

Sørby

Hestesvingen 25

20 leiligheter

Velkommen til
Hestesvingen 25



Vi hjelper deg med å oppfylle boligdrømmen

Ikke la drømmehjemmet skli unna. Meld deg inn i Usbl nå, og stå først i køen når nye boliger legges ut for salg. Alle kan kjøpe bolig på Sørby, men som Usbl-medlem får du velge først! Som medlem i Usbl har du nemlig forkjøpsrett slik at du enklere kan sikre deg boligen du har sett deg ut. Du får også tilgang til en mengde prisgunstige og spennende medlemsfordeler, her er det penger å spare!

Innhold

1 Nytt hjem fra Usbl

- 12 Kjøpsprosessen
- 14 Sørby forvaltes av Usbl
- 15 Vær trygg - vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid
- 16 Hva vil det si at Sørby er et borettslag?

2 Om nabolaget

- 22 En koselig kystby
- 24 Bo landlig på Sørby

3 Sørby

- 28 Kart
- 30 Utomhusplan
- 32 Et nytt nabolag
- 34 Moderne leiligheter med høy standard
- 40 Fin din interiørstil - litt enklere
- 42 Interiørkonsept Sand
- 44 Interiørkonsept Eng
- 46 Interiørkonsept Skog
- 48 Praktiske leiligheter

4 Plantegninger

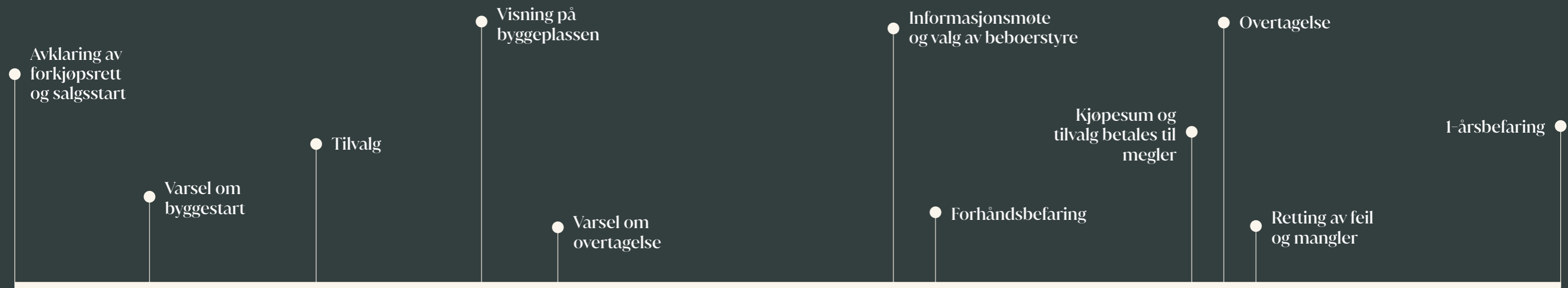
- 52 Etasjeplaner
- 56 Plantegninger

5 Informasjon om prosjektet

- 78 Romskjema
- 80 Generelt for leilighetene
- 80 Fellesanlegg
- 81 Tekniske anlegg
- 82 Tilvalg og bygningsmessige endringer
- 83 Salgsopplysninger

1

Nytt hjem
fra Usbl



Det er trygt og enkelt å kjøpe bolig av Usbl

Tidslinjen viser de viktigste milepælene når du kjøper bolig av Usbl. Du vil jevnlig få tilsendt nyhetsbrev med statusoppdateringer fra byggeplassen. Du vil også få varsel og informasjon om hver milepæl i forkant.

På denne måten ønsker vi å sikre at du er godt informert og forberedt underveis.



Sørby bygges og forvaltes av Usbl

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 117 000 medlemmer og forvalter 1 700 borettslag og sameier over hele Østlandet.

Helt siden 1948 har vi bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer, og vi bygger alt fra urbane leiligheter til koselige rekkehus i skogkanten. Vi har et langsiktig og bærekraftig perspektiv i alt vi gjør, og har alltid i fokus at det skal være godt å bo og leve her. Vi står ovenfor store samfunnsmessige og miljømessige utfordringer, og som boligbyggelag ønsker vi å gjøre det litt enklere for alle å bidra der de kan.

Usbl har et stort fokus på å både bygge og forvalte på en mest mulig bærekraftig måte. Vi skal redusere klimaavtrykket både i vår boligproduksjon, men også i måten boligene forvaltes på i ettertid. Derfor er vi

opptatt av alt fra fossilfrie byggeplasser, til å legge til rette for flere sosiale fellesområder og delingstjenester.

Vi jobber dessuten målrettet med å få tilfredse kunder i boligprosjektene våre. Etter innflytting og ettårsbefaring gjennomfører Prognosesenteret en tilfredshetsundersøkelse blant kjøperne våre. Svarene vi får fra disse undersøkelsene bruker vi aktivt til å forbedre boligprosjektene våre.

Vi er i dag medlem av Grønn Byggallianse, og vi har signert 10 nye strakstiltak for boligbygging. Vi har også signert Bygg21 sine anbefalinger for beste praksis i byggenæringen, for å bidra til å effektivisere boligproduksjonen. I tillegg er vi et Miljøfyrtårn. Dette er alle viktige tiltak for å øke vårt fokus på miljø og bærekraft både internt og eksternt.

Vær trygg – vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid

Leilighetene på Sørby forvaltes av oss i Usbl. Det gir deg og alle de andre som bor her trygghet, da vi har en solid erfaring i å ta vare på bygget og de som bor der.

Vi har systemer for overtakelse av nye boliger med blant annet:

- Reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Rutiner for inndrivelse av felleskostnader ved mislighold
- Vi sikrer borettslaget mot tap av felleskostnader
- Kostnader ved eventuelt usolgte boliger i prosjektet blir dekket av oss



Hva vil det si å kjøpe en borettslagsleilighet?



Det er mange fordeler med å bo i borettslag. En er at denne boformen betyr at det blir et godt bomiljø. Leser du videre får du forklart flere fordeler og egenskaper med å bo i borettslag.

Hva er en andelsleilighet?

En andelsleilighet vil si at man eier en del av et borettslag. Selve borettslaget eier eiendommen og bygningene, mens du som andelseier har borettslag der. En stor forskjell fra selveierleilighet er at de som kjøper en andelsleilighet, kjøper for å bo der selv.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån som tar sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som betales av boligkjøperen. Når du skal kjøpe en bolig i et borettslag betaler du derfor et innskudd, pluss boligens andel av fellesgjelden. Pass derfor på at du ser på totalprisen, ikke bare innskuddet når du skal kjøpe en andelsleilighet.

Du betaler også en månedlig del av felleskostnadene som skal dekke renter og betjening av fellesgjelden, men også faste kostnader som vaktmester, vedlikehold, strøm i fellesrom og offentlige avgifter. Når det er behov for det, kan borettslaget ta opp felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

Individuell nedbetaling av fellesgjelden - IN-ordning

Noen borettslag har en IN-ordning. Det betyr at du kan betale ned fellesgjeld sånn det best passer deg.

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslagets samlede gjeld. Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden kan reduseres hvis du benytter deg av IN-ordning. IN-ordning må vedtas av borettslaget og lar andelseiere nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin når de selv måtte ønske. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr 100 000 per nedbetaling, så fremt ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

Passer dette for meg?

Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er blant annet at det gir fleksibilitet i mulighetene til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler, eller vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn borettslagets fellesgjeld. Dette kan altså innebære at det for mange kan bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt. En IN-ordning vil også øke kostnadene til borettslaget da ordningen krever administrasjon og oppfølging.

Andelseilighet med høy fellesgjeld

Ettersom borettslag er delvis finansiert med et felleslån, er det ikke uvanlig at fellesgjelden er høy. Det betyr ikke at du bør styre unna.

Fellesgjeld kan være gunstig grunnfinansiering, spesielt for unge nyetablerte. Det er fordi denne gjelden kan ha gunstigere betingelser enn hva en ung låntaker selv kan oppnå i banken. Men du bør være klar over at i borettslag med høy fellesgjeld, kan bokostnadene fort skyte i været når avdragene begynner å løpe. Sjekk om renten på fellesgjelden er bundet, og eventuelt hvor lenge. Det kan være borettslaget har bundet renten til et høyere nivå enn det du selv kan oppnå.

Kan man leie ut en andelseilighet?

I utgangspunktet har du begrenset mulighet til å leie ut boligen din i et borettslag. Generelt sier reglene at du må ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut. Du kan heller ikke leie den ut mer enn tre år om gangen. Unntaket er om du må flytte for en midlertidig periode, som for eksempel at du skal studere eller jobbe i en annen by.

Styret i borettslaget må godkjenne leietakere og utleieperioden. Leietakeren får samme plikter som deg og må følge reglene i borettslaget.

Dokumentavgift

Dokumentavgift er et gebyr som man må betale til staten når man kjøper en eiendom. Kjøper du bolig i et nyetablert borettslag, er dokumentavgiften på 2,5 % av andel tomteverdi for din bolig.





Sandefjord
Nærmiljøet
Nabolaget

En koselig kystby



Du er kanskje kjent i Sandefjord, eller har en tilknytning til området fra før? Da vet du at Sandefjord er en koselig kystby som det er lett å trives i, for både liten og stor. Det nye boligfeltet Sørby blir en ny bydel ved Bugården, et hyggelig område som ligger stille og rolig til, litt utenfor selve bykjernen. Det er sykkelavstand til Sandefjord sentrum, og det er kort vei til flott natur og spennende turområder sommer som vinter.

Sandefjord er en akkurat passe stor by, som har alt du trenger av butikker, restauranter, kafeer, treningssentre, museer og ulike underholdningstilbud som konserter og teater. Byen har fine, sentrumsnære og barnevennlige badestrender, her er det deilig å tilbringe fine, varme sommerdager. Er du glad i å være ute og oppleve vakker natur, finnes det mengder av fine turmuligheter langs kysten, på svabergene eller i skogen. Ta med deg venner og familie, og sjekk gjerne DNT Vestfold / <https://vestfold.dnt.no/> for turforslag.

Du kan fint bo landlig i Sandefjord og jobbe i storbyen. Oslo ligger bare en drøy time unna med bil, mens togturen tar ca. 1,5 time. Det er også kort vei til nabobyene Larvik og Tønsberg. Torp Lufthavn ligger rett utenfor Sandefjord sentrum, og herfra kan du fly til spennende destinasjoner både innenlands og utenlands.

Området Sandefjord ligger i, har en lang og interessant historie, her har det bodd folk siden yngre steinalder. Under Vikingtiden var dette et område av betydning, og det har dukket opp en mengde arkeologiske funn, blant annet ble det berømte Gokstadskipet gravd ut her. I 1680 ble Sandefjord et ladested, og i mange år var hvalfangst og sjøfart viktig for byen. På 1800-tallet ble byen kjent for sitt populære kurbad. Også i dag er byen et ettertraktet ferie- og badested om sommeren, og de mange sandstrendene i området fylles opp av både fastboende og turister når temperaturen stiger.

Bo landlig på Sørby

Når du kjøper bolig på Sørby vil du bo landlig og idyllisk, omkranset av grøntarealer som jorder, parker og skogområder. Her er det stille og rolig, men likevel sentrumsnært. Det er tre kilometer til sjøen der du finner båthavn og strandpromenade. Det er kort vei til kollektivtransport, både E18, buss, fly, ferje og tog ligger i nærheten. Enten du kjører egen bil, satser på kollektivtransport, sykler eller tar bena fatt, er det praktisk og enkelt å bo her på Sørby.

Sørby er et av Sandefjords største utbyggingsområder. Dette blir et nabolag tilpasset både nyetablerte, småbarnsfamilier og eldre. Det er gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole samt videregående skole, noe som forenkler hverdagen for hele familien. Du kan også rusle bort for å handle mat, like ved ligger både Coop og Meny. Er du glad i å trene eller gå tur, kan du stikke bort til Bugårdsparken. Dette er et supert område for naturopplevelser og rekreasjon, særlig for deg som liker en aktiv fritid og vil holde deg i form. Her kan du spille badminton, svømme, stupe, gå på skøyter, spille fotball, bedrive friidrett og turn, for ikke å snakke om tennis. Ungene vil også trives her, for Bugårdsparken inneholder så klart en lekeplass, i tillegg til å være et flott turområde året rundt. For deg som er glad i snø og vinteraktiviteter, byr området på fine skiløyper og skøytebaner.

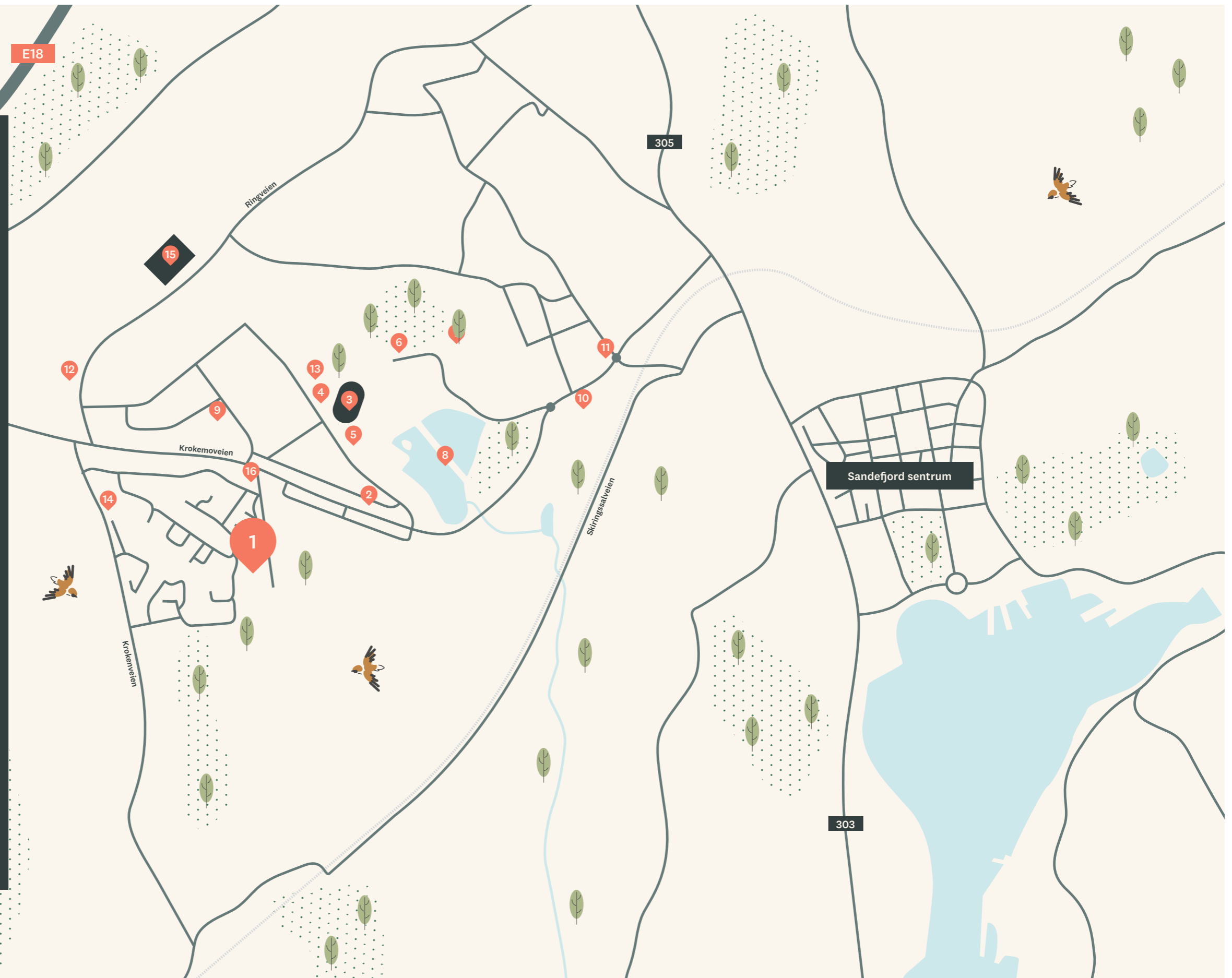




Sørby

Kort vei til alt du trenger

1. Sørby
2. Extra Krokemoa
3. Storstadion
4. Bugårdshallen
5. Sandefjord tennisklubb
6. Sandefjord svømmehall
7. Bugården ishall
8. Bugårdsdammen
9. Krokemoa barnehage
10. Sandefjord VGS
11. Meny Stadiontunet
12. Krokemoa barneskole
13. Bugården ungdomsskole
14. Krokusen barnehage
15. Release Arena
16. Krokenskogen Kanvas barnehage





- 1** Felles heishus med trapp
- 2** Søppehåndtering
- 3** Lekeplass
- 4** Fellehus
- 5** Sykkelbod

Et nytt nabolag



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Velkommen til Hestesvingen 25! Dette blir din nye adresse når du flytter hit til Sørby. Her skal Usbl bygge til sammen cirka 120 boliger. Det vil bli variasjon med tanke på bebyggelse i feltet.

