



Karlshus Terrasse – 30 leiligheter i Råde sentrum



Illustrasjonsbilde



Karlshus Terrasse – 30 moderne leiligheter med god standard midt i Råde sentrum. Her får du alt på ett plan – heis, garasje, vannbåren varme og romslig balkong. Med gjennomtenkte planløsninger, lyse materialvalg og kvaliteter fra anerkjente leverandører, er dette et prosjekt som kombinerer komfort, moderne design og enkel hverdag.









# Innhold

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Om prosjektet                | 6  |
| Karlshus i Råde              | 8  |
| Nabolagsprofil               | 10 |
| Bildegalleri                 | 16 |
| Arkitektens ord              | 26 |
| Leveransebeskrivelse         | 28 |
| Romskjema                    | 30 |
| Utomhusplan og fellesområder | 32 |
| Situasjonsplan               | 34 |
| Planoversikt                 | 36 |
| Garasjer og boder            | 37 |
| Leilighetene                 | 38 |
| Eiendom A til Å              | 68 |
| Om utbygger                  | 78 |





# Leiligheter med god standard midt i Råde sentrum.



Her får du alt på ett plan – heis, garasje, vannbåren varme og romslig balkong. Med gjennomtenkte planløsninger, lyse materialvalg og kvaliteter fra anerkjente leverandører, er dette et prosjekt som kombinerer komfort, moderne design og enkel hverdag.

## **Nytt, sentralt og lettstelt – midt i hjertet av Råde.**

Karlshus Terrasse består av 30 lyse og moderne leiligheter fordelt på fire etasjer over garasjekjeller. Her bor du trygt, lunt og praktisk med alt du trenger innen rekkevidde – butikker, kollektivtransport og grønne uteområder.

## **Et hjem å trives i – bygget for komfort og kvalitet.**

Leilighetene får vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og flislagte bad. Alt er tilrettelagt for en behagelig og energieffektiv hverdag, med materialer som tåler tidens tann.

## **Arkitekttegnet boligprosjekt med fokus på kvalitet og estetikk.**

Gamlebyen Arkitekter står bak Karlshus Terrasse – et prosjekt som kombinerer moderne uttrykk med varme materialer. Fasader i tre og puss gir bygget et tidløst preg, og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.

# Karlshus i Råde

## Et trygt og levende lokalsamfunn i hjertet av Østfold

### Bo sentralt i – hjertet av Råde

Råde kommune, med Karlshus som sitt naturlige sentrum, byr på et trygt og trivelig nærmiljø med alt du trenger i hverdagen – lett tilgjengelig. Her bor du i gangavstand til butikker, lege-kontor, apotek, bibliotek og togstasjon – perfekt for deg som ønsker en komfortabel hverdag med nærhet til både natur og viktige servicetjenester.

Karlshus er et tettsted og administrasjonssenteret i Råde kommune i Østfold med ca. tre tusen innbyggere.

### Sentralt og fredelig

Karlshus kombinerer det beste av to verdener: nærhet til byene Moss, Fredrikstad og Sarpsborg, og roen fra landlige omgivelser. Med togstasjon i sentrum ligger Oslo kun 1 times reise unna.

### Et aktivt lokalsamfunn

Delta i et rikt utvalg av aktiviteter gjennom frivilligsentralen, biblioteket og lokale lag og foreninger. Her er det lett å bli kjent med nye mennesker og engasjere seg i fellesskapet.

### Naturen rett utenfor døra

For deg som liker å være ute, er Karlshus et eldorado. Her finner du et rikt nettverk av turstier i skog og mark, flotte sykkelruter og tilrettelagte turveier langs sjø og vann. Det er også muligheter for jakt, med årlige tildelinger av fellingstillatelser for elg og rådyr. Småviltjaktkort er tilgjengelige for innbyggere i Råde.

### Noen av de mest populære turmålene inkluderer:

- Kyststien mot Saltnes og Larkollen
- Vansjø, ideell for padling, bading og fugletitting
- Råde bygdetun
- Pilgrimsleden

### Jubileumsparken – et grønt og rolig friområde midt i sentrum

Parken rommer ballbinge, skøytebane, buldrestein, boule-bane, lekeapparater for de minste barna, en scene med sitteamfi i tillegg til mange sitteplasser plassert rundt i parken. Aktiv og rolig del av parken holdes adskilt ved hjelp av en buktende rhododendronhekk.

### Pilegrimsleden

Pilegrimsleden gjennom Råde byr blant annet på vakkert landskap langs raryggen. De mange kulturminnene i området vitner om at raet har gitt gode bo- og vekstvilkår i tusenvis av år. Flere av kulturminnene langs leden er skiltet, deriblant de flotte steinringene på Lundeby, Råde middelalderkirke og gravhaugene og krigsminnene i Sognslunden.

### Badeplasser og sjøliv

Råde har flere flotte badeplasser, blant annet ved:

Saltholmen og Fuglevik – populære steder for sommerbad og piknik

- Kurefjorden – naturreservat og badeplass i ett
- Larkollen, kjent for sin maritime sjarm og badebrygger

### Kort vei til byene

Karlshus har svært god kommunikasjon via E6 og jernbanen (Østfoldbanen), noe som gjør det enkelt å reise både nordover og sørover.

### Avstander med bil eller tog:

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Fredrikstad           | ca. 20 min  |
| Moss                  | ca. 15 min  |
| Saltnes               | ca. 12 min  |
| Larkollen             | ca. 20 min  |
| Sarpsborg             | ca. 18 min  |
| Nordby Shoppingcenter | ca. 34 min  |
| Oslo                  | ca. 60 min  |
| Gøteborg              | ca. 160 min |

Karlshus stasjon ligger kun få minutters gange unna, med hyppige avganger mot både Moss og Oslo.



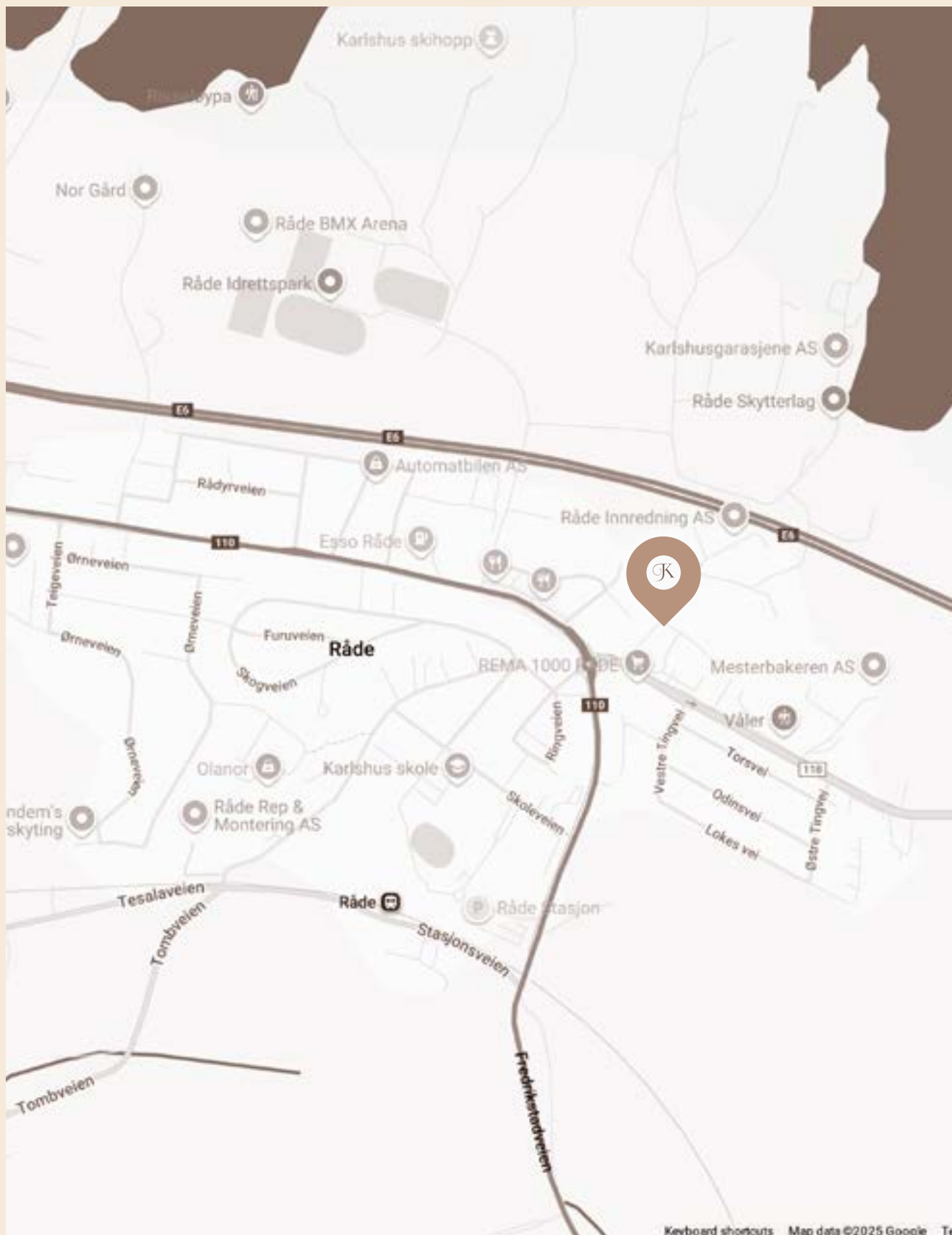
Nærbutikker, apotek, bakeri og servicetjenester i umiddelbar nærhet til Karlshus Terrasse.





# Nabolagsprofil

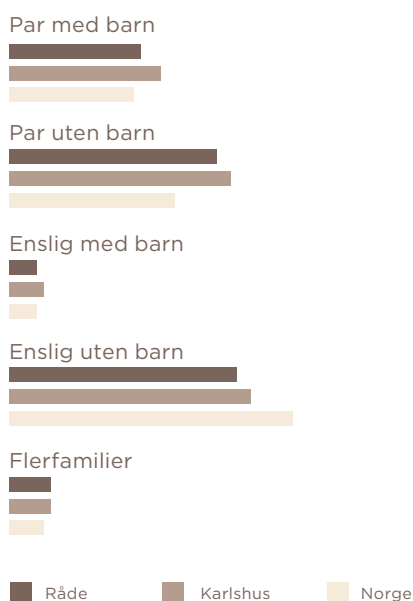
Karlshus sentrum rundt Vansjøveien 6 oppleves som svært trygt, med rolig trafikk, lite støy, godt naboskap og uvanlig gode turmuligheter – kombinert med enkelt å finne gateparkering.



## Varer og tjenester

|                         |       |   |
|-------------------------|-------|---|
| Karlshus sentrum (torg) | 2 min | 🚶 |
| Rema 1000 Råde          | 2 min | 🚶 |
| Coop Prix Råde          | 2 min | 🚶 |
| Apotek 1 Råde           | 4 min | 🚶 |
| Råde bibliotek          | 2 min | 🚶 |
| Elbillading (Esso)      | 8 min | 🚶 |

## Familiesammensetning



## Transport

|                 |         |   |
|-----------------|---------|---|
| Oslo Gardermoen | 88,0 km |   |
| Råde stasjon    | 10 min  | 🚶 |
| Bussholdeplass  | 8 min   | 🚶 |

### Avstander med bil eller tog

|                        |           |   |
|------------------------|-----------|---|
| Fredrikstad            | 20 min    | 🚗 |
| Moss                   | 15 min    | 🚗 |
| Saltnes                | 12 min    | 🚗 |
| Larkollen              | 20 min    | 🚗 |
| Sarpsborg              | 18 min    | 🚗 |
| Nordby Shoppingcenbter | 35 min    | 🚗 |
| Oslo                   | 50-55 min | 🚗 |
| Gøteborg               | 160 min   | 🚗 |

## Sport

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Karlshus nærmiljøanlegg | 6 min  | 🚶 |
| Råde idrettshall        | 10 min | 🚶 |
| Råde idrettspark        | 10 min | 🚶 |
| Turstier                | 1 min  | 🚶 |
| Råde BMX-klubb          | 18 min | 🚶 |

## Turmuligheter

Svært gode, nærhet til skog og mark 95/100

## Støynivå

Lite støynivå 79/100

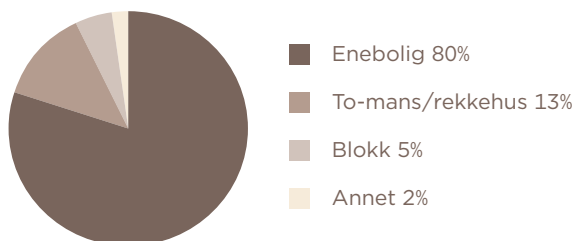
## Gateparkering

Lett 89/100

## Barnehage og skole

|               |                           |        |
|---------------|---------------------------|--------|
| 0-5 år        | Furuly barnehage, Råde    | 0,7 km |
| 0-5 år        | Klokkergården barnehage   | 2,2 km |
| 0-5 år        | Små Spirer gårdsbarnehage | 5 km   |
| 1. - 7. trinn | Karlshus skole            | 0,5 km |
| 8.-10. trinn  | Råde ungdomsskole         | 1,7 km |
| vgs           | Tomb Videregående skole   | 5,3 km |
| vgs           | Kalnes videregående skole | 14 km  |

## Boligmasse



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Kvalitet på skolene

Bra 73/100. Barnehage, veldig bra 80/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Oppsummert

- Svært trygt område
- Gode skoler og barnehager med korte gangavstander
- Gangavstand til dagligvare, apotek, tjenester, togstasjon m.m.
- Gode tur- og friluftsmuligheter – både skog, marka og sjø/kyst.
- Pendlervennlig

## Stue/kjøkken leilighet nr. 12, 13, 14, 22, 23 og 24

Illustrasjonsbilde. For standardleveranse uten tilvalg, se leveransebeskrivelse







## Soverom leilighet nr. 5, 6, 7, 12, 13, 14, 22, 23 og 24

Illustrasjonsbilde. For standardleveranse uten tilvalg, se leveransebeskrivelse







## Stue/kjøkken leilighet nr. 28 - 154 kvm

Illustrasjonsbilde. For standardleveranse uten tilvalg, se leveransebeskrivelse





## Stue og kjøkken leilighet nr. 15, 16, 25 og 26 - 52,6 kvm

Illustrasjonsbilde. For standardleveranse uten tilvalg, se leveransebeskrivelse







## Felles takterrasse

Illustrasjonsbilde. For standardleveranse uten tilvalg, se leveransebeskrivelse















# Bad

Illustrasjonsbilde. For standardleveranse uten tilvalg, se leveransebeskrivelse







# Arkitektens ord



Prosjektet er utviklet med et tydelig mål om å styrke Karlshus sentrum som et attraktivt og levende tettsted. Bygget rommer 30 boligenheter fordelt på fire etasjer, hvor toppetasjen er inntrukket og har en felles takterrasse med gode solforhold og utsikt – et sosialt og kvalitetsrikt uterom for beboerne.

