

n

Nabofryd



Velkommen til Nabofryd

Flunkende nye hjem med høy komfort, i grønne og solrike omgivelser. Her legges det til rette for et godt bomiljø! Med flere flotte fellesområder og bilfrie interne veier, settes trivsel og trygghet i sentrum. Et nytt nabolag med det lille ekstra! Her vil både liten og stor trives.



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Innhold

1. Nabofryd

- 12 Oversikt-bilde
- 14 Arkitektens ord
- 16 Treningsrom
- 18 Utomhusplan

2. Rekkehusene

- 22 Stue
- 24 Kjøkken
- 26 Bad
- 28 Soverom
- 30 Lyst, romslig og høyt under taket
- 32 Fleksibel planløsning - hybel eller ekstra soverom?

3. Nærområdet

- 36 Bo på Tranby
- 38 Kort vei til Drammen og Asker
- 40 Kart: Nærhet til det du trenger
- 42 Et godt nabolag for liten og stor

4. Prosjektinformasjon

- 46 Oppfyll boligdrømmen
- 48 Din stil, ditt valg
- 50 Arealbegreper
- 52 Plantegninger
- 90 Romskjema
- 94 Generelt for rekkehusene
- 96 Fellesanlegg
- 97 Tekniske anlegg
- 98 Tilvalg og bygningsmessige endringer
- 99 Salgsoppgave

1. Nabofryd





Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Arkitektens ord



Lars Martin Dugstad
Sivilarkitekt
Alt.arkitektur

Intensjoner

Nabofryd ligger vakkert til i en solfylt, vestvendt skråning på Haugerudbråtan, med vid utsikt over den grønne Lierdalen. Det er kort vei til skoler og butikker på Tranby fra området. Tomten grenser til et etablert boligområde og jordbrukslandskap med gamle gårder. Mot gangveien langs åsryggen er det regulert et naturområde for å bevare verdifull vegetasjon.

I utformingen av rekkehusområdet er det lagt til rette for et godt naboskap. Uteplasser som inviterer til opphold og lek i nærheten av boligene skaper naturlige møteplasser. Planleggingen er basert på prinsipper fra hagebyer med praktiske rekkehus, store grønne områder og private hager. Samtidig har vi ønsket å bevare hovedtrekkene i eksisterende terreng og vegetasjon for å skape naturlige overganger til områdene rundt prosjektet. Utformingen av rekkehusene er inspirert av tradisjonell gårdsbebyggelse og småhus i nærområdet, som ligger godt integrert i landskapet.

Organiseringen av bebyggelsen

Husene er organisert i rekker langs terrengets høydekoter. Underetasjene, som er åpne mot vest og går inn i terrenget mot øst, tar opp det skrånende terrengets høydeforskjeller. De flate, terrasserte områdene mellom rekkene blir opparbeidet til lekeplasser, felles tun og private hager. Rekkehusene har utgang til terrasse på både vest- og østsiden, og en vestvendt balkong over sportsboden. Dette sikrer mulighet for uteopphold på solfylte plasser gjennom dagen. Rekkene har små forskyvninger for å følge terrenget, som bryter opp bebyggelsen i mindre rekker. Denne løsningen tilpasser seg terrenget bedre og åpner for sol og utsikt mot dalen.

For å skape gode utearealer har vi samarbeidet tett med landskapsarkitekter. Den skrå tomten har krevd detaljert bearbeiding av landskapet og byggenes geometri. Tunene mellom rekkene er naturlige møteplasser for naboer og trygge lekeområder nær boligene. Parkeringen er samlet i et parkeringshus delvis under terreng. Sykkelparkering er planlagt ved hvert rekkehus, i bod eller på terreng. Området er utformet med tanke på enkle og gode gangforbindelser, med trapper og utsikt langs terrengfallet. Gangveien på tvers av bebyggelsen knytter sammen tun og felles hager. Et nytt fortau langs Bratromveien skal bygges som en del av prosjektet, for å sikre en trygg skolevei mot øst. Plasseringen ved nærlokalsenter og kollektivtransport bidrar til mindre behov for bilbruk i hverdagen.

Rekkehusene

Boligene på Nabofryd er utformet med enkle og praktiske løsninger for både små og store familier. Prosjektet har en variasjon av rekkehus i tre størrelser, for å dekke forskjellige livsfaser og behov, fra par som ønsker en enklere bolig til nyetablerte og etablerte familier. Rekkehusene er tilpasset tomten slik at enderekkehusene har vinduer på tre sider.

Alle rekkehusene har kjøkken og stue i 1. etasje, med utgang til terrasse og balkong. Funksjonene i etasjen gir boligen et stort åpent rom med gjennomlys. Oppholdsrom og soverom i den øverste etasjen har åpen himling til skråtaket, noe som gir en luftig romfølelse. Prosjektet prioriterer store vinduer for godt dagslys. Hver bolig har tilgang til sportsbod ved inngangen og mot hagen. Badene er utformet for enkel tilrettelegging for rullestolbrukere.

De største rekkehusene, med tre etasjer, gir mange muligheter for bruk. Hovedsoverom i de større enhetene har avgrenset garderobe, som også kan brukes som ekstra alkove for småbarn. Underetasjen med bod, bad og vaskerom er praktiske for familier, og øvrige rom kan brukes fleksibelt som stuer eller ekstra soverom. Rekkehusene med inngang fra underetasjen kan tilpasses for hybel med eget bad. Rekkehusene på 2,5 etasjer har åpen stue opp til loftsrommet i plan 2, noe som gir en unik romfølelse og god kontakt mellom etasjene. I disse boligene er soverommene fordelt på underetasje og 2. etasje.

De minste rekkehusene, på to etasjer, har to soverom i underetasjen, men stuen kan enkelt deles av for et ekstra rom. Kjøkken og stue har åpen himling til skråtaket, som gir en fin romfølelse i boligens sosiale rom.

Fasader og materialitet

Ulike boligstørrelser gir variasjon i høyder langs rekkene. Hovedformen til rekkehusene er delt opp med små utbygg for balkonger og boder. Sammensetningen av små og store volumer, takform og variasjoner i høyder gir slektskap til eksisterende småhusbebyggelse i området. Rekkehusene har espalier på fasader ved innganger og hager, som sammen med naturområdet, private hager og grønne fellesarealer gir området et samlende grønt og frodig preg.

Farge- og materialbruken er inspirert av tradisjonell bebyggelse, med bestandige og naturvennlige materialer. Trekledningen med relieff skaper et vakkert skyggespill og gir dybde til fasadene. Det er valgt en lun fargepalett basert på oker, gyllent tre og teglfarge. Fargene på panelet lar treets struktur skinne igjennom. Husene i rekkene er gitt forskjellige farger for å skape variasjon og gi identitet til det enkelte hus.

Treningsrommet

I hjertet av Nabofryd borettslag finner du et moderne treningsrom. Perfekt for deg som vil spare tid i hverdagen, eller kanskje møte naboen til en hyggelig fellestrening. Treningsrommet er et fellesrom for beboerne i Nabofryd borettslag. Et eget treningsrom er både en luksus og en investering i helse og trivsel – rett utenfor egen inngangsdør!

 Usbl leverer blant annet tredemølle og manualer med stativ

 Utslagsvask

 Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys

 WC



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Utomhusplan

Utomhusarealene byr på noe for enhver. Her finner du blant annet et amfi med ballbane, petanque-bane, lekeplasser og en enkel hinderløype. Pergolaen med sittegruppe innbyr til hyggelige møter i nabolaget.

De bilfrie interne veiene gjør hverdagen litt tryggere - spesielt for de små.

Parkeringsanlegg med port og spilevegg ved innkjøring

Bilfrie interne veier

Solrik beliggenhet orientert mot sydvest

Amfi med ballbane, felles pergola og flotte lekeplasser

Fasadeliv 1.etg (sorte linjer forenklet takplan)

Asfalt

Belegningsstein

Grus

Sand

Naturområde bevares

Grøntareal

Falldekke

Tredette markterrasse

Regnbed

Vannrenne

Busker

Hekk

Trær

Ekstisterende trær



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

2. Rekkehusene



Stue

Stuen er lys og innbydende. Den åpne planløsningen gir en naturlig flyt mellom rommene.



1-stavs eikeparkett



Listefri overgang mellom vegg og himling - sømløst og lekkert



Alle boligene er tilrettelagt for peis.
Peis kan bestilles som tilvalg.



Peis kan leveres som tilvalg. Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Kjøkken

Kjøkkenet er for mange selve hjertet i hjemmet og et naturlig samlingspunkt. Her ligger alt til rette for å nyte deilige middager med venner og familier.

-  Velg mellom tre farger på kjøkkeninnredning helt uten ekstra kostnad
-  Backsplash/veggpanel med samme uttrykk som benkeplate - lekkert og praktisk
-  Integrerte hvitevarer er inkludert
-  Nedfelt vask



Bad

Badene er moderne og byr inn til velvære. Samme flis på gulv og vegger gir et delikat uttrykk.



60 x 60 cm fliser fra Fagflis



Rundt speil med belysning på bad 1



Alle bad er plassbygde



Alle boliger med unntak av bolig 20 får separat vaskerom



Slukrenne inn mot vegg i dusjsonen



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Soverom

Rekkehusene har minimum tre soverom. Et soverom trenger ikke nødvendigvis å benyttes som soverom - hva med et eget kontor eller et lekerom? Eller kanskje har du en drøm om et stort walk-in? Her er det bare fantasien som setter grenser for bruken.



Lyst og trivelig



Variert størrelse



Illustrasjonen av barnerommet viser hvordan et barnerom kan innredes med plassbygd seng. Et eldorado for de minste!



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Lyst, romslig og høyt under taket

Enkelte boliger har ekstra med takhøyde i stue og/eller kjøkken. Det gir en raus romfølelse - noe utenom det vanlige. Kanskje har du drømt om en takpendel som virkelig tar rommet.

Her vil en takpendel virkelig komme til sin rett.



Peis kan leveres som tilvalg. Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.



Peis kan leveres som tilvalg. Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Alternativ planløsning - hybel eller ekstra soverom?

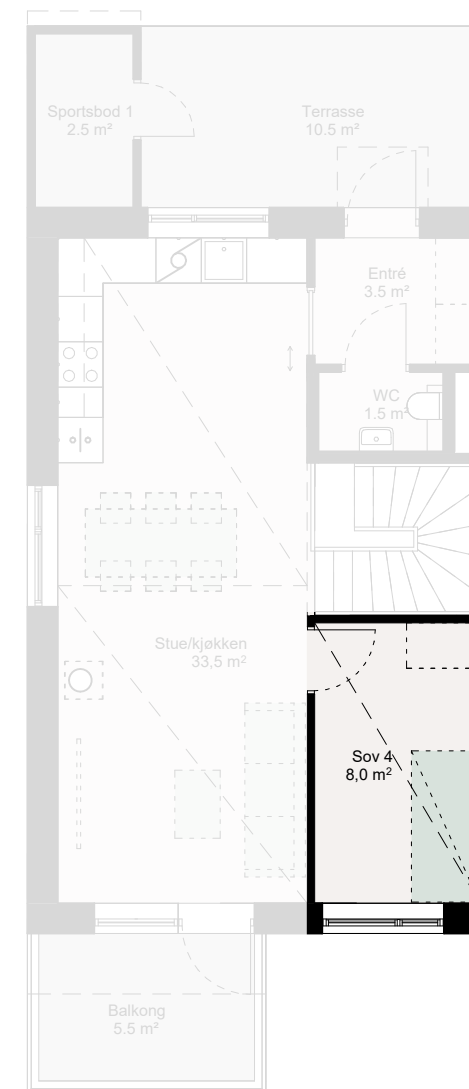
Flere av boligene tilbys med alternativ planløsning - velg mellom ekstra soverom eller hybel! Kanskje har du behov for et soverom til gjester, eller et ønske om eget rom for hjemmekontor? Ved å velge hybel kan mange muligheter åpne seg. Kanskje trenger du rett og slett ikke all plassen selv, eller tenker det kunne vært fint med en ekstra-inntekt for en noe romsligere økonomi?

Valg av alternativ planløsning forutsetter kjøp tidlig i prosjektet. Se plantegninger litt lengre bak i prospektet for hvilke mulighet som finnes til den enkelte bolig. Sikre deg en bolig som passer din livssituasjon, både nå og i fremtiden!

SOVEROM

Kr 40 000

Inkl. mva.

