

byhaven



boibyhaven.no

boibyhaven.no

Jadegården

Her bygde de båter, vi bygger fremtiden

Værste bidrar til at Fredrikstad blir en enda bedre by å leve i. Det er en aktiv og hyggelig bydel hvor det er menneskene som skaper trivsel.



Værste på Kråkerøy, rett sør fra sentrum, bidrar til at Fredrikstad blir en bedre by å bo, studere og jobbe i, gjennom en god miks av boliger, skoler, næring, idrett og kultur. Det vil være en levende bydel, og det er menneskene som står for trivselsfaktoren.

«Værste-området er et helhetlig byutviklingsprosjekt som styrker og utvider sentrum ved å svare på mange av Fredrikstads behov; et variert og miljøvennlig boligområde, hyggelige grøntarealer og fellesområder, nye og tidsriktige kontorbygg, gatebasert handel og et sentrumssenter som fyller byen med liv, mennesker og arbeidsplasser.»

Trond Delbakk, Daglig leder – Værste AS





ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme



ILLUSTRASJON: Radius Design

VÆRSTETORVET

Stort handlesenter i gateplan

Værstetorvet tar handelen tilbake til byen! Vårt mål er å tiltrekke moderne butikkonsepter som supplerer det eksisterende tilbudet i Fredrikstad sentrum.

Under boligene i Byhaven vil det komme et stort handlesenter som vil romme om lag 60 butikker og serveringssteder. Vi har allerede signert kontrakt med dagligvarebutikken OBS, Sport 1, Apotek 1, Elkjøp, Gant Concept Store, Krogh Optikk, Jernia og serveringsstedene Jordbærpikene og Sabrura Sticks & Sushi. Senterets arkitektur vil stå sentralt, og det brede utvalget av moderne butikker og serveringssteder vil utgjøre en komplett handels- og møteplass som supplerer dagens tilbud i sentrum.



ØSTFOLDS MEST MODERNE HANDELSTILBUD

Med Værstetorvet får vi endelig et moderne handlesenter i Fredrikstad som tar handelen tilbake til byen. Vårt mål er å tiltrekke moderne butikkonsepter som supplerer handelstilbudet i Fredrikstad sentrum og ikke minst tilfører nye spennende konsepter. Værstetorvet vil legge vekt på ukeshandel, dagligvarer og moderne serveringssteder, og bidrar med sitt varierte tilbud og moderne arkitektur til at Værste blir en levende bydel med høy trivselsfaktor.

EN INTEGRERT DEL AV SENTRUM

Værstetorvet bidrar også til at Værste-området blir en integrert del av Fredrikstad sentrum. Det er kort gangvei fra Stortorvet på den andre siden av elven. Fra Gangbroa vil det strekke seg en flott gågate med butikker helt frem til det nye torvet foran senterets inngangsparti, som fyller byen med handel, mennesker og liv. Senteret vil også være lett tilgjengelig med sykkel og bil. Det kommer rikelig med sykkelparkeringer og rundt 60 p-plasser i gateplan, og i kjelleretasjen ligger en stor garasje med hele 440 p-plasser.



ILLUSTRASJON: Radius Design

ILLUSTRASJONER:
Avvik vil forekomme

BYHAVEN

Det beste av to verdener



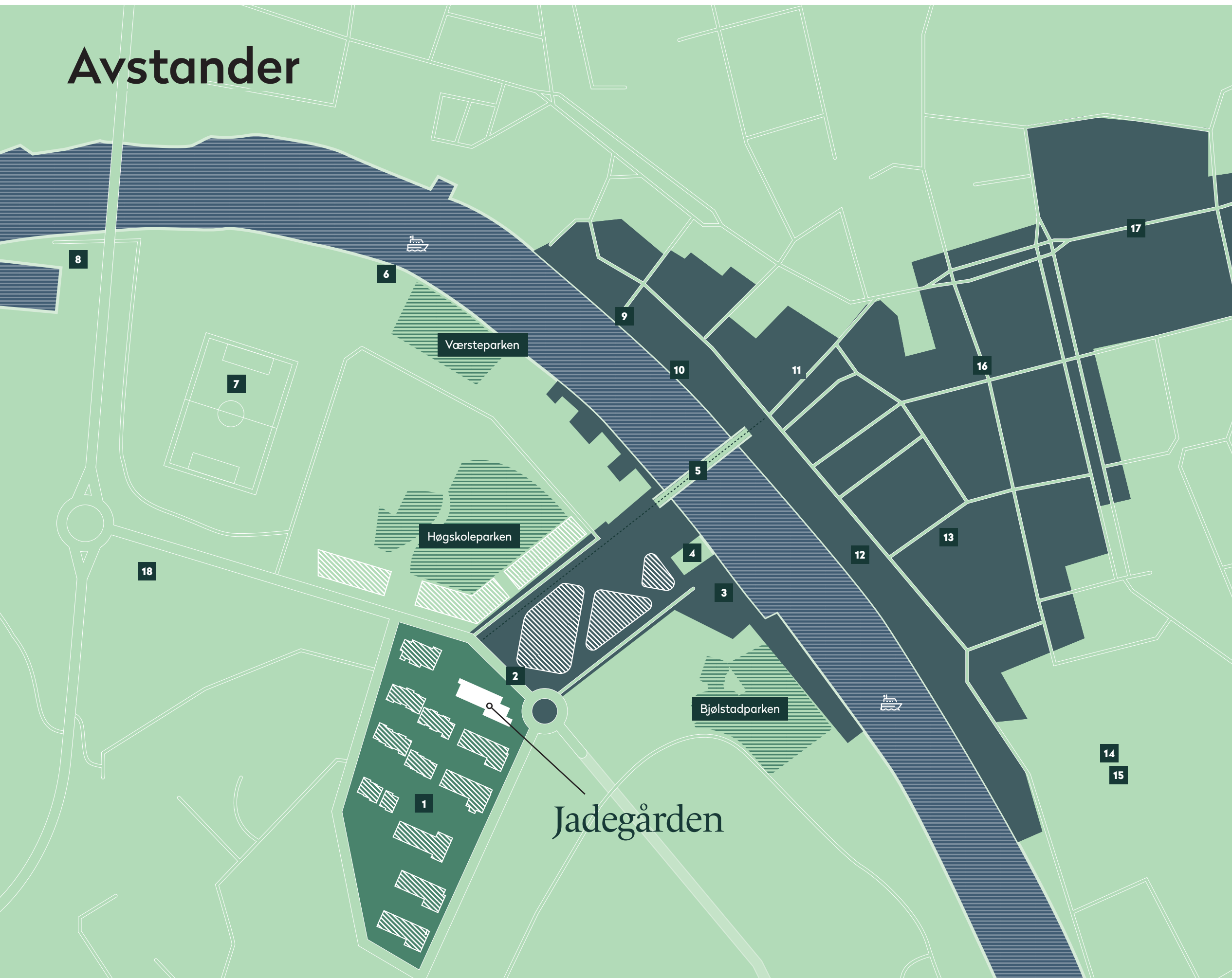
ILLUSTRASJON:
Avvik vil forekomme

I Byhaven får du en helt ny og lettstelt bolig i hjertet av Fredrikstads nye bydel – Værste. Her får du livskvalitet med det beste av to verdener – en stor felles takhage og nærhet til naturen, samtidig som du bor urbant og meget sentralt med «alt» innen gangavstand.