I tillegg inneholder prosjektet parkering i kjeller, som gir praktiske og skjermede parkeringsmuligheter uten å belaste utearealene.

Materialvalget – tegl og puss – er gjort med tanke på varighet, uttrykk og stedstilpasning. Farger og overflater er valgt i tråd med kommunens estetiske veiledning, for å sikre et harmonisk samspill med omgivelsene og en helhetlig visuell opplevelse av Karlshus sentrum.

Prosjektet balanserer respekt for eksisterende bebyggelse med et klart, samtidsrettet formspråk, og skal bidra til å forme områdets identitet i årene som kommer. Som arkitekter har vi hatt fokus på helhet, bokvalitet og stedstilpasning. Vi håper dette blir et prosjekt som både beriker nabolaget og gir beboerne gode rammer for hverdagsliv.

Selim Sel  
Gamlebyen Arkitekter AS



# Leveransebeskrivelse

## Prosjektinformasjon

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Prosjektnavn:    | Karlshus Terrasse             |
| Adresse:         | Vansjøveien 4 og 6, 1640 Råde |
| Antall boliger:  | 30 leiligheter                |
| Utbygger/Selger: | Vansjøveien 6 AS              |
| Arkitekt:        | Gamlebyen Arkitekter          |
| Entreprenør:     | Ikke valgt                    |
| Eiendomsmegler:  | DNB Eiendom                   |

## Generelt

Denne leveransebeskrivelsen gjelder for boligprosjektet Karlshus Terrasse, som består av 30 moderne leiligheter med god standard. Dokumentet beskriver byggets viktigste komponenter og funksjoner, og danner grunnlaget for standard leveranse. Dersom det oppstår avvik mellom prospekt, plantegninger og denne leveransebeskrivelsen, er det denne beskrivelsen som gjelder. Prosjektet bygges i henhold til gjeldende reguleringsplan og Byggteknisk forskrift (TEK17). Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer uten at dette reduserer den generelle standarden.

## Bygg og konstruksjon

Bygget oppføres som et moderne boligkompleks i fire etasjer over garasjekjeller. Kjelleren inneholder parkeringsplasser, sportsboder og tekniske rom. Hovedbæresystem i stål, betong og tre. Fasader utføres med vedlikeholdsvennlige materialer som trekledning, puss og eventuelt tegl eller teglsteinlignende overflater. Balkonger leveres med rekkverk i glass eller metall. Gulv utføres i betong eller impregnert treverk. Mindre vannansamlinger etter regn må påregnes. Takhøyde normalt ca. 2,5 meter, minimum 2,2 meter i nedførede områder.

## Leilighetene

### Gulv

- Kvalitetslaminat i oppholdsrom (1-stavs design, flere fargevalg uten tillegg).
- Fliser på bad og vaskerom (ca. 60x60 cm).
- Mosaikk i nedsenket dusjsone.

### Vegger

- Fliser på bad i samme format og fargevalg som gulv.
- Øvrige rom leveres med sparklet og malt overflate i lys standardfarge.
- Mulighet for valg av én av flere standardfarger per rom uten tillegg.

### Himling/Tak

- Sparklet og malt gips.
- Nedforinger der tekniske føringer krever det.
- Synlige v-fuger kan forekomme

### Kjøkken

- Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør.
- Laminat benkeplate (flere fargevalg uten tillegg).
- Integrerte hvitevarer inkludert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøøl/frys kan leveres som tilvalg.
- Blandebatteri og oppvaskkum i moderne utførelse (sort eller krom).

### Bad

- Servantskap med speil og belysning.
- Vegghengt toalett i hvitt porselen.
- Dusjvegger i glass og dusjgarnityr i sort eller krom utførelse.

### Garderober

- Garderobeskap leveres ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg.

### Dører og vinduer

- Innerdører i slett, hvit utførelse med dempelist.
- Dørvidere i sort eller børstet stål.
- Vinduer med aluminiumsbekledning utvendig og energiglass etter forskriftskrav.
- Leilighetsdør i mørk fargetone med kikkehull.

# Leveransebeskrivelse

## Prosjektinformasjon

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Prosjektnavn:    | Karlshus Terrasse             |
| Adresse:         | Vansjøveien 4 og 6, 1640 Råde |
| Antall boliger:  | 30 leiligheter                |
| Utbygger/Selger: | Vansjøveien 6 AS              |
| Arkitekt:        | Gamlebyen Arkitekter          |
| Entreprenør:     | Ikke valgt                    |
| Eiendomsmegler:  | DNB Eiendom                   |

## Generelt

Denne leveransebeskrivelsen gjelder for boligprosjektet Karlshus Terrasse, som består av 30 moderne leiligheter med god standard. Dokumentet beskriver byggets viktigste komponenter og funksjoner, og danner grunnlaget for standard leveranse. Dersom det oppstår avvik mellom prospekt, plantegninger og denne leveransebeskrivelsen, er det denne beskrivelsen som gjelder. Prosjektet bygges i henhold til gjeldende reguleringsplan og Byggteknisk forskrift (TEK17). Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer uten at dette reduserer den generelle standarden.

## Bygg og konstruksjon

Bygget oppføres som et moderne boligkompleks i fire etasjer over garasjekjeller. Kjelleren inneholder parkeringsplasser, sportsboder og tekniske rom. Hovedbæresystem i stål, betong og tre. Fasader utføres med vedlikeholdsvennlige materialer som trekledning, puss og eventuelt tegl eller teglsteinlignende overflater. Balkonger leveres med rekkverk i glass eller metall. Gulv utføres i betong eller impregnert treverk. Mindre vannansamlinger etter regn må påregnes. Takhøyde normalt ca. 2,5 meter, minimum 2,2 meter i nedforede områder.

## Leilighetene

### Gulv

- Kvalitetslaminat i oppholdsrom (1-stavs design, flere fargevalg uten tillegg).
- Fliser på bad og vaskerom (ca. 60x60 cm).
- Mosaikk i nedsenket dusjsone.

### Vegger

- Fliser på bad i samme format og fargevalg som gulv.
- Øvrige rom leveres med sparklet og malt overflate i lys standardfarge.
- Mulighet for valg av én av flere standardfarger per rom uten tillegg.

### Himling/Tak

- Sparklet og malt gips.
- Nedforinger der tekniske føringer krever det.
- Synlige v-fuger kan forekomme

### Kjøkken

- Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør.
- Laminat benkeplate (flere fargevalg uten tillegg).
- Integrerte hvitevarer inkludert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøl/frys kan leveres som tilvalg.
- Blandebatteri og oppvaskkum i moderne utførelse (sort eller krom).

### Bad

- Servantskap med speil og belysning.
- Vegghengt toalett i hvitt porselen.
- Dusjvegger i glass og dusjgarnityr i sort eller krom utførelse.

### Garderober

- Garderobeskap leveres ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg.

### Dører og vinduer

- Innerdører i slett, hvit utførelse med dempest.
- Dørvidere i sort eller børstet stål.
- Vinduer med aluminiumsbekledning utvendig og energiglass etter forskriftskrav.
- Leilighetsdør i mørk fargetone med kikkehull.

### Listverk

- Hvitmalte gulvlister med synlige festepunkter.
- Vindusmyg utføres listfritt.

## Tekniske installasjoner

### Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Fjernvarme eller tilsvarende felles varmeløsning kan benyttes.

### Elektrisk anlegg

- Skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte lyd- og brannvegger.
- LED-spotter i entré og bad.
- Lampepunkter i stue og kjøkken.
- Utelys og stikkontakt på balkong/terrasse.

### Ventilasjon

- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Aggregat plasseres i himling eller bod.

### Sanitær

- Komplett sanitæranlegg med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

### TV / Internett

- Leveres i henhold til NEK 700-standard.
- Felles avtale for TV og internett til sameiet.

### Brann

- Boligsprinkler og brannalarmanlegg i henhold til gjeldende forskrifter.
- Hver leilighet leveres med 6 kg brannslukningsapparat.

## Fellesarealer og utomhus

- Felles uteområder med beplantning og sittegrupper.
- Sportsboder i kjeller, nettingboder med lås.
- Tilrettelagt for elbillading (egen tilkobling via sameiet).
- Nedgravde avfallscontainere iht. kommunale krav.
- Utomhus ferdigstilles etter årstid og værforhold.

## Organisering

Det etableres et boligsameie som vil stå for drift og vedlikehold av fellesarealer, tekniske anlegg, utomhus og renovasjonsløsning.

## Tilvalg og tilpasninger

Kjøper gis anledning til å gjøre individuelle tilpasninger innenfor gitte frister. Tilvalg kan gjelde overflater, farger, kjøkken og belysning. Egen tilvalgsbrosjyre vil bli utarbeidet med priser og frister. Egne leverandører kan ikke benyttes, og standardleveransen kan ikke trekkes ut.

## Forbehold

Utbygger tar forbehold om offentlige godkjenninger, finansiering, tilstrekkelig forhåndssalg, endringer i tekniske løsninger, mindre avvik i arealer, materialer og illustrasjoner, samt at ferdigstillelse av utomhusområder kan skje etter innflytting. Illustrasjoner i prospektet kan vise elementer, farger og møblering som ikke inngår i standard leveranse. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospekt og markedsmateriell.

## Overlevering og dokumentasjon

Ved overtakelse leveres enkel FDV-dokumentasjon til hver leilighet og til sameiet. Utfyllende dokumentasjon kan bestilles mot vederlag. Karlshus Terrasse – moderne leiligheter med god standard midt i Råde sentrum.