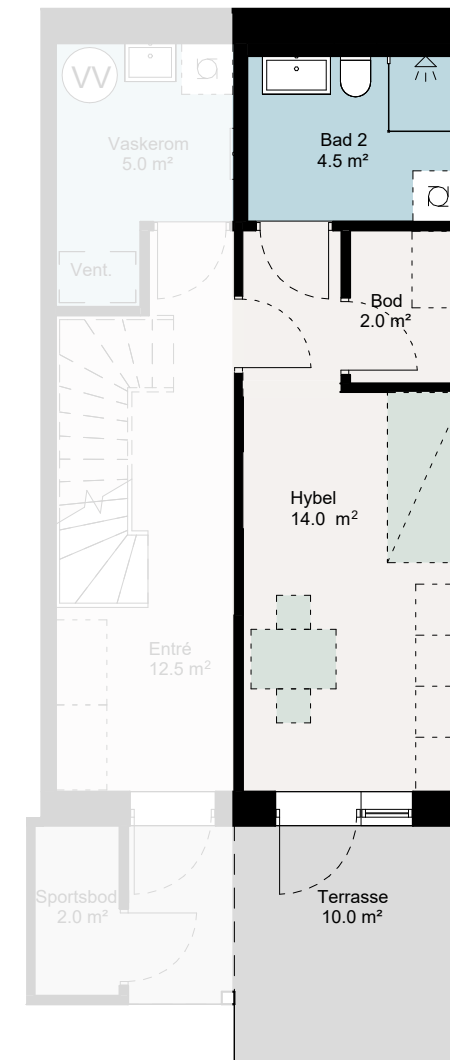


HYBEL

Kr 62 000

Inkl. mva.

Inkluderer ikke kjøkkeninnredning.



3.

Nærområdet



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Bo på Tranby, både landlig og sentrumsnært

Ønsker du å bo landlig til, men med overkommelig avstand til byen? På Tranby i Lier får du begge deler. Nye Nabofryd borettslag bygges på nordsiden av Bratomveien, og herfra er det kort vei til både Drammen og Oslo, enten du kjører selv eller reiser kollektivt.



Tranby er et tettsted en liten svipptur unna E18. Her kan pulsen senke seg, for her finner du det meste du trenger i hverdagen av barnehager, skoler, butikker og flere fritidstilbud. Det meste er i gåavstand, også naturen både sommer og vinter.

Rekkehusene vender ut mot landlige omgivelser og natur. Rekkehusene ligger på et høyde-
drag med mye sol fra morgen til kveld.

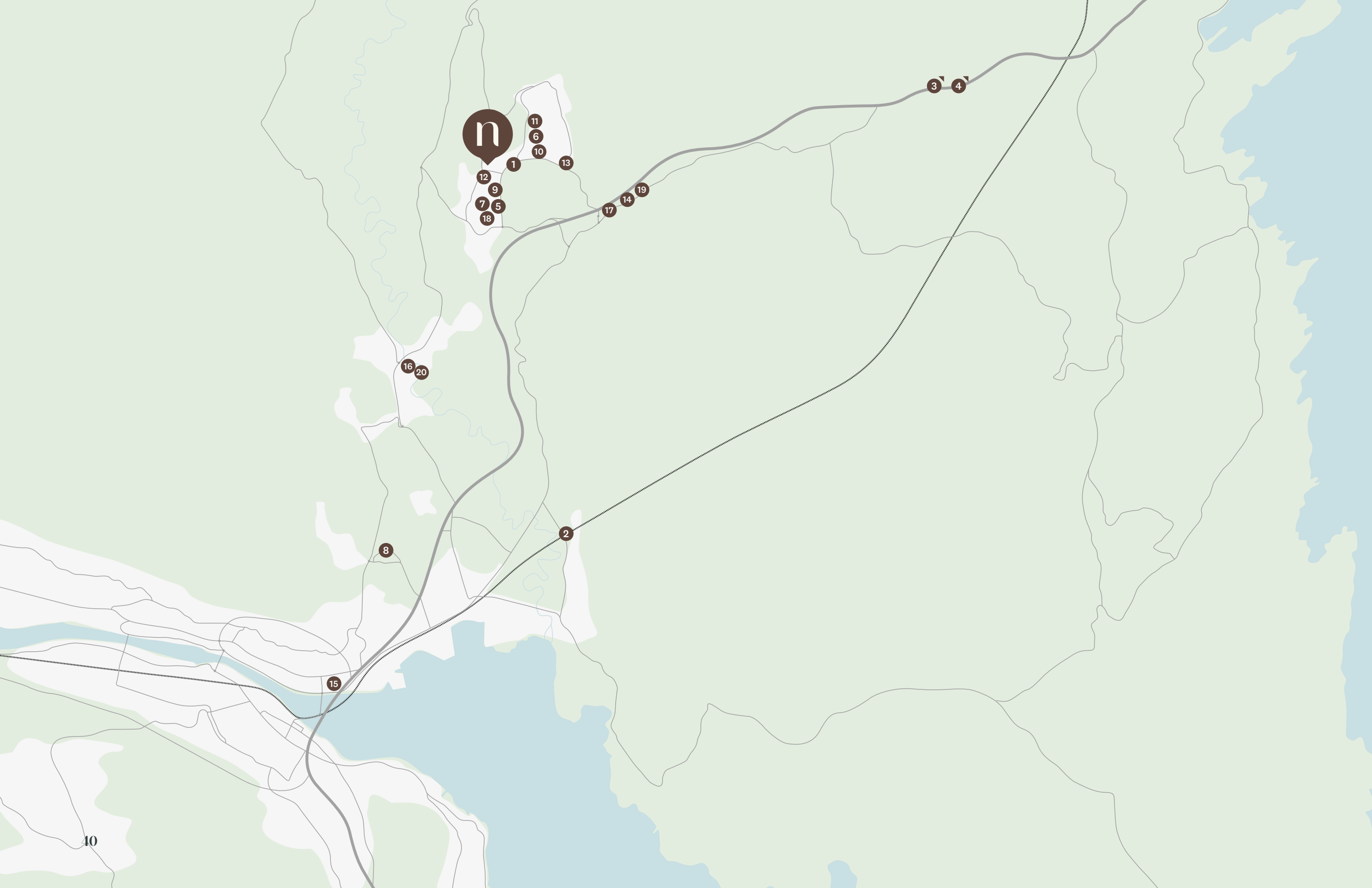
De 38 nye rekkehusene i Nabofryd kommer i tre størrelser, alle med gjennomtenkte løsninger for små og store familier i alle aldre. Boligene er også perfekte for deg som ønsker å nedskalere fra hus og stor hage, til et mer lettstelt og nytt rekkehus hvor du kan flytte rett inn.



Kort vei til Drammen og Asker

Det du ikke finner på Tranby, finner du i Drammen eller Asker - kun en kort kjøretur unna. I Drammen, Norges sjette største by, er det butikker, kultur og aktiviteter for de aller fleste. I tillegg bygges det et nytt og moderne sykehus, bare noen minutter unna, på grensen mellom Drammen og Lier.





Nærhet til det du trenger

TRANSPORT

①	Buss - Haugerudbråtan	5 min	🚶
②	Lier stasjon	12 min	🚗
③	Oslo Gardermoen	1 t 5 min	🚗
④	Asker stasjon	X min	🚗

SKOLER OG BARNEHAGER

⑤	Hallingstad skole 1-7 KL	6 min	🚶
⑥	Hennumarka skole 1-7 KL	17 min	🚶
⑦	Tranby skole 8-10 KL	9 min	🚶
⑧	St. Hallvard vgs	15 min	🚗
⑨	Tranby andelsbarnehage	5 min	🚶
⑩	Gunnersbråten barnehage	16 min	🚶
⑪	Hennumarka barnehage	17 min	🚶

VARER OG TJENESTER

⑫	Coop Extra Tranby	9 min	🚶
⑬	Kiwi Ringveien Tranby	18 min	🚶
⑭	Liertoppen kjøpesenter	6 min	🚗
⑮	CC Drammen	12 min	🚗
⑯	Vitus apotek Lier	9 min	🚗
⑰	Liertoppen Vinmonopol	6 min	🚗

SPORT OG TRENING

⑱	Tranbyhallen	10 min	🚶
⑲	Actic Liertoppen	7 min	🚗
⑳	Fresh Fitness Lier	9 min	🚗

Et godt nabolag for liten og stor

I Nabofryd borettslag legges det til rette for et godt nabolag for liten og stor. Med mange fellesområder og naturlige møteplasser, trenger du ikke å føle deg alene. Lekeplasser, hinderløype, ballbane og pergola kan nytes i felleskap. Her er mulighetene mange for aktiviteter. Kanskje blir det felles intern cup på ballbanen med en ivrig heiagjeng i amfiet?



Praktisk for barnefamilier

De nye rekkehusene er perfekte for barnefamilier som ønsker en praktisk hverdag. Fra Nabofryd er det gangavstand til flere skoler og barnehager. I en hektisk hverdag er verdien av å ha matbutikk i gangavstand stor. Det gjør hverdagen litt enklere. Bilfrie interne veier gjør at barna kan leke i gata uten at du som forelder trenger å bekymre deg.

En aktiv hverdag

Tranby idrettspark ligger også i gangavstand fra Nabofryd. Lier IL har et aktivt miljø som tilbyr en rekke ulike aktiviteter som for eksempel fotball, håndball, langrenn, skiskyting og e-sport. For deg som liker å svømme, er Lierhallen med svømme- og idrettshall kun en kort kjøretur unna. Sist, men ikke minst må vi nevne borettslagets helt egne treningsrom. Et rom vi tror vil være til stor glede for mange.



En enklere hverdag med mindre vedlikehold

Ønsker du en enklere hverdag med mindre vedlikehold og mer tid til venner, familie og hobbyer? Et flunkende nytt bygg holder høy teknisk standard og legger til rette for en komfortabel hverdag. På Nabofryd trenger du ikke bekymre deg for vedlikehold på lang tid. Med parkering i et delvis lukket parkeringsanlegg vil du slippe snømåking.

Tett på naturen

For deg som setter pris på naturen, er det flotte turområder rett utenfor døren. Om vinteren kan du faktisk spenne på deg skiene og følge oppkjørte løyper omtrent fra utsiden av døren din. De naturskjønne omgivelsene gir en ro i sjela vi tror de fleste vil sette stor pris på.



4. Prosjektinformasjon



Oppfyll boligdrømmen

Alle kan kjøpe rekkehus på Nabofryd, men ved salgsstart har Usbl-medlemmer forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjør at du lettere kan sikre deg den boligen du har aller mest lyst på.

Du får også tilgang til mange spennende og gode medlemsfordeler – her er det penger å spare!

Les mer og bli medlem på usbl.no.



Din stil, ditt valg

Skap ditt drømmehjem! Vi har alle forskjellige preferanser og behov. For de som ønsker å tilpasse sin bolig, tilbyr Nabofryd et utvalg av tilvalgsmuligheter mot et pristillegg. Mulighetene er mange!

Tilvalgsmenyen omfatter blant annet:

- Armatur på bad og kjøkken
- Parkett
- Elektropakker
- Peis
- Elbillader

I tillegg til ordinære tilvalg har vi valgt å tilby enkelte valg helt uten ekstra kostnad. De kostnadsfrie tilvalgene er definert av interiørarkitekt på forhånd. Se liste til høyre over de kostnadsfrie tilvalgene. Endring av veggfarge forutsetter at farge endres i hele boligen. Ønsker du andre farger i enkelte rom, kan du selvsagt få det, men da mot et pristillegg. Endring av farge på flis i entre vil også gjelde WC. Endring av farge på flis på bad vil også gjelde vaskerom.

Se romskjema for standard leveranse.