Mens Værstetorget fyller bydelen med liv, mennesker og arbeidsplasser, blir Byhaven et variert og bynært boligområde med hyggelige grøntarealer og fellesområder. Her kommer en variert miks av ca. 250 boliger hvor du finner alt fra mindre 2-roms og større toppleiligheter til flotte townhouses.

Den store felles takhagen for beboerne i Byhaven vil by på stor variasjon av vegetasjon, hyggelige sittesoner og aktivitetsområder. En oppdeling i småplasser, gater og smug skaper et landsbypreg med små intime rom, med mulighet for både avkobling, aktivitet og samvær.

Avstander



Byhaven ligger i hjertet av Fredrikstads nye bydel - Værste. Her bor du urbant og meget sentralt med «alt» innen gangavstand.

- 1** Byhaven
- 2** Værstetorvet
- 3** Båthuset Scene
- 4** Restaurant Slippen
- 5** Gangbroa
- 6** Fergeleie
- 7** Fredrikstad Stadion
- 8** Gjestehavn
- 9** Bryggepromenaden
- 10** Havnelageret Gastropub
- 11** Stortorvet
- 12** Litteraturhuset
- 13** Restaurant Køl
- 14** Kulturhuset Blå Grotte
- 15** Fredrikstad Kino
- 16** Gågata
- 17** Torvbyen Kjøpesenter
- 18** Helsehuset Fredrikstad
-  Fredrikstad stasjon, 20 min
-  Oslo Sentralstasjon, 1t 10 min
-  Oslo Lufthavn (OSL), 1t 45 min

Revitalisering til det beste for byen

I desember 1998 kjøpte et nystartet selskap bestående av lokale eiere og investorer store deler av industriområdet som tilhørte Fredrikstad Mekaniske Verksted. Selskapet, som betegnende nok tok navnet Værste AS, ble etablert med formål å revitalisere det enorme området til det beste for Fredrikstad og byens innbyggere.

I den nye bydelen pågår en rivende utvikling med oppføring av nye boliger, kontorbygg og utvidelse av høgsolen. I de kommende årene skal ny videregående skole og Arena Fredrikstad bygges, og vest på området skal Værste utvikle nær 3 000 boliger over de neste tiårene.

Værste AS skal bidra til at Fredrikstad blir en enda bedre by å bo, studere og jobbe i. En god miks av boliger, skoler, næring, idrett og kultur, vil gi området akkurat det. Og selv om Værste er på vei inn i en bærekraftig tidsepoke, vil den gamle industrihistorien til Fredrikstad Mekaniske Verksted for alltid være en viktig og kjærkommen arv.

Illustrasjonen viser visjonen for Værste-området i sin helhet.



ILLUSTRASJON:
Avvik vil forekomme



Bo urboant

i Fredrikstads nye bydel

Bo godt. Lev vel.

Byhaven er for deg som ønsker å bo urbant og meget sentralt i Fredrikstads nye bydel. Her har du gode muligheter til å leve et aktivt og komfortabelt liv.

Byhaven ligger sentralt på Værste, bare et steinkast unna Gangbroa over til Stortorvet. Her vil det bygges en variert miks av boliger som er tilpasset forskjellige livssituasjoner. Blant de ca. 250 boligene finner du alt fra mindre 2-roms og større 4-roms leiligheter til flotte townhouses.

Boligene i Byhaven er fordelt på syv leilighetsbygg og 24 townhouses. Første salgrinn omfatter de tre byggene nærmest elven, som med sine særegne fasader skaper variasjon i arkitekturen og bidrar til et mangfold langs bygatene. Dette blir en levende bydel med høy bokvalitet!

Vertikal er det moderne teglsteinsbygget på hele 13 etasjer som har en detaljering og et estetisk uttrykk med høy arkitektonisk verdi. Vertikal ligger nordvest i prosjektet og som navnet formidler er dette et boligårn som strekker seg høyt over øvrig bebyggelse. Her finner du 37 selveierleiligheter fordelt over 9 toroms, 9 treroms, 17 fireroms og 2 femroms med størrelse fra BRA 35 til 205 m². I 12.-13. etasje ligger to praktfulle penthouseleiligheter over to etasjer som har privat takterasse mot sør og en fantastisk 360-graders utsikt over byen.

Jadegården ligger nordøst i kvartalet og bygget skaper med sin grønne fasadeflis et praktfullt blikkfang for besøkende som kommer fra sentrum. Med navnet Jadegården har vi latt oss

inspirere av den sjeldne, grønne smykkesteinen Jade. Her finner du 36 selveierleiligheter fordelt over 12 toroms, 12 treroms og 12 fireroms med størrelse fra BRA 46 til 117 m².

Amber mot øst er en bygning kledd i lys, rød tegl – et naturmateriale som bare blir finere med tiden. Med sorte detaljer i utvendige konstruksjoner får bygget et industrielt og internasjonalt preg som refererer til verftsvirksomheten på Værste. Navnet Amber er inspirert av den spesielle rødfargen på teglsteinen i fasaden. Her finner du 33 borettslagsleiligheter fordelt over 15 toroms, 13 treroms og 5 fireroms med størrelse fra BRA 41 til 164 m². I 7. og 8. etasje vil det komme to flotte penthouseleiligheter med store terrasser mot vest.



ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme



Møt nabolaget

Værste har både urbane og landlige kvaliteter. Det gir bydelen mange aktivitets- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som det er et veldig hyggelig sted å bo.

De siste 5-10 årene har Værste-området vært i enorm utvikling, og den nye bydelen forventes å ha over 4 000 innbyggere i 2030. Til tross for den raske utviklingen har Værste klart å skape sin egen identitet, og er et sted innbyggerne er stolte av å bo.

Værste er i ferd med å bli en integrert del av Fredrikstads nye bykjerne. Her har du alt av shopping, kulturliv og spisesteder i behagelig gangavstand. Samtidig har du naturskjønne Kråkerøy med sine flotte turområder like nære. Du skal heller ikke langt før du ser Hvaler med sine badeplasser og åpent hav. Mulighetene er mange, og det er akkurat derfor så mange velger å flytte til Værste!