Rekkehus, firemannsboliger, seksmannsboliger, i tillegg til leiligheter i blokk med heis og garasjekjeller er tenkt bygget. På den måten kan alle finne sitt nye drømmehjem her, enten du skal kjøpe din aller først bolig, flytte sammen med kjæresten, har barn og ønsker en romslig og trivelig bolig til hele familien, eller vil downsize fra en stor enebolig til en mer lettstelt og splitter ny bolig. Området er hyggelig, grønt og solrikt, og ligger rett ved eksisterende villabebyggelse og Bugårdsparken. Du kan sykle, ta kollektivtransport eller ta bilen inn til sentrum. Det blir også flere lekeplasser på det nye boligfeltet.

Flytter du med hunden på lasset? I nærområdet finner du en hundeklubb! Er det tennis eller golf som opptar fritiden din kan du glede deg over å ha både golf- og tennisbane like i nærheten. Sandefjord har også en egen skatepark.

Siden det er gåavstand til matbutikker, skoler og barnehager samt kollektivtilbud, er du ikke avhengig av å ha egen bil når du bor på Sørby. Det er heller ikke langt til kjøpesenter, bibliotek, frisør, kino og dyreklinikk. Kort avstand til alt du trenger gir deg bedre tid og mindre stress i hverdagen. Grønne nærområder og kort vei til naturen, enten du velger skogen eller kysten, høyner trivselsfaktoren og gjør det enkelt å komme seg ut i friluft.

Velkommen hjem!

Moderne leiligheter med høy standard



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

I tredje byggetrinn på Sørby kan du velge mellom 20 helt nye og lekre leiligheter fra 71 m² til 83,5 m² BRA. Arkitektene har valgt å gi boligene på Sørby ulik størrelse, for å sikre et mer variert bomiljø med beboere i alle aldersgrupper.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Det er lagt vekt på gode og smarte planløsninger, som gjør det enkelt å innrede både fint, funksjonelt og praktisk. En romslig balkong eller markterrasse er deilig å ha på varme dager. Her kan du lage deg en grønn og frodig oase, du har også god plass til å møblere med sittegruppe/solstoler og grill. Første etasje har også en hyggelig forhage ved inngangspartiet, mens andre til fjerde etasje har en praktisk «frokostbalkong» ved sitt inngangsparti. På denne siden kan man nyte morgensolen, mens man spiser frokost eller nyter en kopp kaffe. Du finner parkeringsplass i parkeringskjeller* med heis opp til din etasje. I underetasjen finner man boder samt fellesparkering for sykler.

Leilighetene er moderne og delikate med smart planløsning og flotte materialvalg. Badene får et eksklusivt preg med 60x60 cm fliser på vegger og gulv. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer. Gulvene i oppholdsrommene blir 1-stavs eikeparkett, lyst og lekkert, og ikke minst kledelig til mange ulike interiørstiler. Innerdører leveres som kompaktdører i klassisk hvit. Boligene leveres listefritt mot tak og vinduer.

Utvendig får husene en moderne utforming med trekledning og plater i varme fargetoner. Noen fasadelementer er skilt ut i lysere farger, for å skape variasjon i fasadene. Husenes fargeskala er tilpasset den eksisterende, sammensatte småhusbebyggelsen i nabolaget. Alle boligene er universelt utformet, og tilfredsstillende tilgjengelighetskravene.

*2 leiligheter vil få parkering på terreng.

Felleshuset på Sørby

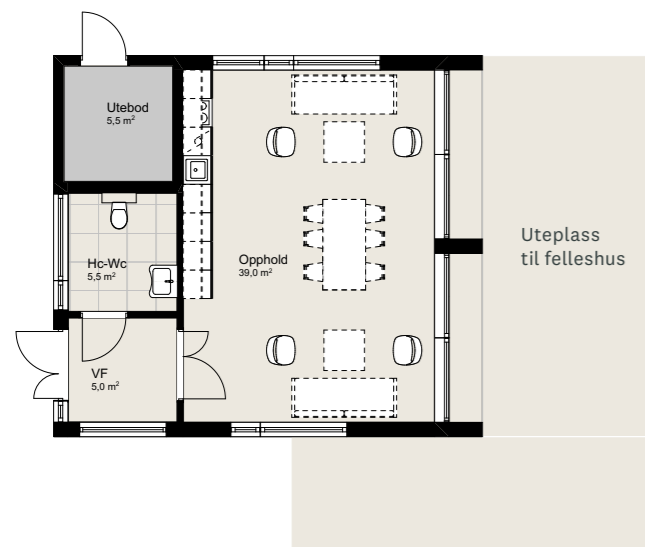
Vårt boligprosjekt er designet med tanke på å skape et tett og harmonisk samfunn der du kan trives og føle deg hjemme. Felleshuset er hjertet i nabolaget, og her kan du samle venner og familie til hyggelige sammenkomster og arrangementer.

Felleshuset tilbyr en rekke fasiliteter som er tilgjengelige for alle som bor i borettslaget, og vil være utstyrt med kjøkken samt toalett. Her er det utallige bruksmuligheter.

I tillegg til felleshuset vil vårt boligprosjekt ha flotte utendørsområder som er perfekte for lek og rekreasjon. Med grønne områder og lekeplasser kan du og dine naboer nyte lange sommerkvelder sammen.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.



Felleshuset vil få god standard med flislagt gulv (60x60 fliser). Veggene vil bli sparklet og malt i fargen Kalk. Tak vil bli sparklet og malt hvit, og får innfelt downlight. Kjøkkeninnredning i henhold til plantegning, med beige fronter og spotter under overskapene.

Ord fra arkitekten

Denne tomten har plass til 40 boliger med en beliggenhet slik at alle hovedbalkonger ligger vestvendt med optimale solforhold på den viktigste delen av dagen.

For å gi en ekstra kvalitet er det på inngangssiden mot øst også lagt til rette for uteplass i form av en liten hage til boligene i 1. etasje - og en liten morgenbalkong på svalgangen ved hver inngang i de andre etasjene. På denne måten har en tilgang til solfylt uteplass hele dagen. I tillegg til dette, er det felles utearealer mot vest, der det også er plassert et felleshus som kan brukes til felles arrangementer og treffpunkt, eller leies til private begivenheter.

Boligbebyggelsen er delt i to bygningskropper med adkomst til boligene via et sentralt trapperom med heis. Dette gir tilgang til en svalgang i 2. til 4. etasje. Boligene i 1. etasje har egen inngang fra terreng. Denne oppdelingen av bebyggelsen gir en målestokk som tilpasser seg den mer åpne bebyggelsen mot vest, samt den mer massive bebyggelsen som er planlagt mot øst, og er med på å skape et mangfold i området. Høyden er også moderat av samme grunn.

Fasadene er utformet med variasjon i materialer, farger og form der også balkonger og svalgang er utformet for å gi et variert uttrykk.

Leilighetene er planløst med to leilighetstyper med ulik størrelse. Det er også vist mulighet for å variere antall soverom i den største typen. Sett sammen med de boligene som snart er ferdige, gir det en variasjon i boligtype som åpner for et mangfoldig og sammensatt nabolag.

Parkering av biler og boder er plassert i kjeller. Det er i tillegg to parkeringsplasser på terreng, samt to boder i tilknytning til hager i 1. etasje. Det blir også sykkelparkering i kjeller, i tillegg til sykkelbod på terreng.



“ I tillegg til dette er det felles utearealer mot vest, der det også er plassert et felleshus som kan brukes til felles arrangementer og treffpunkt, eller leies til private begivenheter.

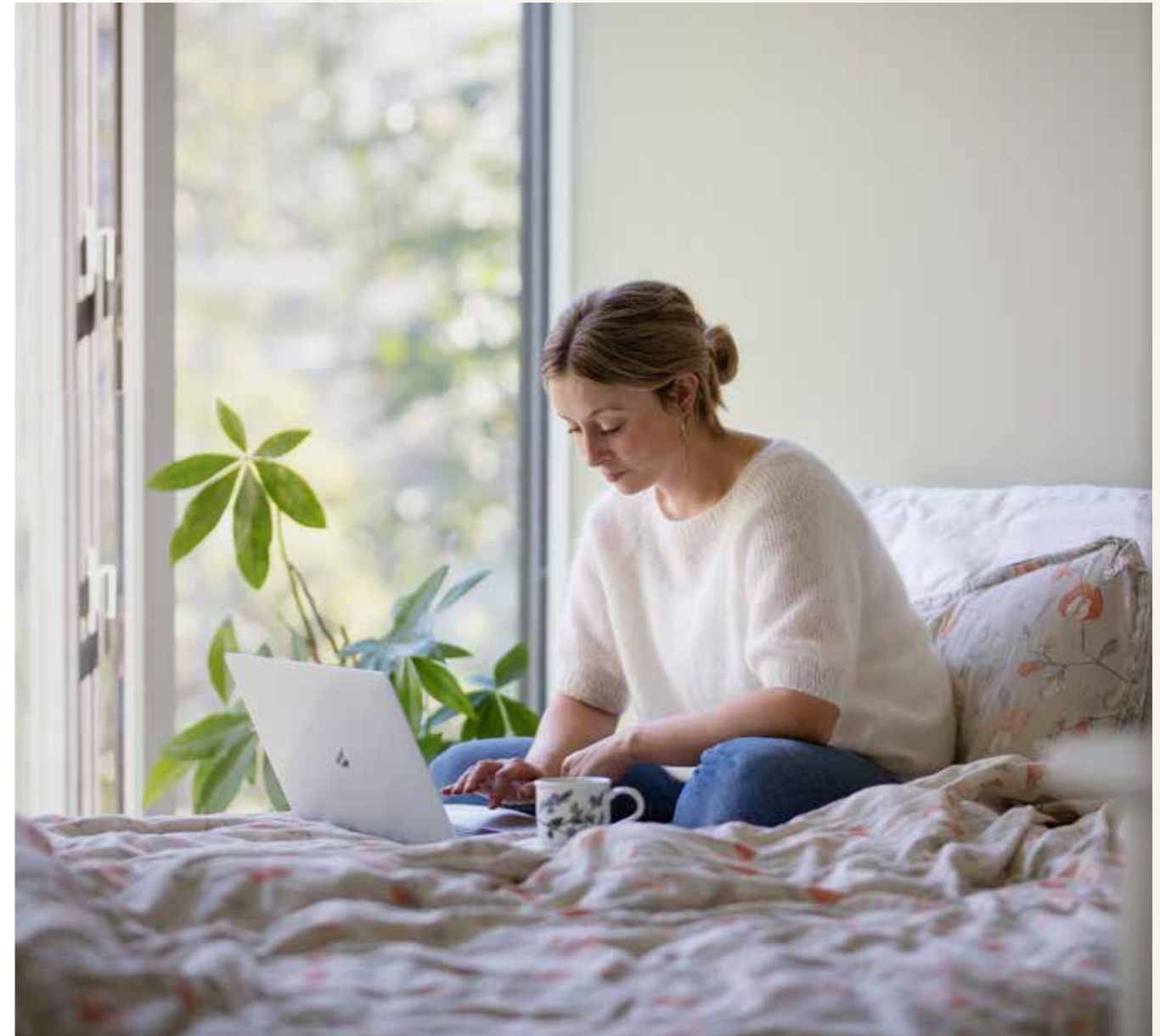
Finn din interiørstil litt enklere

Vi har valgt å utvikle tre ulike interiørkonsepter, slik at du skal kunne finne og velge din foretrukne stil, på en enkel måte. Konsept Sand leveres som standard i prosjektet, men du kan mot et lite administrasjonsgebyr på kr 2 500 velge et av de andre konseptene. Et Usbl hjem skal være praktisk, komfortabelt og personlig.

Samtlige konsepter tar sikte på å inneha kvaliteter, som alle kjøpere vil ønske seg, uavhengig av alder og behov. Derfor er produktene også satt sammen med tanke på å skape et funksjonelt og oppdatert hjem med en fleksibel stil.

Produkter og farger er nøye plukket ut for å komplettere hverandre innenfor ett konsept. Interiørkonseptene er fastsatte og man velger én av de tre konseptene for alle rom i boligen. På denne måten får du en gjennomtenkt og sammenhengende stil. Hvis man ønsker, har man i tillegg mulighet til å gjøre egne tilvalg i tilvalgsprosessen. Se eget kapittel om tilvalg.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frist for valg av interiørkonsept kan ha utgått. Uсолgte boliger blir da levert i konsept Sand. Ved spørsmål rundt dette, ta kontakt med megler.



Standard interiørkonsept

Sand

Når man lukker dørene hjemme ønsker man å trekke seg tilbake og finne ro og fred. En fargepalett med nøytrale toner skaper en lun atmosfære, og et hjem med følelse av balanse. Stilen er både hjemmekoselig og tidløs, man kan spille på alt fra en kontinental stil - til et mer skandinavisk eller minimalistisk uttrykk.

FARGEPALETT

Paletten består av varme greige nyanser kombinert med gyllenbrune toner eller en dempet blågrå tone. Alternativt kan man kombinere med dempede rødlige beigetoner. Sammen vil dette kunne skape en dempet atmosfære med mulighet for å muntre opp fargekombinasjonene.

MATERIALVALG

Eikparkett, mattlakkerte malte beige kjøkkenfronter, laminatbenkeplate i beige utførelse med uttrykk av sten, lys grå fliser med uttrykk av sten.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutførelse.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutførelse.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutførelse.

Tilvalg interiørkonsept

Eng

I en hektisk hverdag i stadig endring trakter vi mer og mer etter å omgi oss med farger hentet fra naturen. Ved å kombinere ulike sjatteringer fra engene, skapes en beroligende fargepalett som gir et perfekt lerret for øvrig innredning. Den lyse paletten gir rommene en behagelig estetikk og bevegelsen fra rom til rom vil gi opplevelsen av harmoni og ro.

FARGEPALETT

Paletten består av både lyse toner fra helt hvit til en dempet grøntone som kan kombineres med varmere fargenyanser. Sammen med lysere toner vil man kunne få en nøytral palett, eller kombinert med kulørte farger skape et livligere interiør.

MATERIALVALG

Eikeparkett, mattlakkerte malte hvite kjøkkenfronter, hvitspettet laminat benkeplate, lyse fliser med uttrykk av sten.

Ved bytte til konsept Eng tilkommer et administrasjonsgebyr på kr 2500.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Tilvalg interiørpakke

Skog

Nordmenn har blitt mer åpne for mørkere toner i innredningen, og i dette konseptet har vi fokusert på behagelige svale toner i kombinasjon med grått. For å gi en spennende kontrast har vi valgt å sette det grå sammen med blågrønne toner.