KOSTNADSFRIE TILVALG

Veggfarge (fargevalg gjelder hele boligen):

- Kalk (standard)
- Refleksjon
- Pale Linden

Farge på kjøkkeninnredning:

- Sand (standard)
- White
- Taupe grey

Benkeplate på kjøkken:

- 201 Concrete Sand Reproduction (standard)
- 376 Limestone Reproduction
- 344 Black granite decor

Farge på badersinnredning:

- Beige (standard)
- Hvit
- Sort

Farge på flis:

- Utvalgte farger av samme flistype



Forklaring av arealbegrepene

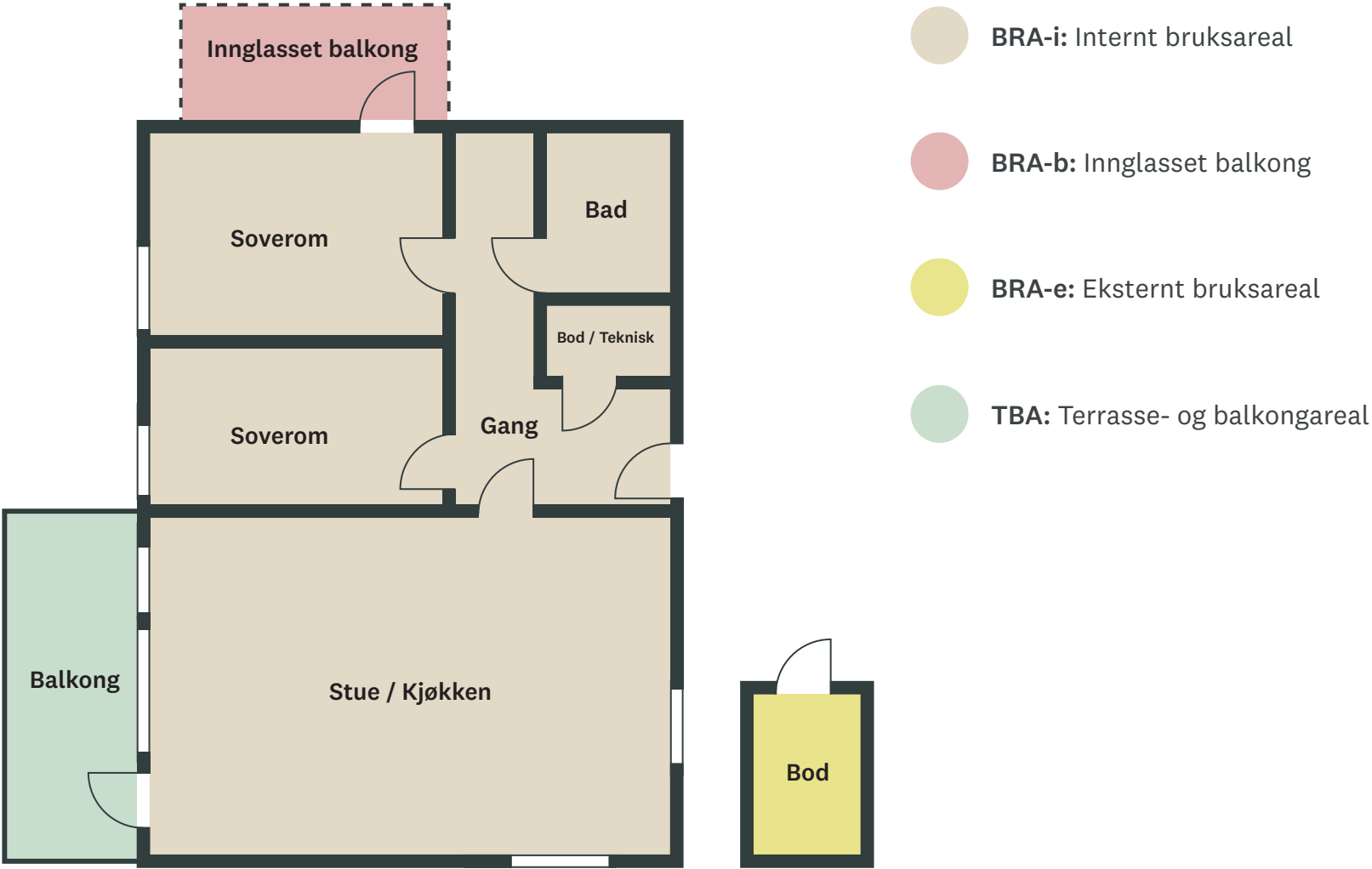
BRA er bruksareal for hele boligen, det vil si boligens areal innenfor ytterveggene.

BRA deles opp i ulike kategorier:

- **BRA-i:** Internt bruksareal - arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger, inkludert sjakter, innervegger med mer.
- **BRA-e:** Eksternt bruksareal - alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel boder.

Det er også noen andre begrep du bør være oppmerksom på:

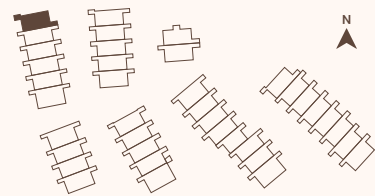
- **TBA:** Terrasse- og balkongareal - gjelder kun åpne areal, altså ikke innglassede balkonger med mer.
- **NTA:** På plantegningen er det oppgitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.



1

4-roms

BRA-i: 113 m ²	TBA: 26 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 118 m ²



Plan U

Plan 1

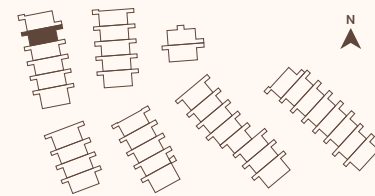
Plan 2



2

5/6-roms

BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²

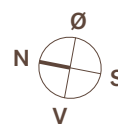


Alternativ planløsning plan U

Plan U

Plan 1

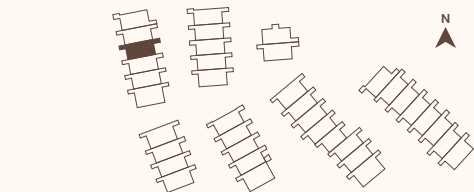
Plan 2



3

5/6-roms

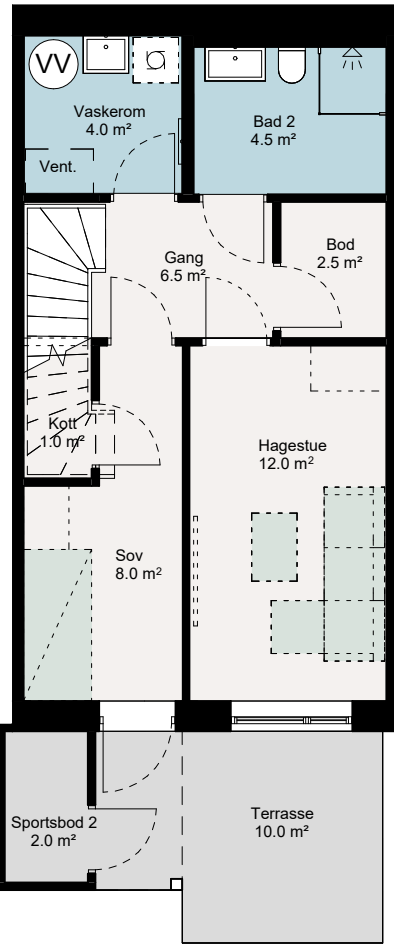
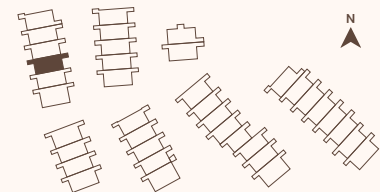
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



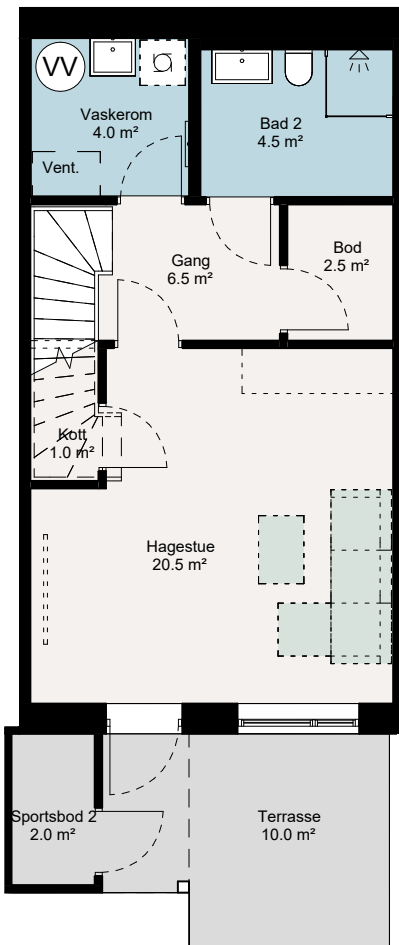
4

5/6-roms

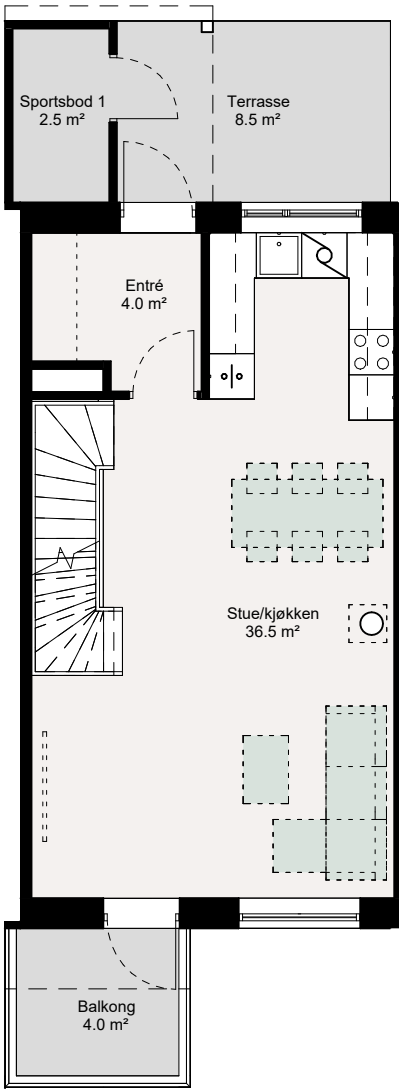
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



