget. Lading av elbil vil håndteres med et smart-ladesystem. Øvrige plasser i parkeringskjeller vil utbygger tilrettelegge med kabelbru og/eller trekkerør for fremtidig montering. Strømforbruk for lading av elbil

må påregnes bekostet av eier. Utbygger tar forbehold om netteiers kapasitet på trafo, ved senere utvidelse av antall ladeuttak i stort omfang. Komplett tilkobling av ladestasjon vil være tilvalg.

BALKONGER/UTEPLASSER

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres av betong med fall til avløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes. Utformingen av rekkverk vil være i glass. Balkonger og terrasser med overflate i betong med tremmegulv. Plattinger på terrengnivå vil bli utført i impregneret treverk.

UTVENDIG BOD I P-ANLEGG ELLER LOFT

Til hver boenhet medfølger sportsbod. Uisolert bod i betong/tre/stål uten overflatebehandling. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende.

INNGANGSPARTI, KORRIDOR, HEIS OG TRAPPEROM, FELLESAREALER

Fellesarealer vil bli fargesatt i nøytrale farger. Heis fra p-anlegg til hver etasje. Dette gjelder ikke for bygg H. Trapp utføres i henhold til TEK 17. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Hovedtrapp er planlagt utført i betong med flislagte trinn. Postkasser vil bli montert der det er hensiktsmessig ved inngang / i nærheten av inngang.

AVVIK/ENDRINGER

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/ materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, wc, gang, bad og vaskerom som følge av rørføringer. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Tilvalg utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i egen tilvalgskontrakt.

BYGGESTART

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og godkjenning (herunder endringsmeldinger, seksjonering med videre) og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle

opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, skap og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på byggene vil være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. I nye boliger, kan svinriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge ytterligere uttørring av trevirke/konstruksjoner forekomme og er normalt. Dette er ikke å anse som senere mangel.

Forbehold/teknisk/tomter/tomtestørrelse: Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning og tillatelser, samt bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Selger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Prosjektet kan bli utført i to utbyggingstrinn. Dette utbyggingstrinnet utgjør hus A, B, C, D og E.

15. mai 2018



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Salgsoppgave

Bruket Brygge Byggetrinn 1

SELGER / UTBYGGER

SPG Bakke Bolig Gressvik AS

HJEMMELSHAVER

SPG Bakke Bolig Gressvik AS, org.nr. 818546262
besitter generalfullmakt fra hjemmelshaver.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligenes mål innvendig, innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA areal fratrullet innvendig(e) bod(er) og veggene til disse. Alle arealer på salgstegninger er avrundet til nærmeste 0,5 kvm.

OVERTAGELSE / INNFLYTTING

Antatt overtagelse er sommer 2020. Dette under forutsetning av byggestart høsten 2018. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Siste frist vil bli gitt innenfor tidsrommet på 3 måneder. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan likevel kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE / FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

PRISER

Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forutgående varsling.

KJØPSOMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper dokumentavgift med 2,5 % av andel tomteverdi. For seksjonene vil dokumentavgiften bli på kr. 168,- pr. kvm. BRA.

I tillegg påløper tinglysningsgebyrer p.t. kr. 525,- for skjøte og kr. 729,- pr pantobligasjon (inkl. attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang. I tillegg betales gebyr/utgifter til stiftelse og etablering av sameie og tilkoblingsavgifter kr 5000,- pr. seksjon. I tillegg innbetales et likviditetstilskudd til sameiet på 3 x stipulerte månedlige fellesutgifter pr. leilighet.

Behandlingsgebyr for Husbanken kr 5 000,- (til megler for søknadsprosess og dokumenter).

BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr. 100.000,- innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

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 (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest en uke før overtagelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. 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.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

GARANTIER

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 stilles straks etter at forbehold om åpning av byggelån, igangsettingstillatelse eller salg av 50 % av boligene faller bort. Garantien skal være pålydende 3 % av

kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

TOMT

Eiet tomt i dag ca. 15.000 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt. Gangvei/fortau langs veien Bruket overtas sannsynlig av kommunen.

MATRIKKE / ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr. 48, bnr. 447, 238, 262, 360, 271 i Fredrikstad kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Bruket 11, 1621 Gressvik. Adressen vil bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er i dag regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Reguleringsplan- og bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

Utomhusplanen viser at det skal opparbeides en promenade langs bryggekannten. Denne vil bli offentlig tilgjengelig iht. reguleringsbestemmelsene. Det må påregnes at drift og vedlikehold av bryggekant og strandpromenade blir sameiets ansvar. Utomhusanlegg i nord, som grenser mot kommunal eiendom (p-plass, brygge og fergeleie for byfergen) kan få annen utforming enn vist på utkast til utomhusplan.