# Romskjema

| Leilighet         | Gulv                                                                                                                                  | Vegger                                                                                   | Tak                                                                                                | VVS                                                                                                              | Elektro      | Utstyr                                                                                                                                                        |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Entre/gang</b> | 1-stavs kvalitetslaminat (flere fargevalg uten tillegg). Hvitmalte gulvlister med synlige festepunkter. Vindussmyg utføres listfritt. | Leveres med sparklet og malt overflate i lys standardfarge. Se tilvalg uten pristillegg. | Sparklet og malt gips. Nedforinger der tekniske føringer krever det. Synlige v-fuger kan forekomme |                                                                                                                  | LED-spotter  |                                                                                                                                                               |
| <b>Stue</b>       | 1-stavs kvalitetslaminat (flere fargevalg uten tillegg). Hvitmalte gulvlister med synlige festepunkter. Vindussmyg utføres listfritt. | Leveres med sparklet og malt overflate i lys standardfarge. Se tilvalg uten pristillegg. | Sparklet og malt gips. Nedforinger der tekniske føringer krever det. Synlige v-fuger kan forekomme |                                                                                                                  | Lampepunkter |                                                                                                                                                               |
| <b>Kjøkken</b>    | 1-stavs kvalitetslaminat (flere fargevalg uten tillegg). Hvitmalte gulvlister med synlige festepunkter. Vindussmyg utføres listfritt. | Leveres med sparklet og malt overflate i lys standardfarge. Se tilvalg uten pristillegg. | Sparklet og malt gips. Nedforinger der tekniske føringer krever det. Synlige v-fuger kan forekomme | Se kjøkken ark-tegninger                                                                                         | Lampepunkter | Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer inkl. oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Blandebatteri og oppvaskkum i moderne utførelse (sort eller krom). |
| <b>Soverom</b>    | 1-stavs Kvalitetslaminat (flere fargevalg uten tillegg). Hvitmalte gulvlister med synlige festepunkter. Vindussmyg utføres listfritt. | Leveres med sparklet og malt overflate i lys standardfarge. Se tilvalg uten pristillegg. | Sparklet og malt gips. Nedforinger der tekniske føringer krever det. Synlige v-fuger kan forekomme |                                                                                                                  | LED-spotter  | Garderobeskap leveres ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg.                                                                                       |
| <b>Bad</b>        | Fliser på bad og vaskerom (ca. 60x60 cm). Mosaikk i nedsenket dusjsone.                                                               | Fliser på bad i samme format og fargevalg som gulv.                                      | Sparklet og malt gips. Nedforinger der tekniske føringer krever det. Synlige v-fuger kan forekomme | Vegghengt toalett i hvitt porselen. Dusjvegger i glass og dusjgarnityr i sort eller krom utførelse.              | LED-spotter. | Servantskap med speil og belysning.                                                                                                                           |
| <b>Vaskerom</b>   | Fliser (ca. 60x60 cm).                                                                                                                | Fliser i samme format og fargevalg som gulv.                                             | Sparklet og malt gips. Nedforinger der tekniske føringer krever det. Synlige v-fuger kan forekomme | Komplett sanitær-anlegg med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke. |              |                                                                                                                                                               |
| <b>Bod</b>        | Betong                                                                                                                                | Nettingbod                                                                               |                                                                                                    |                                                                                                                  | Armatur      |                                                                                                                                                               |

| Leilighet       | Gulv                                | Tak | Rekkverk                                   | VVS | Elektro                  | Utstyr                              |
|-----------------|-------------------------------------|-----|--------------------------------------------|-----|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Balkong</b>  | I betong eller impregneret treverk. |     | Leveres med rekkverk i glass eller metall. |     | Utelampe med stikkontakt |                                     |
| <b>Svalgang</b> | I betong eller impregneret treverk. |     | Leveres med rekkverk i glass eller metall. |     | Utelampe med stikkontakt | Servantskap med speil og belysning. |

## Tilvalg og tilpasninger

Kjøper gis anledning til å gjøre individuelle tilpasninger innenfor gitte frister. Tilvalg kan gjelde overflater, farger, kjøkken og belysning. Oversikt over frie tilvalg vil bli utarbeidet med priser og frister. Egne leverandører kan ikke benyttes, og standardleveransen kan ikke trekkes ut.

Mulige tilvalg vil kunne omfatte fliser på gulv og vegg, parkett, kjøkken- og baderomsinnredning, innvendige dører, fargevalg og ekstra stikkontakter, belysning og elbillading.

# Utomhusplan og fellesområder

Opplev et gjennomtenkt boligmiljø der alt ligger til rette for en enkel, trivelig og moderne hverdag — både ute og inne.

- Felles uteområder med beplantning og sittegrupper.
- Sportsboder i kjeller, nettingboder med lås.
- Tilrettelagt for elbillading (egen tilkobling via sameiet).
- Nedgravde avfallscontainere iht. kommunale krav.
- Utomhus ferdigstilles etter årstid og værforhold.







Illustrasjonsbilde



# Situasjonsplan

Nærområdet har en blanding av små og mellomstor bebyggelse. De største byggene i nærheten er Råde Torg i sørøst, NMS Gjenbruk Råde i sørvest og Coop Prix i nordvest. Nærmeste nabobygninger er Råde Torg i sørøst som ble ferdigstilt for noen år siden og to mindre bygninger i sørvest som brukes som næring i bakkeplan og leiligheter i andre etasje.

## Landskap

Eiendommen er relativt flat med et svakt fall fra sørvest til nordøst. Det er ca. 0,5 meter høydeforskjell fra det høyeste punkt til det laveste.

## Adkomst

Adkomst til eiendommen for personbiler vil bli via V2 i nordøst. All parkering vil bli under bakke i parkeringskjeller. Nedkjøringsrampe er plassert nordøst for bygget. Av trafikksikkerhetsgrunn vil det plasseres signallys på underkant av dekke over nedkjøringsrampe. Adkomst for brannbil og renovasjonsbil vil bli via gatetun (G4) i sørvest.

## Utomhus og Gatetun (G4)

Bakkeplan vil bli mest bruk for syklist og fotgjengere. Inngangen er i sørøst som leder til heis og trappehus i midten av bygget. Bakkeplan av bygget har en åpen løsning hvor fotgjengere lett kan bevege seg rundt hele bygget. Gatetun (G4) vil bli tilrettelagt for sykkelparkering og felles underjordisk renovasjon. Det ble tatt hensyn til framtidig tilknytning av G4 med Råde Torg. G4 er møblert med sykkelstativ med låsingsmulighet og benk med ryggstøtte.

Det skal legges med belegningsstein i terrakotta-farge som drenerer overvann. Det blir grøntanlegg på begge sider av G4 (belegningssteinen). Det er tatt hensyn til nødvendig oppstillingsplass for brannbil (stigebil) og renovasjonsbil.

Det er totalt 74 sykkelplasser hvorav 56 sykkelplasser i kjeller, 5 vognsykkelplasser i 1. etasje ved hovedinngang, 1 vognsykkelplass ved sekundær adkomst i nordøst, og 12 sykkelplasser plassert i G4 hvorav 2 plasser for sykkel med vogn. Det skal benyttes sykkelstativer i 2 høyder i kjeller etasje sykkelrom.

Det er 605.5 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal på bakkenivå og 155.4 m<sup>2</sup> felles takterrasse i toppetasje. Bygget består av to hoved volumer. En sløyfe langs G4 i sørvest, og en langs sørøst. Bygget er utformet slik at hver enkelt boenhet skal være solbelyst til sammen minst 5 timer den 1. mai.

Lekeplass er plassert i nordvest på eiendommen.





# Planoversikt

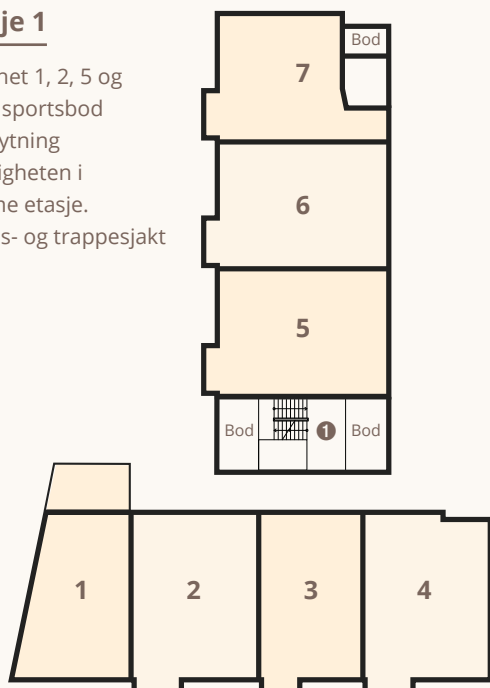


30 leiligheter fordelt på fire plan, fra 52 til 154 kvadratmeter. Alle leilighetene får egen p-plass i garasjekjeller.

## Etasje 1

Leilighet 1, 2, 5 og 7 har sportsbod i tilknytning til leiligheten i samme etasje.

❶ Heis- og trappesjakt



## Etasje 2

Leilighet 9 og 12 har sportsbod i tilknytning til leiligheten i samme etasje.

❶ Heis- og trappesjakt



## Etasje 3

Leilighet 19 og 22 har sportsbod i tilknytning til leiligheten i samme etasje.

❶ Heis- og trappesjakt

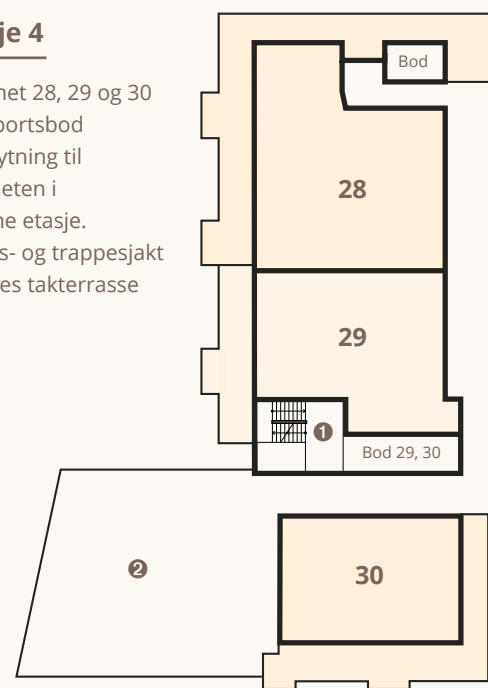


## Etasje 4

Leilighet 28, 29 og 30 har sportsbod i tilknytning til leiligheten i samme etasje.

❶ Heis- og trappesjakt

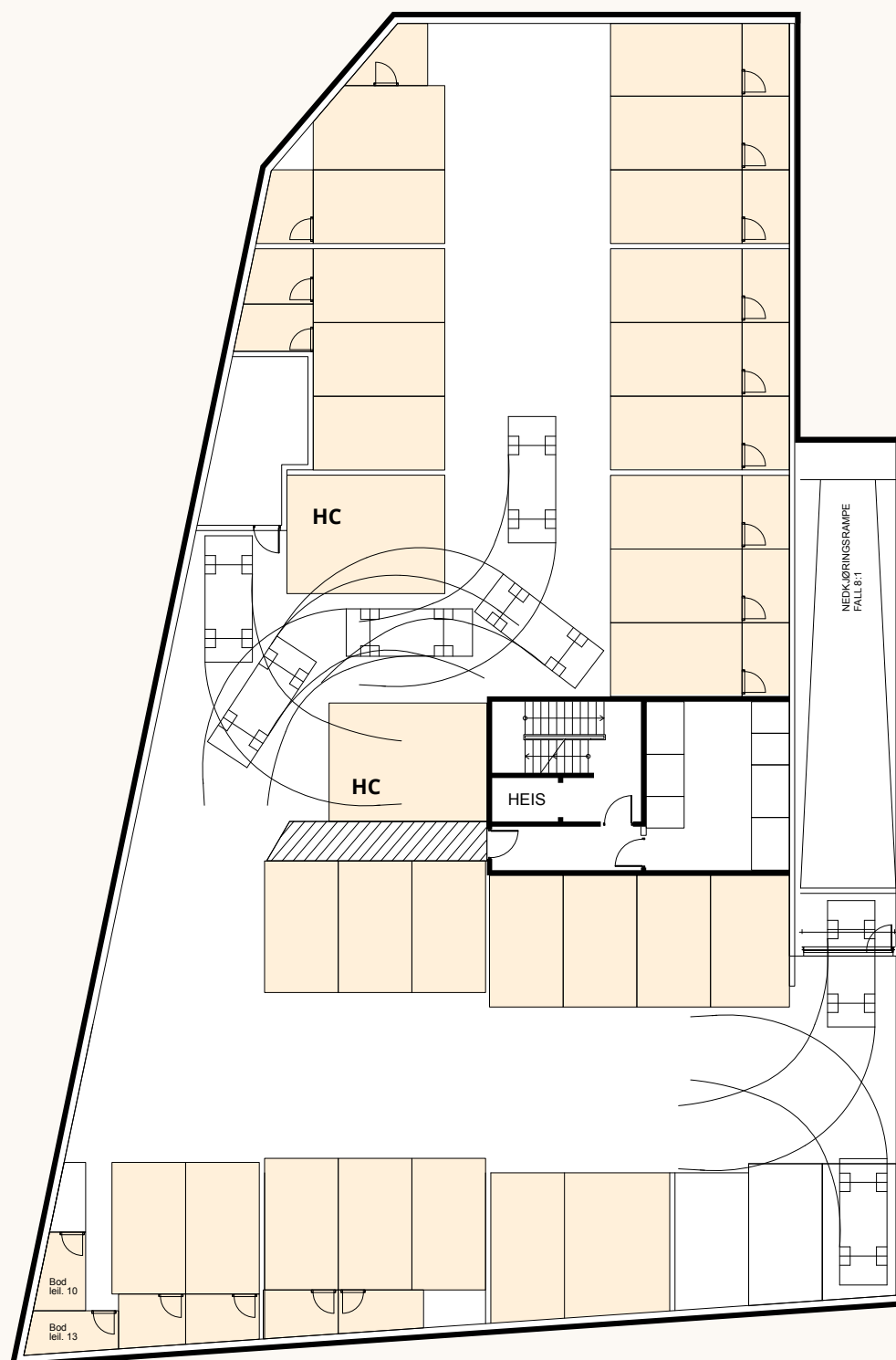
❷ Felles takterrasse

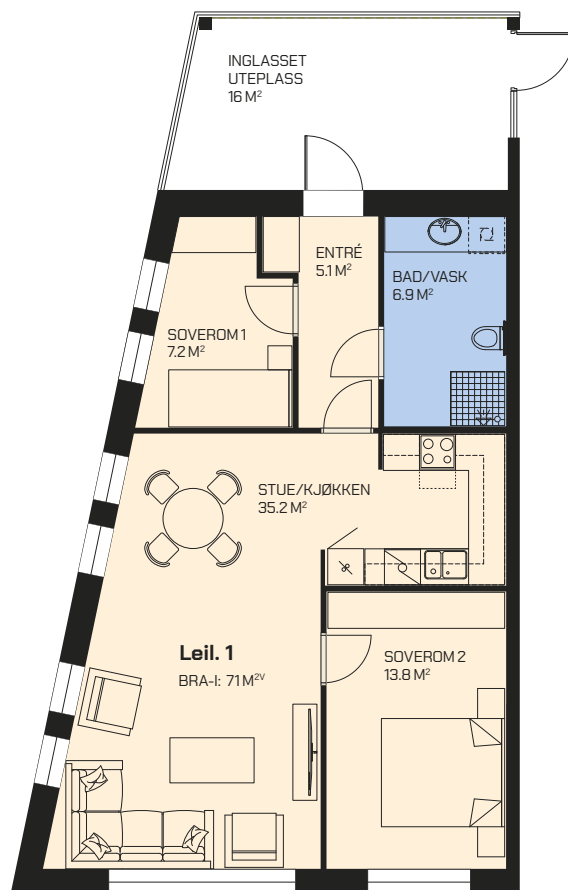




# Garasjer og boder

Garasjekjeller består av 30 p-plasser, 2 med HC-sone, 19 sportsboder og 56 oppstillingsplasser for sykler. Leilighet 1, 2, 5, 7, 9, 12, 19, 22, 28, 29 og 30 har sportsbod i tilknytning til leiligheten. Se planoversikt på forrige side.





