

Fredrikstad / Gressvik



I Fredrikstad / Gressvik tilbyr vi helt nye 35, 72 og 144m² lagerseksjoner

MittEgetLokale har 49 selveierseksjoner til salgs, plassert på Gressvik i Fredrikstad kommune. Med 8 min avstand fra Fredrikstad sentrum.

Forventet byggestart er siste halvår 2025, forutsatt at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg i prosjektet.

Kontakt oss

Daglig leder
Jørgen Ittelin-Brynildsen

Tel: 924 88 662

Mail: jorgen@mittegetlokale.no





Mer plass til det du ikke har plass til

Vær smart – ei ditt eget lager

Salgsoppgave og generell informasjon

Eiendommen

Eiendommen har gnr/bnr 50/288 og har adresse Gamle Ålevei 115. Etter seksjonering vil hver seksjon få sitt eget gnr/bnr/.

Tomt

Opparbeidet tomt med asfalt og grøntarealer, som leveres i tråd med reguleringsbestemmelser.

Beliggenhet

MittEgetLokale Fredrikstad / Gressvik, 8 min fra Fredrikstad sentrum.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til næring.

Arealer

Utbygger forbeholder seg retten til å endre antall byggetrinn (bygninger). Se utkast til situasjonsplan.

Sameie

Vil bli organisert som ett eller flere seksjons-sameier. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene.

Konstruksjon

- Bygget er dimensjonert for normal brannbelastning (50 - 400 MJ/m) og for temperatursone 5 - 15 C°
- Betongplaten leveres avrettet, stålglatt, og støvbundet (Det kan forekomme nyanseforskjeller)
- Betongplate leveres isolert i underkant
- Betongen har fall fra porten og ut til asfalten
- Stålvinkel som avslutning av betongkant
- Bærekonstruksjon leveres i lakkert stål og vil være synlig inne i seksjonen

Uteområde

Asfaltert dekke med avsluttende kantstein langs gavlesider, teknisk rom og langvegg mot første og siste port.

Vegger

- Innvendige og utvendige vegger består av sandwichelementer, og leveres iht. brannrapport
- Seksjoneringsvegg kan være av annen materiale og ikke sandwich. Avhengig av prosjektering
- Brannklasse EI30 mellom seksjoner

- Utvendig fasade, vinduer, portåpning og innvendige vegger beslaglegges

Tak

- Taket består av selvbærende takplater som isoleres og tekkes med takpapp eller PVC
- Takstige leveres fra teknisk rom

Elektrisk leddheisport

- Størrelse: 4 x 4,4 m (B x H)
- 1 fjernkontroll per seksjon

Dører og vinduer

- Inngangsdør integrert i leddheisport
- Vinduer med fast karm, ikke åpningsbare

El-installasjoner

- Åpent anlegg iht. NEK 400.
- Egen måler for strøm til hver seksjon i teknisk rom
- Det tilrettelegges med trekkerør for fiber- og bredbånd til hver seksjon fra teknisk rom. Egen avtale må opprettes sammen med sameiet
- Underfordelingsskap i hver seksjon plassert i hjørnet på bakvegg
- Om bygget(ene) har 400V anlegg er det 4x25A sikring i fordelingsskap. Om bygget(ene) har 230V anlegg er det 3x40A
- 1 bryter og 1 dobbel stikkontakt inkludert ved underfordeling
- Endelig dimensjonering av elektrisk anlegg avklares nærmere opp mot byggestart

Belysning og LED-armaturer i tak

- 2 stk. for 35 m²
- 2 stk. for 72 m²
- 4 stk. for og 144 m²
- Utvendig fasadebelysning iht. lysberegninger

Vann og avløp

- Vannmåler for hver seksjon i teknisk rom
- Vann og avløp føres frem i grunnen under isolasjon og betongplate, med oppstikk plassert i hjørnet ved bakvegg
- Det tilrettelegges sluk i gulv for mulig toalettrom. (gitt godkjenning fra kommunen)
- Avløp er dimensjonert for standard sanitærløsninger

Ventilasjon

- 1 ventil per seksjon i yttervegg eller i port. Ventilasjonen er basert på naturlig lufting. Mekaniske løsninger må vurderes individuelt.