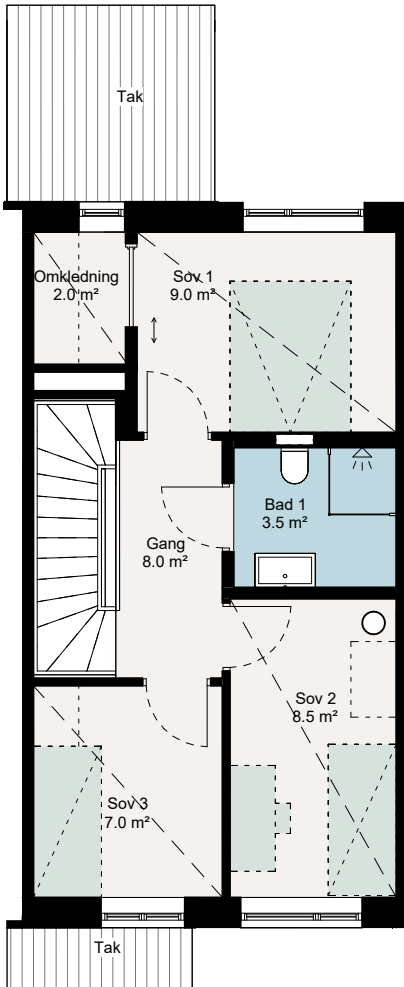
Alternativ planløsning plan U



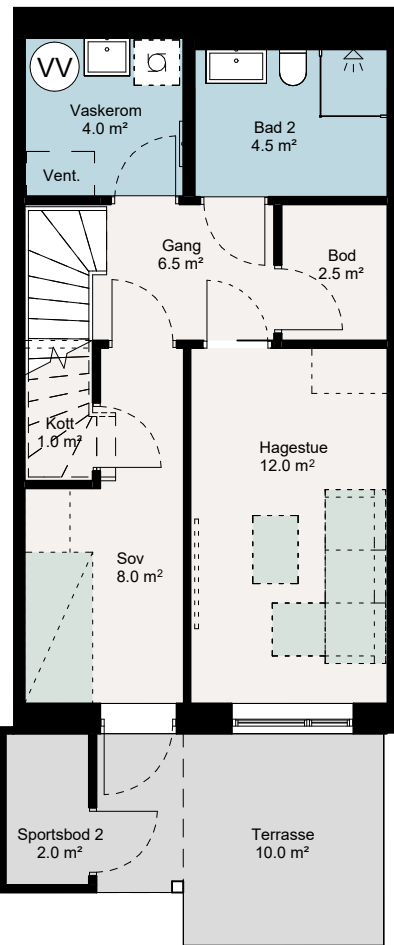
Plan U



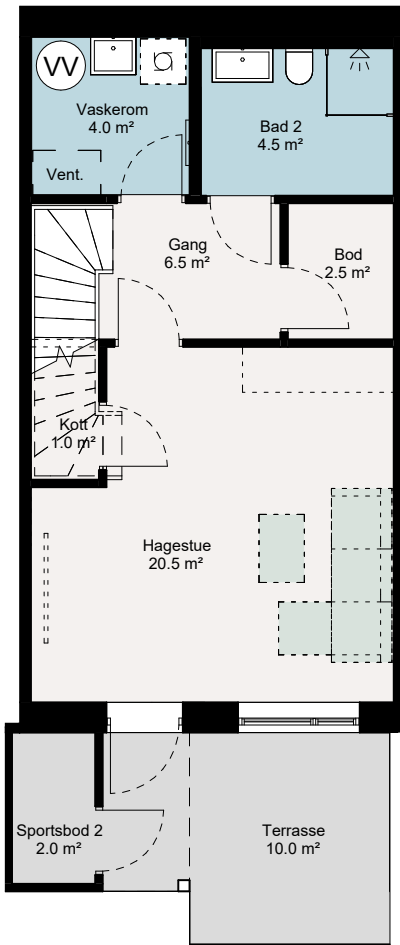
Plan 1



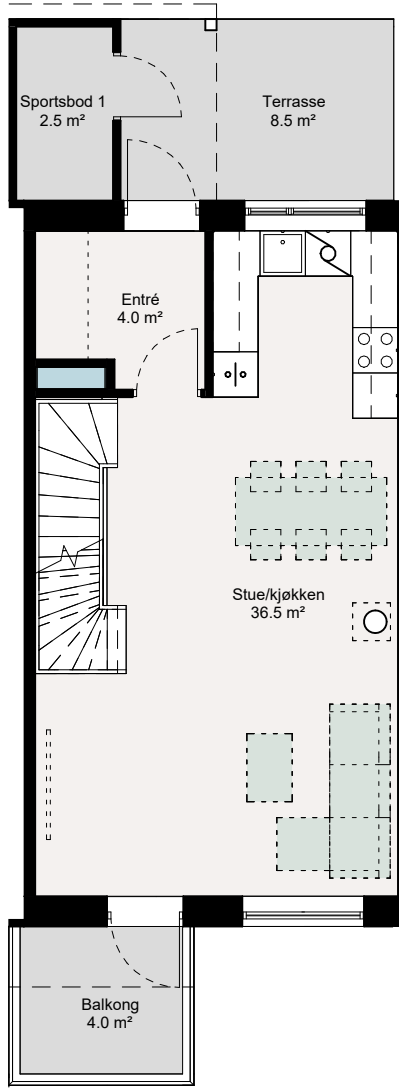
Plan 2



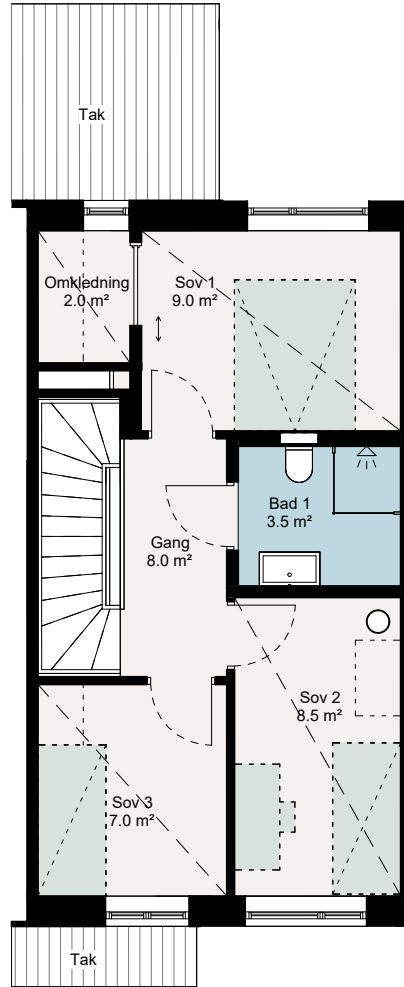
Alternativ planløsning plan U



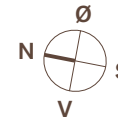
Plan U



Plan 1



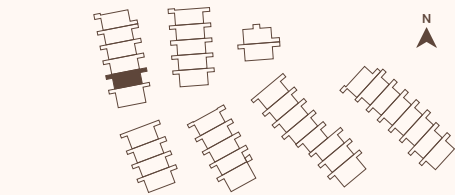
Plan 2



5

5/6-roms

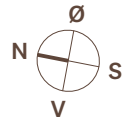
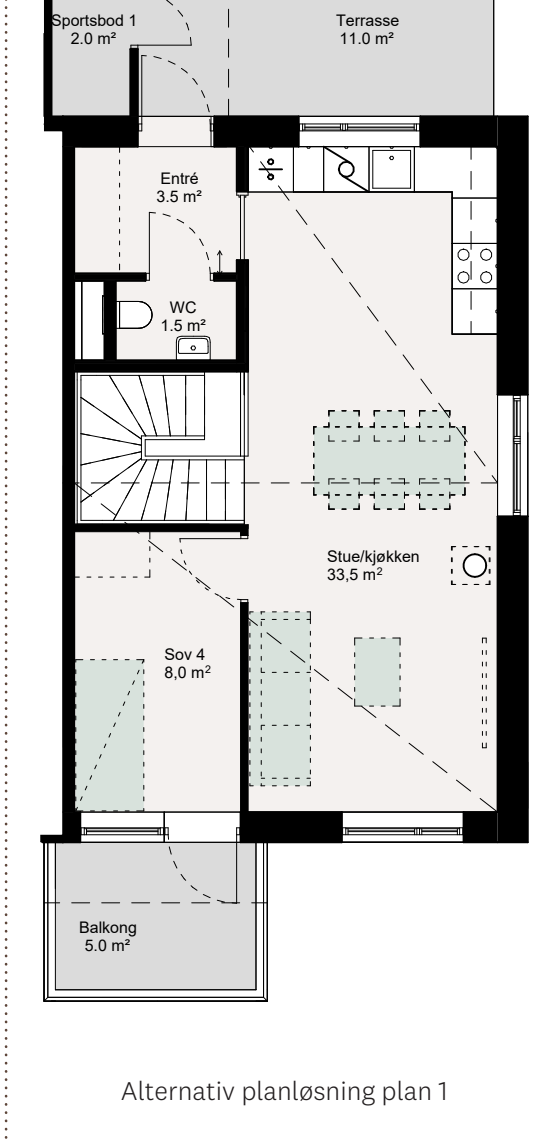
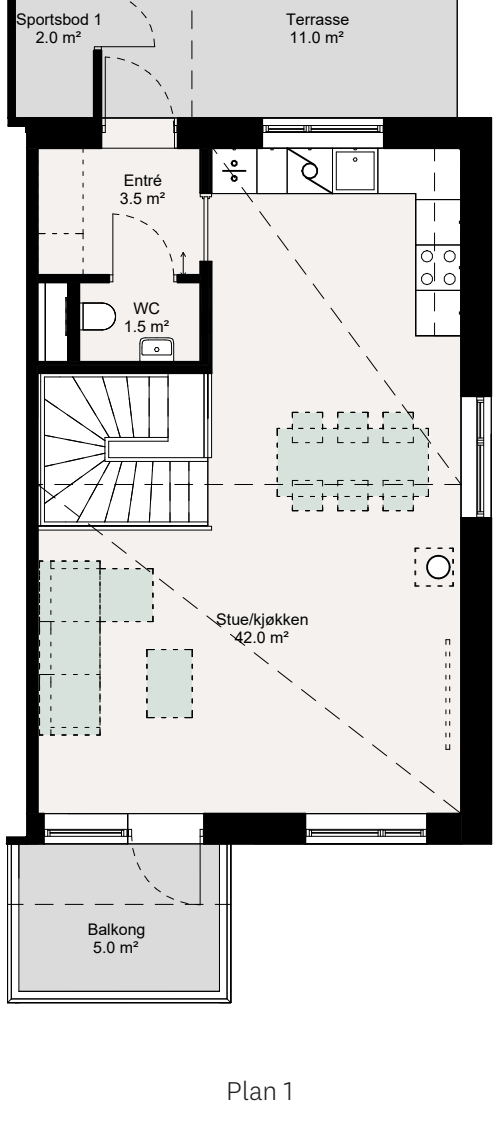
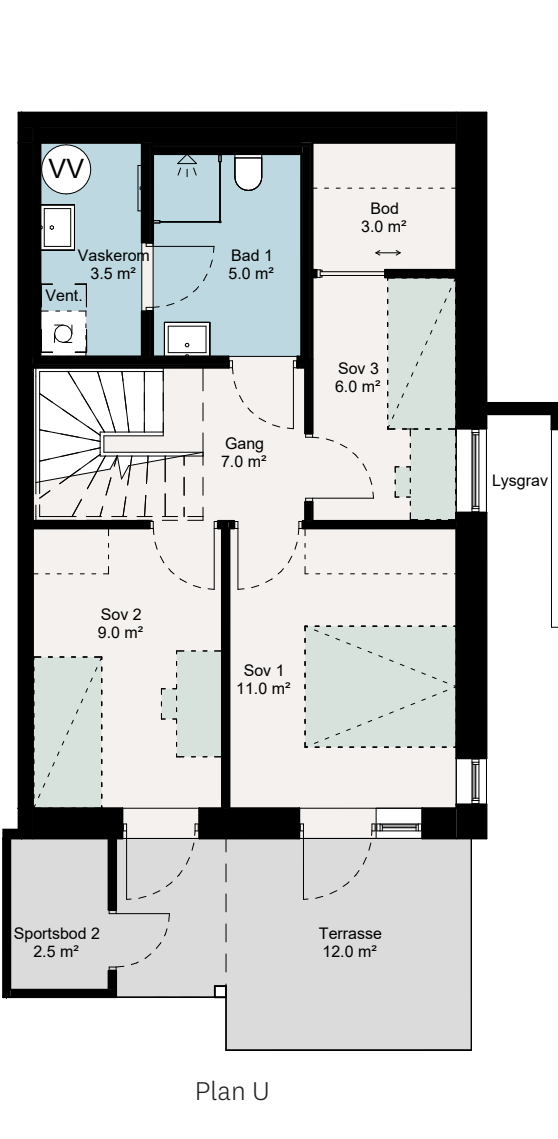
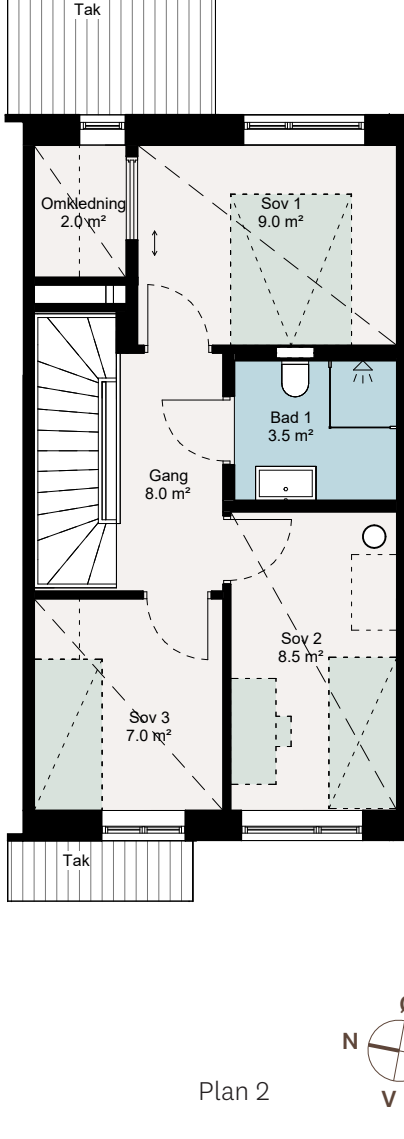
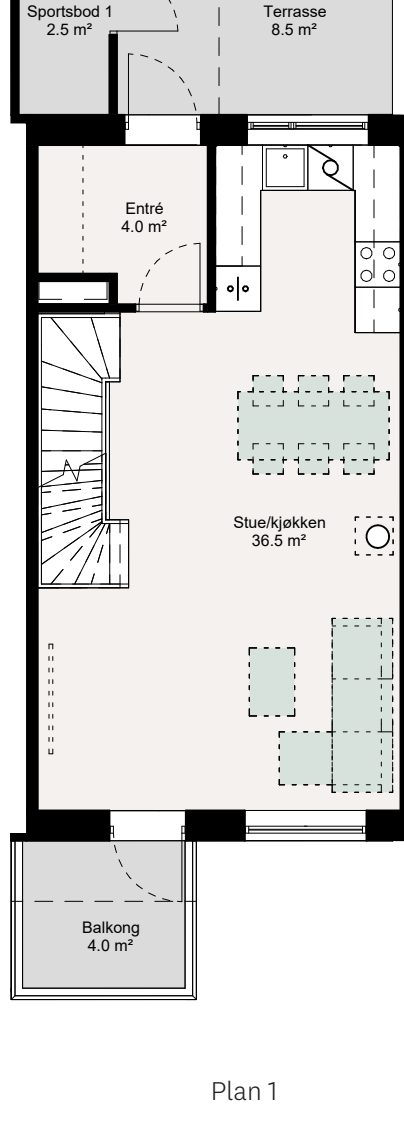
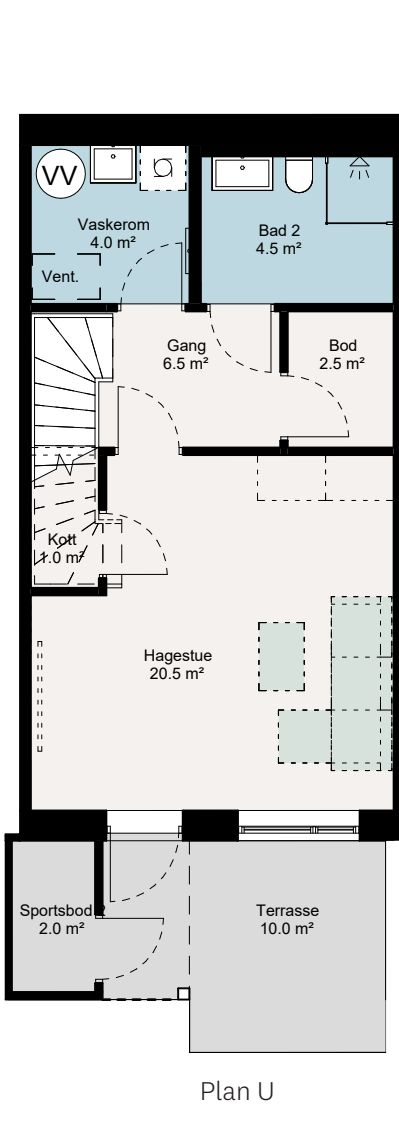
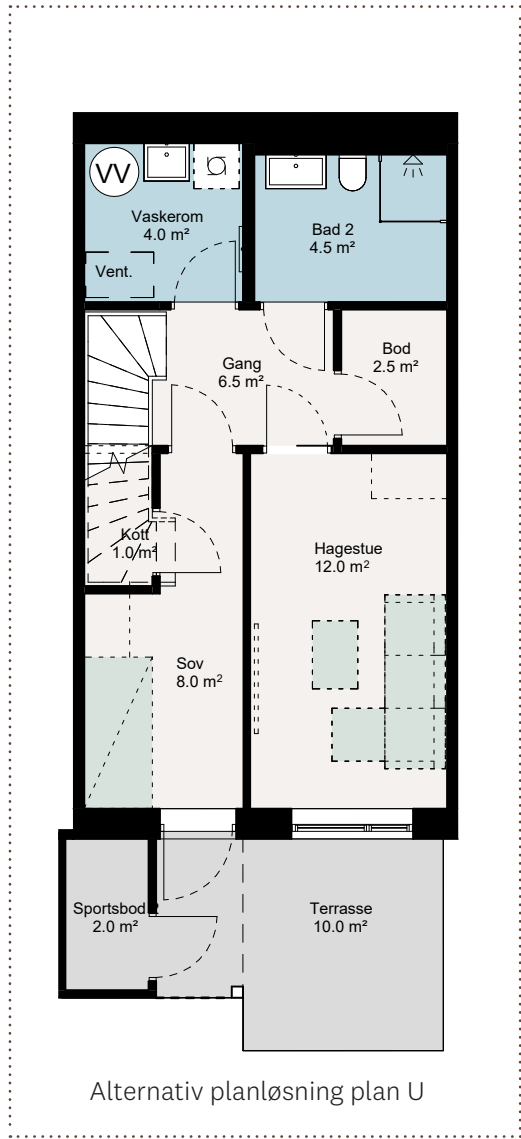
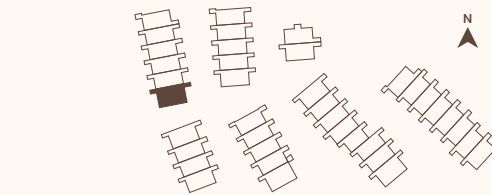
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