3-roms leilighet i 1. etasje på BRA-i 71 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset uteplass. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 1. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 92 m <sup>2</sup>  |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 71 m <sup>2</sup>  |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup> |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 16 m <sup>2</sup>  |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 3-roms             |
| Soverom:                    | 2                  |

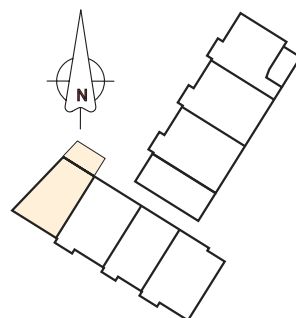


Skann QR-koden  
og les mer

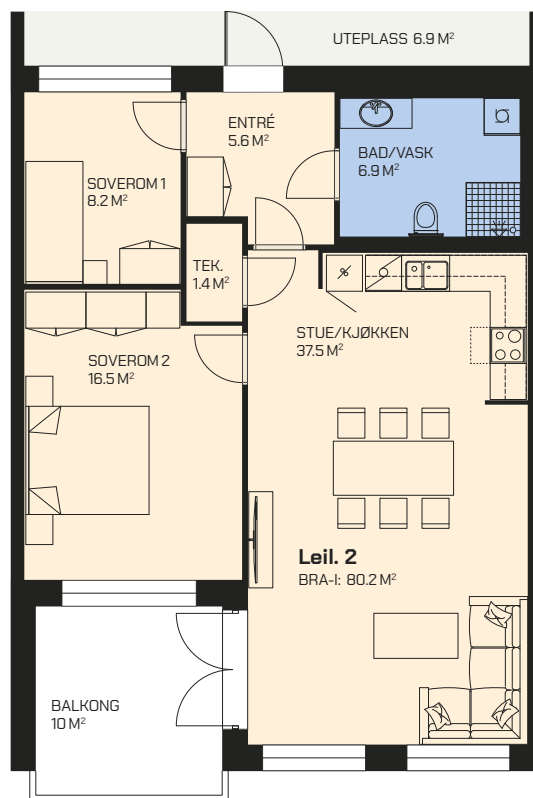


Måleenhet i meter

ETG  
1



# Leilighet 2



3-roms leilighet i 1. etasje på BRA-i 80,2 m<sup>2</sup>. syd-vestvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 1. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 85,6 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 80,2 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,4 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 16,9 m <sup>2</sup> |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |

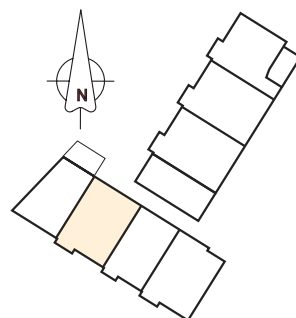


Skann QR-koden  
og les mer



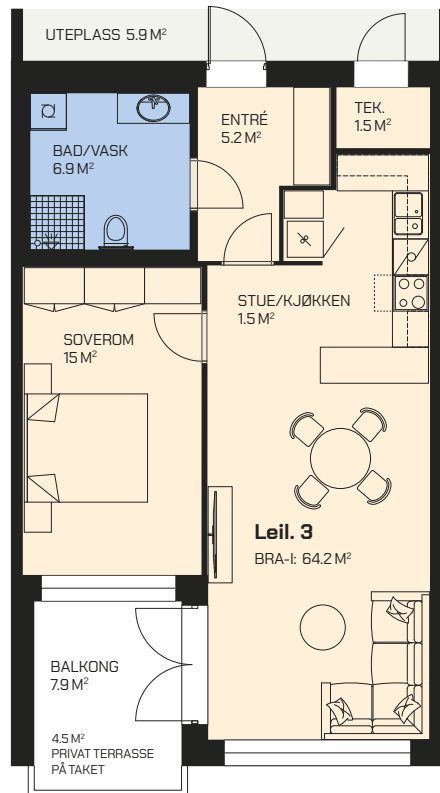
Måleenhet i meter

ETG  
1





# Leilighet 3



2-roms leilighet i 1. etasje på BRA-i 64,2 m². Syd-vestvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 69,2 m² |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 64,2 m² |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m²  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m²    |
| Åpent areal, TBA:           | 18,2 m² |
| Type:                       | 2-roms  |
| Soverom:                    | 1       |

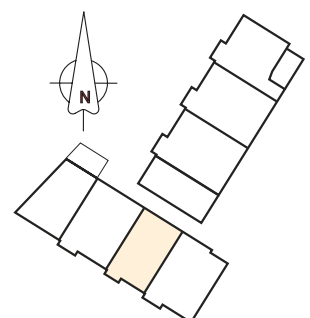


Skann QR-koden  
og les mer

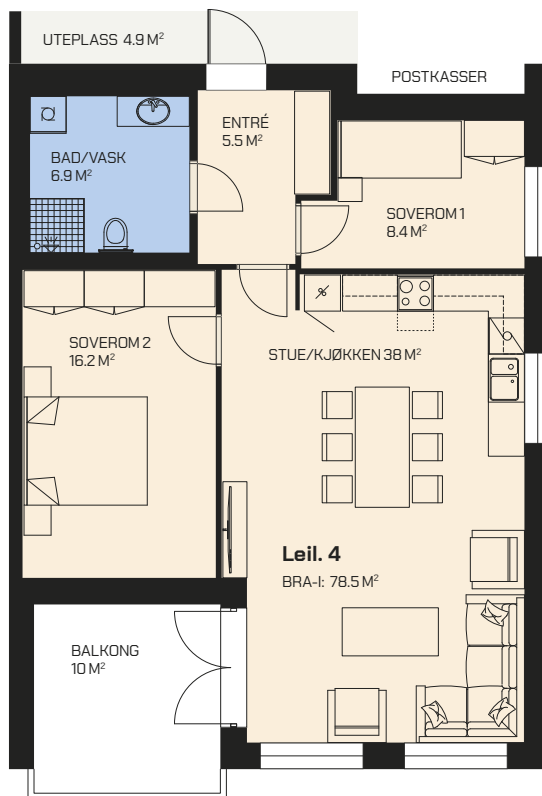


Måleenhet i meter

ETG  
1



# Leilighet 4



3-roms leilighet i 1. etasje på BRA-i 78,5 m². Syd-vestvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

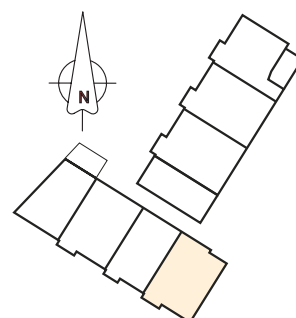
|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 83,5 m² |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 78,5 m² |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m²  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m²    |
| Åpent areal, TBA:           | 14,9 m² |
| Type:                       | 3-roms  |
| Soverom:                    | 2       |

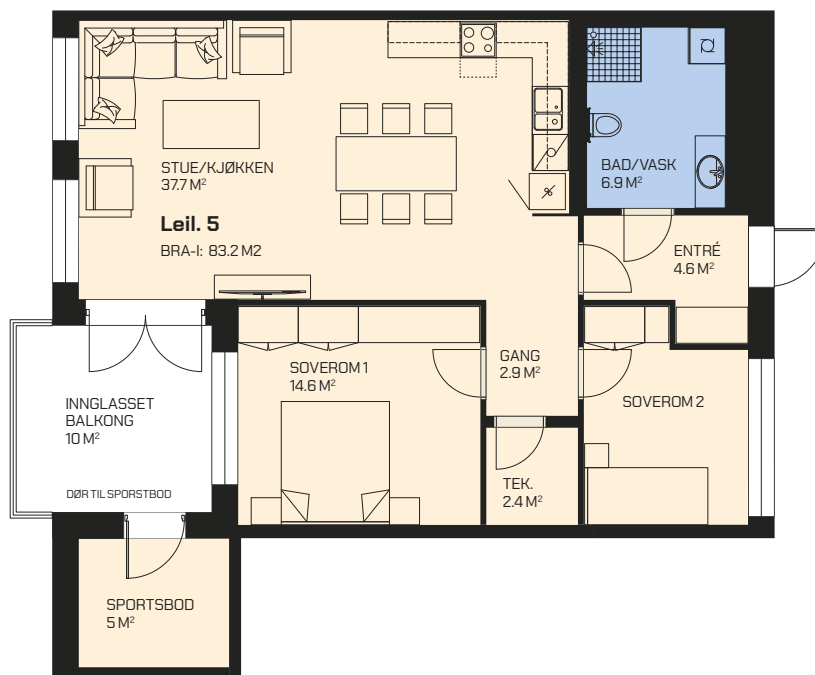


Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
1





3-roms leilighet i 1. etasje på BRA-i 83,2 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 1. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 98,6 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 83,2 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,4 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |

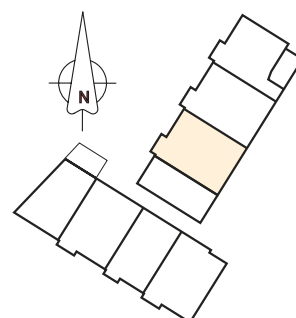


Skann QR-koden  
og les mer



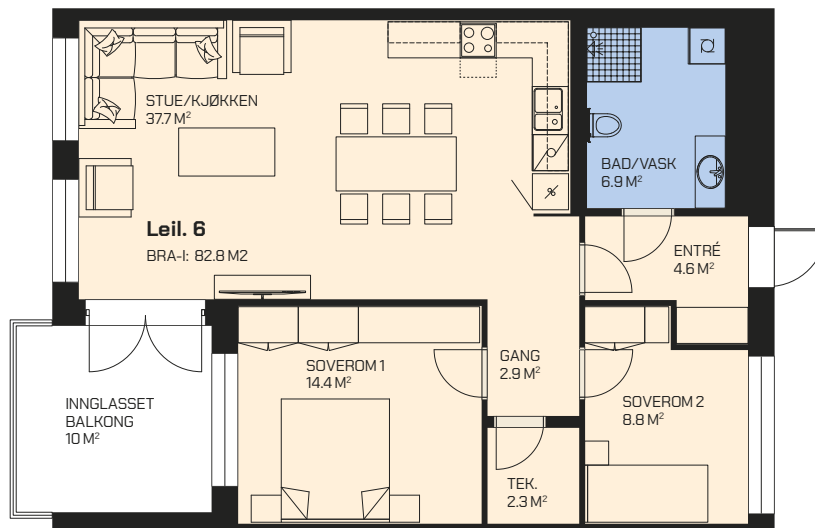
Måleenhet i meter

ETG  
1





# Leilighet 6



3-roms leilighet i 1. etasje på BRA-i 82,8 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 97,8 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 82,8 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |

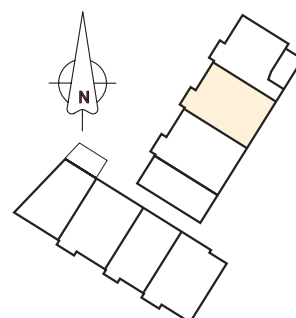


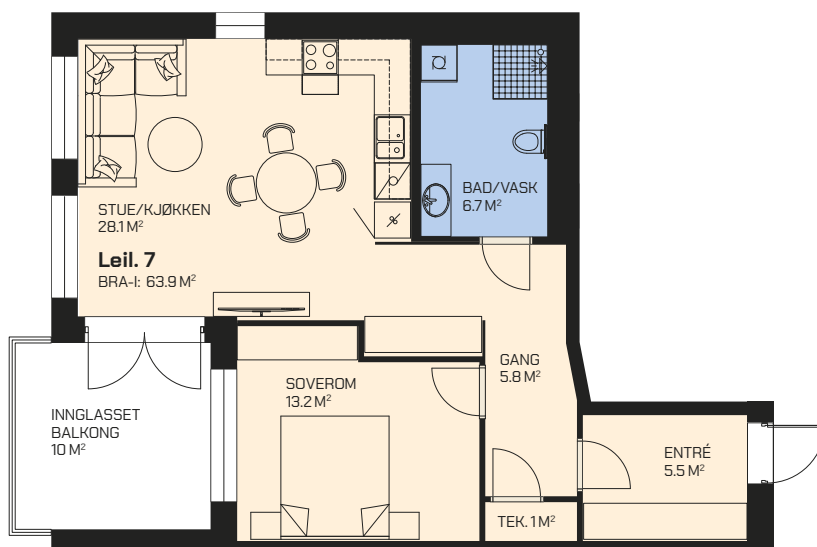
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
1