Realiserte restaurant-drømmen på Værste

I 2012 kom Ingeborg Nygaard og Tobias Gustafsson til Fredrikstad og tok over driften av restaurant Slippen. Byens innbyggere tok dem imot med åpne armer.



FOTO: Terjes Foto



Vi kom først på jobb og var de siste som gikk. Dette var vår verden. Men det er klart at det var tøft å stå 16-18 timer på kjøkkenet og se ut på folket som koste seg i båtene på elven utenfor.

– Noe vi synes er fantastisk med Fredrikstad er at når man kommer med noe nytt, så er byen med, forteller Ingeborg. Folk er takknemlige og engasjerer seg i nærmiljøet. Vi føler virkelig at folk heier på oss!

Nå driver paret flere spisesteder i byen. Det startet da restaurantgjestene begynte å spørre om de kunne få kjøpe det hjemmelagde surdeigsbrødet med seg hjem. Paret valgte derfor å etablere et håndverksbakeri i nabobygningen. Nå driver Ingeborg og Tobias også bakeriet Bakfickan, fiskebutikken Holwech Fiskeri, samt restauranten Køl Grill & Barbeque.

GLEDER SEG TIL DEN VIDERE UTVIKLINGEN PÅ VÆRSTE.

– Vi ble fortalt da vi kom hit at folk ikke kom til å gidde å ta turen over Gangbroa, men der har vi virkelig klart å bevise at det var feil, forteller Ingeborg. Paret gleder seg til det nye handelssenteret og alle som flytter til Byhaven, som vil bringe enda flere mennesker til Værste. – Kanskje burde vi etablere et nytt utsalg for bakeriet på Værstetorget etter hvert, avslutter Tobias med et smil.

Les hele intervjuet på boibyhaven.no

Etter mange år i restaurantbransjen i Oslo var paret gått lei av det hektiske storbylivet, og hadde akkurat flyttet til Tromsø. Men så fikk de høre om et gammelt båtslipp ved Gangbroa på Værste-siden som nylig var blitt ombyggt til restaurant. Gårdeier søkte etter noen som kunne ta over driften.

– Når vi var her og sjekket falt vi veldig for stedet, forteller Ingeborg. Både for byen og for restaurantens fantastiske beliggenhet ved elven, med egen båtbrygge. Vi fant ut at dette var en mulighet vi ikke kunne la gå fra oss.

De begynte i det små og har hele veien vært tro til sitt konsept – en hovedvekt av sjømat og stoltheten i at alt er laget fra bunn. – Vi elsker å gi folk god mat og drikke, og en fin matopplevelse, fortsetter Ingeborg. Det er vår største hobby. Det var derfor vi ønsket å starte en restaurant med den maten og kvaliteten som vi mener er riktig.

– Vi har ofret mye for å få dette til, forteller Tobias. Før vi fikk barn var vi her syv dager i uken.

I 2018 ble Slippen kåret til Norges beste fiske- og skaldyrrestaurant av Bookatable by Michelin. Byens innbyggere har tatt imot både paret og restauranten med åpne armer.



FREDRIKSTAD

Et rikt utvalg av aktiviteter og arrangementer

Fredrikstad er en veldig hyggelig by å leve i, og kan by på et rikt utvalg av aktiviteter og arrangementer. I 2017 gikk Fredrikstad av med seieren som Norges mest attraktive by – statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling.

Tall Ship Races er en folkefest som får frem det beste av byen vår. Vi gleder oss til neste gang!



KULTUR

Fredrikstad er kjent for et kulturliv av høy kvalitet. Litteraturhuset har et rikt program med aktiviteter og arrangementer. Du kan også besøke Østfold kunstsenter på Cicignon, St. Croix-huset eller kulturhuset Blå Grotte. Langs Bryggepromenaden finner man et yrende uteliv med kule konserter, hvor det sommerstid arrangeres en rekke festivaler.

SHOPPING

I tillegg til Værstetorvet med sine moderne butikkkonsepter og serveringssteder ligger Torvbyen kjøpesenter på andre siden av Gangbroa. I den hyggelige og nyrenoverte gågata finner du kjente konseptbutikker og lokale forretninger om hverandre. Ved Stortorvet og langs Bryggepromenaden finner du et rikt tilbud på restauranter, caféer og uteserveringer.



ÆRVERDIGE GAMLEBYEN

Gamlebyen er en perfekt blanding av nåtid og fortid, med sine vel bevarte bygninger, brosteinslagte gater og en flott miks mellom dagligliv, kunst, historie, små butikker, museer, utstillinger og koselige caféer. Den stjerneformede vollgraven som omkranser byen er perfekt for piknik, spaserturer og familiehygge.

IDRETT

På Værste kan du besøke Fredrikstad Stadion og nyte stemningen Plankehaugen lager når FFK spiller fotball. Snart kommer her også Arena Fredrikstad som blir Stjernen Hockeys nye storstue. I Gamle Fredrikstad finner du Kongstensbadet og Aktivitetsbyen, hvor du kan spille golf, fotballgolf, minigolf og tennis. En av landets beste golfbaner – Onsøy Golfklubb ligger bare 15 minutter unna med bil.

DEN SJARMERENDE BYFERGA

Byferga er en enkel og sjarmerende måte å forflytte seg rundt i Fredrikstad på, og er til både lokalbefolkningens og turistenes store glede helt gratis. Byferga binder byen sammen med sin rute fra Ålekilene i vest til Gamlebyen i øst. I sentrum stopper den både på nordsiden av elven, ved Stortorvet, og på Værste-siden, ved Fredrikstad Stadion.



FRILUFTSLIV

Fredrikstad har et mangfoldig friluftsliv. Skjærgården byr på utallige badeplasser og i Ytre Hvaler nasjonalpark kan du oppleve et storslagent kystlandskap. Fredrikstad er også en innlandsidyll med vakre kulturlandskap, store skogsområder og innsjøer. Turstiene Oldtidsruta og Glommastien anbefales, og Kråkerøy byr på mange flotte sykkelruter. Den lille grønne øya Isegran er med sin kystkulturpark et perfekt sted for piknik, lek og rekreasjon.

Slik blir ditt nye hjem

Vi er svært stolte av prosjektets spennende arkitektur, den store takhagen og det positive avtrykket Byhaven og Værstetorvet vil gjøre i byrommet. Men, vi er like opptatt av at du som kjøper skal trives i din nye leilighet. Den vil jo tross alt bli ditt nye hjem.