Brannsikkerhet og varsling

- Adresserbart brannvarslingssystem
- Tilkoblet felles sentral, klargjort for overføring til brannvesen/vaktselskap

Overvannshåndtering

- Overvann fra tak håndteres med nedløp inne i seksjonene (isolert)
- Nøddavløp leveres for avrenning fra hovedtak og teknisk rom
- Utvendig vann ledes til prosjekterte kummer og terreng

Parkering

- Hver seksjon disponerer 5m foran egen port ved opphold i seksjonen
- Ingen fast parkeringsplass

Diverse

Bilder, farger, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon i prospekt, avvik fra disse kan forekomme.

Tilvalg

Utbygger utarbeider en tilvalgsmeny som fremlegges etter inngått kontrakt for enkle tilpassinger og tilleggsarbeider. Man vil få tilgang til egen tilvalgsbutikk i nettbutikken, og bestilling av tilvalg kan først skje etter byggestart er besluttet.

Overtakelse

- Byggene planlegges ferdigstilt siste halvår 2026, under forutsetning om tilfredsstillende salg, og byggestart innen siste halvår 2025.
- Ca. 8 mnd. byggetid. Hvis prosjektet er delt opp i byggetrinn, gjelder byggetid fra oppstartsdato neste byggetrinn.

En måned før overtagelse vil du motta en invitasjon til overtakelsen med eksakt dato og klokkeslett. Etter overtagelse plikter ny eier å sette seg inn i vedtektene som medfølger.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på oppgjørsansvarliges klientkonto innen 1 uke før overtagelse.

Avbestilling

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum(ink.mva.). Bestilte tilvalg skal gjøres opp fullt ut ved avbestilling.

Bruk

Det er kjøpers ansvar til enhver tid å sørge for at eget bruk tilfredsstillende regler og krav. Byggene og lagerseksjonene er ikke beregnet for varig opphold og permanente arbeidsplasser. Det henvises videre til vedtekter for mer informasjon.

Generelle forbehold

- Godkjenning av prosjektet og at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 31.10.2025. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 60 % forhåndssalg
- Omprosjektering ved kommunens tilsvar til rammesøknad
- At Selger oppnår en for Selger tilfredsstillende kalkyle
- At Selger oppnår en for Selgers tilfredsstillende avtale med entreprenører
- At Selger oppnår en for Selgers tilfredsstillende finansiering av prosjektet
- Tomten blir regulert til formålet
- Selger forbeholder seg retten til å endre priser på de en hver tid usolgte seksjonene
- Avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger kan forekomme. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende
- Styret hos utbygger beslutter bygging
- Forbehold om feil i prospekt
- For øvrig selges eiendommen i henhold til avhendingslovens bestemmelser.

Asfaltdekke og bevegelser

Over tid kan naturlige grunnforhold og belastning føre til mindre endringer rundt lagerbygg og porter, som heving eller fall i asfaltdekket.

Forbehold om vær

- Ved store væromslag, kan det forekomme frost på porter, dører, og stål. Dette kan skyldes fukt i lageret som skaper kondens. Dette kan løses med enkel oppvarming
- Ved store nedbørmengder kan det forekomme vann inn under port

Reklamasjon

- Frist for reklamasjon er 2 år etter overtalelse og må meldes uten ugrunnet opphold

Omkostninger

- Dokumentavgift 2,5%.
- Tomteverdi er ca.: kr 2 823,- pr/m²
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,-
- Tinglysningsgebyr og attestgebyr for hvert pante-dokument kr 500,- + kostnader til pantattest på kr 268,-
- Dokumentavgift er ca. kr 70,- pr/m²

Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi inkludert infrastruktur. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen.

Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger. Det gjøres oppmerksom på alle kjøpere vil bli fakturert 6 x felleskostnad som oppstartskapital til sameiet i forbindelse med overtagelsen. Dette for å sikre at sameiet har økonomiske midler ved oppstart

Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr 62,5,- pr/m² pr. år og skal dekke bl.a. byggets forsikring, forretningsførsel av sameiet, brøyting/strøing, felles strøm, utelys, vedlikehold fellesareal m.m.