6

4/5-roms

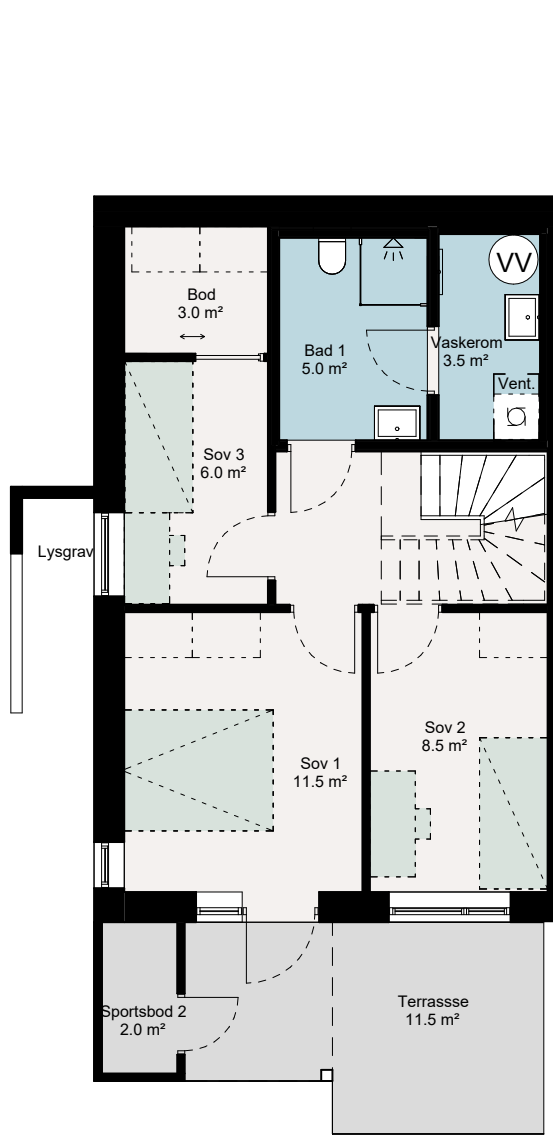
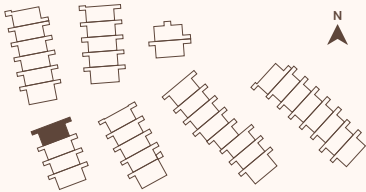
BRA-i: 98 m ²	TBA: 28 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 103 m ²



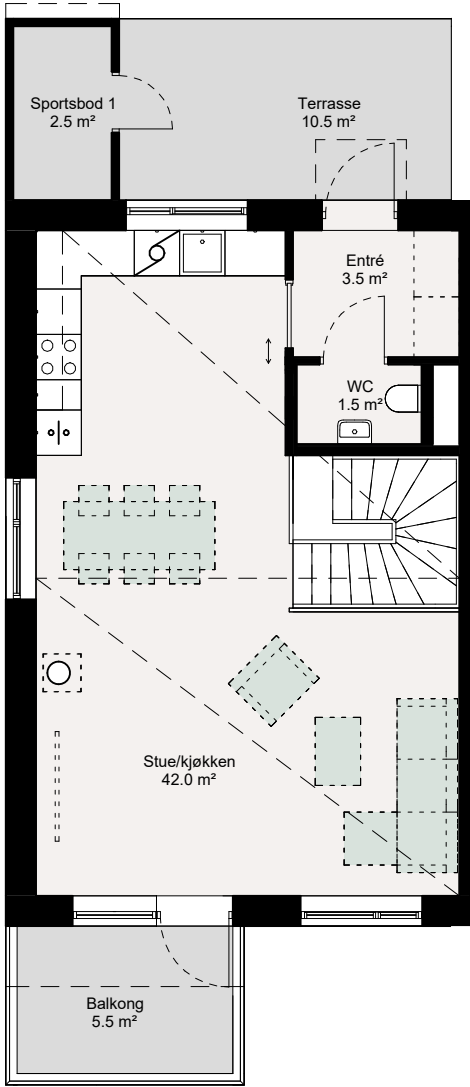
7

4/5-roms

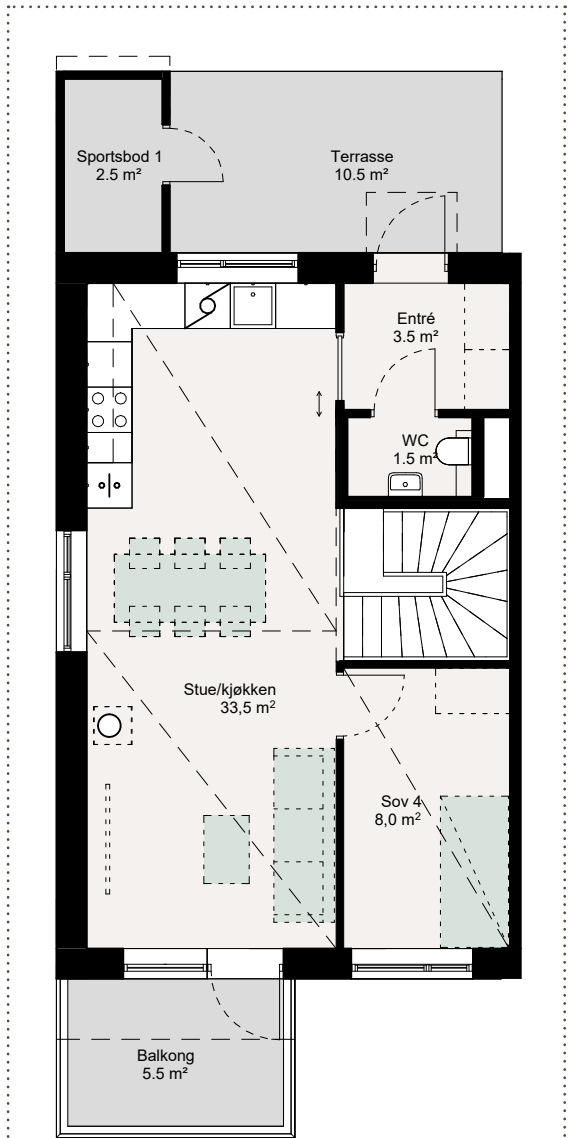
BRA-i: 98 m ²	TBA: 28 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 103 m ²



Plan U



Plan 1



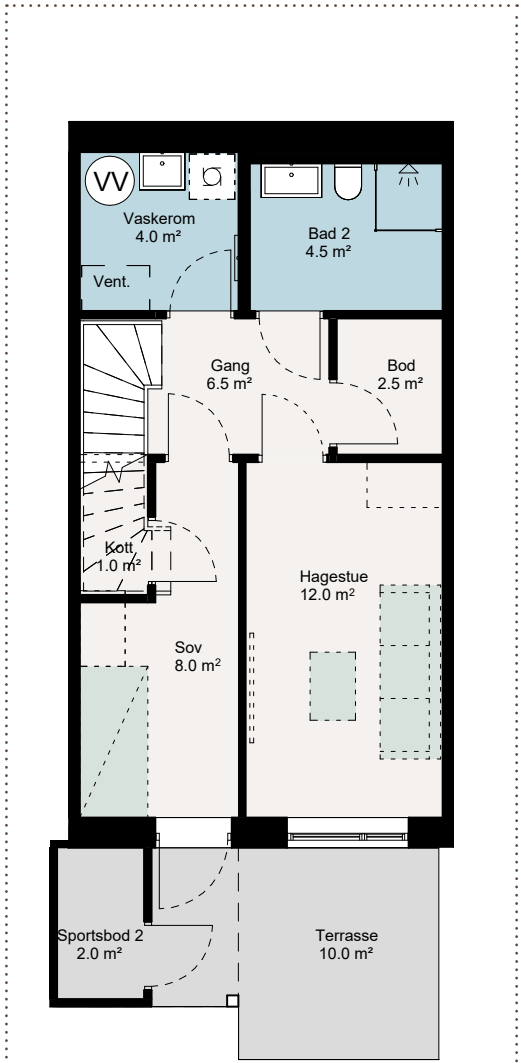
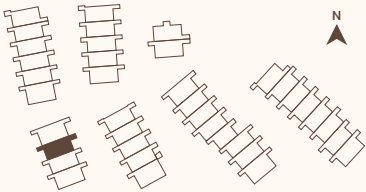
Alternativ planløsning plan 1