Vi har derfor lagt stor vekt på høy bokomfort og tidsriktig standard i leilighetene, med gjennomtenkte valg av materialer. Bad og kjøkken kommer for eksempel med armatur fra Grohe eller tilsvarende. Alle leiligheter leveres med lys enstavs eikeparkett og de har en generell takhøyde på 240 cm. Leilighetene har også vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som kan styres via eget aggregat i leiligheten. Les mer om materialvalg og tekniske installasjoner i romskjemaet og leveransebeskrivelsen.

LEKKERT KJØKKEN MED INTEGRERTE HVITEVARER

Det lekre kjøkkenet får Sigdal Uno kjøkkeninnredning med demping på skuffer og skap. Den laminerte benkeplaten har en tykkelse på 20 mm med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Induksjonstopp, komfyr,

oppvaskmaskin og kombiskap leveres helintegret fra Miele. Kjøkkenet leveres også med LED-lys under overskapene.

DELIKAT FLISLAGT BAD

Det tidsriktige badet får 30x30 cm keramiske gulvfliser med steinstruktur fra Vitra med 5x5 cm flis i dusjsonen, som har dusjvegger i herdet glass. På veggene leveres flis med en ren overflate i størrelse 30x60 cm, i samme fargetone som gulvet. Den lekre Sigdal Lilja baderomsinnredningen har demping på skuffer. Det blir regndusj, ettgreps armatur og vegghengt toalett med soft-close sete. Badet leveres også med dimmbare downlights, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i de leilighetene som ikke har separat vaskerom.



Leilighetenes utforming og innvendige materialvalg får en kvalitet og standard som gjenspeiler prosjektets flotte arkitektur.

ILLUSTRASJONER:
Avvik vil forekomme



Det lille ekstra

Vi har strukket oss langt for at du som bor i Byhaven skal bo godt og leve et komfortabelt liv i ditt nye hjem. Både leilighetene og fellesarealene er derfor utformet med hensyn til å gi deg økt livskvalitet.

Bokvaliteten er ivaretatt gjennom fokus på gjennomtenkte leilighetsplaner med meget gode utsikts- og lysforhold. Et viktig fellestrekk for leilighetene er at i det du kommer innenfor døren, vil du se ut av et vindu. Det skaper en lys, hyggelig og åpen atmosfære. Leilighetene får også rause sydvendte balkonger eller terrasser og mange av leilighetene har en flott utsikt mot byen og elva.

Porttelefon med videocalling og TV-/bredbåndstilkobling er en selvfølge. Det er heisadkomst til kjelleretasjen fra alle leilighetsplan. Her finner du din sportsbod og et stort garasjeanlegg hvor du kan skaffe deg en privat p-plass.

Byhaven og Værstetorvet blir et attraktivt bolig- og handelskvarter med et tydelig arkitektonisk uttrykk som er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter. Det vil etableres fortau med beplantning langs hele området, og boligene får separate innganger fra handelssenteret som er trukket inn i huskroppen.

Den store takhagen vil bli et populært tilholdssted for beboerne og her finner du egne områder for sosiale sammenkomster, grilling, dyrking av grønnsaker, avkobling og lek. På takhagen er det også satt av godt med plass for sykkelparkering.

ILLUSTRASJON: Avvik vil forekomme



Bidlingsordning for Byhavens beboere

Markedet for bidlingsordninger er i rivende utvikling, og gjør det enkelt for deg å leie en bil for en dag eller flere. I prosjektet vil det etableres en bidlingsordning som kan brukes av beboerne (leverandør er p.t. ikke blitt valgt).

Det er mange aktører som tilbyr bidling. Ordningene er brukervennlige, utvalget er stort, og prisene er overraskende lave. Du booker enkelt ønsket bil via en app eller nettside og henter den i garasjen. Når du er ferdig leverer du bilen tilbake i garasjen, og ditt kort blir kun belastet for tiden du har brukt bilen.



Bra for miljøet – og lommeboken

En av de store fordelene med å bo i Byhaven er beliggenheten. Du har umiddelbar nærhet til et omfattende helse-, kultur-, service- og handelstilbud. Offentlig transport som buss, byferge og tog ligger i behagelig gangavstand.

Med tiden vil du sikkert merke at behovet for egen bil ikke lenger er så stort. Med Byhaven ønsker Værste AS å være i forkant av utviklingen og ønsker å legge til rette for en hverdag der du ikke trenger egen bil. Du får dermed mulighet til å spare alle de faste utgiftene en bil medfører.



5 elsykler til fri bruk

Byhaven ønsker også å legge til rette for en helt bilfri hverdag, og vil tilby fem elsykler som kan brukes fritt av beboerne. Det er bra for både helsen og lommeboken din. Men det er enda bedre for byen vår, miljøet og for fremtidige generasjoner.

Beboernes pusterom

Takhagen mellom bygningene i Byhaven blir et felles møtested for beboerne. Et nettverk av gangveier går igjennom et hage- og parkanlegg med sjarmerende torg, trange smug, rolige rekreasjonsarealer, kjøkkenhager og et variert aktivitetstilbud for voksne og barn.

Takhagen blir et estetisk fint anlegg hvor vegetasjonen sammen med nivåforskjeller skaper variasjon og romdannelser, samtidig som åpenheten og siktlinjene mellom husene opprettholdes. Den varierte vegetasjonen med blader, blomster, greiner og frukter har ikke bare pryddverdi. Den skjermer leiligheter med innsyn, skaper gode uteplasser, fordrøyer regnvann og skaper et biologisk mangfold.

Møbleringen innbyr til både samvær og avkobling. Det er pergola og rikelig med sitteplasser, hvor man kan nyte varme sommerkvelder. I kjøkkenhagen vil det være mulighet for dyrking i kasser. Det vil også være et variert aktivitetstilbud på takhagen som kan brukes til lek og trening for både store og små. Her finner du blant annet en aktivitetsflate med kunstgress, flere lekeplasser, utespill og klatrevegg.



ILLUSTRASJON:
Avvik vil forekomme

Utomhusplan

På taket til handlesenteret vil det komme en stor felles takhage for beboerne i Byhaven. Her vil du finne en stor variasjon av vegetasjon, hyggelige sittedsoner og aktivitetsområder. En oppdeling i småplasser, gater og smug skaper et landsbypreg med små intime rom, med mulighet for både avkobling, aktivitet og samvær.

«Vårt ønske er å gi beboerne i Byhaven sin egen grønne park i sentrum, skjermet og hevet over byens pulserende gater.»