2-roms leilighet i 1. etasje på BRA-i 63,9 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 1. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

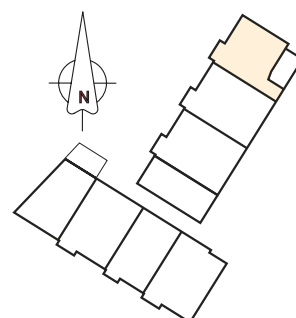
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 79,4 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 63,9 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,5 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |



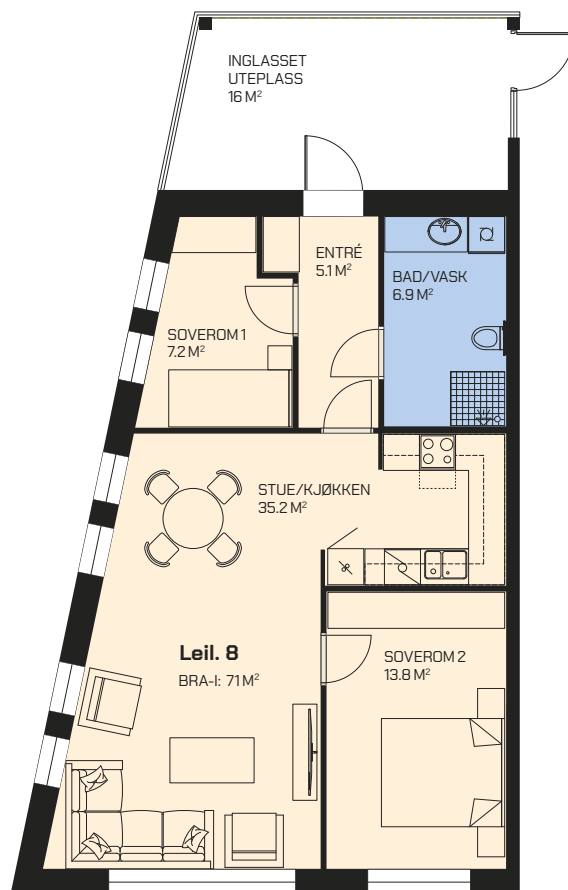
Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
1



# Leilighet 8



3-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 71 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset uteplass. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

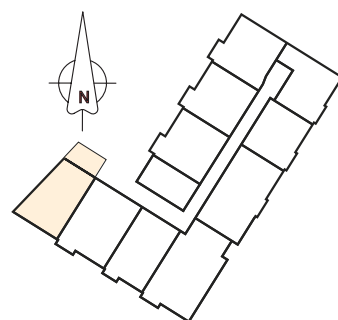
|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 92 m <sup>2</sup>  |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 71 m <sup>2</sup>  |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup> |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 16 m <sup>2</sup>  |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 3-roms             |
| Soverom:                    | 2                  |



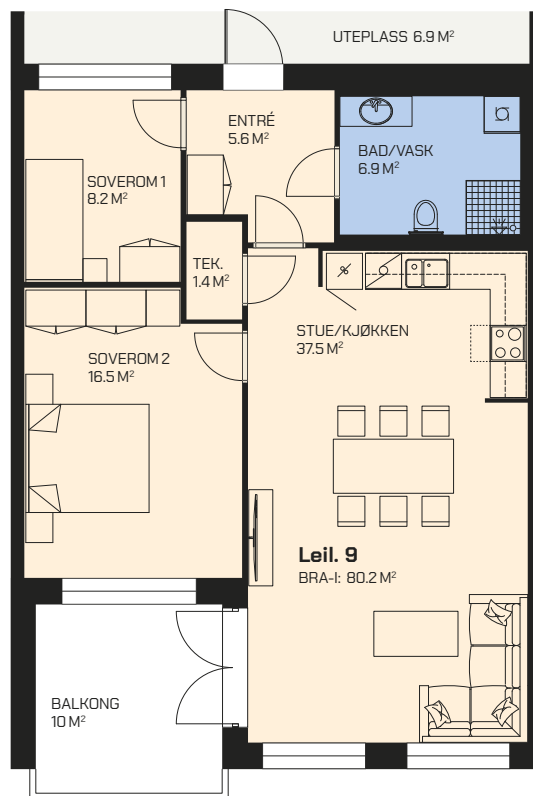
Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
2



# Leilighet 9



3-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 80,2 m<sup>2</sup>. Syd-vestvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 2. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 85,6 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 80,2 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,4 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 16,9 m <sup>2</sup> |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |

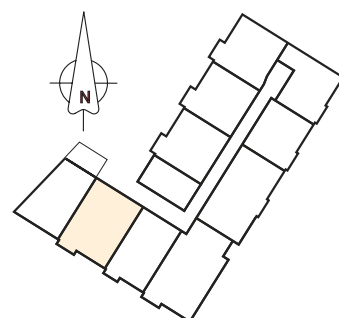


Skann QR-koden  
og les mer



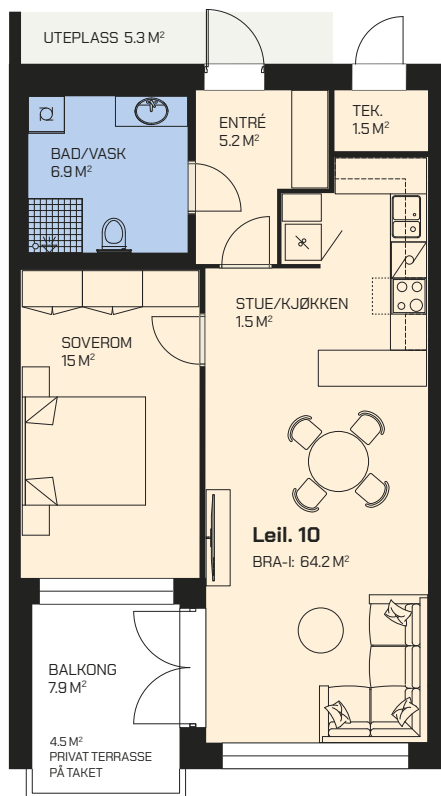
Måleenhet i meter

ETG  
2





# Leilighet 10



2-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 64,2 m². Syd-vestvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 69,2 m² |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 64,2 m² |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m²  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m²    |
| Åpent areal, TBA:           | 17,7 m² |
| Type:                       | 2-roms  |
| Soverom:                    | 1       |

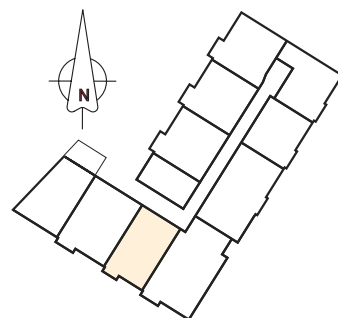


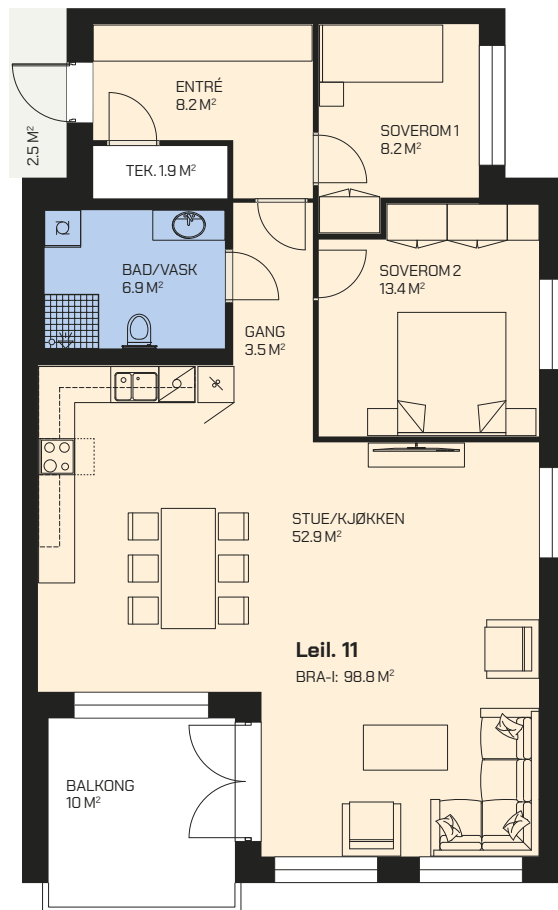
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
2





3-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 98,8 m<sup>2</sup>. Syd-vestvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 103,8 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 98,8 m <sup>2</sup>  |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>   |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>     |
| Åpent areal, TBA:           | 12,5 m <sup>2</sup>  |
| Type:                       | 3-roms               |
| Soverom:                    | 2                    |

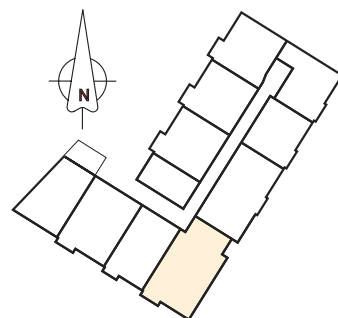


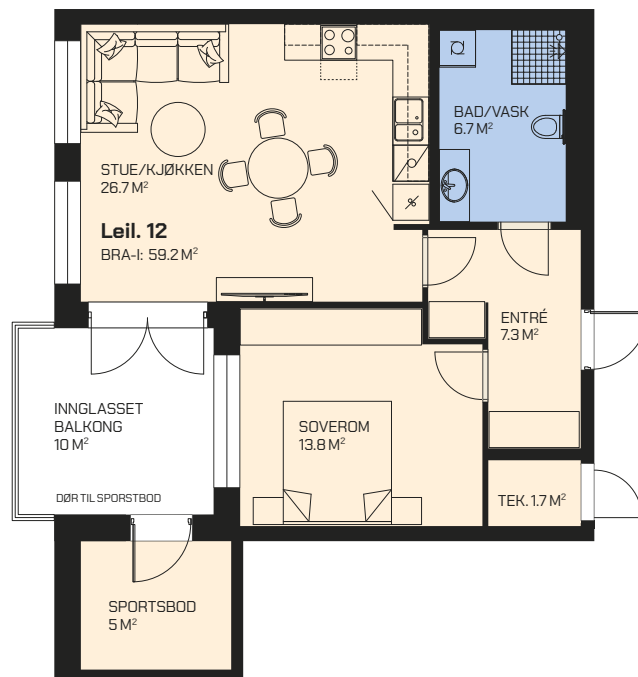
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
2





2-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 59,4 m². Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 2. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 74,8 m² |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 59,4 m² |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,4 m²  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m²   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m²    |
| Type:                       | 2-roms  |
| Soverom:                    | 1       |

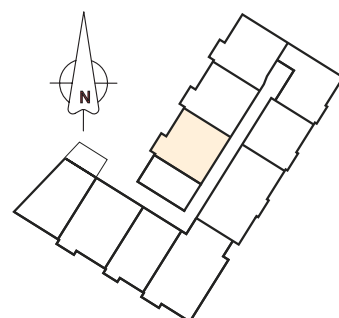


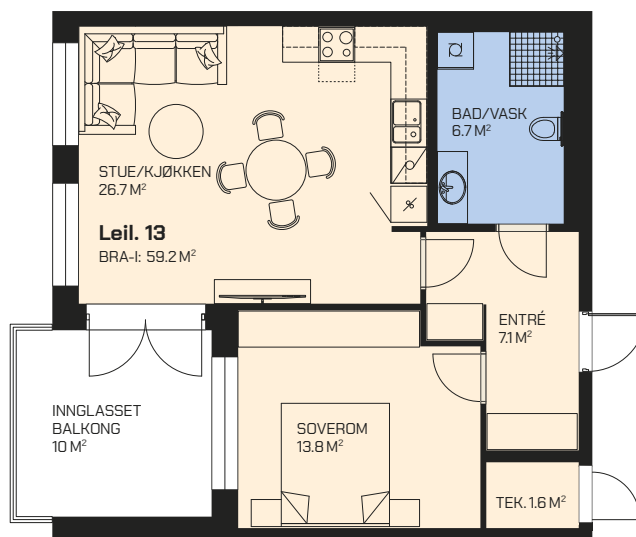
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
2





2-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 59,2 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 74,2 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 59,2 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |

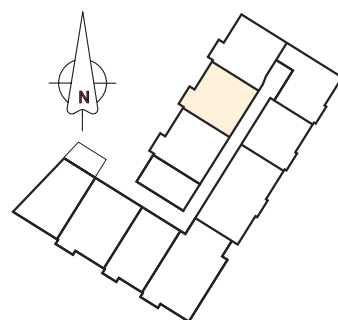


Skann QR-koden  
og les mer

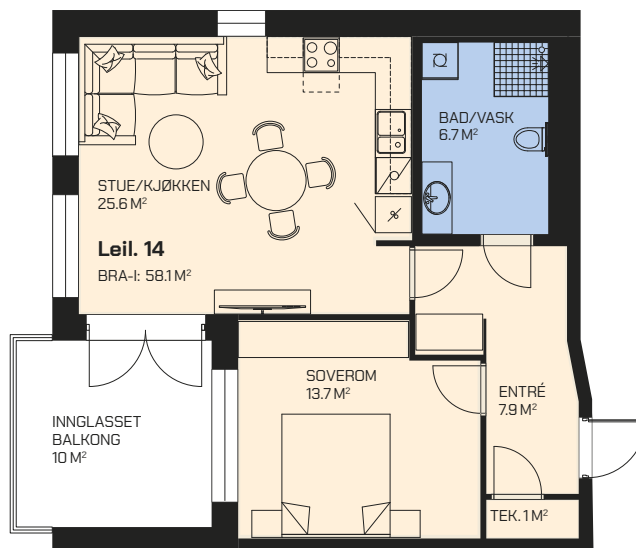


Måleenhet i meter

ETG  
2







2-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 58,1 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglassetbalkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 73,2 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 58,1 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,1 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |

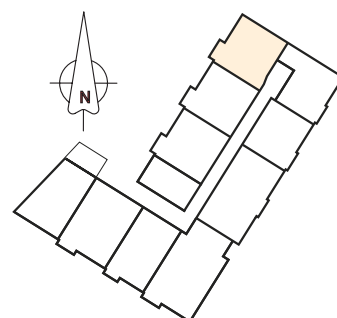


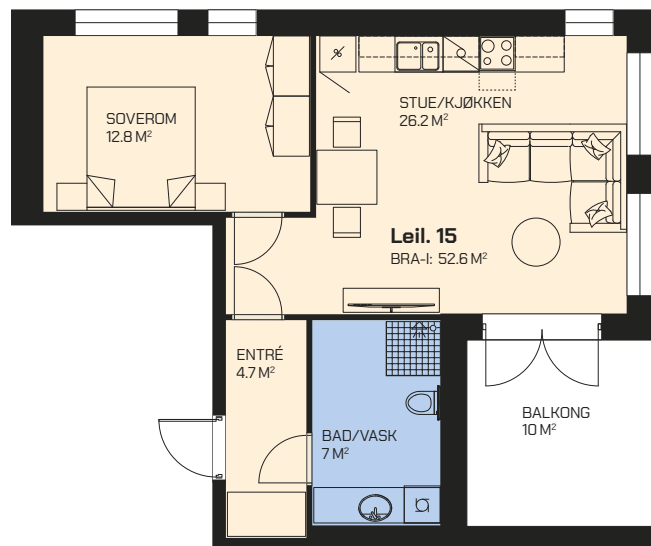
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
2





2-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 52,6 m<sup>2</sup>. Syd-østvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

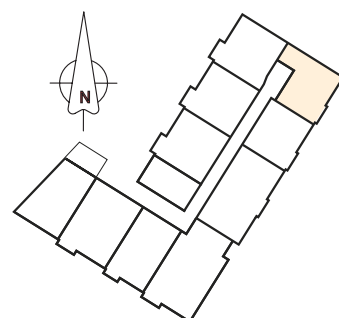
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 57,7 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 52,6 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,1 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 10 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |



Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
2



# Leilighet 16



2-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 49,8 m<sup>2</sup>. Syd-østvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

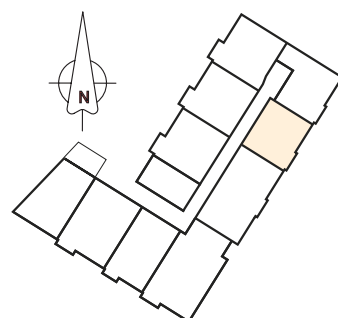
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 55,1 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 49,8 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,3 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 10 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |

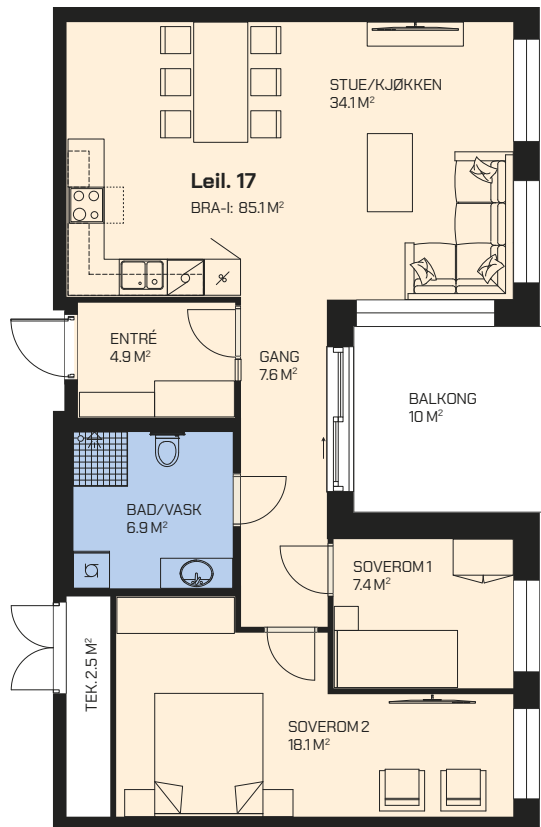


Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
2





3-roms leilighet i 2. etasje på BRA-i 85,1 m<sup>2</sup>. Syd-østvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 90,2 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 85,1 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,1 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 10 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |

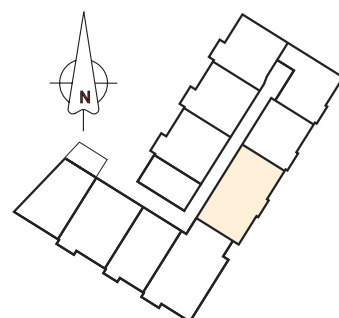


Skann QR-koden  
og les mer



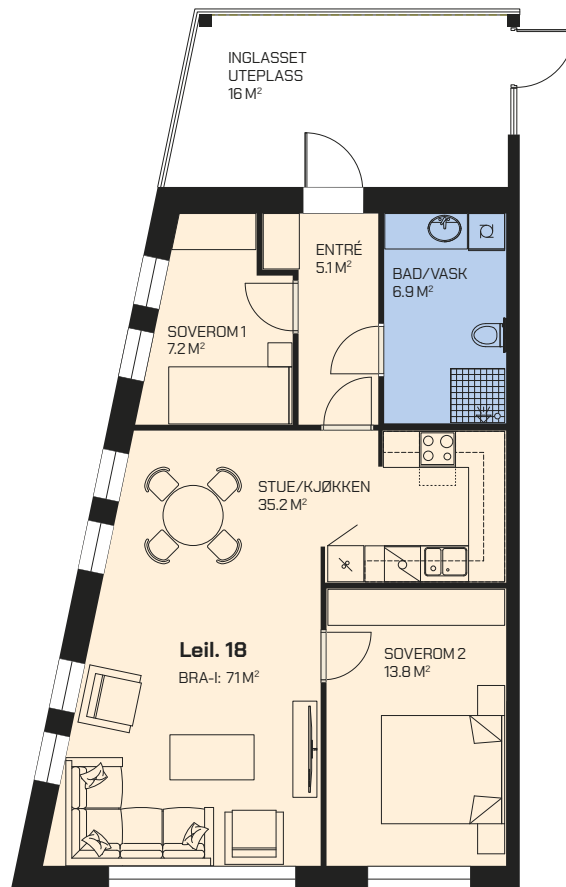
Måleenhet i meter

ETG  
2





# Leilighet 18



3-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 71 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglassetbalkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 92 m <sup>2</sup>  |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 71 m <sup>2</sup>  |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup> |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 16 m <sup>2</sup>  |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 3-roms             |
| Soverom:                    | 2                  |

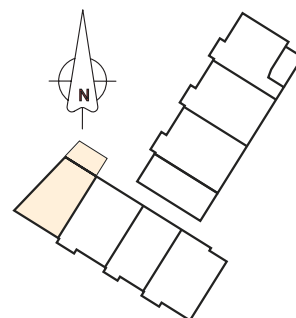


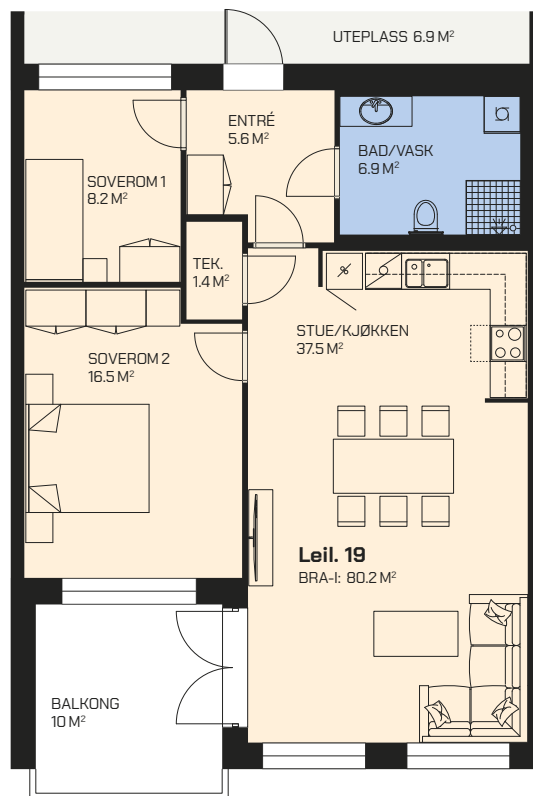
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
3





3-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 80,2 m<sup>2</sup>. Syd-vest vendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 3. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

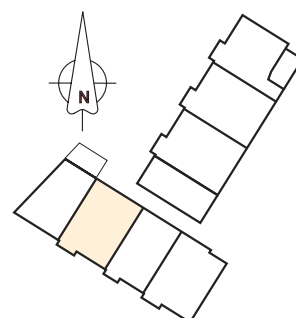
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 85,6 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 80,2 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,4 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 16,9 m <sup>2</sup> |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |



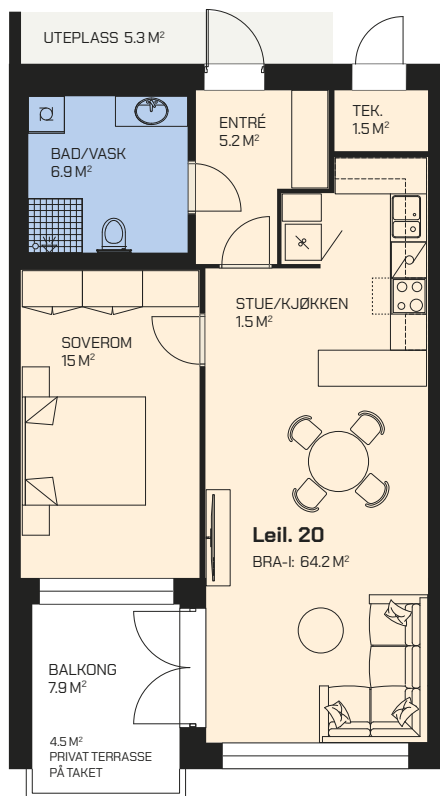
Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
3



# Leilighet 20



2-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 64,2 m². Syd-vest vendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 69,2 m² |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 64,2 m² |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m²  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m²    |
| Åpent areal, TBA:           | 17,7 m² |
| Type:                       | 2-roms  |
| Soverom:                    | 1       |

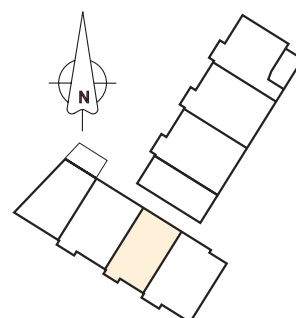


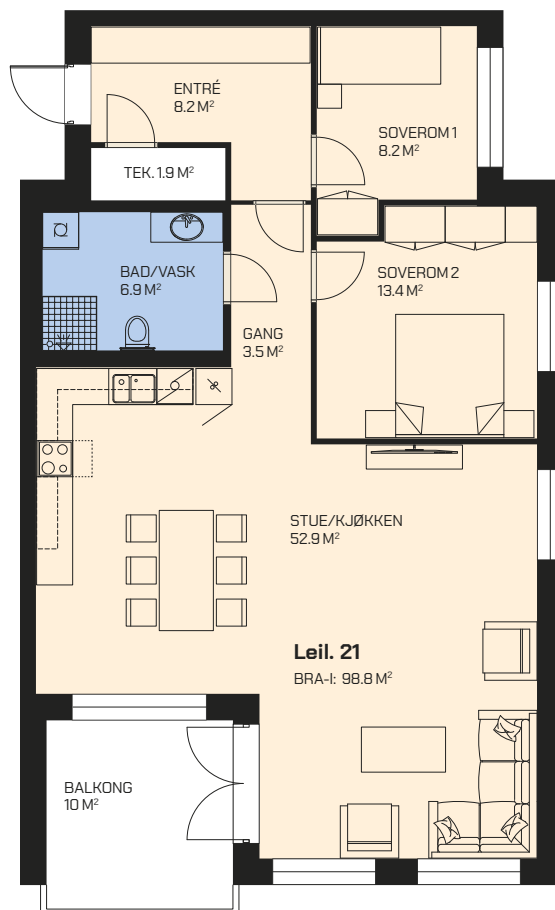
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
3