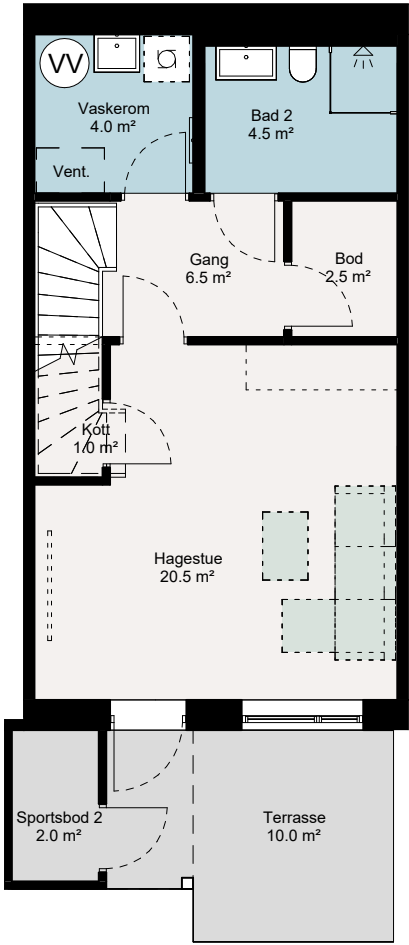
8

5/6-roms

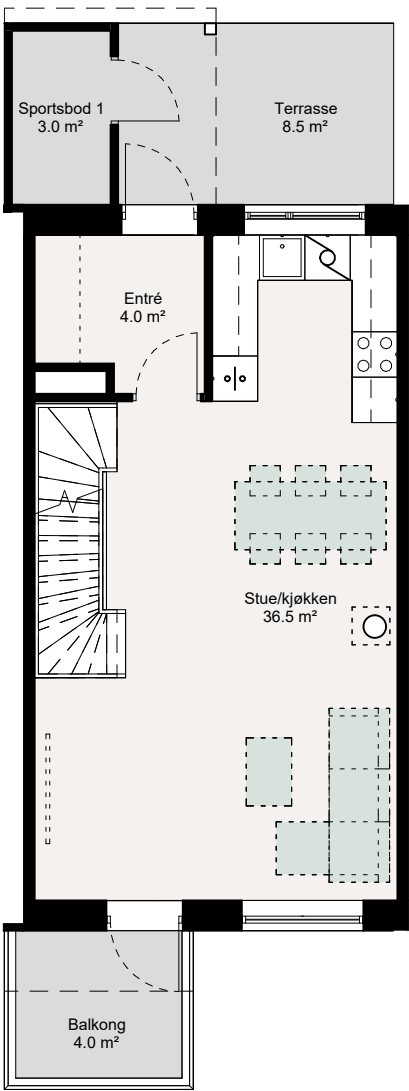
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



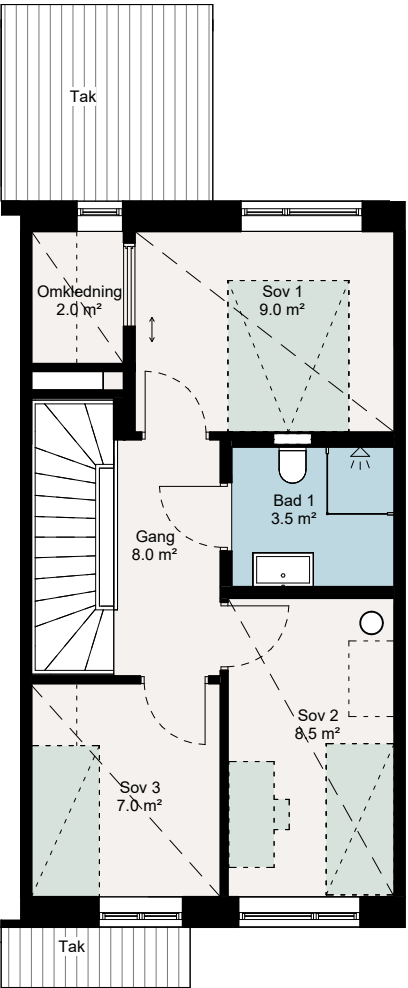
Alternativ planløsning plan U



Plan U



Plan 1



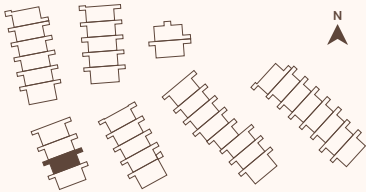
Plan 2



9

5/6-roms

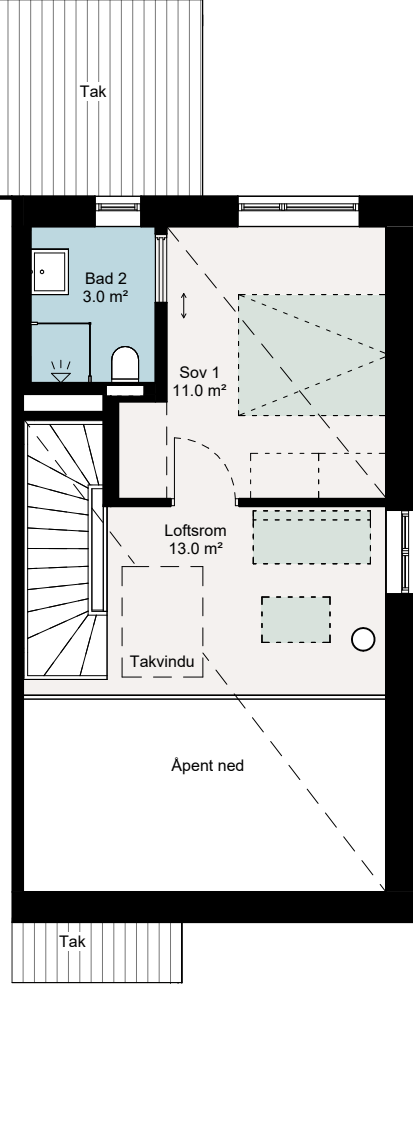
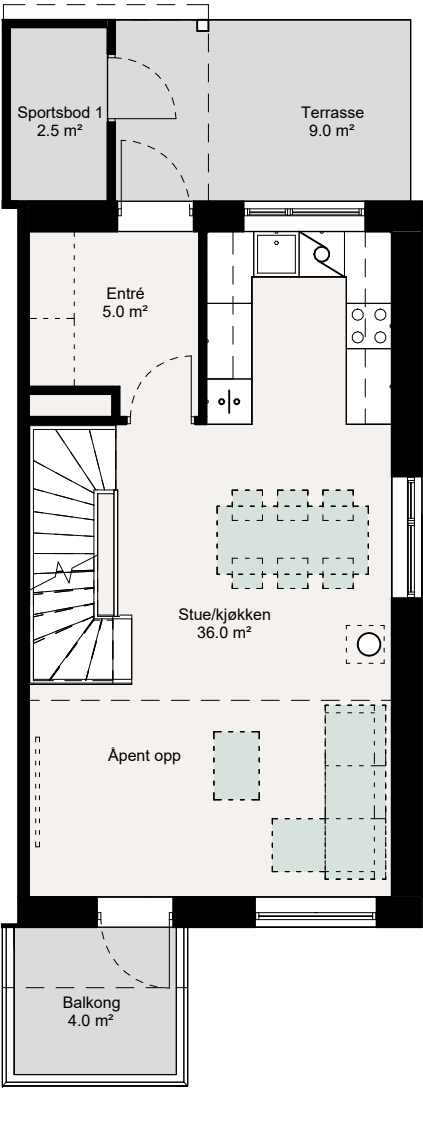
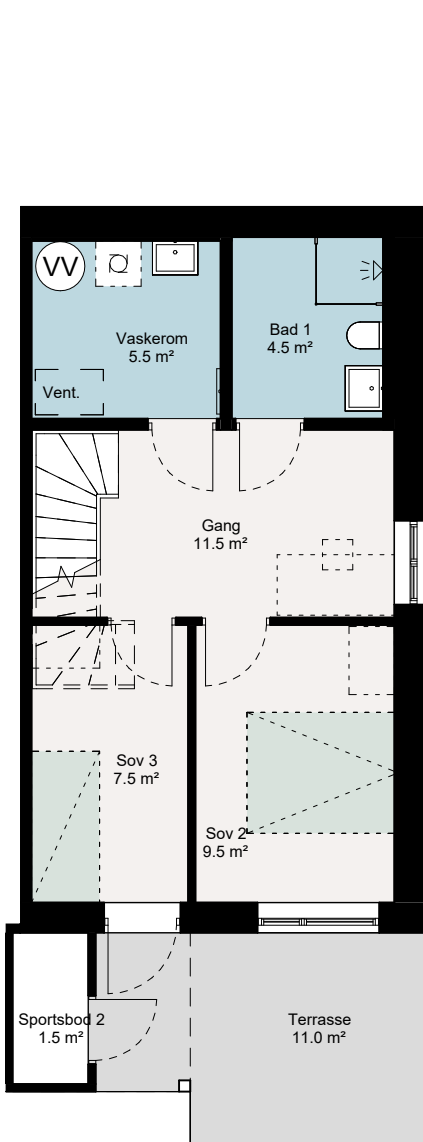
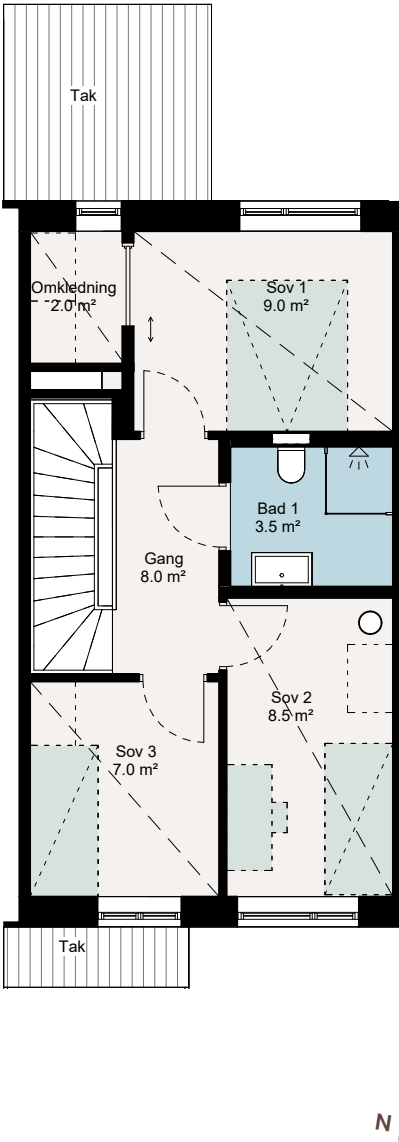
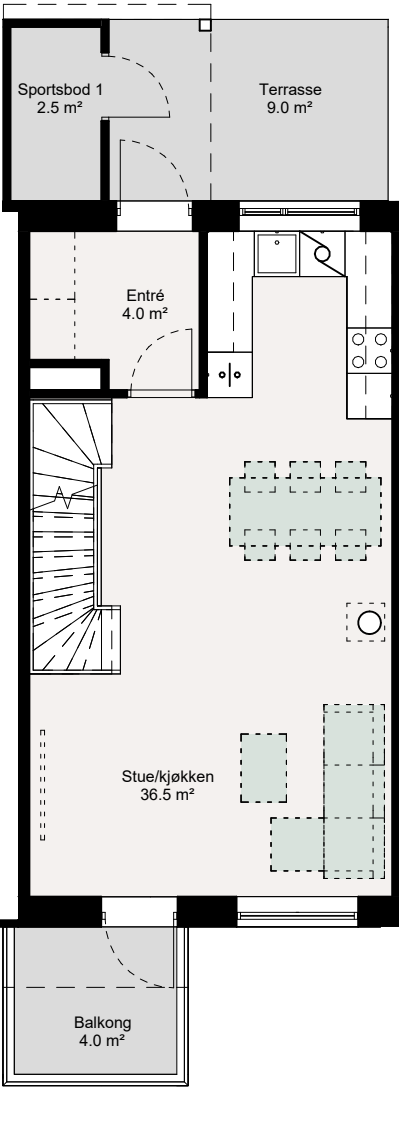
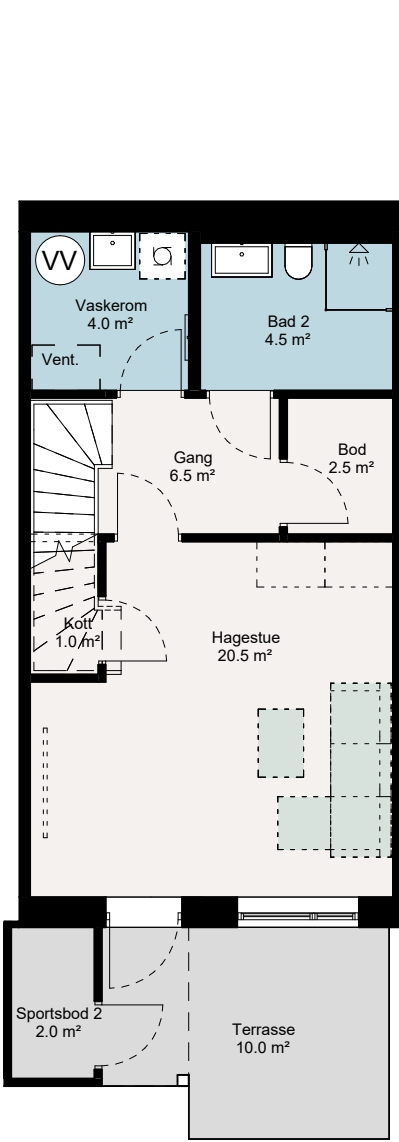
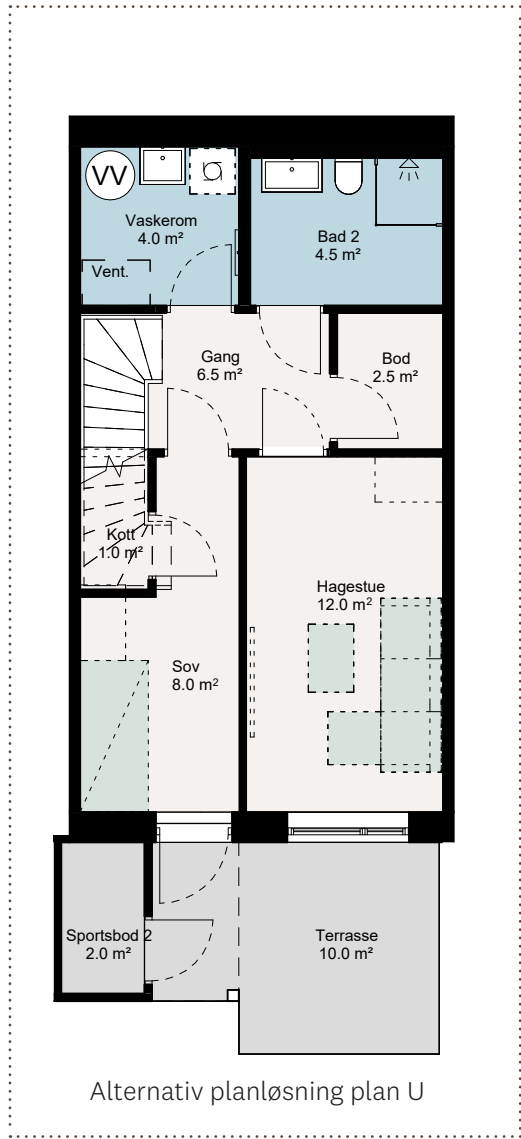
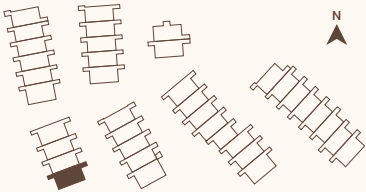
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