FARGEPALETT

Paletten består av ulike blågrønne toner og kan kombineres med gylne og blå toner. Med dette konseptet kan man spille på alt fra en nedtonet skala til et mer fargerikt hjem.

MATERIALVALG

Eik, mattlakkerte malte mørkegrå kjøkkenfronter, sortspettet svart laminat benkeplate, mørkegrå fliser med uttrykk av sten.

Ved bytte til konsept Skog tilkommer et administrasjonsgebyr på kr 2500.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

LEILIGHETENE

Praktiske leiligheter



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Ønsker du deg en delikat, lettstelt leilighet med to eller tre soverom, kjøkken, stue og balkong? Velg mellom leiligheter fra 71 til 83,5 m² BRA.

Disse leilighetene passer perfekt til deg som flytter med kjæresten, trenger et barnerom, et gjesterom til overnattingsbesøk, eller som har behov for et hjemmekontor. Dette er også fine leiligheter til deg som skal flytte fra en stor enebolig til en mindre leilighet. Leilighetene har smarte planløsninger med gode oppbevaringsmuligheter.

På endeleilighetene i alle etasjer har man mulighet for 3 soverom. Dette kan bestilles som tilvalg.

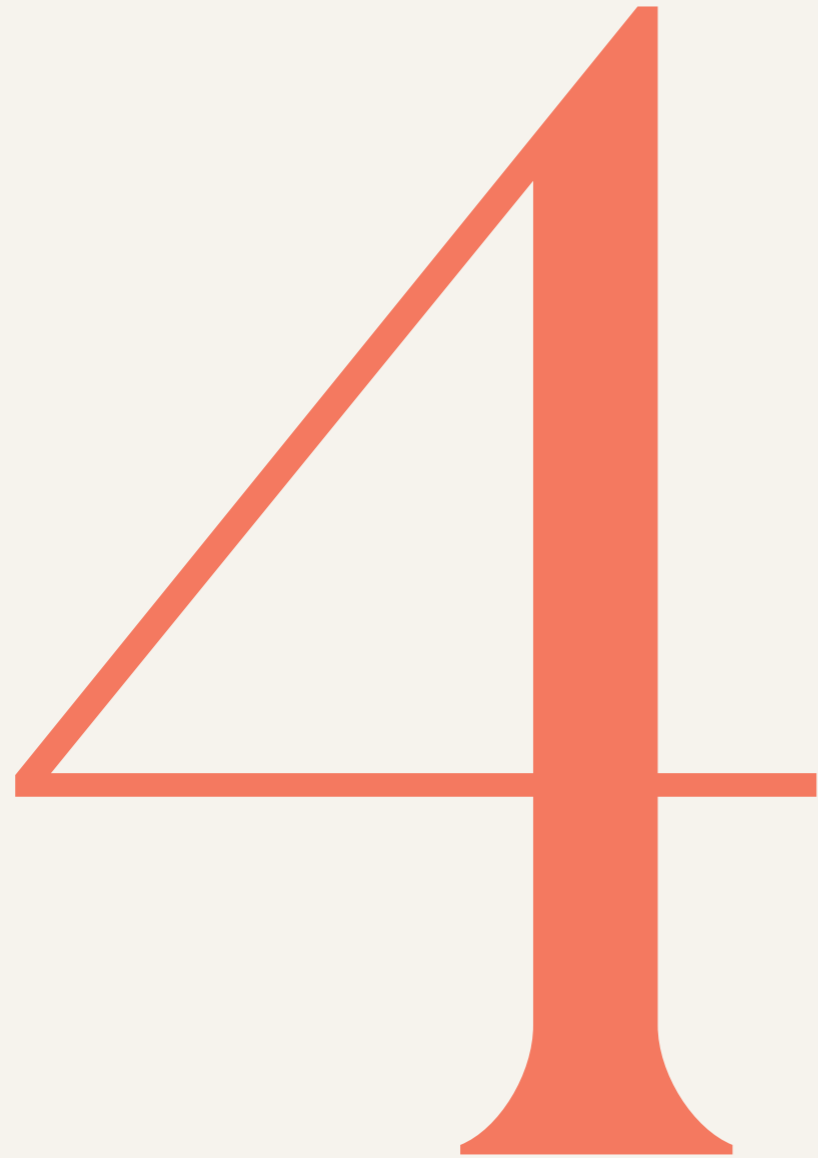
Soverommene er av god størrelse med plass til seng og garderobeløsning. Leilighetene har en åpen, lys og luftig stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Stuedelen kan enkelt møbleres med sofa og lenestoler samt TV-løsning. Kjøkkenet i vinkelform gjør at kjøkkenet blir trivelig og litt mer adskilt fra stuedelen. Du har god plass til spisebord, det er bare å invitere venner og familie hjem på middag!

Leilighetene i første etasje har direkte utgang til solrik, vestvendt markterrasse. I tillegg har disse leilighetene en liten forhage på østsiden. En del av forhagen får en hellelagt uteplass på ca 10 m², se utomhusplan på side 28.

Leilighetene i andre til fjerde etasje har fin solrik balkong på vestsiden. De har i tillegg en praktisk «frokostbalkong» på inngangssiden i forbindelse med svalgangen. Det er bare å flytte ut hit på varme, solrike dager. Den romslige plassen gjør at du lett kan lage deg et herlig uterom, med spisebord, hvilemøbler, grønne planter og vakre blomster.

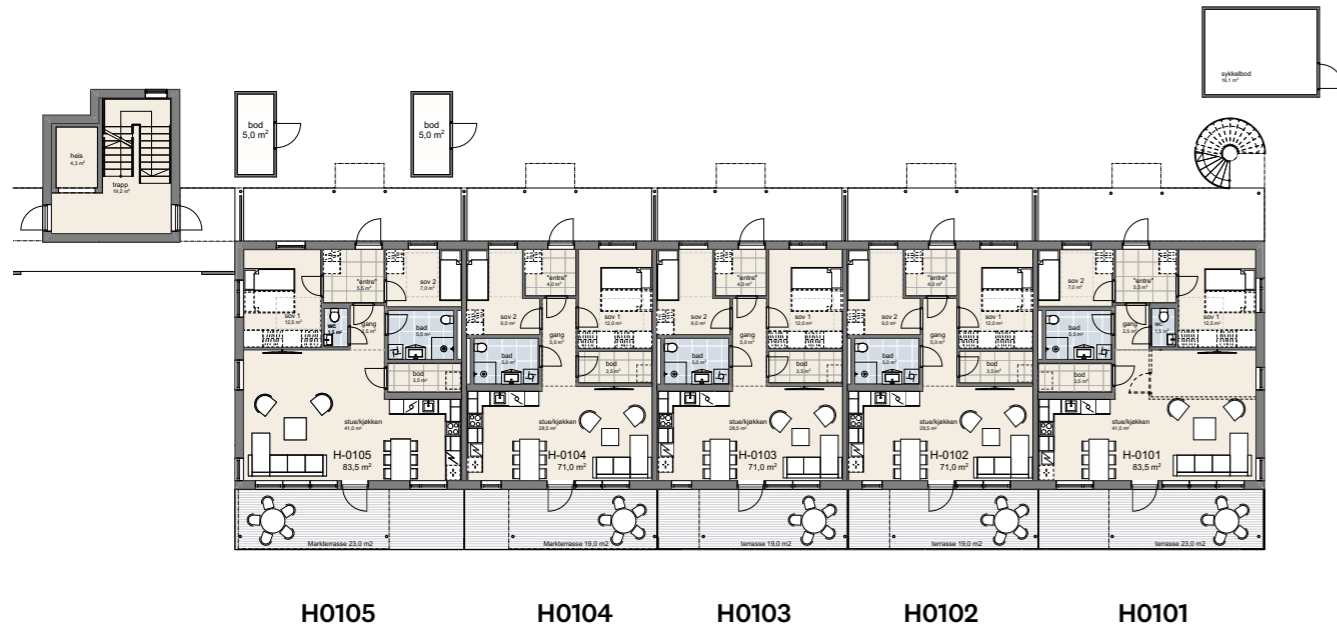
På gulvet i gangen, soverommene og i stuen / kjøkkenet legges 1-stavs eikeparkett. Badene leveres med 60x60 cm fliser på vegger og gulv. På gulv i entré og bod leveres 60x60 cm fliser. Separat WC-rom i endeleilighetene får også flislagt gulv. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. 2 leiligheter vil få parkering på terreng, resterende leiligheter har tilhørende parkeringsplass i parkeringskjeller. Leilighetsnummer 105 og 104 vil få sportsbod på terreng utenfor inngangsparti. Resterende leiligheter får sportsbod i kjeller.

I tillegg til at det er utarbeidet tre interiørkonsepter for prosjektet, er det også mulig å gjøre tilvalg utenom dette. Dette gir deg mulighet til å sette ditt personlige preg på ditt nye hjem.



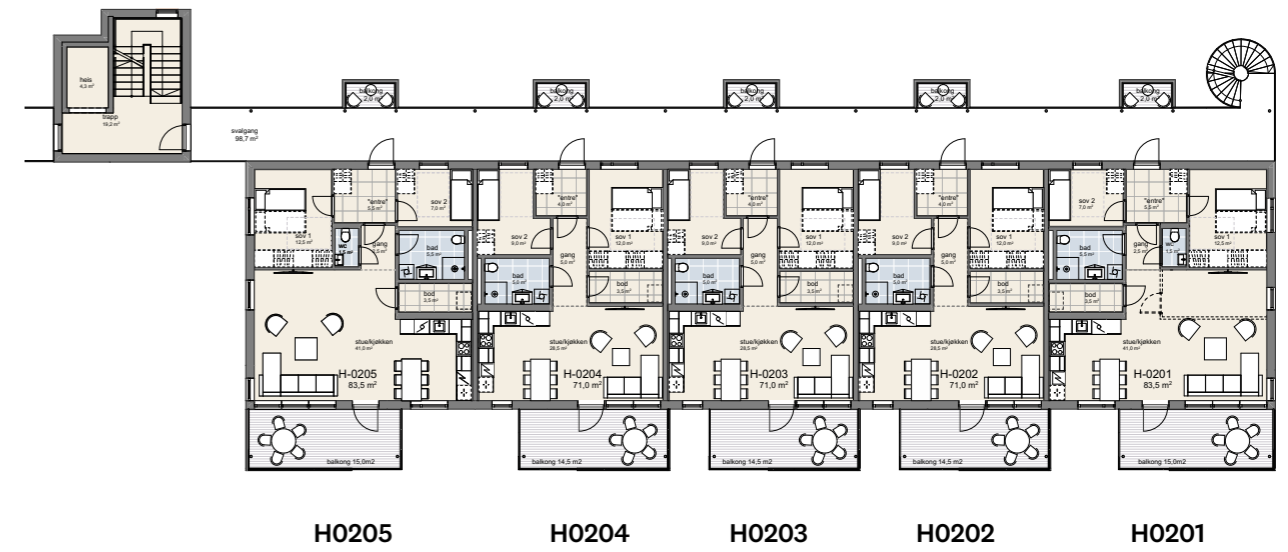
Plantegninger

1. etasje



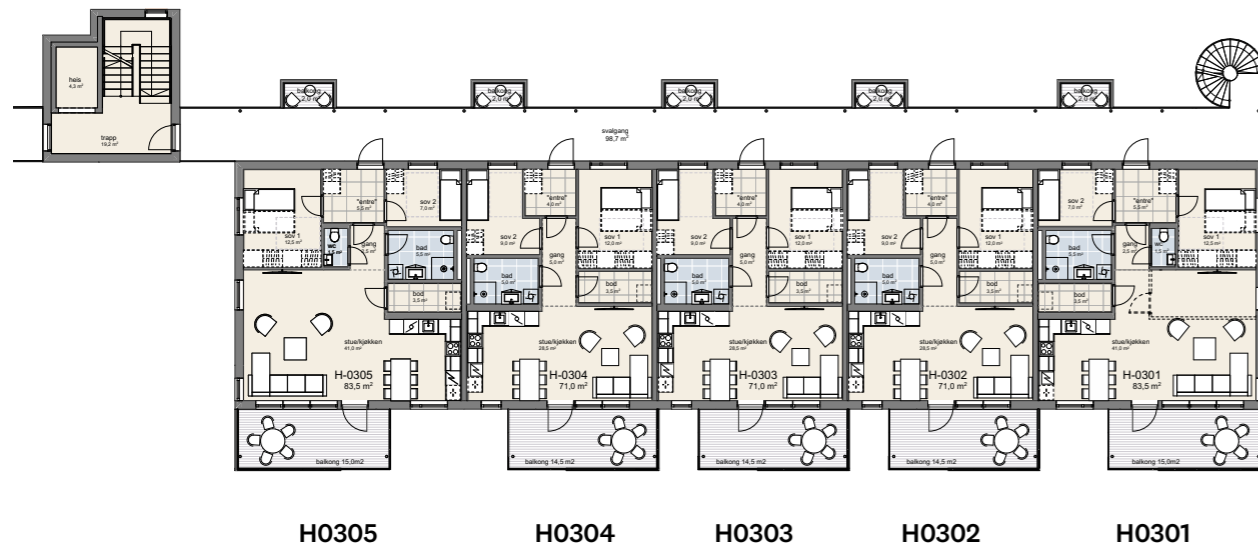
Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
H0101	3 (4)	83,5 m ²
H0102	3	71 m ²
H0103	3	71 m ²
H0104	3	71 m ²
H0105	3 (4)	83,5 m ²

2. etasje



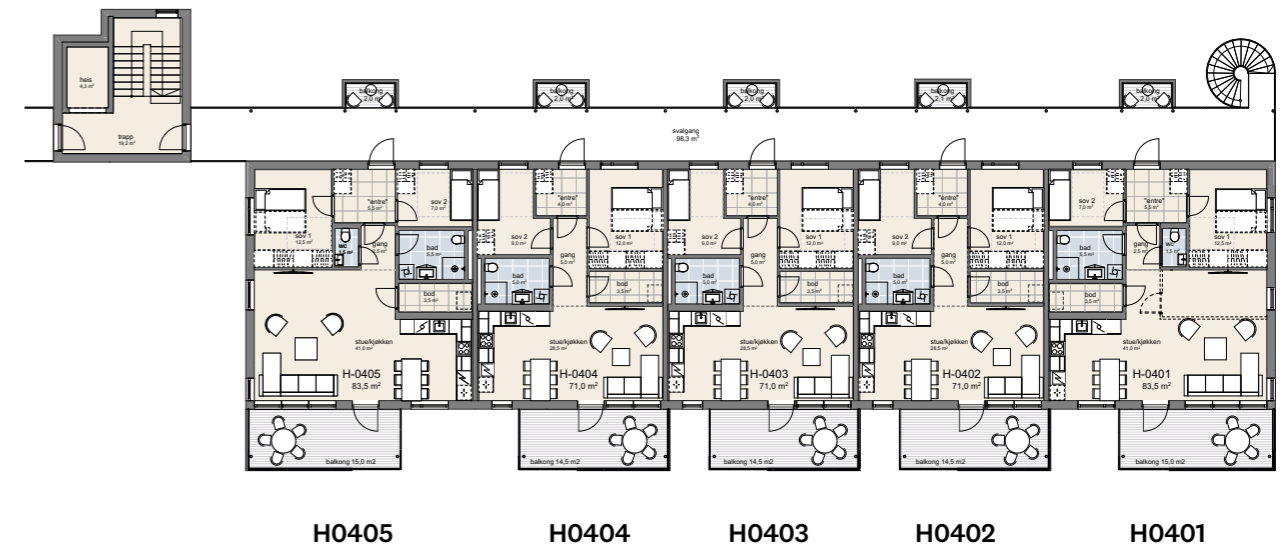
Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
H0201	3	83,5 m ²
H0202	3	71 m ²
H0203	3	71 m ²
H0204	3	71 m ²
H0205	3	83,5 m ²