3-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 98,8 m<sup>2</sup>. Syd-vest vendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

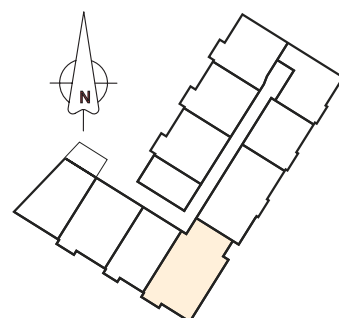
|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 103,8 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 98,8 m <sup>2</sup>  |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>   |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>     |
| Åpent areal, TBA:           | 12,5 m <sup>2</sup>  |
| Type:                       | 3-roms               |
| Soverom:                    | 2                    |



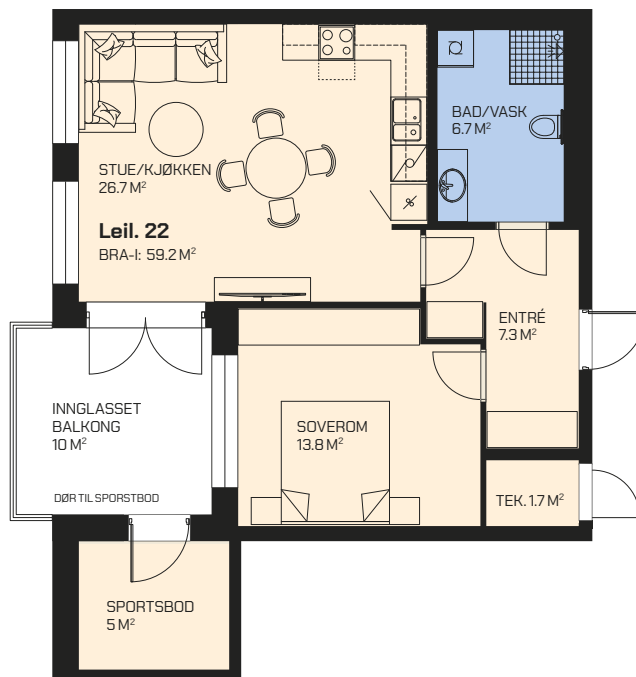
Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
3







2-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 59,4 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 3. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 74,8 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 59,4 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,4 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |

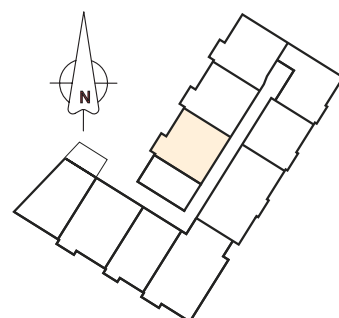


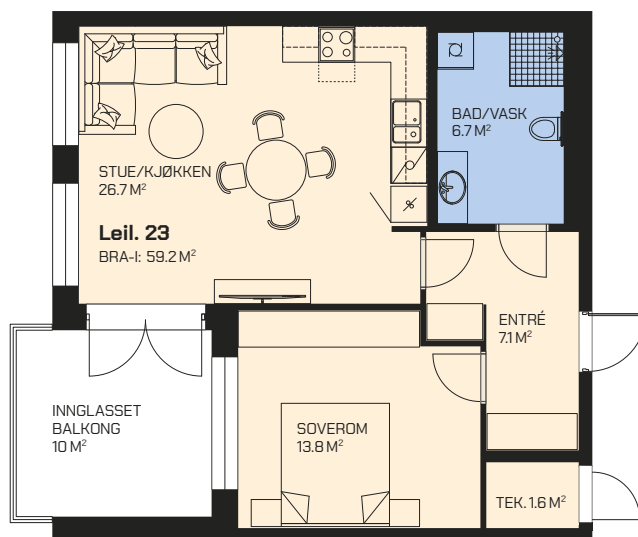
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
3





2-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 59,2 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

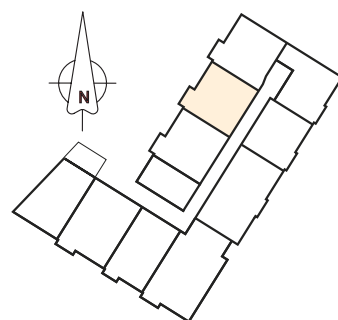
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 74,2 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 59,2 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |

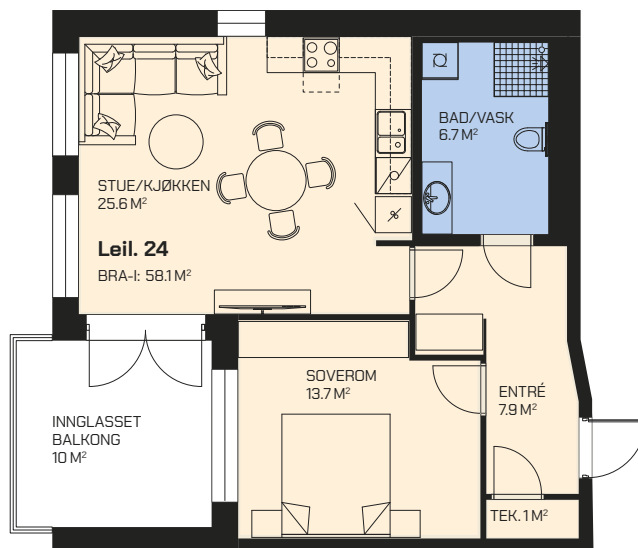


Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
3





2-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 58,1 m<sup>2</sup>. Nord-vestvendt innglasset balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 73,1 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 58,1 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 10 m <sup>2</sup>   |
| Åpent areal, TBA:           | 0 m <sup>2</sup>    |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |

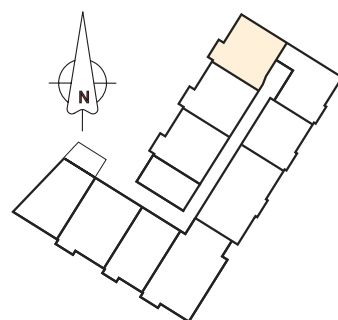


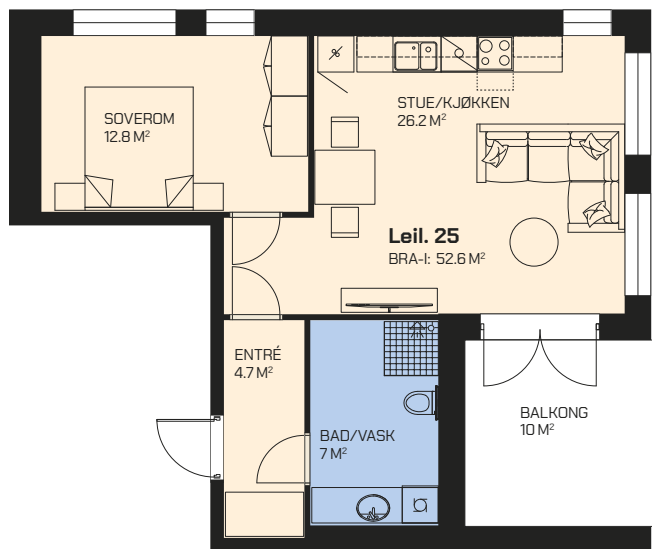
Skann QR-koden  
og les mer



Måleenhet i meter

ETG  
3





2-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 52,6 m<sup>2</sup>. Syd-østvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

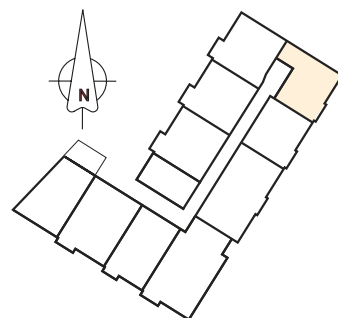
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 57,6 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 52,6 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 10 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |



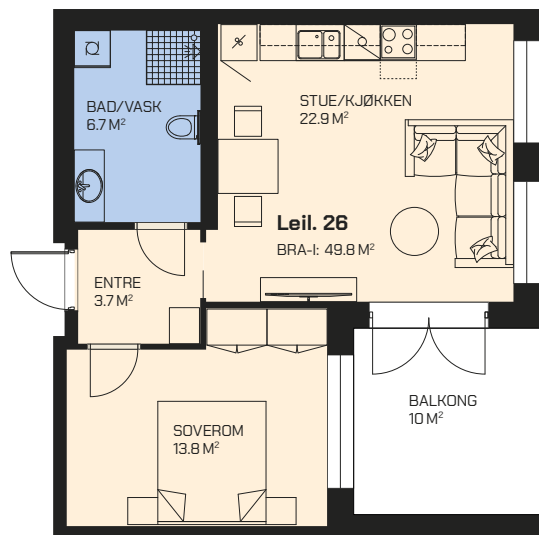
Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
3



# Leilighet 26



2-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 49,8 m<sup>2</sup>. Syd-østvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

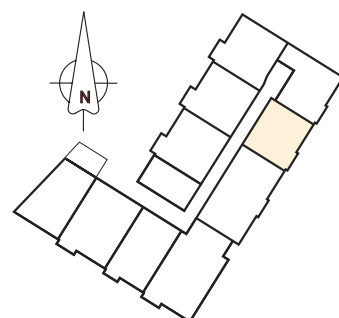
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 54,8 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 49,8 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 10 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 2-roms              |
| Soverom:                    | 1                   |



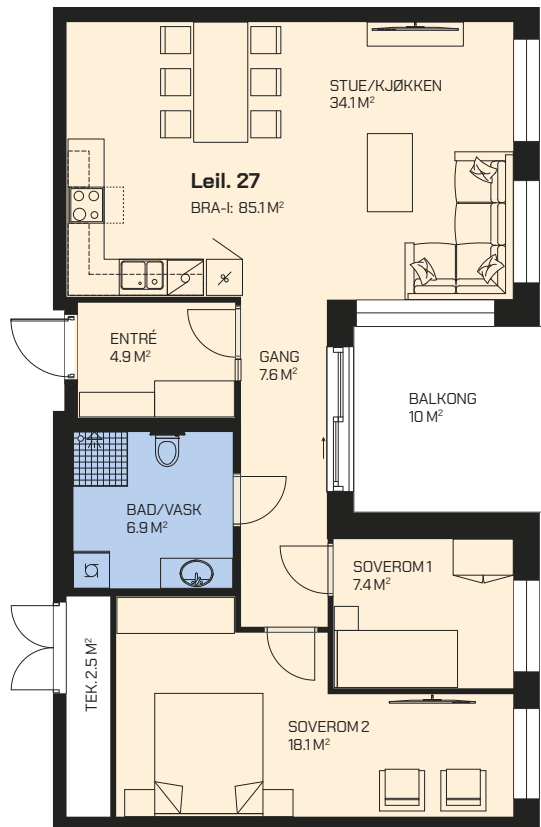
Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
3







3-roms leilighet i 3. etasje på BRA-i 85,1 m<sup>2</sup>. Syd-østvendt balkong. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i kjeller. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

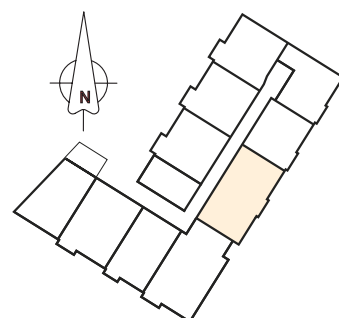
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 90,1 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 85,1 m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 10 m <sup>2</sup>   |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |



Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
3



# Leilighet 28



4-roms leilighet i 4. etasje på BRA-i 154,3 m². NORD, ØSt- og vest vendt terrasse. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 4. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

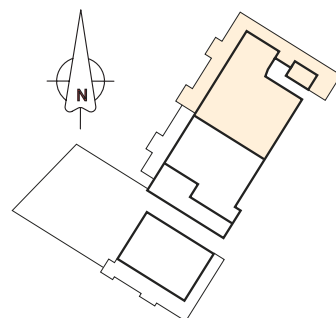
|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 161,7 m² |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 154,3 m² |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 7,4 m²   |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m²     |
| Åpent areal, TBA:           | 86,9 m²  |
| Type:                       | 4-roms   |
| Soverom:                    | 3        |



Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
4





4-roms leilighet i 4. etasje på BRA-i 119,6 m². Nord-vest vendt terrasse. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 4. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

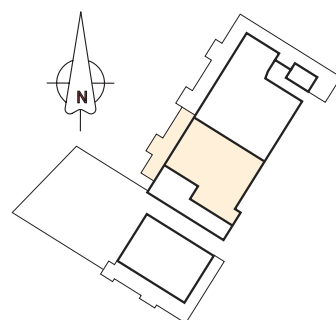
|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 124,6 m² |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 119,6 m² |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m²   |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m²     |
| Åpent areal, TBA:           | 36,8 m²  |
| Type:                       | 4-roms   |
| Soverom:                    | 3        |



Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
4





3-roms leilighet i 4. etasje på BRA-i 95 m<sup>2</sup>. Syd-øst og syd-vestvendt terrasse. Leveres standard med kjøkken og hvitevarer (uten kjøleskap) og 1-stavs laminat på alle gulv. Garderobeskap leveres som tilvalg. Bad med 60 x 60 fliser på vegg og gulv og mosaikk i dusjsjone. Sportsbod i 4. etasje. Alle leilighetene er utstyrt med fiber og trådløst bredbånd samt høykvalitets laminatgulv. Heis og felles parkeringskjeller.