– Linda Sannerød,
Landskapsarkitekt MNLA



Første byggetrinn

- A** Vertikal
- B** Jadegården
- C** Amber



Plantegninger

Jadegården

Oversikt

Jadegården

Jadegården består av 8 etasjer og de 36 leilighetene i 3. til 8. etasje er fordelt på 12 toroms, 12 treroms, og 12 fire-roms leiligheter. De to første etasjene består av handelsvirksomhet tilknyttet Værstetorvet.



● 2-ROMS

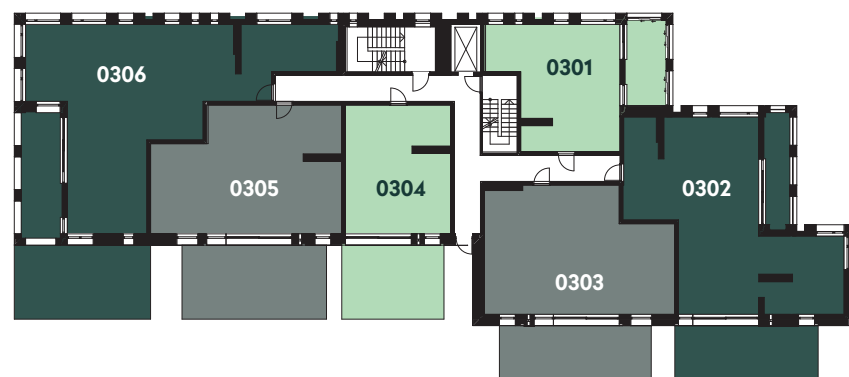
● 3-ROMS

● 4-ROMS



3. ETASJE

3. etasje har to 2-roms, to 3-roms og to 4-roms. Fem av leilighetene har flotte sørvendte markterrasser. To leiligheter har balkong mot nordøst.



4. ETASJE

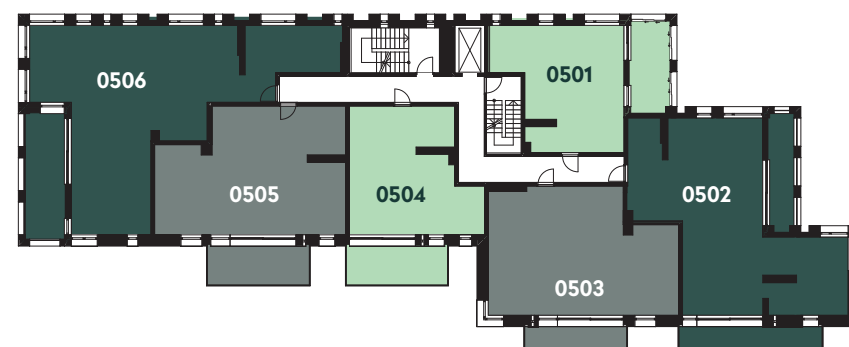
4. etasje har to 2-roms, to 3-roms og to 4-roms med balkonger mot henholdsvis sørvest, sør og nordøst.



5. ETASJE

5. etasje har to 2-roms, to 3-roms og to 4-roms med balkonger mot henholdsvis sørvest, sør og nordøst.

Etasje 4-8 har likt oppsett og samme størrelse på leilighetene. De to leilighetene mot nord har imidlertid forskjellig vindusplassering i fasaden av hensyn til arkitekturen. Det vil også være mindre variasjoner mellom etasjene mht. størrelse og plassering på bærekonstruksjoner/sjakt.



● 2-ROMS

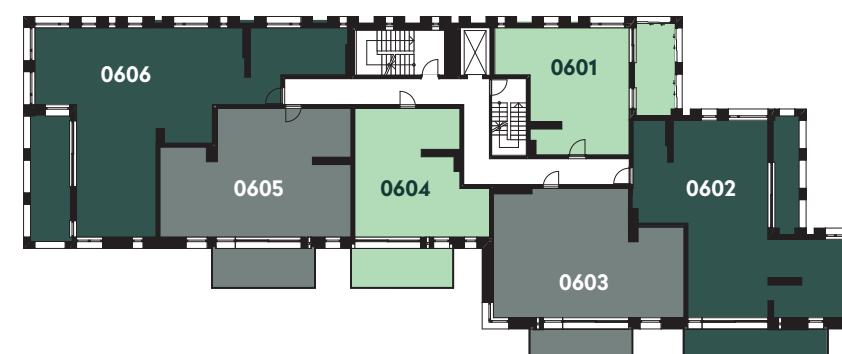
● 3-ROMS

● 4-ROMS



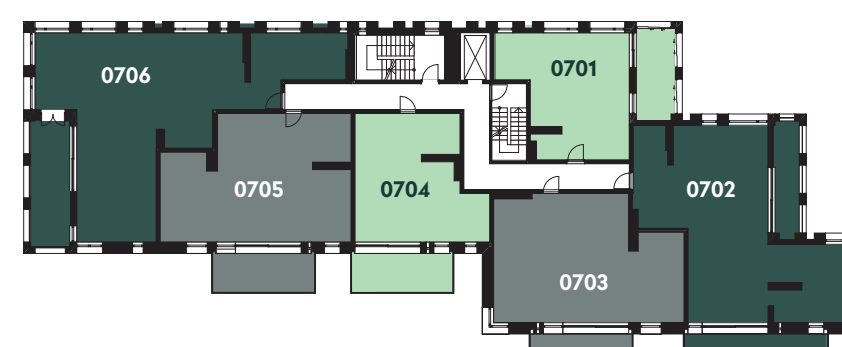
6. ETASJE

6. etasje har to 2-roms, to 3-roms og to 4-roms med balkonger mot henholdsvis sørvest, sør og nordøst.



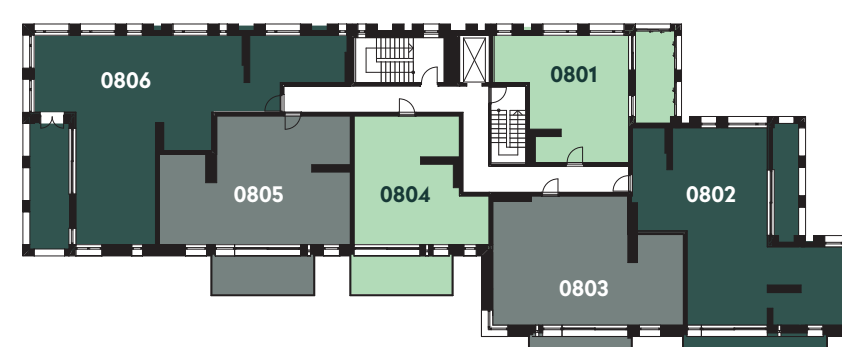
7. ETASJE

7. etasje har to 2-roms, to 3-roms og to 4-roms med balkonger mot henholdsvis sørvest, sør og nordøst.