SERVITUTTER / RETTIGHETER / HEFTELSER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse fås av megler. Følgende servitutter er tinglyst pr i dag:

2011/524907-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST
05.07.2011

BELØP: NOK 3.000.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
Gjelder denne registerenheten med flere
2017/1318620-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST
24.11.2017 21:00
BELØP: NOK 58.000.000
PANTHAVER:ØKLAND & CO ADVOKATFIRMAET DA
Org.nr: 957329152
2017/1318620-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST
24.11.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:ØKLAND & CO
ADVOKATFIRMAET DA
Org.nr: 957329152
2018/352768-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST
23.01.2018 21:00
BELØP: NOK 51.000.000
PANTHAVER:IAM INSURANCE AS
Org.nr: 916914059
2018/352768-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST
23.01.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:IAM INSURANCE AS
Org.nr: 916914059

Ingen servitutter av betydning er tinglyst på eiendommen.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er per tiden ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www. skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

STANDARD / UTSTYR

Se vedlagte leveransebeskrivelse som utgjør en del av denne salgsoppgave.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. 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.

GARASJEANLEGG / PARKERING

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. 1 biloppstillingsplass medfølger for 3- og 4-roms leiligheter. Øvrige biloppstillingsplasser kan erverves i tillegg til boenheten i henhold til prisliste. Det er et begrenset antall p-plasser. Det forberedes for

El bil ladepunkt på et begrenset antall av p-plassene. Komplette tilkobling av stikkontakt for ladestasjon vil være tilvalg. Organisering og lokalisering av garasje plasser og sportsboder bestemmes av selger. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt plassering av sykkelparkering på terreng og i kjeller.

Kjøper av biloppstillingsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

BODER

Det medfølger 1 sportsbod til alle boliger. Sportsbodene vil ligge i felles anlegg i kjeller/ garasjeanlegg eller på loft. I de fleste boliger er det også bod inne i boligen, se salgstegning for den aktuelle leilighet.

FELLESUTGIFTER / LIKVIDITETSTILSKUDD

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter slik som fyring, varmt vann, kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, vedlikehold m.m., men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30,- / 40,- pr. kvm. BRA/mnd. Stipuleres kr. 5,- ekstra for varmt vann og fyring. Det foreligger per tiden ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Budsjett vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

Forretningsfører vil etter overtagelsen innkalle 3 måneders fellesutgifter som likviditetstilskudd til sameiet.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger. Så snart dokumentene er ferdige vil de bli tilsendt kjøper eller de kan innhentes hos megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave.

AVBESTILLING

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Selger vil i så fall kreve et avbestillingsgebyr på 5 %, med mindre det kan dokumenteres et høyere tap. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper dersom dette er bestilt av entreprenør.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) 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 legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

EIERFORM / ORGANISERING

Bruket Brygge vil bli organisert som ett eller flere eierseksjons sameier i samsvar med eierseksjonsloven, det kan bli tinglyst vei/plikt for felles adkomst til tomt og p-anlegg og lignende. Selger forbeholder seg videre retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon.

Som seksjonseier i et eierseksjons sameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

De andre sameierne har, i henhold til eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører er BORI. En tidsbegrenset kontrakt på 3 år er inngått på vegne av sameiet før konstituerende sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger har valgt forretningsfører.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

ADGANG TIL LOVLIG Utleie

Seksjonseiere får full råderett over egen bolig og kan leie den ut.

EIENDOMSMEGLER

Nyeboliger AS, Sem&Johnsen Prosjektmegling
PB 1488 Vika
0116 Oslo

Ansvarlig megler:
Tom Z. Bliksmark
Mail: tzb@sem-johnsen.no

Megler har fast provisjon pr enhet solgt i prosjektet, kr. 43.750,- inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

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

OVERSKJØTING OG OPPGJØR

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Dersom selger godtar transport av kjøpekontrakter forbeholder de seg retten til å kunne ta et gebyr for dette, kr. 25.000,- inkl. mva. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud, som for eksempel ulike typer parkett, fargevalg på veggflater, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, flere el-punkter etc. Endringer ut over ovennevnte 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, vindusform, plassering av vann og avløp.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtafestes direkte mellom kjøper og prosjektets utførende entreprenør i separat avtale (tilvalg). Alle tilvalg faktureres sammen med oppgjørsoppsett fra megler.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og

endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

FORBEHOLD

Bygggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, som for hvert byggetrinn i prosjektet utgjør 50 % av verdi av boliger i byggetrinn 1 og tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt godkjenning i utbyggingsselskapets styre. Videre er bygggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før bygggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmølt eller annen erstatning.

Selger må senest innen 01.10.2019 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 01.10.2019 Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen. Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. skap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å

vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terrenget og omkringliggende bygningsmasse med videre) før budgivning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, nivåforskjell ut til terrasse, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser 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. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Kjøpsavtale/Budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

18. mai 2018

HUSBANKFINANSIERING

Ved bruk av Husbankfinansiering må tilvalg og endringer være i samsvar med de gjeldende krav Husbanken stiller om universell utforming. For leilighetene under 90 kvm kan du søke om Husbankfinansiering for inntil 80 % av kjøpesummen. Meget gunstige lånebetingelser gir deg som kjøper forutsigbare boutgifter. Det tas forbehold om prosjektgodkjenning i Husbanken. Egenkapital kan være startlån eller toppfinansiering i annen bank. Eventuelle tilvalg må finansieres med annen finansiering / egenkapital.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

bruketbrygge.no



SEM & JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING

MEGLERE

Tom Z. Bliksmark, m: 909 25 904
Lene Helland Markegård, m: 918 23 923
Tor Inge Betten, m: 958 44 700

SPG
SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP

 **Bakke AS**