MVA

Kjøpesum inkluderer merverdiavgift. Mva. registrert selskap med mva.-pliktig virksomhet i seksjonen, kan etter overtakelse motta en justeringsavtale for refusjon av merverdiavgift. Les mer om dette her:

<https://www.mittegetlokale.no/skal-du-investere-i-et-lager-til-din-bedrift/>

Kommunalt

Seksjonseier betaler selv løpende kommunale avgifter etter overtakelse. Det oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon vedrørende kommunale avgifter for denne type bygg.

Andre opplysninger

Fra hovedbølet som eiendommen blir fradel fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av

grunnboken for denne eiendommen.

Beskrivelse av tekniske standard og informasjon gitt i dette prospektet og leveransebeskrivelse, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før kjøpsbekreftelse signeres. Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Forbrukerkjøp

Dersom du kjøper som forbruker eller skal ha seksjonen til personlig bruk, plikter du å gi oss beskjed før avtale inngås

Avtalen gjelder foran kjøpsloven og avhendingslova der de er fravikelige.

Utbygger/selger

MittEgetLokale AS
Drammensveien 165, 0277 Oslo
Org.nr: 911 805 081
www.mittegetlokale.no
kontakt@mittegetlokale.no

Ved oppstart av prosjektet vil utbygger/selger kunne endres til et annet selskap i konsernet.

Kontakt:

<https://www.mittegetlokale.no/kontakt-oss-her/>



Borge

ØREBEKK

Gressvik

Fredrikstad

NYGAARDSPLASSEN

NABBETORP

GAMLEBYEN

GAMLE FREDRIKSTAD

VIKER

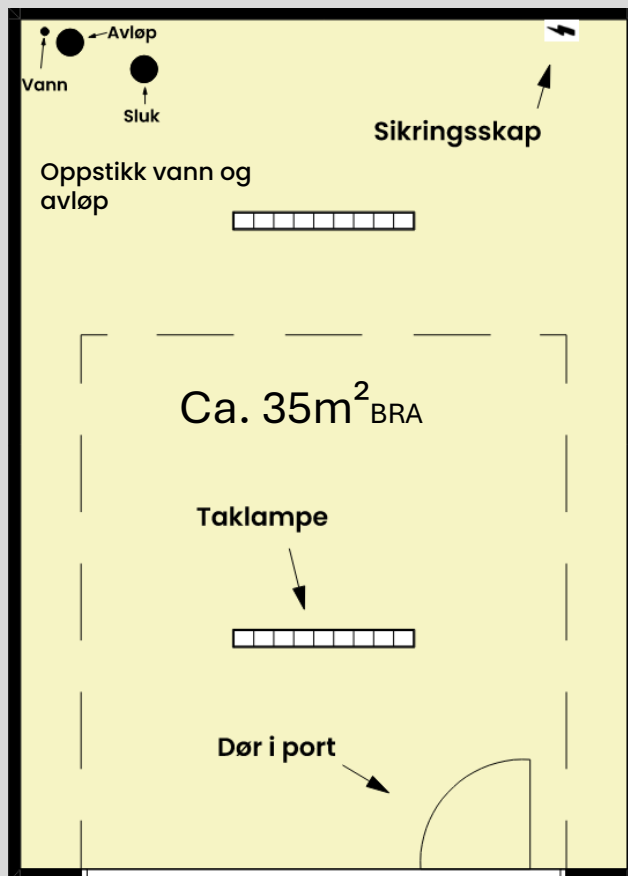
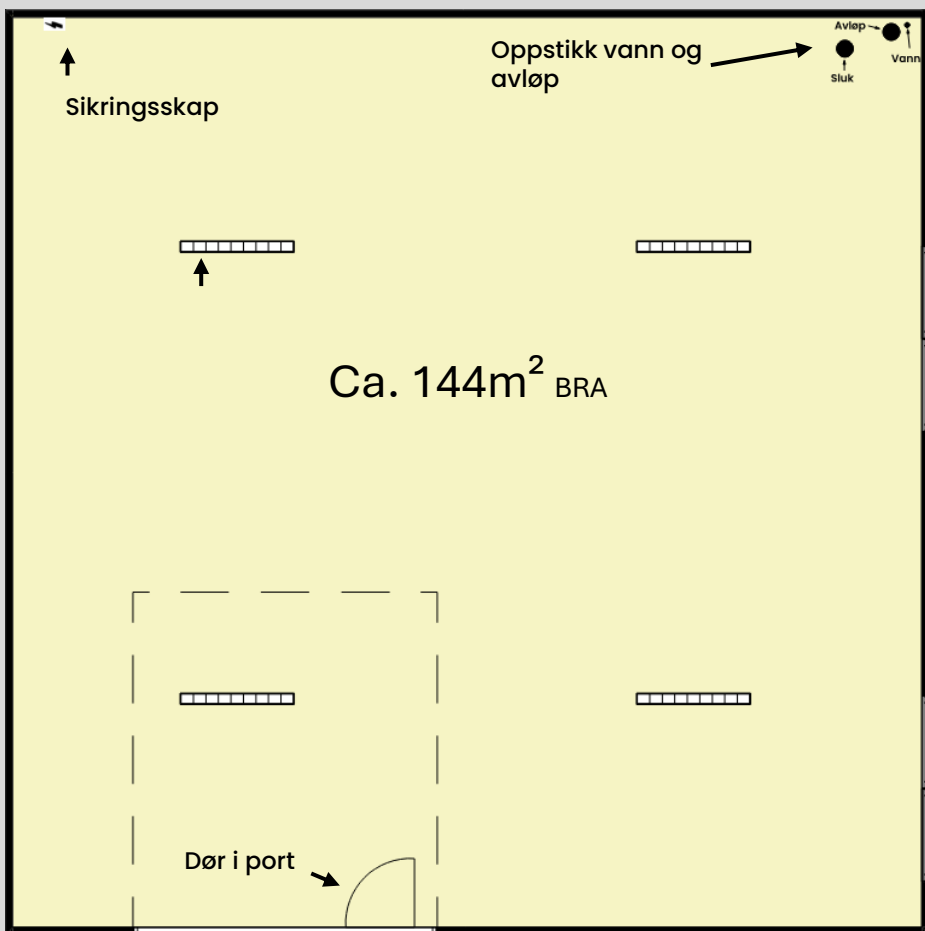
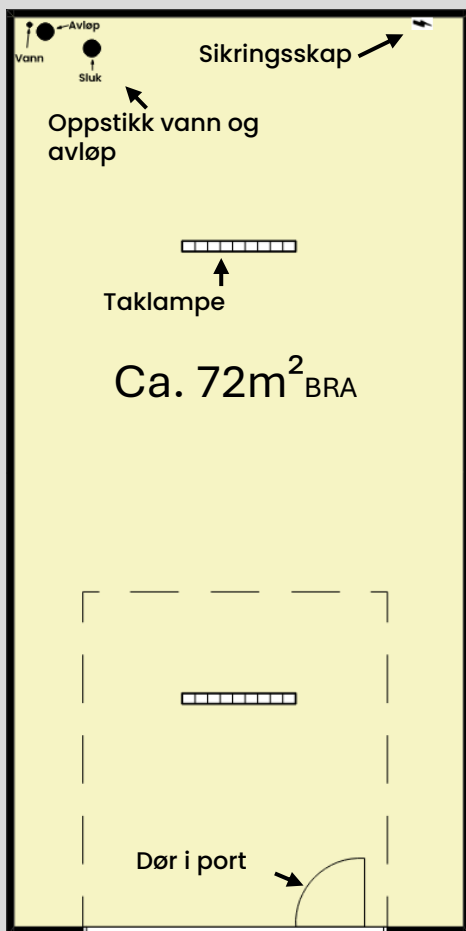
Faretangen

Kråkerøy

Alshus

KRÅKERØY









Vedtekter

Sameiermøte

Sameiermøtets myndighet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameier-møtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameierbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

Innkalling til sameiermøte

- Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av x. Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan skje elektronisk.
- Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å be-handle.

Hvilke saker sameiermøte skal og kan behandle

- Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingens kal det ordinære sameiermøtet:
- Behandle styrets årsberetning.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

Valg av styre

- Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
- Styrelederen velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av de 3 styremedlemmene er til stede. Ved uenighet har styreleder dobbel stemme.