8. ETASJE

8. etasje har to 2-roms, to 3-roms og to 4-roms med balkonger mot henholdsvis sørvest, sør og nordøst.



Leveransebeskrivelse

Salgstrinn 1 - Jadegården

TEKNISK BESKRIVELSE

Byhaven og Væretorvet er et variert bolig- og handelskvarter med et tydelig arkitektonisk uttrykk som både forbinder Fredrikstad sentrum med Kråkerøylandet og samtidig skaper et inkluderende bygulv og torv for myke trafikanter. Området er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter; både kommunen, byggherren, rådgivere og utførende entreprenører. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, samt hva som inngår i selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

BYGNINGENS INNHOLD

Bygningene skal oppføres på gårdsnummer 423 bruksnummer 53 og er benevnt område BS7 i reguleringsplanen – Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451. Byhaven er planlagt med ca. 250 leiligheter og ca. 19 200 m² BRA bolig fordelt på til sammen 7 hus og 24 townhouses. I plan 1 og plan 2 er det planlagt handelssenter med forretninger og bevertning. Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier og borettslag på tomten. Selger kan justere størrelsen på de enkelte sameier og borettslag i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. I underetasje vil det bli parkering både for handelssenterets gjester, samt egne avsatte områder for boligparkering, sportsboder og tekniske rom. Innkjøring til parkeringskjeller vil skje fra Rødsveien. Det vil etableres kjeller med boder, parkering og tekniske rom under hele fotavtrykket til prosjektet. Boligenes inngang fra gateplan er trukket inn i huskroppen, og får en naturlig skjerming. Boligene har separate innganger, og deler ikke inngang med handelsseksjonene. Prosjektet er for øvrig planlagt slik at dersom det skulle oppstå en nødsituasjon og handelssenteret må evakueres raskt, vil også boligtrappene bli benyttet til rømningsveier av handelssenteret. Første salgstrinn består av

hus A-Vertikal, B-Jadegården og C-Amber, med til sammen 106 leiligheter. Vertikal og Jadegården er organisert som sameier, mens Amber vil bli organisert som et borettslag. Prosjektet prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17.

UTEOMRÅDET

Utomhusplanen er detaljert av landskapsarkitekter fra Cowi. Utearealene omfatter hagen mellom husene i Byhaven og torvene i nord, syd og øst i prosjektet. Småbarns- og kvartalslekeplassene vil opparbeides som en integrert del av det bilfrie, grønne uteoppholdsarealet mellom boligene i BS7-8 og i SGT5. Utearealene vil tilby et variert aktivitets- og leketilbud som kan fungere som felles uteplass og samlingssted for beboerne. I planleggingen av utearealene, både mellom husene og på bygulvet, har det vært fokus på opparbeidelse med blågrønn struktur. Utformingen av utearealet tydeliggjør de romlige og sosiale overgangene mellom de åpne torvene som etableres i nord og syd og de mer intime sonene mellom husene. Bolighusenes adkomstsoner og trappeoppganger i Vertikal og Jadegården ligger mot torvet i nord som er planlagt opparbeidet med vannelement og sitteplasser. Materialer i utearealene er knyttet til en nordisk identitet med inspirasjon fra norsk natur både i belegg, vegetasjon og møblering. Hagen mellom husene skal ha et grønt preg med en artsvariasjon som gir opplevelsesrikdom og danner grunnlag for et biologisk mangfold i bydelen. Vegetasjonen på takhagen skal skape rom, samtidig som åpenheten og siktlinjene mellom husene opprettholdes. Belysningen tilpasses bebyggelsens forskjellige rom og funksjoner. Selger leverer utomhusarealer på takhagen med ferdig belegg, sykkelparkering, beplantning i flere sjikt og utvendig belysning i tråd med en detaljert lysplan, som vil bli utarbeidet i detaljprosjekteringen. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i forhold til utomhusplanen. Boligseksjonene og borettslag dekker

driftsutgifter på utomhusarealer på boligtaken. Enkelte balkonger og terrasser vil få skjerming iht. byggforskriftens krav til støygrenser i form av eksempelvis glassrekkverk og glassvegger.

Offentlig vei og adkomst: Eiendommen og bygningene Vertikal og den grønne Jadegården grenser mot Jens Willhelmsens gate mot nord. Amber sitt hovedinngangsparti vil få inngang fra fortau i Rødveien. Rødveien forlenges med fortau på begge sider med beplantning og permeable dekker langs gaten, samt gatelangs parkering. G.A. Stouslandsvei vil bli reetablert med trær langs prosjektgrensen og fortau på begge sider. All varelevering vil skje i eget innvendig varemottak med adkomst fra G.A.Stouslandsvei. Kjøreadkomst til parkering i kjellerarealer skjer fra Rødsveien.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Bygget fundamenteres til fjell med stålkjerne- og stålrørspeler. Bærekonstruksjoner: Bygningene er planlagt utført med bærekonstruksjon i hulldekker og stål. Dekker og himlinger: Hulldekker i betong med nødvendig isolering / oppføring. Alle Penthouseleiligheter samt 4-roms leiligheter i Vertikal vil få nedforede gipshimlinger i alle rom. Yttervegger: Hovedmaterialet i Vertikal og Amber er tegl med felter av kontrasterende materialer. Fasader i Jadegården er kledd med grønn flis med innslag av kontrasterende materialer.. Innervegger: Innvendige vegger av stender/gips/mineralull kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboileiligheter/ fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/mineralull. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne. Balkonger: Balkonger leveres fortrinnsvis som prefabrikkerte betongelementer med ubehandlet betong som overflate. På takterrasser og terrasser i plan 3 vil det bli levert tredekke. Rekkverk: Rekkverk leveres hovedsakelig i glass, sortmalt stål. En utvendig lysarmatur med innvendig bryter og en utvendig stikkontakt er inkludert på balkong. Tak over balkonger og terrasser har fortrinnsvis himling i ubehandlet betong. Det kan forekomme synlige merker etter armeringsstoler. Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

FELLESAREALER

Selger, arkitekt og rådgivere vil i samarbeid finne en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget og de særegne fasadene.

Adkomst, inngangspartier og trapperom: Ankomsten til boliginn ganger er på bygulvet og tilknyttet torget mot nord for Vertikal og Jadegården. Amber vil ha et inntrukket inngangsparti fra fortau mot øst. Inngangene til boligene vil skille seg ut fra handelsarealene ved kvalitetene på fasaden og døren, samt uttrykket på bygulvet. Det er laget et sterkt arkitektonisk konsept der det bærende uttrykket er en kontrastering av robuste, slitesterke overflater i møte med mere raffinerte og taktile overflater.