3. etasje



Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
H0301	3	83,5 m ²
H0302	3	71 m ²
H0303	3	71 m ²
H0304	3	71 m ²
H0305	3	83,5 m ²

4. etasje



Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
H0401	3	83,5 m ²
H0402	3	71 m ²
H0403	3	71 m ²
H0404	3	71 m ²
H0405	3	83,5 m ²

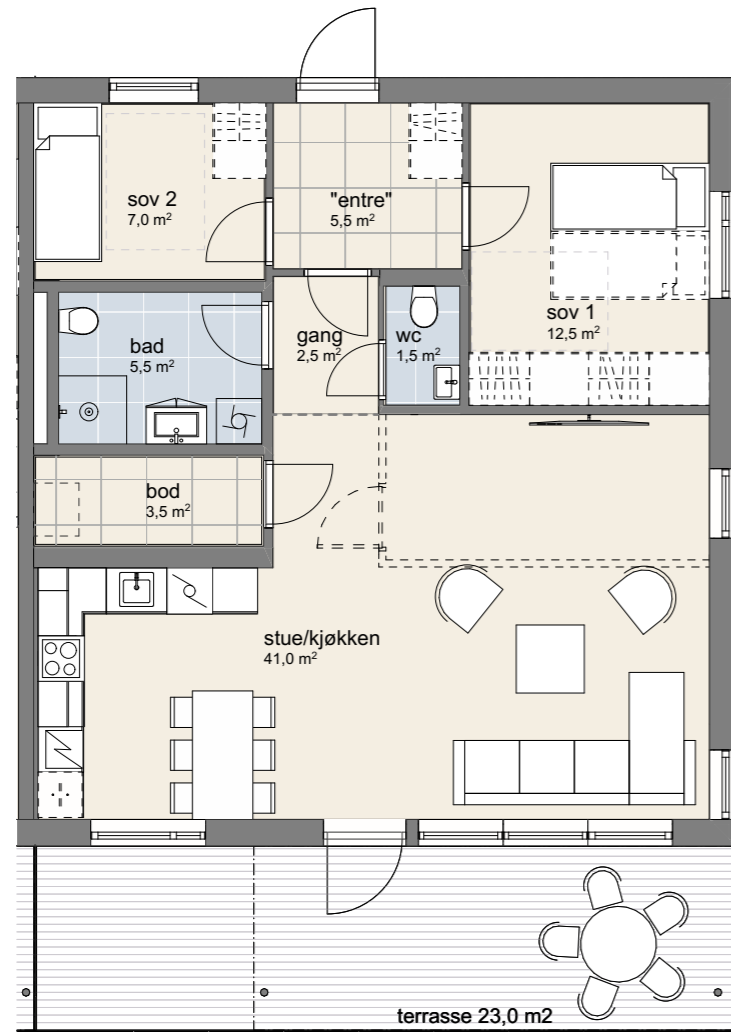
LEILIGHET
H0101

ETASJE
1

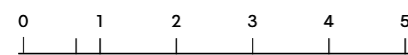
ROM
3

P-ROM
79 m²

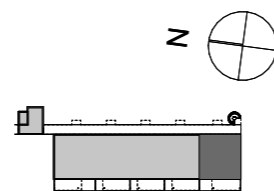
BRA
83,5 m²



Se utomhusplan side 28, for illustrasjon av hvordan forhage og inngangsparti vil bli opparbeidet.



MÅLESTOKK 1:100



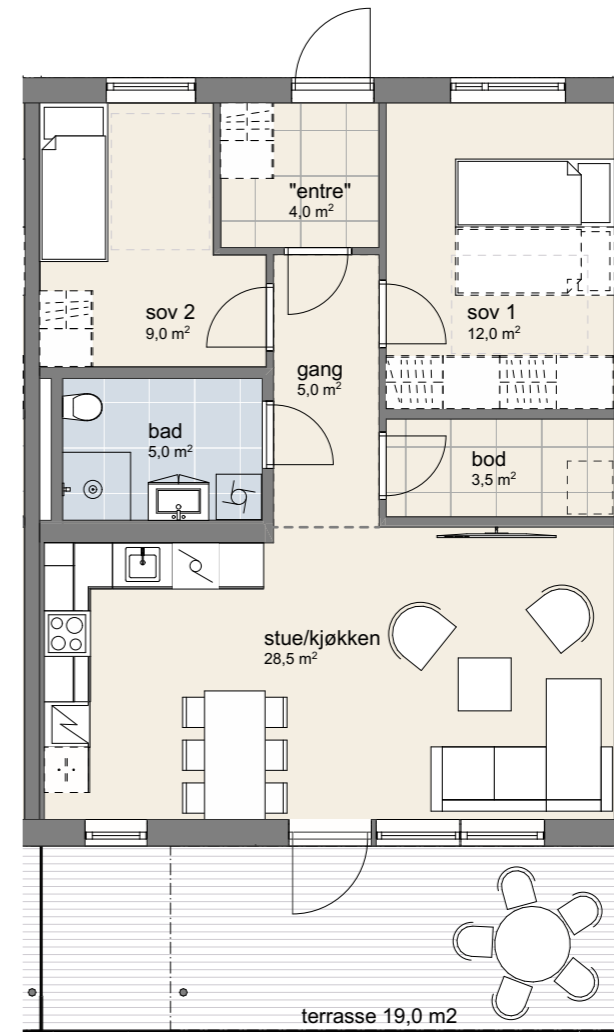
LEILIGHET
H0102

ETASJE
1

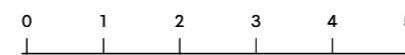
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

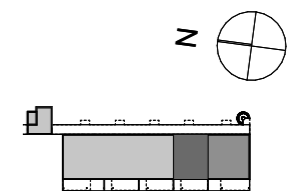
BRA
71 m²



Se utomhusplan side 28, for illustrasjon av hvordan forhage og inngangsparti vil bli opparbeidet.



MÅLESTOKK 1:100



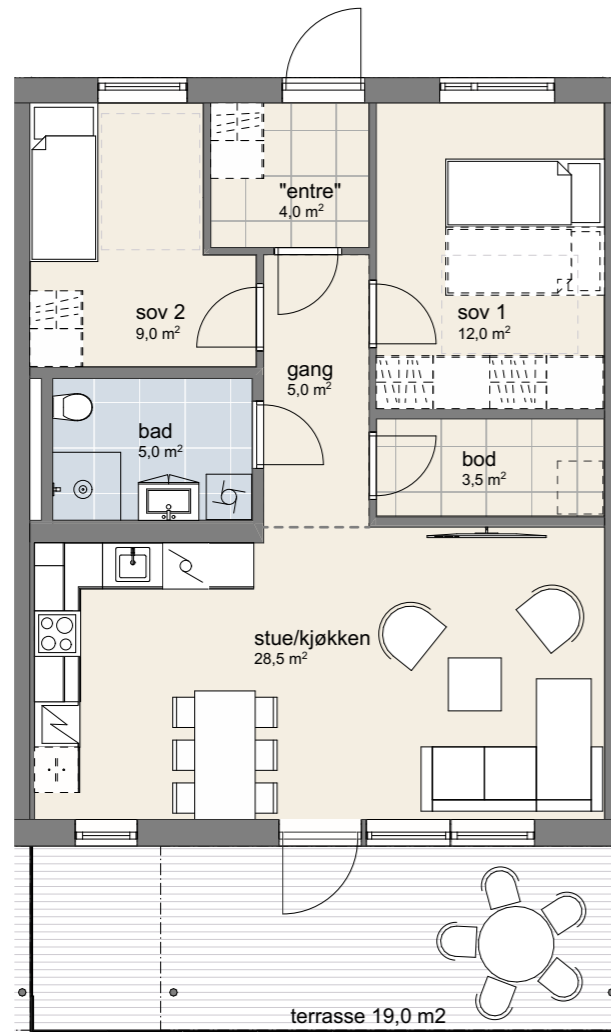
LEILIGHET
H0103

ETASJE
1

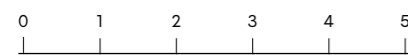
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

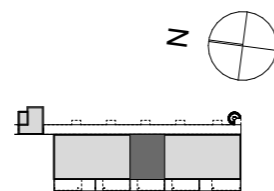
BRA
71 m²



Se utomhusplan side 28, for illustrasjon av hvordan forhage og inngangsparti vil bli opparbeidet.



MÅLESTOKK 1:100



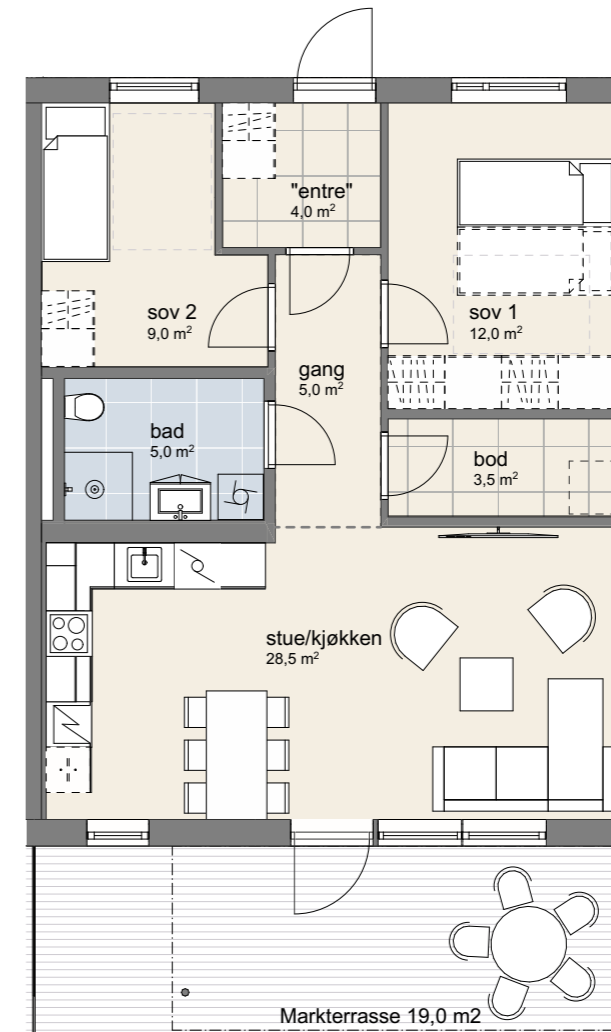
LEILIGHET
H0104

ETASJE
1

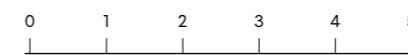
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

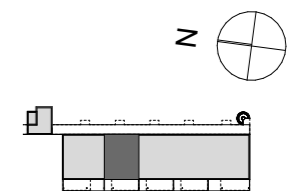
BRA
71 m²



Se utomhusplan side 28, for illustrasjon av hvordan forhage og inngangsparti vil bli opparbeidet.



MÅLESTOKK 1:100



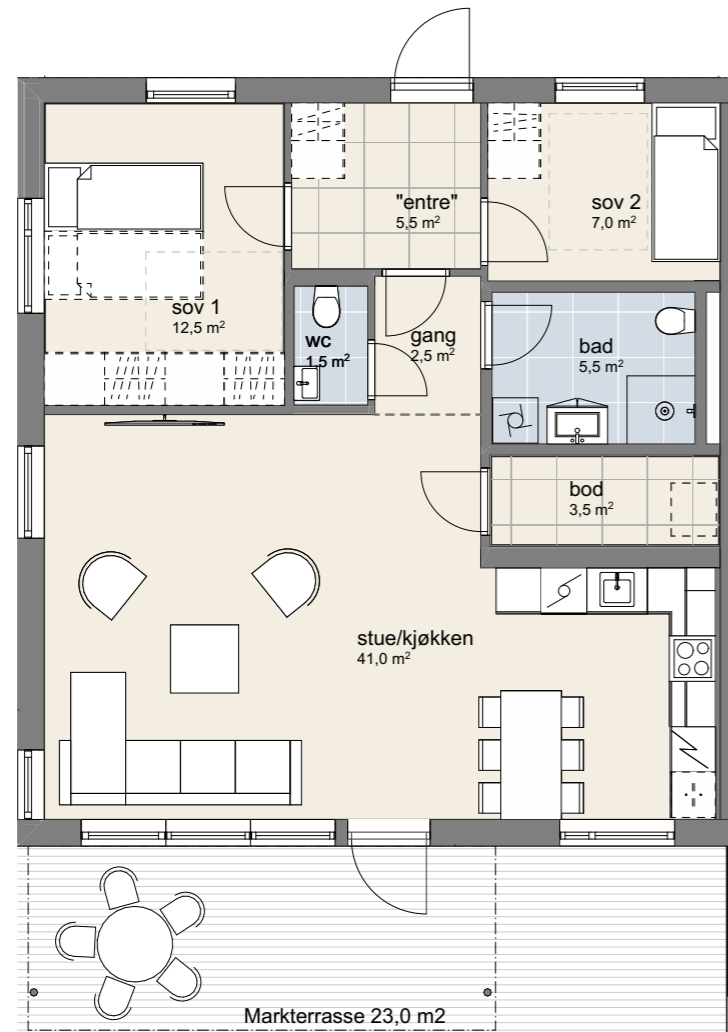
LEILIGHET
H0105

ETASJE
1

ROM
3

P-ROM
79 m²

BRA
83,5 m²



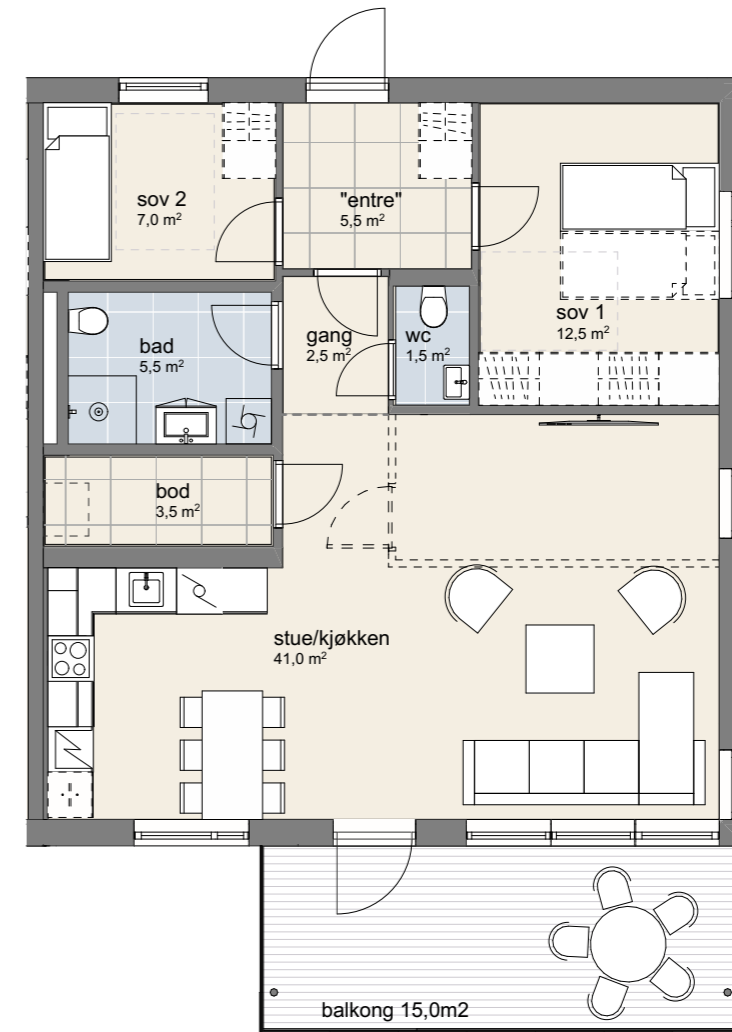
LEILIGHET
H0201

ETASJE
2

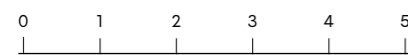
ROM
3

P-ROM
79 m²

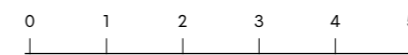
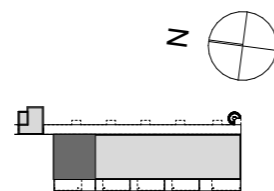
BRA
83,5 m²



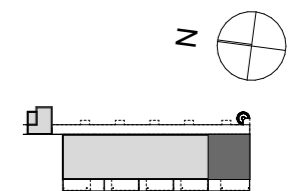
Se utomhusplan side 28, for illustrasjon av hvordan
forhage og inngangsparti vil bli opparbeidet.