10

4-roms

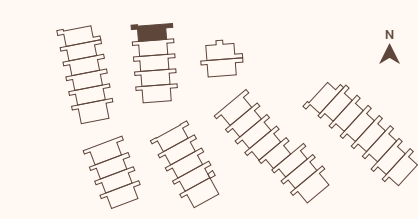
BRA-i: 113 m ²	TBA: 24 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 118 m ²



11

5-roms

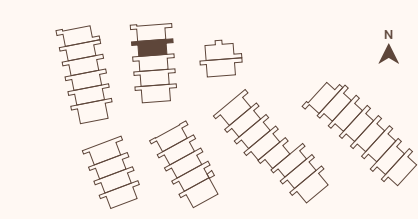
BRA-i: 126 m ²	TBA: 25 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



12

5-roms

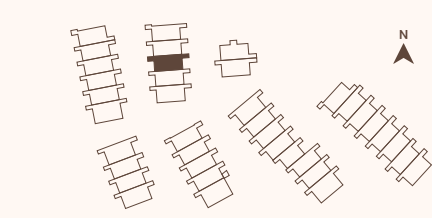
BRA-i: 126 m ²	TBA: 22 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



13

5-roms

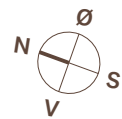
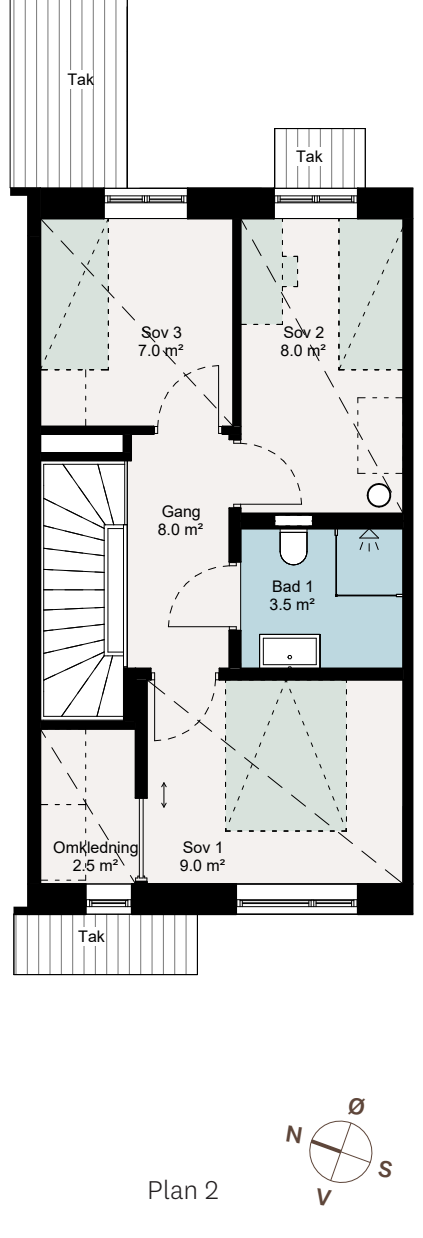
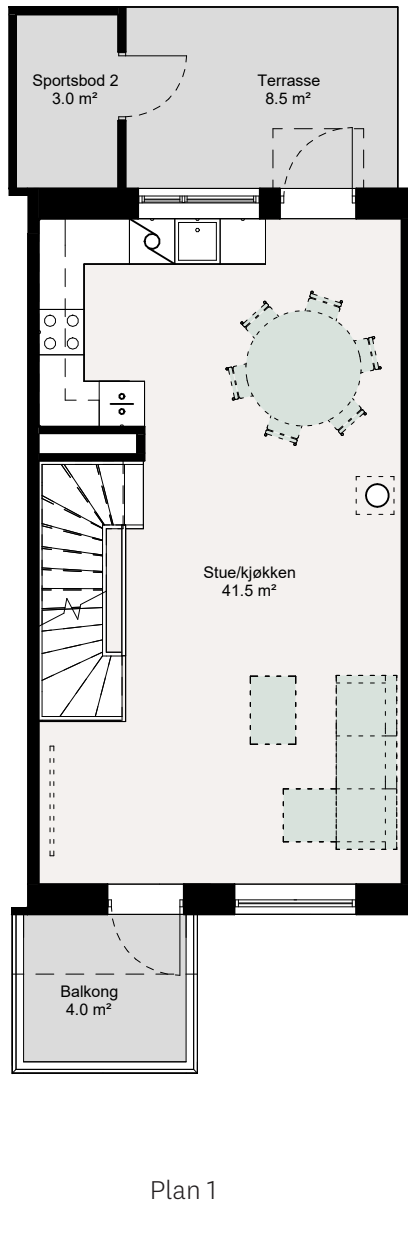
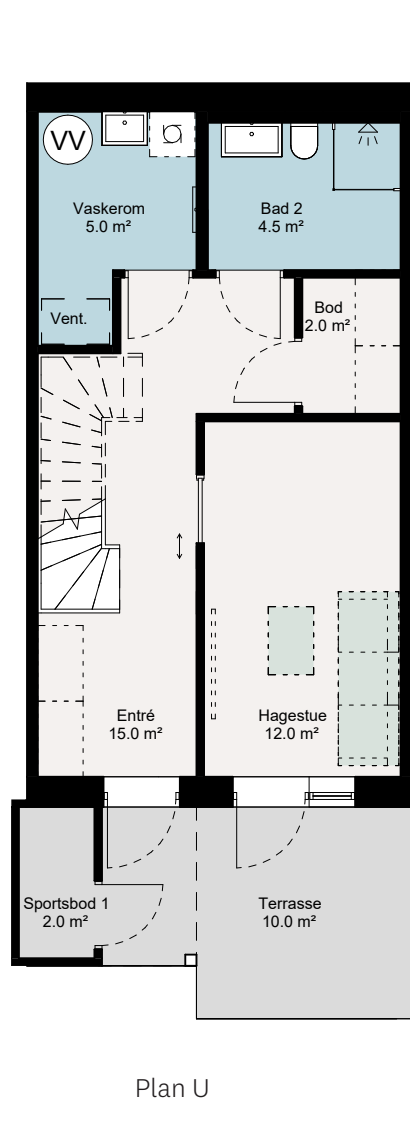
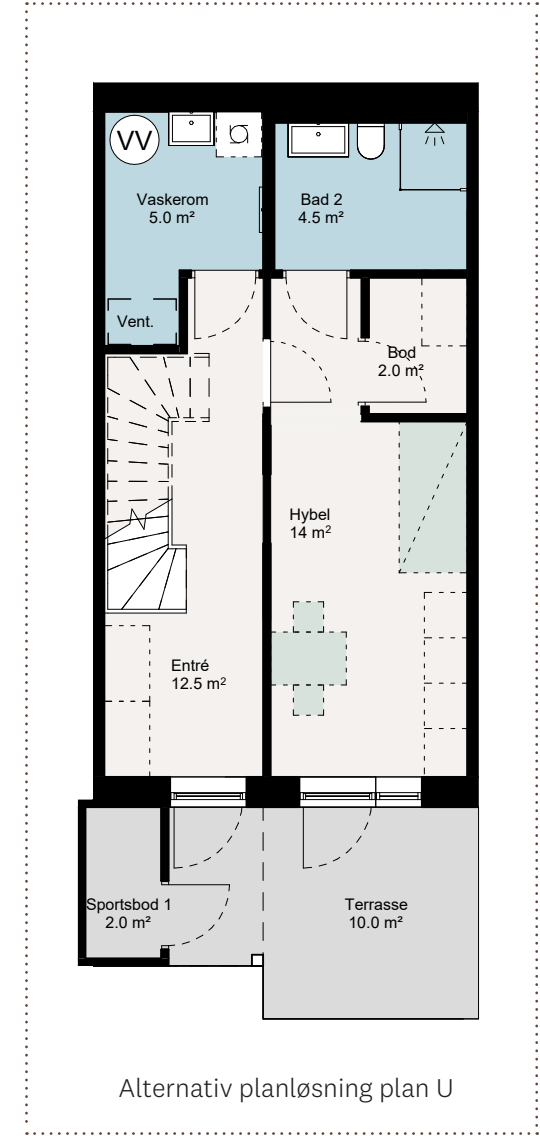
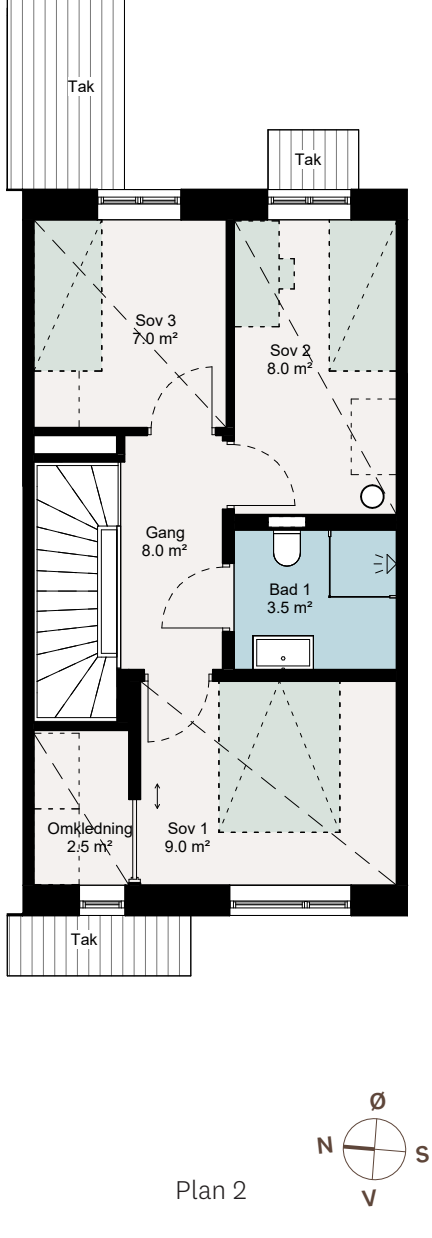
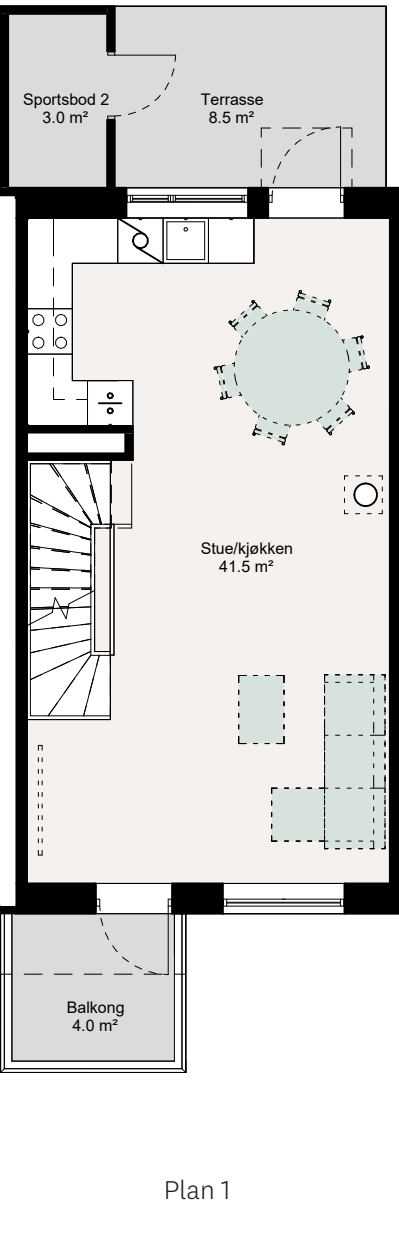
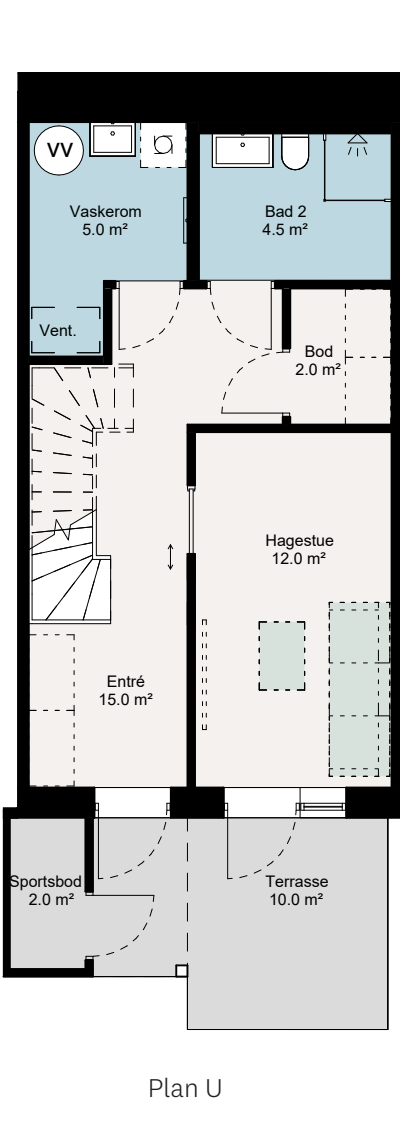
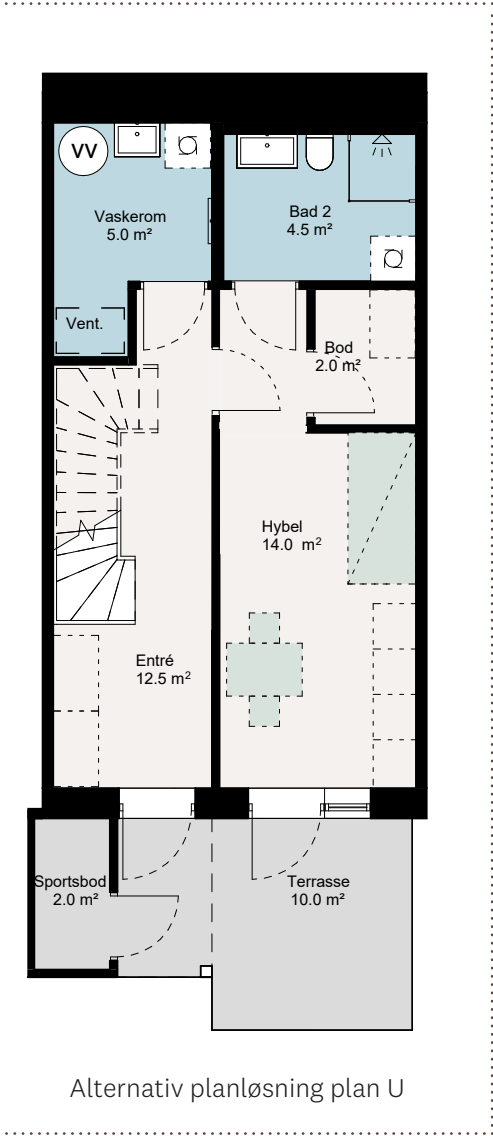
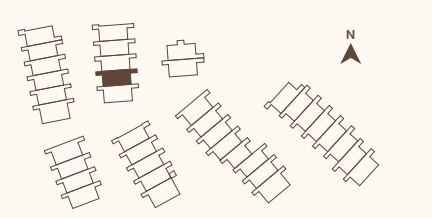
BRA-i: 126 m ²	TBA: 22 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