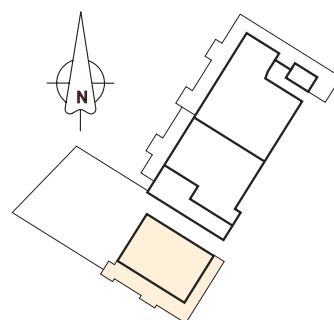
|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Totalt bruksareal, BRA:     | 100 m <sup>2</sup>  |
| Internt bruksareal, BRA-i:  | 95 m <sup>2</sup>   |
| Eksternt bruksareal, BRA-e: | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Innglasset areal, BRA-b:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Åpent areal, TBA:           | 56,5 m <sup>2</sup> |
| Type:                       | 3-roms              |
| Soverom:                    | 2                   |



Skann QR-koden  
og les mer



ETG  
4



# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

## MEGLER

### Oppdragsnummer

912245021

### Kontaktperson

Navn: Michael Almvik Meyer, telefon 480 62 870

Tittel: Eiendomsmegler

Nygaardsgata 55, Fredrikstad

Michael.meyer@dnbeiendom.no

### Ansvarlig megler

Navn: Kate Sandø, telefon 414 54 569

Tittel: Prosjektleder

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemias gate 30, Oslo

Org.nr.: 910 968 955

## SELGER

### Selger/Utbygger

Navn: Vansjøveien 6 AS

Adresse: Borgarveien 15, 1633 Gamle Fredrikstad

Org.nr.: 925 656 615

## PROSJEKTET

### Om prosjektet

Karlshus Terrasse er et moderne boligprosjekt under utvikling i hjertet av Karlshus, Råde. Prosjektet omfatter 30 lyse selveierleiligheter fordelt på fire etasjer. Bygningen får en elegant, stedstilpasset arkitektur der toppetasjen er trukket tilbake for å gi flere av de øverste leilighetene private takterrasser. Fasaden utformes i moderne kvalitetsmaterialer som harmonerer med nabolaget, for et varig og helhetlig uttrykk. Her blir det fine og gode 2- til 5- roms leiligheter. Leilighetene varierer fra 49 til 154 m<sup>2</sup> og er utformet med fokus på bo-komfort, arealeffektivitet og moderne design.

Leilighetene byr på gode planløsninger og flotte uteplasser. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære. Den generøse takhøyden på ca. 2,5 meter (noe lavere i nedforede partier) bidrar til en ekstra romfølelse. Enten du ser etter en lettstelt 2-roms eller en romslig toppleilighet med egen takterrasse, finnes det alternativer som passer enhver livssituasjon. Hver kvadratmeter er utnyttet optimalt for å gi maksimal bo-komfort uten unødvendig areal.

Standard og materialvalg er gjennomtenkt med moderne uttrykk og kvaliteter som vil stå seg over tid. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer, kvalitetslaminat i oppholdsrom, vannbåren gulvvarme og badrom med fliser av høy kvalitet. Heis fra garasjeplan til alle etasjer gir en enkel og komfortabel hverdag. I underetasjen etableres parkeringsanlegg med elbillading, sportsboder og direkte adkomst til heis. Her kan du gå tørrskodd rett inn i din egen leilighet.

Uteområdene blir hyggelig opparbeidet med lekeplass, sosiale soner og beplantning. En felles takterrasse vil by på utsikt over flott åkerlandskapet. Det legges vekt på trygge og trivelige omgivelser med gode solforhold og et miljø som inviterer til felleskap og trivsel. Dette blir et prosjekt hvor du kan senke skuldrene og nyte hverdagen i lyse, moderne omgivelser midt i Råde.



# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

Her kombineres funksjonell arkitektur og moderne bo-komfort med et rolig og landlig nabolag – et hjem for deg som vil bo nytt, praktisk og komfortabelt.

## Adkomst og beliggenhet

Karlshus Terrasse ligger sentralt i Råde i Vansjøveien 6, med kort vei til både natur og sentrum. Her bor du i et historisk tettsted med bakeri, kaffebær og lokale servicetilbud bare noen hundre meter unna. Rema 1000, frisør, legesenter etc. er nærmeste nabo ca. 20 meter unna. Gang- og sykkelveier knytter området til togstasjonen og kommunens turstier. Vansjøen ligger like ved og er et flott sted for padleturer og friluftsliv. Med gode kollektivforbindelser til Moss og Rakkestad, og Intercity-toget som gir rask tilgang til Oslo og Göteborg, får du både nærhet til natur og enkel pendling.

## Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 4. kvartal 2027 til 1. kvartal år 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 15.06.2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmukt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger har rett til å fremskynde avtalt overtagelse. Overtagelsen kan fremskyndes maksimalt 4 måneder. Selger må varsle Kjøper skriftlig om dette så fort det er åpenbart for Selger at overtagelsen kan fremskyndes, og senest 2 måneder før ny overtagelsesdato. Klokkeslettet for overtagelsen kan varsles inntil 14 dager før. Ved en eventuell forsinkelse vil dagbøter regnes fra ny overtagelsesdato.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand.

Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er ellers at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

## Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- nødvendige tillatelser for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 65% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 15.06.2026 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

## Innhold og standard

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

## Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selgers entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggs-

# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

---

arbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

## Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig kommer frem i prislisen. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

## Eierforhold

Selveier

## Boligtype

Leilighet

## TOMTEN

### Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på eiendommene gnr. 60, bnr. 35 og bnr. 16 i Råde kommune.

Eiendommen skal sammenslås/fradeles/grense justeres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for eiendommen er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være ca. 2 430 m<sup>2</sup>. Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikkelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

### Adresse

Vansjøveien 6 / Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

### Tomtetype

Eiet tomt

## SAMEIET

### Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

## Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

## Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

## PARKERING

### Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en utvendig sportsbod til hver bolig i tillegg til felles sykkelparkering, lokalisert i parkeringskjeller.

Parkeringsplass kan kjøpes for kr 350.000, - pr. stk. så lenge ledig.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

For parkeringskjeller er følgende medtatt i vedtektene: Parkeringskjeller er organisert som egen næringsseksjon som er inndelt i 33 andeler. Eierne av boligseksjonene skal ha fortrinnsrett til kjøp og leie av parkeringsplasser i næringsseksjonen, dog slik at den enkelte eier av andel i næringsseksjonen har rett til å selge sin andel eller bortleie sin parkeringsplass til eksterne

hvis det ikke er kjøpere/leietakere blant sameiets seksjonseiere.

Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet. Dette innebærer at parkeringsplasser må være ca. 2,6 meter brede, men at søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. I visse tilfeller hele 3 meter. For HC-plasser gjelder et breddekrav på 4,5 meter.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Selger er i dialog med Råde kommune om å få noen parkeringsplasser utenomhus, som skal være til gjesteparkering for korttidsparkering.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne  
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

## ØKONOMI

### Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

### Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-

Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,-

Oppstartskapital til sameiet: kr 100,- pr kvm BRA-i.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjestående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være 8.834,- kroner per kvm BRA-i for boligen. Dette utgjør kr 220,85 pr. BRA-i pr. seksjon i dok.avg. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

### Betalingsplan

Kr 100.000,- forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

20 % dersom Kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

## Eiendommens faste, løpende kostnader

### 1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader fremkommer av prislisten, hvor man har lagt til grunn at, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Kommunale avgifter for den enkelte seksjon faktureres direkte fra kommunen.

Fiberleverandør inn til bygget, hver seksjon velger eget abonnement.

Oppvarming fjernvarme. Målere settes inn og seksjonseier vil bli fakturert for faktisk forbruk via sameiet (forretningsfører)

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert Solibo som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til ca. kr 200,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/parkeringsanlegget.

### 2) Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen kr 109,09 pr. m<sup>3</sup>. Estimert årlig kostnad utgjør kr 14.182,-. Tilkommer abonnement for både vann og avløp på kr 3.982,-. Totalt kr 18.164,-. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m<sup>3</sup>. Kommunale avgifter faktureres 4 ganger i året.

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang. Standard renovasjonsløsning utgjør kr ca. 5.400,- for hver seksjon. Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2025. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

## 3) Info eiendomsskatt

Det er ifølge Selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

## Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

## Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker.

Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

## OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for Karlshus sentrum, planid 3017 2016 05 (datert 28.02.2018), revidert 03.10.2022, vedtatt 22.09.2022. Området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad. Utbyggingsavtale med Råde kommune er under utarbeidelse.

Rammetillatelse for prosjektet bestående av en boligblokk med 30 leiligheter i 4 etasjer samt parkeringskjeller og rivning av den eksisterende bebyggelse på tomten er gitt 07.10.2024. Kopi av rammetillatelsen/utbyggingsavtalen kan fås ved henvendelse til megler.

Området er i utvikling med planlagt fortetting og bedre infrastruktur, noe som gir økt liv i sentrum og et attraktivt bomiljø. Det kan forekomme trafikkstøy fra E6 og jernbane, samt spora-

disk flyaktivitet fra Rygge, men boligene prosjekteres i henhold til gjeldende støykrav. Normal landbruksdrift i nærområdet kan gi lukt og støy enkelte dager.

## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

## Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

[Heftelser i eiendommen Gnr. 60, Bnr. 35 i Råde kommune](#)

### 1953/2132 08.07.1953 Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon iht Bygningsloven.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Heftelsen omhandler en avtale mellom naboer om å bygge hvert sitt uthus med gavlene direkte i nabogrensen, slik at gavlene dekker hverandre. Bemerkning: Da bygg på begge tomtene i sin helhet skal rives, så har denne servitutten utspilt sin rolle.

[Heftelser i eiendommen Gnr. 60, Bnr. 16 i Råde kommune](#)

### 1953/2132 08.07.1953 Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon iht Bygningsloven.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Heftelsen omhandler en avtale mellom naboer om å bygge hvert sitt uthus med gavlene direkte i nabogrensen, slik at gavlene dekker hverandre. Bemerkning: Da bygg på begge tomtene i sin helhet skal rives, så har denne servitutten utspilt sin rolle.

## Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.



# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

---

## ØVRIGE VILKÅR

### Videresalg før overtagelse

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 75.000,-. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeierforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

### Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i

standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

### Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

---

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

## Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

## Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

## Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

## Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

## Meglers vederlag (betales av Selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 51.250, - per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250, - i oppgjørstjenester og kr 5.000, - for rådgivning, fag og analyse per enhet. Alle oppgitte priser inkl. mva.

## Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekon-sulenter.

## Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har Dnummer til erstatning for norsk personnummer. Dnummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt Dnummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres Dnummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar Dnummer.

Lang behandlingstid på utstedelse av Dnummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller Dnummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før Dnummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/ borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

# Eiendom A til Å – bolig under oppføring

---

## Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 3) Plantegning (vedlagt prospekt)
- 4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- 5) Situasjonsplan (vedlagt prospekt)
- 6) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utkast sameievedtekter  
(fås ved henvendelse til megler)
- 8) Utkast budsjett (fås ved henvendelse til megler)
- 9) Salgsprospekt november 2025
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser  
(fås ved henvendelse til megler)
- 11) Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
- 12) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser  
(fås ved henvendelse til megler)
- 13) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

## Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 27.11.2025

Det gjøres oppmerksom på at papiirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

## FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV

### KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre

enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



Skann for å lese  
digital versjon av  
Eiendom A til Å

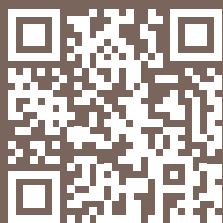
# Over 30 år med utvikling og forvaltning av eiendom i Østfold



Northman AS er et selskap innen eiendomsutvikling som ble dannet i 1990. Arild Aaserud startet i byggebransjen som ung og kjøpte sin første eiendom for rehabilitering som 20-åring. I dag er det 3 generasjoner Aaserud som driver visjon om langsiktig eiendomsutvikling videre. Vi har nå fire utviklingsprosjekter med 140 leiligheter og flere tusen kvadratmeter næringsareal. I tillegg forvalter vi en portefølje på rundt 20 000 m<sup>2</sup> næringsarealer med ca. 70 leietakere i Østfold-regionen.







KARLSHUS  
TERRASSE