MÅLESTOKK 1:100



MÅLESTOKK 1:100



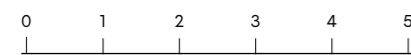
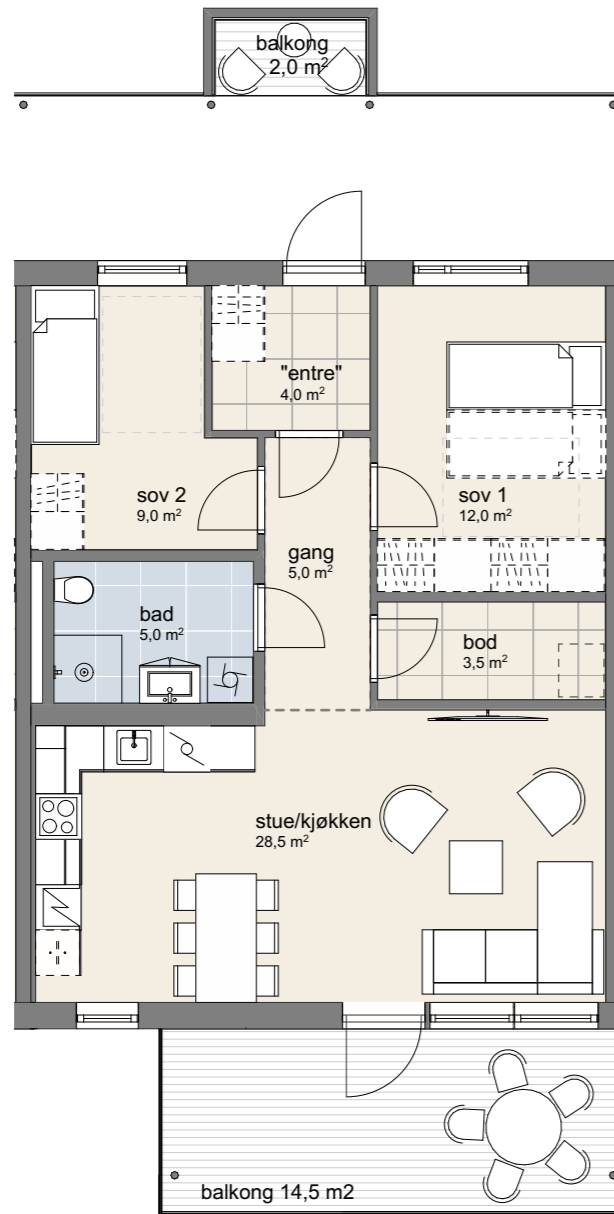
LEILIGHET
H0202

ETASJE
2

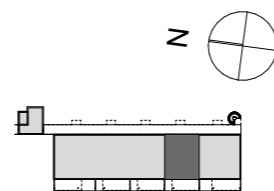
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²



MÅLESTOKK 1:100



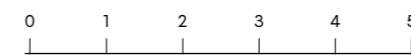
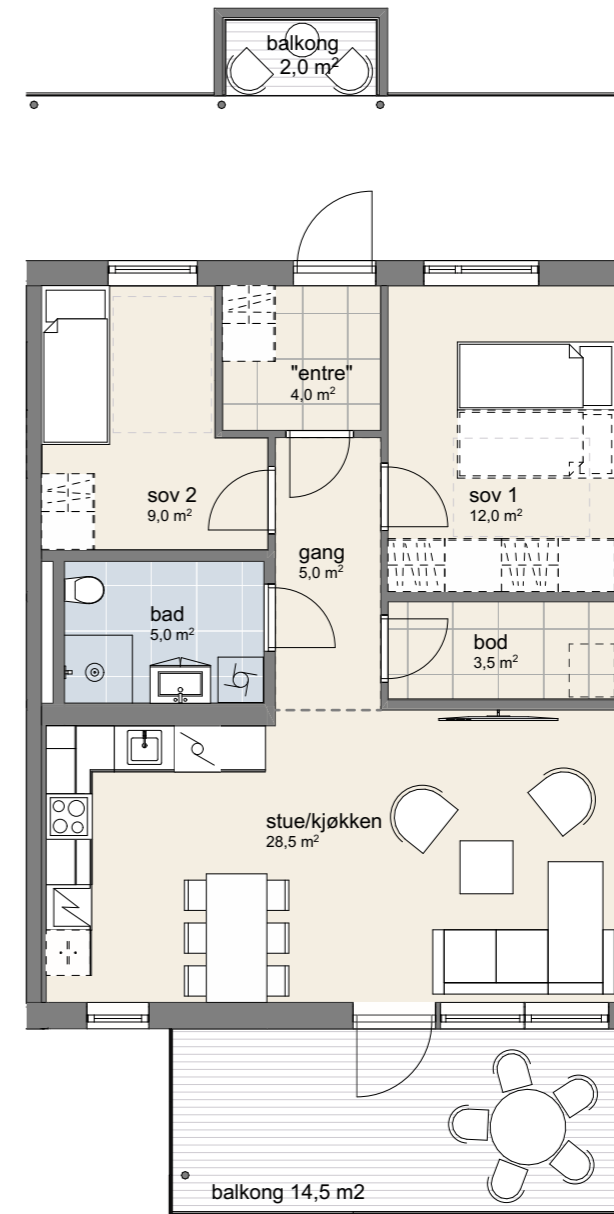
LEILIGHET
H0203

ETASJE
2

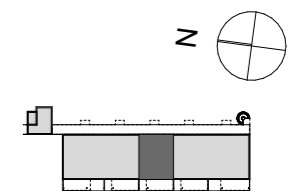
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²



MÅLESTOKK 1:100



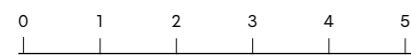
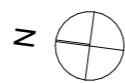
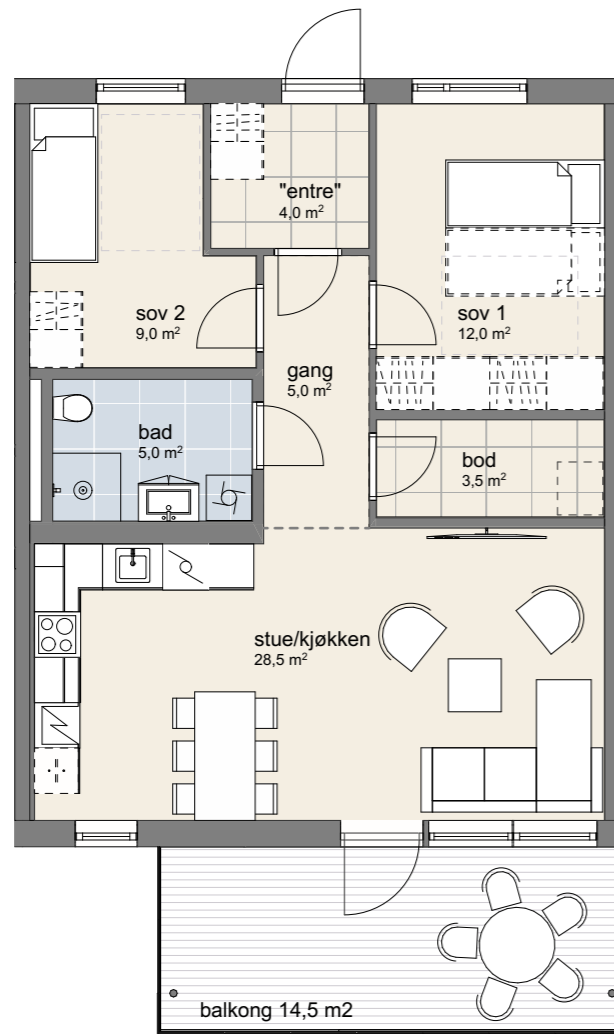
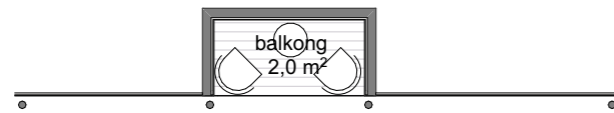
LEILIGHET
H0204

ETASJE
2

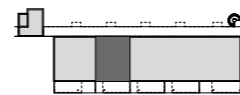
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²



MÅLESTOKK 1:100



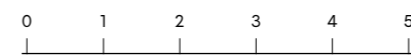
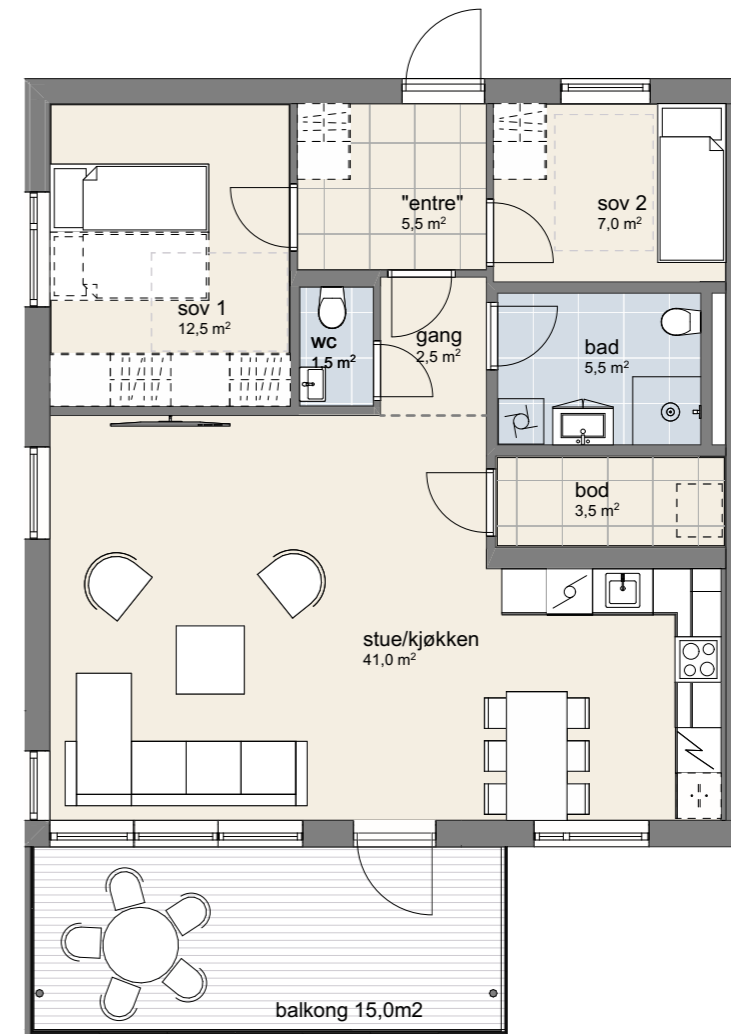
LEILIGHET
H0205

ETASJE
2

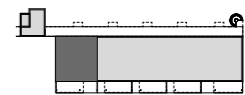
ROM
3

P-ROM
79 m²

BRA
83,5 m²

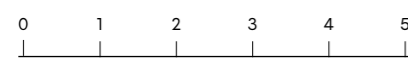
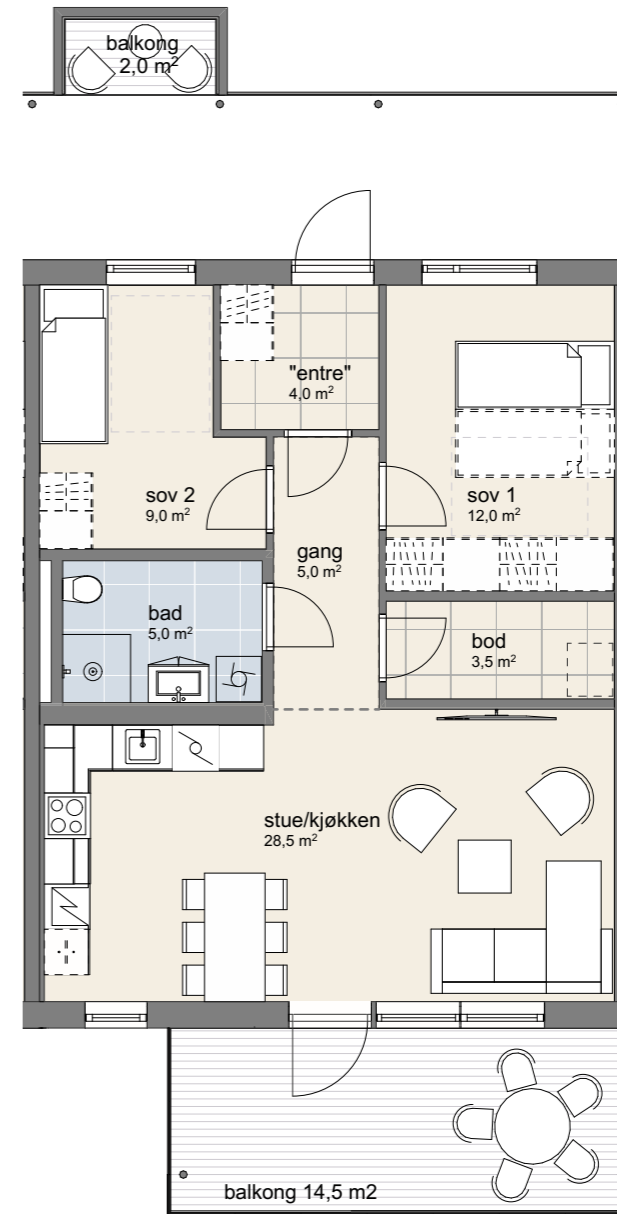
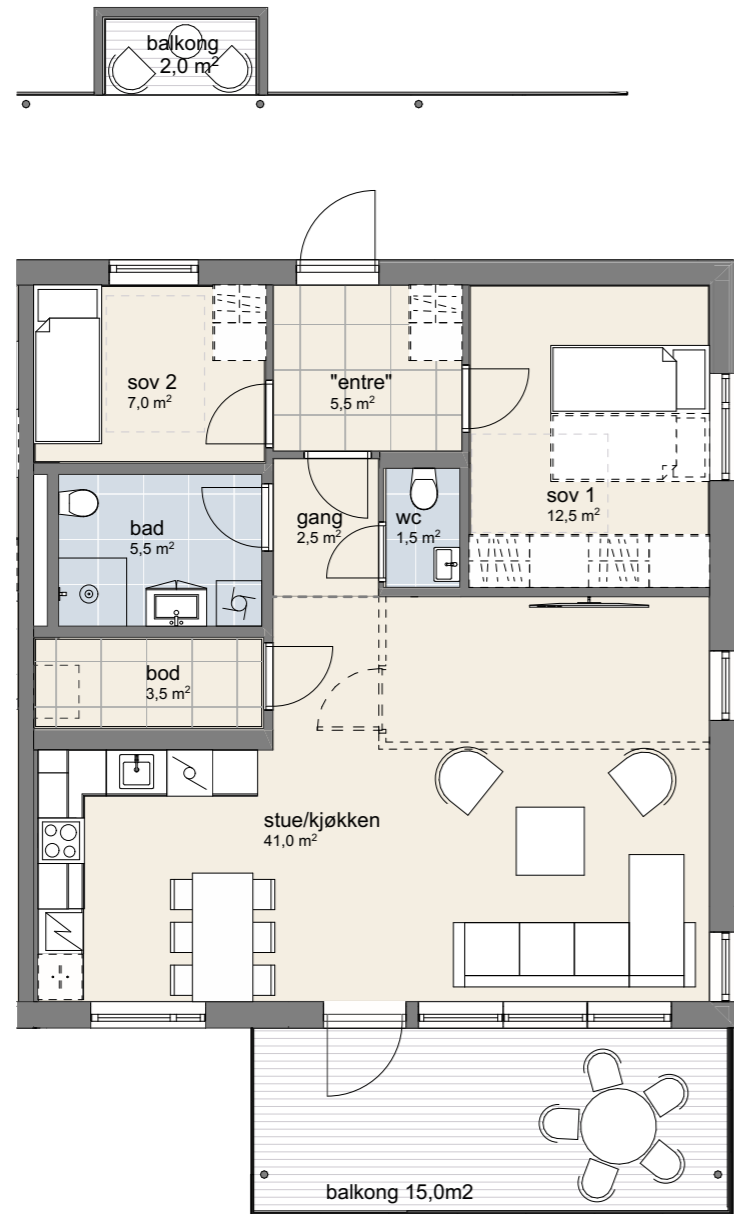