Inngangspartiet: I entréen leveres spiler på vegg mens gulvet leveres med keramisk flis. Det monteres entrématte innenfor døren. I himlingen monteres himling med hengende takbelysning. Utenfor inngangsdører til bolig legges fotskraperist.

Trapperommet: Veggene i trapperommet utføres som rå betongelementvegger med synlige fuger. Gulvoverflatene på trapper leveres som elementtrapper i betong med overflatebehandling/støvbinding. Synlige betonghimlinger vil ha preg av fuger i møter mellom betongelementene. Rekkverk iht. forskriftskrav.

Fellesarealer i boligetasjer: På gulv i fellesarealer i boligetasjer leveres flis. Vegger leveres med malt overfalte. Inngangsdører leveres malt.

Svalganger: I Amber vil noen av leilighetene ha adkomst til sin leilighet via utvendig svalgang. Overflate på svalgang leveres med børstet betong eller tilsvarende.

Post: Integrerte postkasser på vegg i inngangspartiet leveres i stil med øvrig interiør.

Avfall: Det er planlagt felles søppelsug for alle boligene i prosjektet. Nedkast for avfall og papir plasseres sentralt på takhagen, evt. på bygulvet. Sentral for anlegget er planlagt plassert i tilknytning til varemottak i underetasje, alternativt vil prosjektet tilknyttes et sentralt søppelsuganlegg som vil dekke hele utbyggingsområde til Værste. Glass/metall og EE-avfall må leveres til kommunens returpunkt som vil bli etablert i samråd med Fredrikstad Kommune.

Heis: Det etableres heis fra kjeller opp til alle leilighetsplan. Overflater tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tale/høre vaktjeneste.

LEILIGHETENE

Leilighetene i de 7 husene og 24 townhousene som til sammen utgjør Byhaven, varierer i størrelse, utsikts- og lysforhold. De aller fleste har sydvendt balkong og gode utsikts- og lysforhold. Andre har privat utgang til takhagen fra egen terrasse. Alle leilighetene har unik beliggenhet, og mange leiligheter har god utsikt mot byen og elva.

Arkitektene har også ivaretatt viktige fellestrekk ved de aller fleste leiligheter: I det du kommer innenfor døren, vil du se ut av et vindu. Dette skaper en lys, hyggelig og åpen atmosfære.

Det lokale, anerkjente arkitektkontoret Griff Arkitektur er arkitekt for prosjektet. Interiørarkitekt Gitte Rimstad fra RCO Interiørdesign har utviklet interiørkonseptene for leilighetene. Boligkjøper kan velge fritt mellom to interiørkonsepter.

Tekniske rørføringer vil i størst mulig grad bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen. Romhøyde: Netto romhøyde er i hovedsak 240 cm. Det blir nedsenket himling der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områdene i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger er planlagt med en høyde på minimum 220 cm over ferdig gulv.

Gulv: I oppholdsrom leveres én-stavs lypigmentert eikeparkett. Gulvet leveres med en mattlakkert overflate med naturlig struktur, samt varierende andel kvist og sparklet kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir spennende variasjoner. Markant eller rustikk kvistsortering. Gulv på bad leveres med keramiske fliser.

Vegger: Vegger i leiligheten sparkles og males. Mindre ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. På bad leveres veggene med keramisk flis. Synlige dyser i vegg for sprinkelanlegget vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling. Det vil plasseres inspeksjonsluker i vegg. Det vil forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

Tak og himlinger: Det blir gjennomgående malt betong i rom med full høyde med synlige v-fuger i himlingen. Der det er nedforet gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg i himling eller vegg i alle leiligheter. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg og stålkonstruksjoner vil forekomme. Nedforinger/utforinger

er ikke vist på tegning, da omfang ikke er detaljprosjektet. I leiligheter der ventilasjonsaggregatet evt. blir plassert over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen. Ventilasjonsaggregat planlegges primært plassert i himling i entré, bod eller vaskerom hvor høyder og føringsveier tillater det. Endelig løsning er ikke detaljprosjektet.

Vinduer: Innvendig karm leveres sortmalt. Utvendig er vinduene aluminiumskledd. Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Innvendige vindusmyg utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Dører: Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning. Innerdører: Det er gjennomgående hvite, glatte kompaktdører med vridere av stål. Det leveres spalte under dører for riktig luftgjennomstrømning for det balanserte ventilasjonsaggregatet. Innfelte skyvedører forekommer der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig. Inngangsdør: Leilighetside av dør har samme utførelse som dørside mot fellesareal. Leilighetsdør leveres med kikkehull.

Listverk: Fotlister leveres i eik. Alle gerikter og fotlister gjæres. Det monteres gerikter rundt innvendige dører. Alle lister og gerikter leveres med synlige spikerhull. Leilighetskonseptet inkluderer ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, noe som er vanlig i nye bygg.

Solskjerming: Det leveres ikke solavskjerming i standardleveransen. Det vil bli mulighet for tilvalg på utvendige screens i tilvalgsprosess.

Garderobeskap: Det leveres ikke garderobeskap. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg gjennom prosjektets valgte leverandør.

Bad: Baderommene bygges på plassen (ikke ferdigproduserte kabinbad) som gir en god utforming og effektiv utnyttelse. Plassbygde bad gir også større frihet i forhold til å gjøre tilvalg i tilvalgsprosessen. Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning. Ettgreps blandebatteri. Speil med integrert belysning. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse. I dusjen får gulvet nedsenket nisje. Dusjvegger i glass som kan slås inn mot hjørnet når dusjen ikke er i bruk. Termostatstyr

blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang. Veggmontert WC. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk) i de leiligheter som ikke har eget rom merket vask. Maskiner leveres ikke. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til anbefalinger i NEK 400 Bolig:2018. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Kjøkken: For leilighetene i salgstrinn 1 (Vertikal, Jadegården og Amber): Sigdal er valgt som kjøkkenleverandør i prosjektet og leilighetene leveres med Sigdal Uno Palett fronter. Omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av kontraktstegning. Detaljert kjøkkentegning vil bli oversendt kjøper i forbindelse med tilvalgprosessen. Alle kjøkken er valgt for å stå i stil med leilighetens generelle uttrykk, men også for å harmonere godt med innredningen på baderom. For mer informasjon om produktbeskrivelsen, se romskjema. Stikkontakt leveres montert på vegg. Det gjøres oppmerksom på at på enkelte plasser benyttes nedforingen over kjøkkenskap til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og kan derfor ikke benyttes som skapplass. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer iht. romskjema. Det tas forbehold om bytte av kjøkkenleverandør og modeller som i så fall skal ligge på samme kvalitet som her angitt. Avfallsbeholdere: Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for tre fraksjoner.