Styrets oppgaver

- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedlikehold

- Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.
- Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet har en forpliktelse til deltakelse i felles veilag for drift av eventuelle adkomstveier. Sameiet er ansvarlig for utarbeidelse av skiltplan samt opprettelse av parkeringsbestemmelser. Kostnader for drift og vedlikehold av infrastruktur inngår i felleskostnadene.

Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med felles-anlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering

Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader skal forstås som alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg utelukkende til den enkeltes seksjon eller arealer sameieren har enerett til å bruke. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad etter sin eierbrøk.

Felleskostnadene fordeles etter eierbrøk der det ikke er fastsatt annen fordeling. Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene.

Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall. I tilfeller hvor det installeres oljeutskiller skal tilknyttede seksjoner bære kostnaden for service og vedlikehold. Dette skal ikke belastes sameiet dersom annet ikke er avtalt gjennom sameiermøtet.

I tilfeller hvor det installeres oljeutskiller skal tilknyttede seksjoner bære kostnaden for service og vedlikehold. Dette skal ikke belastes sameiet dersom annet ikke er avtalt

Forsikring

Bygget skal forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

Uteareal- parkering/biloppstillingsplasser

Sameiets parkering forvaltes i tråd med egne parkeringsbestemmelser, jf. punkt 5.2. Hver seksjonseier disponerer 5 meter foran egen port/seksjon til parkering når det er opphold/arbeid i seksjonen.

Felles uteareal

Øvrig uteareal skal være disponibelt til felles areal. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres noe uten-dørsuten skriftlig samtykke fra styret, og da bare for en nærmere avgrenset, kort periode, og hele uteområdet skal holdes åpent for manøvrering og brøyting. Videre er det sameiets oppgave til enhver tid å sikre at utearealet ryddige og pent og ikke til sjenanse for de øvrige seksjonseierne. Areal langs tomtegrense mot tilstøtende byggetrinn fungerer som felles trafikkareal.

Asfaltdekke er ikke beregnet for kjøring av tunge maskiner, som for eksempel lift.

Profilering

Hver seksjon har nummerering over port. Egne reklameskilt på fasaden tillates ikke. Utbygger kan i noen tilfeller avtale særskilte avtaler vedrørende profilering. Utbygger plasserer egne skilt på fasade iht. prospekt.

Tiltak i og rådighet over egen seksjon

Bygging, tiltak og virksomhet i egen seksjon må ikke foregå dersom det medfører ulemper for andre seksjoner. Dette gjelder også tiltak og virksomhet som kan skape skade på bygget.

Den enkelt seksjonseier plikter til enhver tid sørge for å ha alle nødvendige tillatelser til bygging og bruk. Utnytting av muligheter for lagerhylle e.l. og andre tiltak som kan påvirke eiendommens utnyttelsesgrad skal godkjennes av styret, som skal påse at utnyttingsmuligheter blir likt fordelt, om det ikke gjøres avtale mellom seksjonseierne om noe annet.

Seksjonen skal ikke brukes i strid med lover, regelverk og krav. Enheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke utnyttes slik at det fører til unødig eller urimelig ulempe. Det kan blant annet innebære virksomhet som er støyende, luktende, eller bruk som er en fare for andre. Dersom ulovlige forhold, utnyttelse utover lover, regler og krav oppdages før ferdigattester gitt, er det kjøpers ansvar å føre sin seksjon tilbake til formålet.

Hel eller delvis utleie av seksjon skal godkjennes av styret. Sameiet kan ikke nekte utleie uten saklig grunn.

Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Overgangsbestemmelser

Sameiet er forpliktet til å medvirke til ferdigstillelse av reguleringsplan for hele industri området. Dette innebærer signaturer til for eksempel nødvendige tinglysinger m.m.

Annet

- Dersom ikke annet er bestemt av sameiet skal varmpumpens utedel plasseres på byggets tak iht. MittEgetLokales retningslinjer.
- Det er ikke under noen omstendighet anledning til å foreta endringer/modifiseringer på byggets fasade uten styrets samtykke.



+47 924 88 662
kontakt@mittegetlokale.no
Drammensveien 165, 0277 Oslo
www.mittegetlokale.no

14.03.2025