MÅLESTOKK 1:100

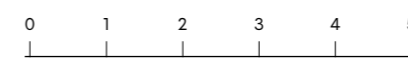
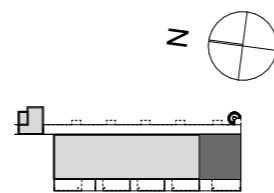


LEILIGHET	ETASJE	ROM	P-ROM	BRA
H0301	3	3	79 m ²	83,5 m ²

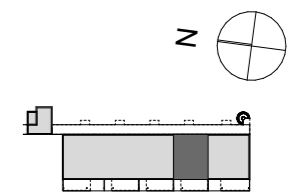
LEILIGHET	ETASJE	ROM	P-ROM	BRA
H0302	3	3	66,5 m ²	71 m ²



MÅLESTOKK 1:100



MÅLESTOKK 1:100



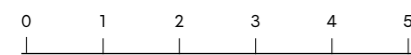
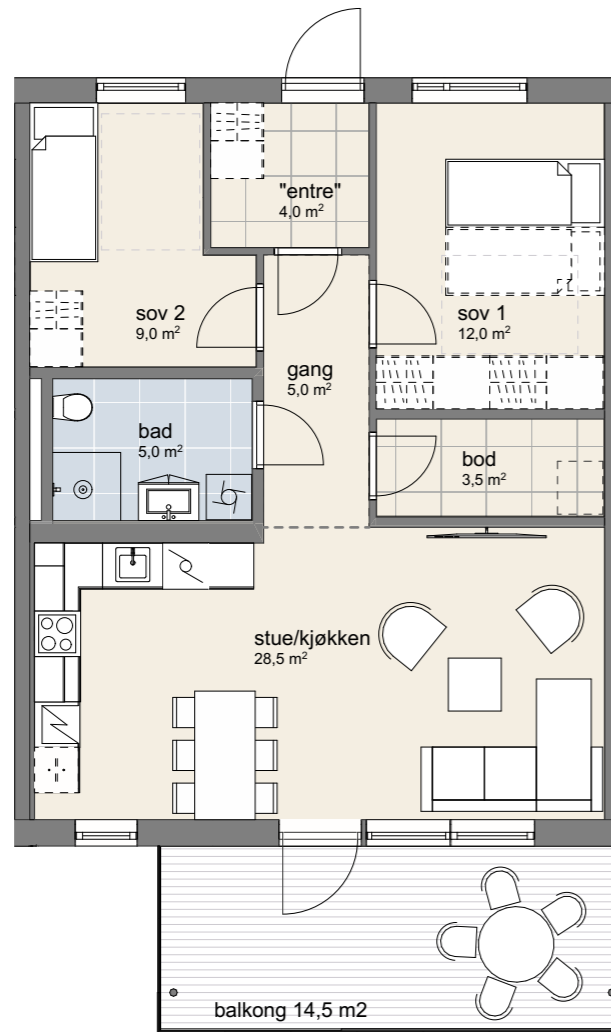
LEILIGHET
H0303

ETASJE
3

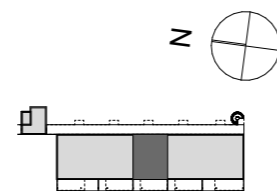
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²



MÅLESTOKK 1:100



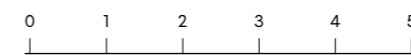
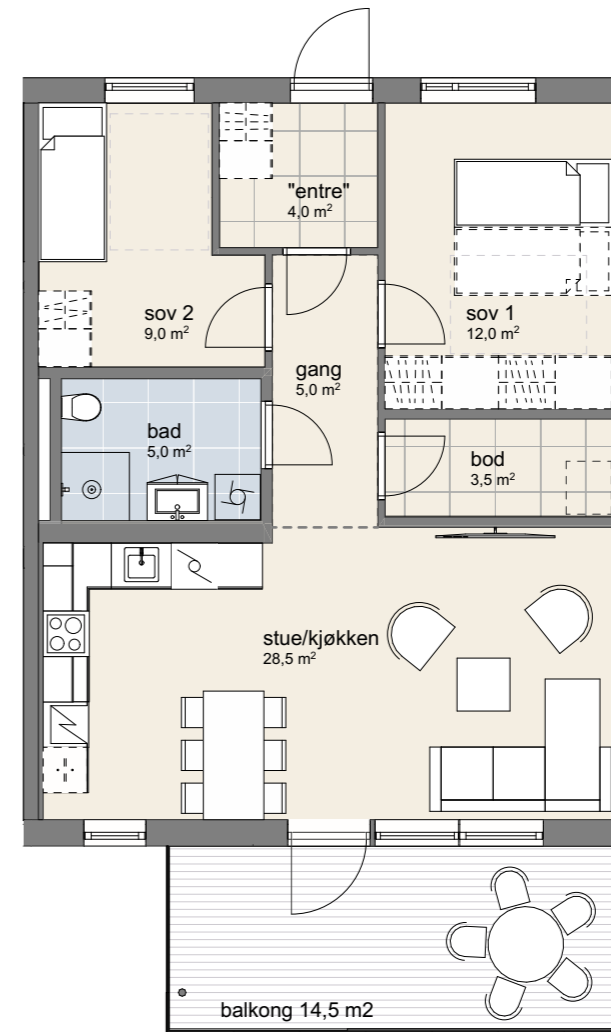
LEILIGHET
H0304

ETASJE
3

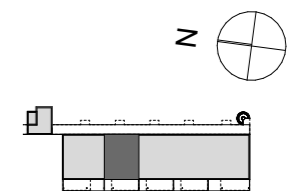
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²

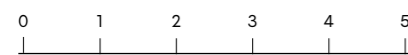
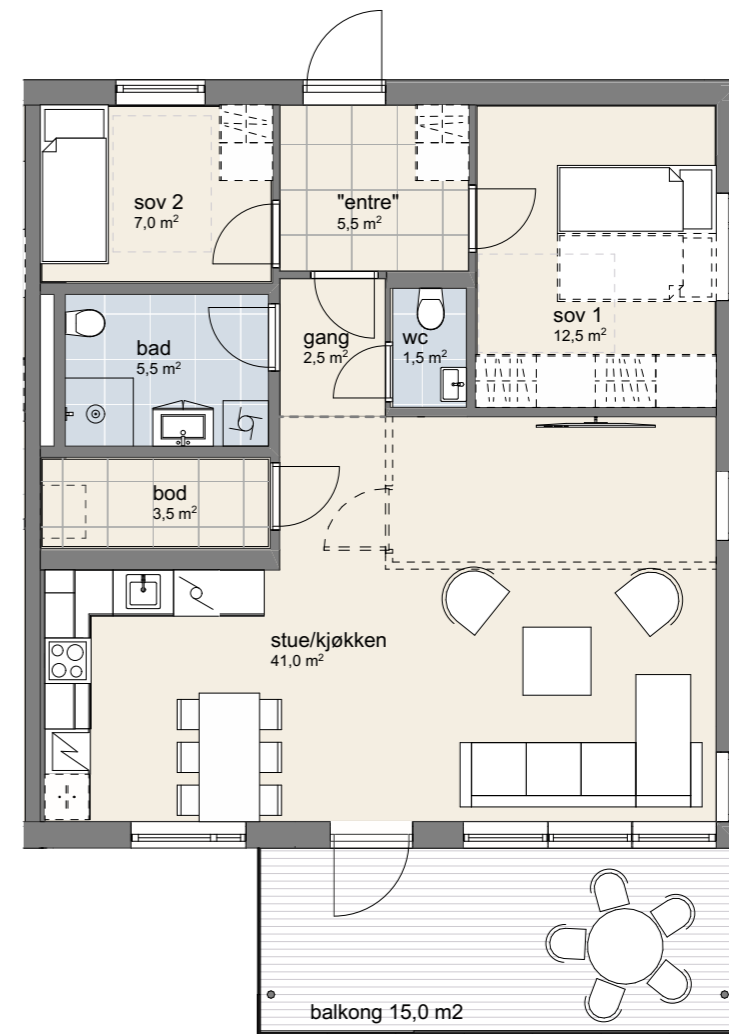
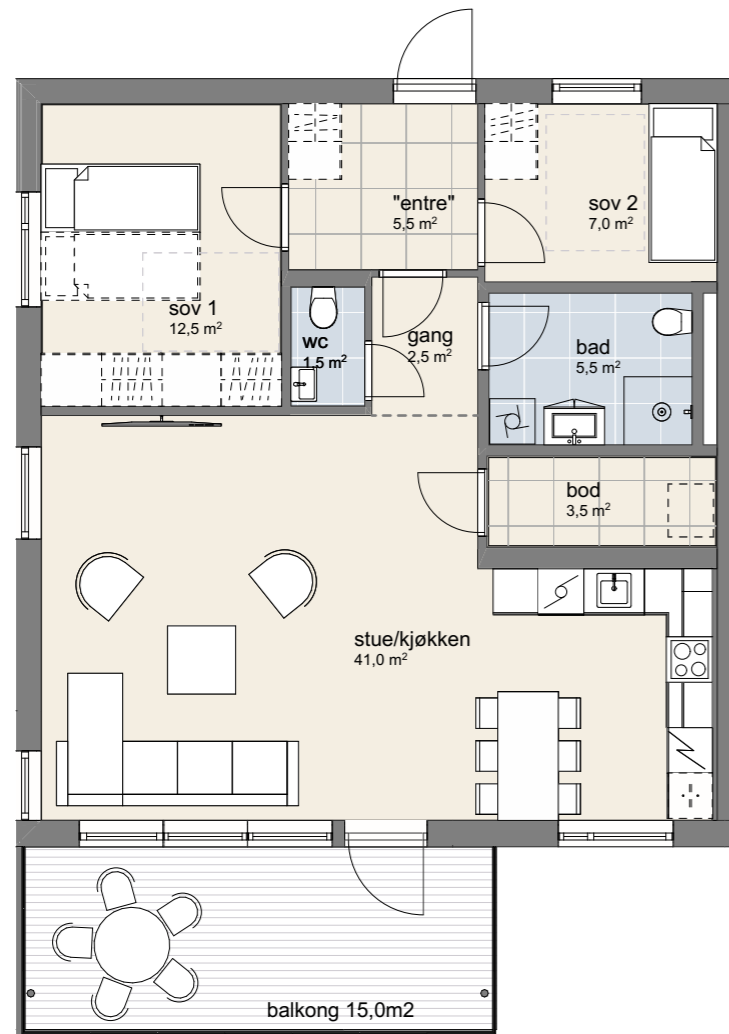
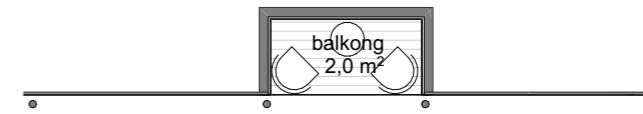
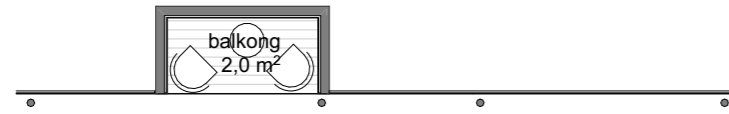


MÅLESTOKK 1:100

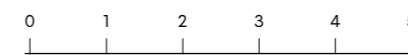
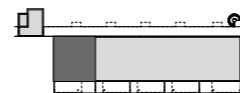
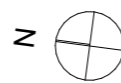


LEILIGHET	ETASJE	ROM	P-ROM	BRA
H0305	3	3	79 m ²	83,5 m ²

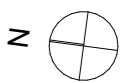
LEILIGHET	ETASJE	ROM	P-ROM	BRA
H0401	4	3	79 m ²	83,5 m ²



MÅLESTOKK 1:100



MÅLESTOKK 1:100



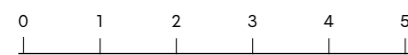
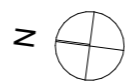
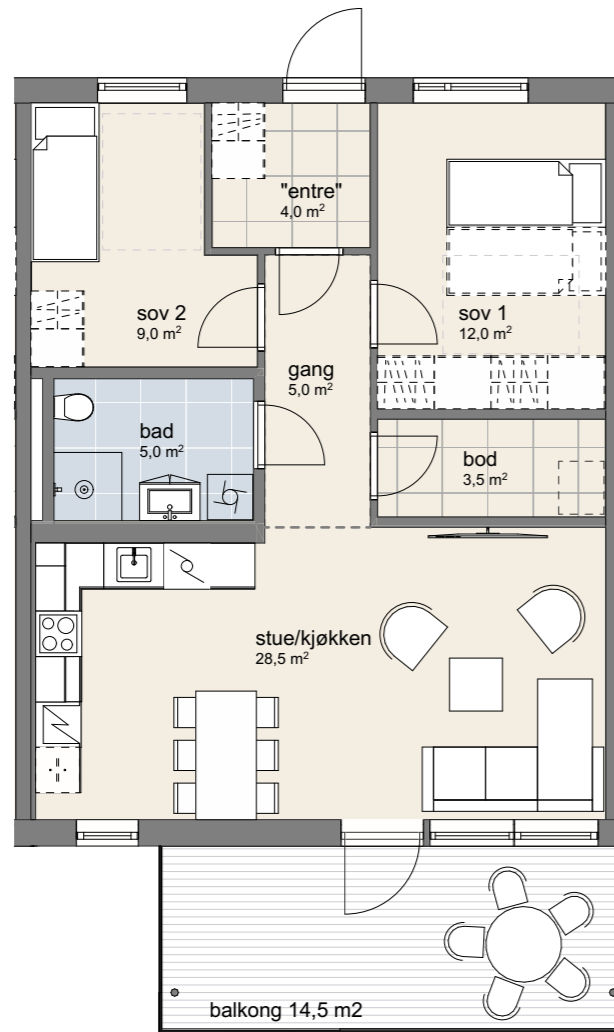
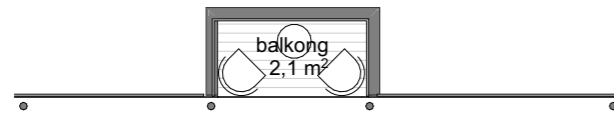
LEILIGHET
H0402