Ventilasjon: Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg plasseres på vegg i bod eller over himling, fortrinnsvis i entré/gang. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk vil være fra bad, bod og kjøkken.

Oppvarming: Leilighetene har vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmenettet til Fredrikstad Fjernvarme. Hver bolig leveres med målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og forbruk oppvarming.

Fiber/Bredbånd: Det legges opp til uttak for bredbånd, samt uttak for kabel-TV i stue. I 3- og 4- roms leiligheter vil det i tillegg legges opp til uttak for kabel-TV i hovedsoverom. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med leverandør med varighet inntil 5 år.

Elektro: Skjult elektrisk anlegg med unntak av installasjoner ved betongvegger/-himling. Det leveres downlights i bad og i entré. Sikringsskap i bod eller entré, egen måler i kjeller/

trapperom, og stikk-kontakter/brytere i oppholdsrom. Elektro i leilighetene leveres i henhold til standard NEK 400: bolig, 2018.

Smarthus: Smarthus-styringsssystem gir deg bedre oversikt. Med en egen app på mobiltelefonen, kan du styre og overvåke lys, temperatur og solskjerming i din bolig. Smarthus leveres som tilvalg der det fortsatt er mulig i tilvalgsprosessen.

Varmtvann: Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på egen måler.

Porttelefon: Det installeres komplett videocalling-anlegg med felles tablå ved hovedinngang med mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten.

Brannsikring: Hele bygget skal tilfredsstillende dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leiligheter, samt utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

Energiattest: Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

Inspeksjonsluker/-dører: Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel fordelerskap, ventilasjonsanlegg og sikringsskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang, vaskerom og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Sportsbod: Det følger 1 stk sportsbod med alle leiligheter; 5 m² for 3-roms og større leiligheter, 2,5 m² for 2-roms og mindre leiligheter. Sportsboder i tilknytning til Vertikal og Jadegården vil være i underetasjen. For Amber vil noen sportsboder ligge i plan 3 og noen i underetasjen. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

Sykkelparkering er i hovedsak plassert på takhagen.

Salgsoppgave

Jadegården – hus B

Fri takhøyde i bodarealene kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler.

Parkering: Selger vil legge til rette for at det etableres en bilpoolordning i prosjektets garasjeanlegg evt. i nærliggende parkeringsanlegg. For alle 4-romsleiligheter og større vil det være mulig å kjøpe rettighet til 1 stk p-plass i prosjektets garasjeanlegg. Selger disponerer et begrenset antall parkeringsplasser. Dersom det blir overskuddsplasser på parkering etter prosjektets ferdigstillelse, vil disse bli åpnet for salg for alle leiligheter. Parkeringsplassene er plassert i kjeller. I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Noe lavere ved vegger kan forekomme. Gjesteparkering vil kunne skje i parkeringshuset på kommersielle vilkår. Garasjeggulv utføres i støvbundet betong og bodarealer i kjeller males med epoxymaling eller tilsvarende. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov. Her blir det synlige tekniske føringer.

TILVALG

Det vil i tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere fra hus til hus og type tilvalg. Konferer megler hvilke tilvalg som er mulig på de enkelte hus. Tilbudet formes av hensyn til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører. Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. Tilvalg på kjøkken og garderobes gjøres hos kjøkkenleverandør når tilvalgprosessen er igangsatt. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister. Dersom det ikke gjøres tilvalg innen nevnte frister leveres leiligheten med kjøkken med front Sigdal Uno NCS S8005-R80B eller tilsvarende. Gulv i oppholdsrom leveres med én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med varierende andel kvist og sparklet kvist.

Aktuelle tilvalg: • Kjøkken • Bad • Garderobe • Blandebatteri • Innerdører • Parkett • Andre farger på innvendige vegger • Soverom som inntegnet mulighet på kontraktstegning • Smarthusstyring • Screens/solavskjerming • Flis

Tilvalgsprosessen er i utgangspunktet avsluttet, men interessenter oppfordres til å kontakte megler for nærmere info rundt muligheter.

ENDRINGER

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. En endringsforespørsel

kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter. Da alle endringer må prosjekteres ut, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger, ikke tilfredsstillende TEK17 eller berører byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer. Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning.

FORBEHOLD

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfanget av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belyningsutstyr, screens, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen. Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen/plasseringen av sportsboder og p-plasser. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

SELGER

Bjølstad Utvikling AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boligeiendommene som oppføres på BYHAVEN. Selskapet er eiet av Værste AS og Scala Eiendom AS. Værste står for utvikling av om lag 100 000 kvadratmeter i utvidelse av Fredrikstad sentrum.

HOVEDOPPDRAKTSNR.:

108-21-9000

ANSVARLIG MEGLER/KONTAKTPERSON:

Navn: Per Olav Borgås

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mob.: 478 96 900

Epost: perolav.borgas@privatmegleren.no

Privatmegleren Borgås & Partnere AS

Adresse: Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad

KONTAKTPERSON:

Navn: Sebastian Thuen

Tittel: Eiendomsmegler

Mob.: 478 95 060

Epost: sebastian.thuen@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS

c/o Business Village

Adresse: Grundingen 6, 0250 OSLO

SELGER/UTBYGGER:

Hjemmelshaver er Bjølstad Utvikling AS, org.nr. 912 366 987

Selger er Byhaven 1 AS, org.nr. 933 230 864.

I løpet av 2024 vil Byhaven 1 AS deles i to.

Fra det øyeblikk denne fisjonen er gjennomført vil

Byhaven 1 AS og Byhaven 2 AS være selgere i fellesskap.

Prosjektet er et samarbeid mellom

Værste AS og Scala Eiendom AS.

ADRESSE/EIENDOMSBETEGNELSE/ ORGANISERING:

Gnr. 423 bnr. 53 i Fredrikstad kommune.

Det vil skje en fradeling av ovennevnte eiendom, og endelig eiendomsbetegnelse/matrikelnummer vil fastsettes av kommunen. Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Det er ikke tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23.

EIERFORHOLD:

Eierseksjon.

GENERELT OM BYHAVEN:

Boligprosjektet «Byhaven» ligger på området kalt Værstetorvet Syd på Kråkerøy rett ved elven og gangbroen mot sentrum. Prosjektet deles opp i flere salgstrinn, der første salgstrinn består av husene Vertikal, Jadegården og Amber. I plan 1 og plan 2 vil det bli etablert handelssenter. I plan UE blir det parkering for handelssenterets gjester og boligparkering. Boligparkering vil primært foregå i egne avskjermede områder. Sportsboder og tekniske rom ligger primært i plan UE. Det etableres egne sykkelkur på boligstaket.