ETASJE
4

ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²



MÅLESTOKK 1:100



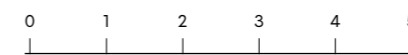
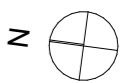
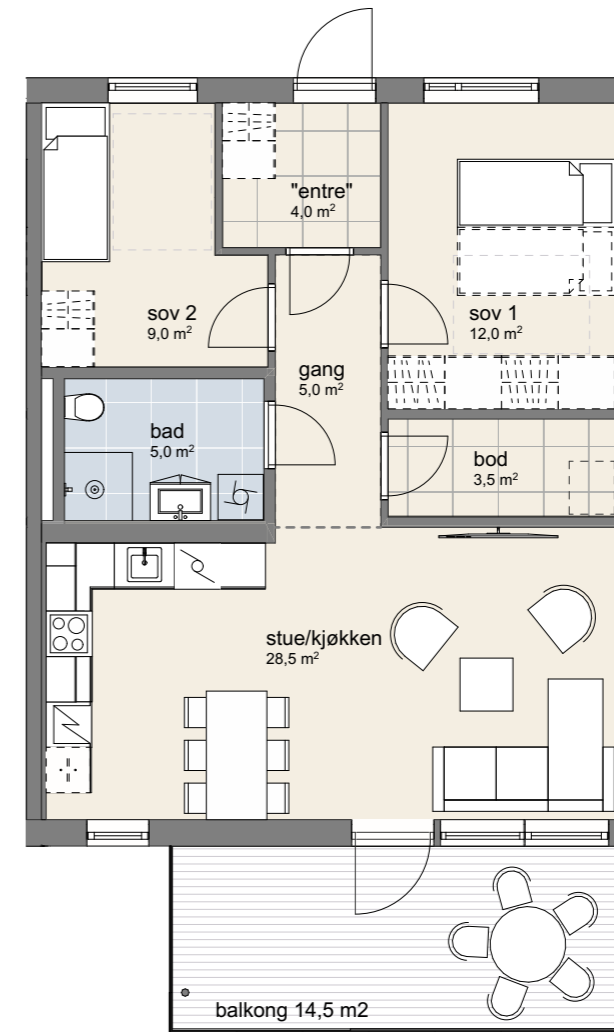
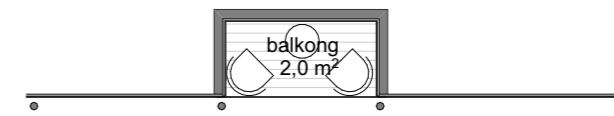
LEILIGHET
H0403

ETASJE
4

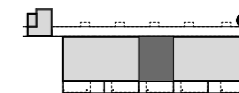
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²



MÅLESTOKK 1:100



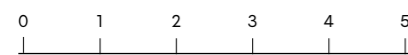
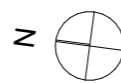
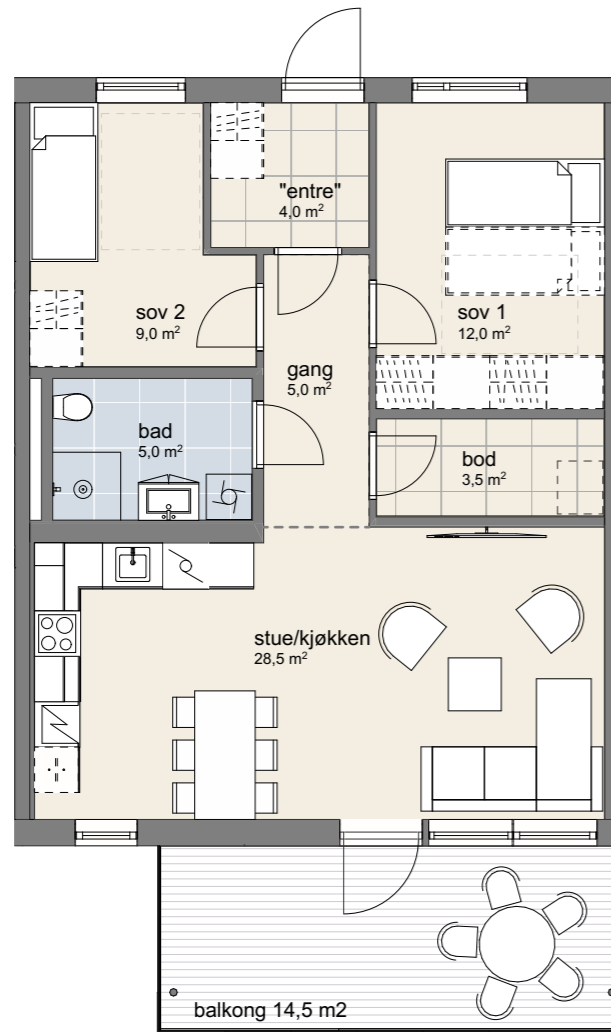
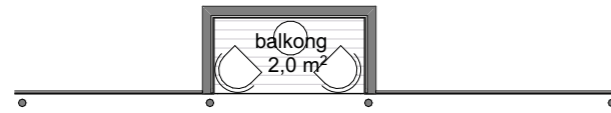
LEILIGHET
H0404

ETASJE
4

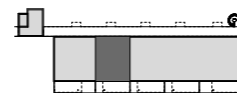
ROM
3

P-ROM
66,5 m²

BRA
71 m²



MÅLESTOKK 1:100



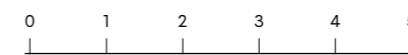
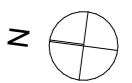
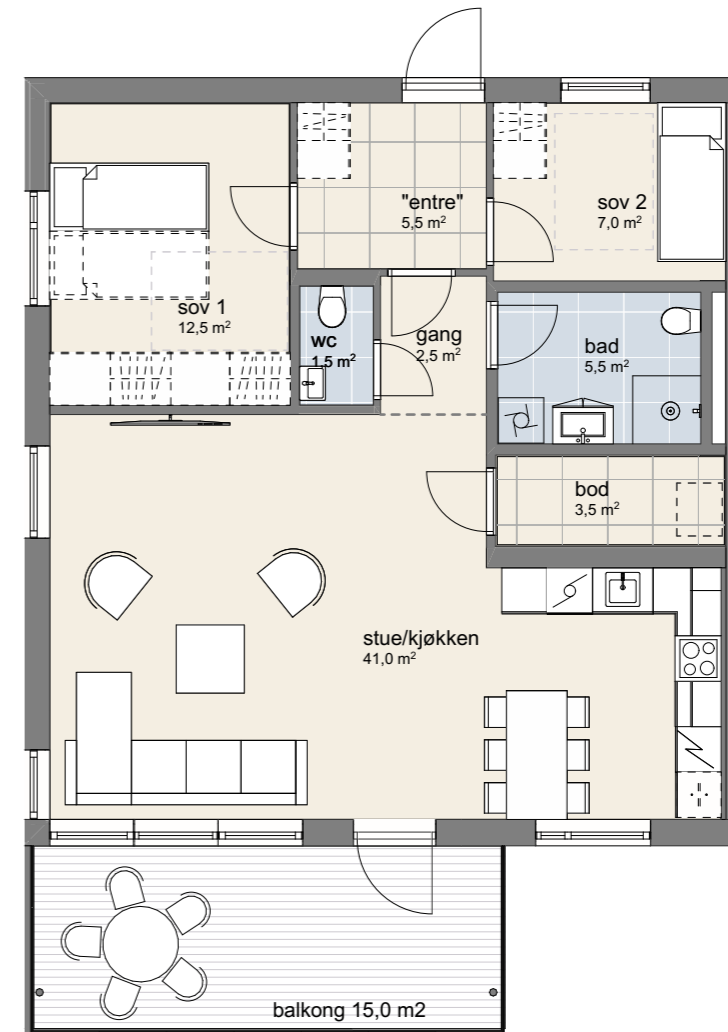
LEILIGHET
H0405

ETASJE
4

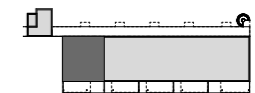
ROM
3

P-ROM
79 m²

BRA
83,5 m²



MÅLESTOKK 1:100





Informasjon om boligprosjektet

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Inngangsparti leiligheter i 1.etg.	Asfaltert sti fra kjørbare gangvei. Forhage som blir opparbeidet med gangsti til inngangsparti. Hellelagt uteplass i forhagen på ca 10 m ² samt utenfor inngangsparti.	Plater på inngangssiden. Trekledning på øvrige vegger. Skjermvegger mellom leilighetene.	Betongelementer.
Svalgang 2., 3. og 4. etg.	Betong.	Plater på vegg. Rekkverk med spiler i galvanisert stål. Rekkverk på luftbalkonger i plater.	Betongelementer.
Entré	Fliser: 60x60 cm. Type: Glade Cinza eller tilsvarende.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Betongelementer med synlige V-fuger. Farge: Hvit.
Gang	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips eller betongelementer med synlige V-fuger. Farge: Hvit.
Stue/kjøkken	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Betongelementer med synlige V-fuger. Farge: Hvit.
Bad	Fliser: 60x60 cm. I dusjone: 5x5 cm. Type: Glade Cinza eller tilsvarende.	Fliser: 60x60 cm. Type: Glade Branco eller tilsvarende	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.
WC	Fliser: 60x60 cm. Type: Glade Cinza eller tilsvarende.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.
Soverom	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Betongelementer med synlige V-fuger. Farge: Hvit.
Markterrasse	Terrassegulv i trykkimpregnert trevirke.	Leilighet 101, 102, 103 har rekkverk i glass/aluminium. Noen felter med plater.	Betongelementer.
Balkong, 2., 3. og 4. etasje	Terrassegulv i trykkimpregnert trevirke på støpt balkong.	Rekkverk i glass/aluminium. Noen felter med plater.	Betongelementer.
Bod/Teknisk	Fliser: 60x60 cm. Type: Glade Cinza eller tilsvarende.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.

INNREDNING	VVS	ELEKTRO
		LED-lampe på felles anlegget med automatisk lyssensor. Ringeklokke.
		LED-lampe på fellesanlegget med automatisk lyssensor. Ringeklokke.
Garderobeskap inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg.		Lampe i himling. Elektrisk gulvvarme.
Kjøkkenløsning iht. til plantegning. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i glatt beige utførelse. Grepsløse overskap. Underskap med grep. Laminat benkeplate i gråbeige farge. Skap og skuffer leveres med demping. Foring over overskap (ev. mellom himling og overskap) levert av kjøkkenleverandør i samme farge som kjøkkenfrontene.	Ettgreps blandebatteri, med stoppekran for oppvaskmaskin. Nedfelt vaskekum i stål. Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimline-ventilator.	Egen kurs for stekeovn og steketopp. Uttak for TV/bredbånd. Spotter med dimmer under overskap. Integrerte hvitevarer: Kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn i høyskap og platetopp. Komfyrvakt plasseres på vegg.
Baderomsinnredning, 80 cm med heldekkende servant med skuffer i hvit matt utførelse. Speil med integrert lys. Dusjvegger 90x90 i herdet glass med rette svingbare dører.	Balansert ventilasjon. Ettgreps blandebatteri. Dusj på stang med termostatbatteri. Vegghengt, hvitt toalett med innebygget sisterner. Toalettsete med soft-close. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv.	Elektrisk gulvvarme. Dobbelt stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel i henhold til plantegninger. LED-downlight i tak med dimmer.
Baderomsinnredning med heldekkende servant med skuffer i hvit matt utførelse. Speil med integrert lys.	Ettgreps blandebatteri. Vegghengt, hvitt toalett med innebygget sisterner. Toalettsete med soft-close.	Elektrisk gulvvarme. Lampe i himling.
Garderobeskap inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg.		
		Utvendig lampe. Stikkontakt.
		Utvendig lampe. Stikkontakt.
	Skap for rør-i-rør system. Hovedkran med vannstopper.	Sikringssskap. Lampe i himling.

Generelt for leilighetene

Utvendig kledning	Leveres ferdig beiset fra fabrikk, i tillegg vil det stedvis bli platekledning.
Listverk	Gulvlister leveres i hvitbeiset eik utførelse 12 x 58 mm. Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk (klassisk hvit). Flikk og overmaling etter montasjen inngår i leveransen. Gerikter rundt innvendige dører i hvit utførelse. Listefritt rundt vinduer og mot tak.
Dører	Hvit, glatt overflate. Kompakte dører. Klassisk hvit. Inngangsdør.
Vinduer	Leveres i aluminium utvendig og tre innvendig, med hvit, glatt overflate, ferdig malt fra fabrikk. Farge klassisk hvit. Vinduer leveres med lavenergi glass som tilfredsstillende byggeforskriftenes krav (TEK 17) til U-verdi. Åpningsvinduer leveres med barnesikring og med mekanisme for låsing i luftestilling. Enkelte brannvinduer.
Låssystem	FG-godkjent sikkerhetslås. 3 nøkler leveres til hver bolig.
Takhøyde	Generell takhøyde er ca. 245 cm. Lokale nedforinger og innkassinger.

Fellesanlegg

Uteområde og inngangsforhold

Uteområdet opparbeides med plen, noe beplantning/ buskfelt og gangstier. Interne gangstier vil bli asfaltert, med heller foran inngangsparti. Adkomst fra hovedvei og frem til parkeringsanlegg vil bli asfaltert. «Grøntområdet» tilsås med plenfrø.

Leilighetene i 1. etg vil få markterrasse på vestsiden og en liten hagedel, med hellelagt uteplass på ca 10 m², på østsiden. De vil få eksklusiv bruksrett til disse arealene.

Ferdigstillelse av utomhusarealene avhenger av årstiden. Det tas forbehold om at utomhusarealene kan derfor bli ferdigstilt etter overtakelse og vil bli opparbeidet så snart værforholdene tillater det.

Lekeplass

Det etableres lekeplass på fellesarealene til borettslaget i henhold til kommunal standard. Lekeplassen i syd blir felles for hele utbyggingsområdet. Denne lekeplassen blir etablert når neste byggetrinn blir ferdigstilt. Se situasjonskart for hvor lekeplassene blir liggende.

Parkering, boder og sykkelparkering

Det etableres 18 p-plasser i parkeringskjeller og 2 p-plasser på terreng. Det fremgår av prislisten hvilke

boliger som får p-plass på terreng. Parkeringskjeller / bod vil ha støpt gulv, samt vegger og tak i betong. Elbil-lader kan bestilles som tilvalg i tilvalgsprosessen.

Lnr. 104 og 105 vil få utvendig bod på terreng utenfor inngangsparti. Disse bodene vil stå på støpt plate, med reisverk og utvendig trepanel. Bodene vil ha synlig reisverk innvendig og er ikke isolert.

Resterende leiligheter vil få sportsbod i forbindelse med parkeringskjeller. Skilleveggene mellom bodene vil være utført enten i OSB-plater eller rupanel.

Det blir etablert felles sykkelparkering i kjeller og i utvendig sykkelbod.

Renovasjon

Søppelhåndtering vil bli etablert i henhold til forskriftskrav. Nedgravde avfallsbrønner er planlagt plassert ved innkjøring til nordre parkeringsplass, se utomhusplan. Avfallsbrønnene blir etablert i forbindelse med ferdigstillelse av neste byggetrinn. Det vil i mellomtiden bli etablert en midlertidig avfallshåndtering for dette byggetrinn.

Tekniske anlegg

Ventilasjon

Boligene leveres med anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tiluft til hvert oppholdsrom.

Ventilasjonsaggregat blir plassert i innvendig bod med kanalføringer, innkasset eller over nedforet himling.

Oppvarming

Det leveres miljøvennlig og energieffektiv bergvarme med radiatorbasert oppvarming i boligen. Det vil bli levert elektrisk gulvvarme på bad, wc og entré. I bod leveres det ikke oppvarmingskilde.

Bergvarme kan bygges ut uten store naturinngrep og er lite konfliktfylt. Det er en fornybar og grønn energikilde som er kostnadseffektiv, forutsigbar og framtidsrettet.

Bergvarmeanlegget sørger også for oppvarming av tappevann. Det blir ikke egen varmtsvanbereder inne i boligen, denne blir plassert i kjeller. Det blir egen måler for hver leilighet som avregner bruk av oppvarming/ tappevann. Se detaljer i romskjema.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Antall elektriske punkter i boligene er i henhold til normal standard. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. I garasje og sportsbod leveres det åpent anlegg. Det benyttes kun automatsikringer.

Antall elektriske punkter og plassering av sikringsskap fremkommer i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgsmaterialet. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter, samt ladepunkt for elbil.

TV, telefon og data

Det leveres opplegg for fiberbredbånd i hver bolig. Det leveres uttak i stue. Det leveres tomrørssystem for bredbånd og TV på soverom. Det leveres todelt sikringsskap for montasje av bredbåndsruter. Kjøper velger selv avtale om TV-/bredbåndstjenester.

Tekniske føringer og installasjoner

I entré, gang, bad og innvendig bod kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer, som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Nevnte konstruksjoner vil bli

overflatebehandlet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/skap på kjøkken.

Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegningen vil derfor utleveres kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det må påregnes synlige rør der sanitærutstyr er plassert mot yttervegg.

Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system i bod. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Sikkerhet

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter. Vannstoppssystem stenger hovedvannkran dersom det skulle oppstå lekkasje. Røykvarsler er tilkoblet strømmettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved varme og damp. Boligene er utstyrt med boligsprinkleranlegg.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Grunnforhold

Under boligene er det et ca. 1,5 meter tykt lag bestående av sand og grus. Laget under er bestående av middels fast siltigleire blandet med sand og grus. Fjellet ligger fra 12 til 40 meter under terrenget.

Konstruksjon

Bygget fundamenteres på helstøpt plate i betong. Vegger i parkeringskjeller er i støpt betong.

Etasjeskillene er huldekk elementer som er isolert på oversiden med avretting som underlag for parkett. Underside huldekk elementer blir synlige der det ikke fores ned på grunn av tekniske føringer. Der huldekkene er synlige vil det være synlige V fuger.

Skillevegger mellom leilighetene er i støpt betong. Utvendige vegger består av isolert reisverk kledd innvendig med gips og utvending med panel eller plater. Innvendige vegger er isolerte og har reisverk i stål eller tre og er kledd med gips.

Taket er huldekk elementer som er isolert på oversiden som kompakt tak med fall til sluk.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme.

Blant annet vil det være mulighet for bestilling av alternativer for kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

Usbl vil beregne et påslag som skal dekke kostnadene for administrasjon tilknyttet tilvalg og endringer. Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Proessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i boligen regnes det som en relativ omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre.

Fjerning av lettvegger samt snu slagretning på dører er også å betrakte som en endring. Det vil kreves betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger med mer. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Denne kostnaden blir belastet uavhengig om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringer kommer i tillegg.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Ved større endringer kan selger kreve en garanti fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jamfør bustadoppføringsloven § 9.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger eller den selger måtte oppnevne vil kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

Salgsoppgave

Lovverket

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43.

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.

Selger/eier

Boligene bygges ut og selges av Usbl Utbygging AS, organisasjonsnummer 982 713 978. Selskapet er heleid av Boligbyggelaget Usbl orgnr. 950 285 680.

Hjemmelshaver til eiendommen er Boligbyggelaget Usbl. Selger har ansvar for å gjennomføre hjemmels- overgang.

Eierform

Andelsbolig.

Adresse

Eiendommen har fått adresse Hestesvingen 25, 3231 Sandefjord.

Eiendommen

Eiet tomt. Tomten vil bestå av gårdsnummer 127 og bruksnummer 135 i Sandefjord kommune.

Tomteareal ca. 4 443 m². Det tas forbehold om endelig tomtestørrelse.

Utomhusarealene planlegges disponert i fellesskap av byggetrinn 3 og 4. Det tas likevel forbehold om at tomten kan bli delt opp, tilpasset salgs- og byggetrinnene. Det kan i den forbindelse bli aktuelt å tinglyse bestemmelser for å gi eiendommene gjensidige rettigheter og forpliktelser. Kjøper må akseptere endelig tomteareal som bindende for seg.

Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig oppdeling og eventuelle, grensejustering med mer.

Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Internveier/gangstier driftes av borettslaget.

Borettslaget vil få pliktig medlemskap i fremtidig velforening. Velforeningen vil ha ansvar for vedlikehold av fellesarealer som alle boligene i Sørby utbyggingen kan benytte. Dette gjelder også området på Sørby som Peab Eiendomsutvikling skal bebygge.

Utomhusarealene

Den endelige utomhusplanen er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealene vises i prospektet. Planen viser hvordan arealene planlegges disponert, men planen er ikke bindende for selger når det gjelder utforming, detaljering og materialer. Utomhusarealene leveres med alminnelig god kvalitet. Utearealene planlegges disponert i fellesskap av boligene. Leilighetene på bakkeplan får imidlertid eksklusiv bruksrett til markterrasse og hagedel ved inngangsparti, som vist i utomhusplan, og disponerer dette arealet alene. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at styret må samtykke til at det kan foretas endringer av utearealet, slik som at det settes opp gjerder, faste innretninger, utvidelse av terrasse mv. og at andelseier må vedlikeholde dette arealet.

Organisering

Prosjektet Sørby skal ferdig utbygd bestå av totalt ca. 120 boliger, fordelt på flere borettslag/boligselskaper tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. Dette prospektet omhandler byggetrinn 3 definert som blokk 1 i utomhusplan, med totalt 20 tilknyttede borettslagsleiligheter.

Blokk 1 og blokk 2 i utomhusplanen utgjør byggetrinn 3 og 4, og er planlagt etablert som ett borettslag med totalt 40 leiligheter, felleshus, felles heis, parkeringskjeller og utomhusareal.

Hver leilighet som inngår i borettslaget, utgjør en andel med tilknyttet enerett til boligen og bruksrett til fellesarealer.

Selger tar forbehold om at beskrevet organisering ikke er endelig og at endringer kan forkomme. For eksempel ved at de 40 borettslagsleilighetene kan bli organisert i flere borettslag eller at antall leiligheter blir justert.

Ved ferdigstilling av hele prosjektet vil utearealene disponeres i fellesskap for alle de 40 boligene i borettslaget. Leiligheter med markterrasser og boder på terreng vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene. Boder og p-plasser i kjeller vil også være organisert som fellesareal med vedtektsfestet rett til bruk. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere eller andre.

Byggetid

Avhengig av tilstrekkelig salg blir boligområdet bygget ut fortløpende. Byggetiden for blokken er stipulert til ca. 18 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene. Det vil bli etappevis overlevering. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold vedrørende igangsetting».

Selgers forbehold vedrørende igangsetting

Selger tar frem til 01.07.2024, følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse i byggetrinn 3 og 4 foreligger.
- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- Tilfredsstillende finansiering for prosjektet foreligger.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepris for prosjektet (herunder hensyntatt krigssituasjonen i Ukraina og følgende av denne).

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.07.2024 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være erdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Ferdigstillelse/overtagelse

Boligene planlegges ferdigstilt i perioden 3. til 4. kvartal 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se ellers vilkår under «selgers forbehold vedørende igangsetting».

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av korona-viruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet.

Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Det samme forbeholdet gjelder dersom utførelsen av arbeid under kontrakten påvirkes av invasjonen av Ukraina eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette. Dersom en slik forsinkelse skulle inntreffe vil kjøper få varslings om dette.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, blant annet i forbindelse med bygging av blokk 2 (byggetrinn 4). Utomhusarealene som naturlig tilligger hver enkelt blokk vil i utgangspunktet bli ferdigstilt samtidig med ferdigstillelse av den enkelte blokk/det enkelte byggetrinn. Utomhusarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid. Ferdigstillelse av utomhusområdene kan også påvirkes av eventuelt senere byggetrinn. Det tas også forbehold om at felleshus først vil bli ferdigstilt i forbindelse med ferdigstillelse av blokk 2 / byggetrinn 4.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En boretter gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boretter i borettslaget er overtatt.

Inngås kjøpekontrakt etter vedtatt igangsetting, er kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres til å ta eventuelle forbehold vedrørende tilvalg og endringer i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

Boligene skal leveres i byggrensjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

Opplysninger om ulemper i forbindelse med videre bygging

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet, inkl. blokk 2 (byggetrinn 4). Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk

kompensasjon for slike ulemper av utbygger. Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og /eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligene senest på overtagelsesdagen. Det kan bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, da byggetrinn 4 ikke vil være ferdigstilt samtidig med byggetrinn 3, samt at arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellessarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter vil representere hver andelseier på overtagelsesforretning av fellessarealer. Overtagelse av fellessarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellessarealer overtas før de utvendige.

Kjøpesum og omkostninger

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger, samt andelskapital.

- Tinglysing av hjemmel til andelen kr 480.
- Tinglysing av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 652.
- Etableringshonorar borettslaget kr 4 300 per andel.
- Andelskapital kr 5 000.
- Overskjøting av hjemmel til borettslaget utløser dokumentavgift. Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi, er beregnet til å være kr 6 488 per boligenhet.
- Hvis det først overdras boretter tilkommer tinglysingsgebyr på kr 688.

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunale eller statlige vedtak.

Selger står fritt til, når som helst og uten varsel, å endre prisene på usolgte leiligheter.

Betalingsbetingelser

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10 % av kjøpesum, så fremt garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12, andre ledd, første setning er stilt av selger. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår for innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen pluss omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmel til andel / boretter eller mot garanti for tilsvarende beløp jamfør bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stillet, eller hjemmel er tinglyst. Renter godskrives bare hvis beløpet overstiger 1/2 R.

Innskudd

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

Fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med 40 % fellesgjeld og 60 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med flytende rente og 45 års løpetid, hvor de 10 første årene er avdragsfrie.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Kapitalkostnadene vil dermed øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Renten er flytende og vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke kapitalkostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Det kommer frem av gjeldende prisliste hvilken nominell rente som er lagt til grunn for beregningen av felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som kan gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se mer om IN-ordning i eget avsnitt.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Nedbetaling av din andel av fellesgjelden (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, forkortet IN-ordning. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddsdelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene, som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det påløper et gebyr ved benyttelse av IN-ordning.

Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Ordningen er også betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.

Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Felleskostnader

Felleskostnader for borettslaget består av kapital-kostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader i borettslaget. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

Drifts- og vedlikeholdskostnader

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Se budsjett for hvilke poster drifts og vedlikeholdskostnader dekker.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 60 % av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 40 % av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles flatt mellom andelseierne. Utgifter i hver leilighet for strøm, elektrisk oppvarming, telefon og innbo-forsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

For energikostnader til f.eks. oppvarming og varmtvann kreves det inn et akontobeløp, som skal avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Etter avregning er foretatt vil andelseier få kreditnota eller faktura. Det foretas kun 1 avregning per år, og det foretas ikke avregning ved eierskifte.

For de som kjøper garasje plass vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasje plass stipulert til ca. kr. 220 per måned per plass. Felleskostnad for garasje plass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten. Der det foretas lading av elbil, dekker bileier strømkostnadene mv. for dette etter nærmere avtale.

Sikring av felleskostnader

Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

Leverandøravtaler

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslag. Det er inngått avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/opsigelsestid.

Deleie

Enkelte av boligene i prosjektet legges ut som deleie-boliger, se mer informasjon om dette på usbl.no/

deleie.no. Det er Boligbyggelaget Usbl eller et datterselskap av boligbyggelaget, som vil eie disse boligene sammen med deleier. Det kan bli foretatt nødvendige tilpasninger i vedtektene o.l. for å sikre gjennomføringen av deleie-konseptet.

Vedtekter

Selger vedtar vedtekter som følger vedlagt, men kan frem til overtakelse gjøre nødvendige eller hensiktsmessige endringer i vedtektene frem til overtakelse. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett ved salgsstart og ved fremtidige salg av boliger i borettslaget. Dersom man benytter seg av forkjøpsretten, vil man få en karantenetid på to år. Samme medlemskap kan dermed ikke benytte sin forkjøpsrett på annen bolig de neste 2 årene. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling.

Utleie / overlating av bruk

Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie.

Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie / overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven og andelseier er ansvarlig for leietager

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer av prislisten. Bruksareal (BRA) er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter.

Primærrom (p-rom), ikke en del av NS 3940, er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodarealet.

Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal eksklusiv innvendige vegger. Man kan ikke summere opp arealene oppgitt i hvert rom i salgstegning for å få totalt p-rom, da p-rom inkluderer innvendige vegger og sjakter.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, deler av eiendommen er regulert til annet uteoppholdsareal og hensynsone fri sikt.

Reguleringsplan: Sørby/Virik, planid. 3904 20150004, vedtatt 20.06.2017.

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til selv å undersøke reguleringsmessige forhold hos kommunen.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet. Det er gitt dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 19-2 fra reguleringsbestemmelsene pkt. 2.5 antall boenheter og pkt. 3.3.3 antall etasjer.

Offentlige planer/byggeplaner i området

Det foreligger planer om bygging eller planinitiativ fra Sandefjord kommune.

På nabotomtene er det pågående byggeprosjekt i regi av PEAB. Ta kontakt med Sandefjord kommune ved planavdelingen for mer informasjon.

Bane NOR planlegger nye dobbeltspor på strekningen Tønsberg/Larvik, en strekning som i henhold til gjeldende Nasjonal transportplan vil ligge sørøst for Sandefjord Hageby, ca. 800 meter i luftlinje fra dette prosjektet. Se Bane NOR for mer informasjon.

Heftelser/servitutter

Eiendommene selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2021/1429598-1/200 12.11.2021 21:00 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: LEDE AS ORG.NR: 979 422 679

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ovennevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken og vil følge eiendommen. Det kan i tillegg være tinglyst rettigheter og forpliktelser på hovedbølet som eiendommen er fradelt fra. For eksempel erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses

ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det eller selger anser at det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget eller deling/annen strukturering av eiendommen. Slike servitutter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæringer om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller lignende. Kjøper må også akseptere at slike servitutter/heftelser tinglyses under pengeheftelser i grunnboken. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pant-obligasjoner som sikkerhet for fellesgjelden, og fellesobligasjon til sikkerhet for innskuddene i borettslaget.

Forsikring

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

Eiendomsskatt

Det er per august 2023 ikke innført eiendomsskatt for boliger i Sandefjord kommune. Se sandefjord.kommune.no.

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Boligene vil trolig / erfaringsmessig ha energimerke A eller B. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype før innflytting.

Forbehold og generelle forutsetninger

For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se eget avsnitt.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra

noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten grunnnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelse i tapet, maling eller lignende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Det kan grunnet slike tilpasninger bli mindre avvik i totalareal og eller i oppgitt nettoareal, vist i salgstegning for i hvert enkelt rom. Dette gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer, terrassedør og plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jamfør bustadoppføringslova § 9. For informasjon om endringer og tilvalg, se side 80.

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

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning og bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten / fellesarealene er frie for skjeggkre.

Kjøpstilbud

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert

bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside Usbl.Sorby.no. Det forutsettes at det er denne kontraktsmal som legges til grunn ved kontrakt-signering. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger.

Avbestilling

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringsloven, kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringsloven § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Transport av kontraktposisjon

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Transport av kontrakt til nær familie, jfr. borettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport iht. overstående, påløper et transportgebyr på kr. 15 000 til selger samt meglerhonorar (konferer megler).

Hvitvasking

I henhold til lov av 6. mars 2009, nummer 11, om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ikke megler etablere kundeforhold. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.

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

Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler / selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-TV, internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelse som er en del av boligen.

Meglerforetak

Salg og oppgjør ved:
Eiendomsmeglerforetak: Krogsveen Sandefjord
Besøksadresse: Jernbanealleen 13
Postadresse: 3210 Sandefjord

Organisasjonsnummer: 992 715 669

Ansvarlig megler: Andreas Haraldsen
Mobil: 970 06 400
E-post: andreas.haraldsen@krogsveen.no

Meglers vederlag

Meglers vederlag inkludert oppgjør er avtalt til kr 42 500 per enhet inkludert merverdiavgift. Tilrettelegging/oppstart for oppdraget kr 12 500 inkludert merverdiavgift.

Hovedoppdragsnummer:
22-0129/23

Prospekt av: 01.08.23

Salg ved Krogsveen



Andreas Haraldsen

Eiendomsmegler MNEF
970 06 400
andreas.haraldsen@krogsveen.no



ûsbl