14

5-roms

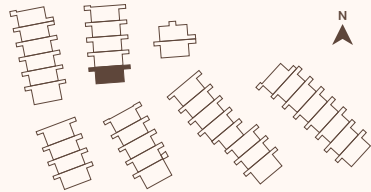
BRA-i: 126 m ²	TBA: 22 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



15

4-roms

BRA-i: 116 m ²	TBA: 25 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 121 m ²



Plan U

Plan 1

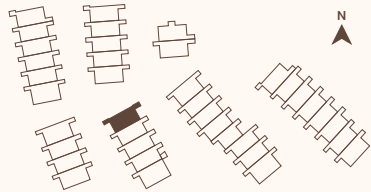
Plan 2



16

4-roms

BRA-i: 116 m ²	TBA: 25 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 121 m ²



Plan U

Plan 1

Plan 2



17

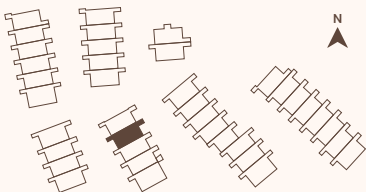
5-roms

BRA-i: 126 m²

TBA: 22 m²

BRA-e: 5 m²

Sum BRA: 131 m²



18

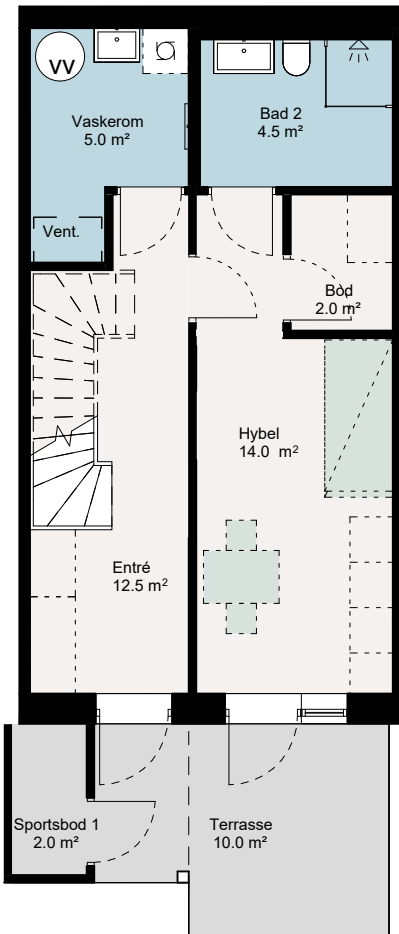
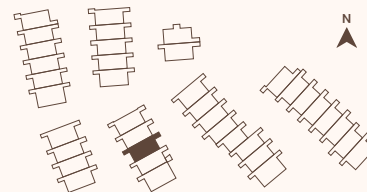
5-roms

BRA-i: 126 m²

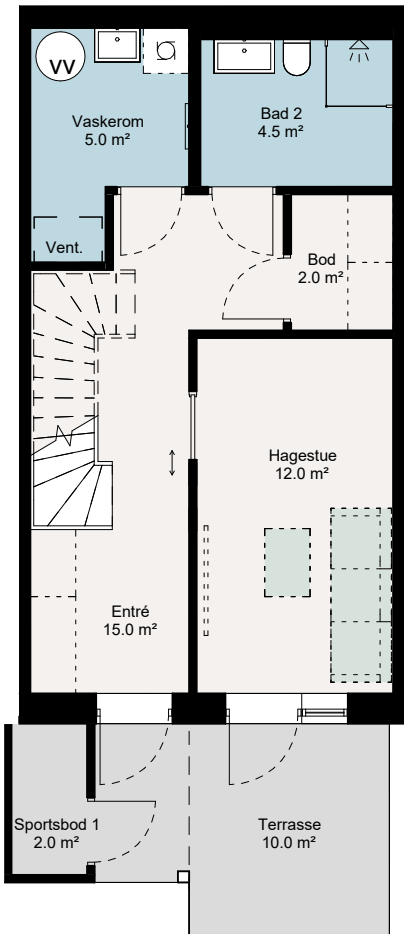
TBA: 22 m²

BRA-e: 5 m²

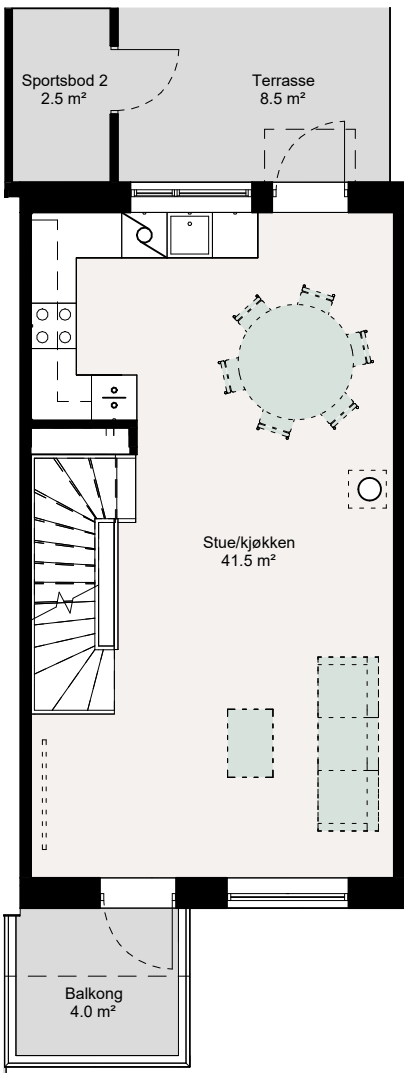
Sum BRA: 131 m²



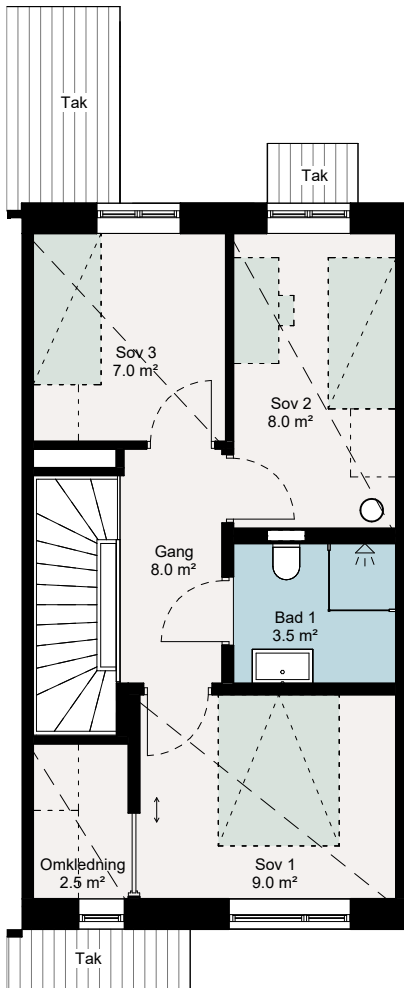
Alternativ planløsning plan U



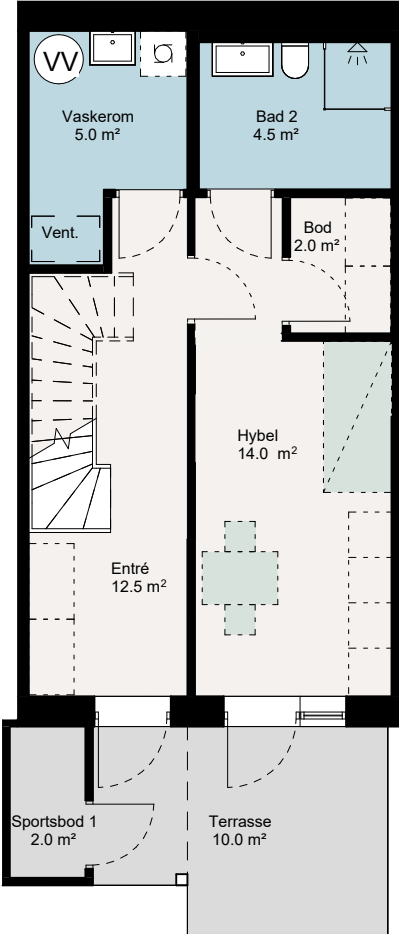
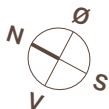
Plan U



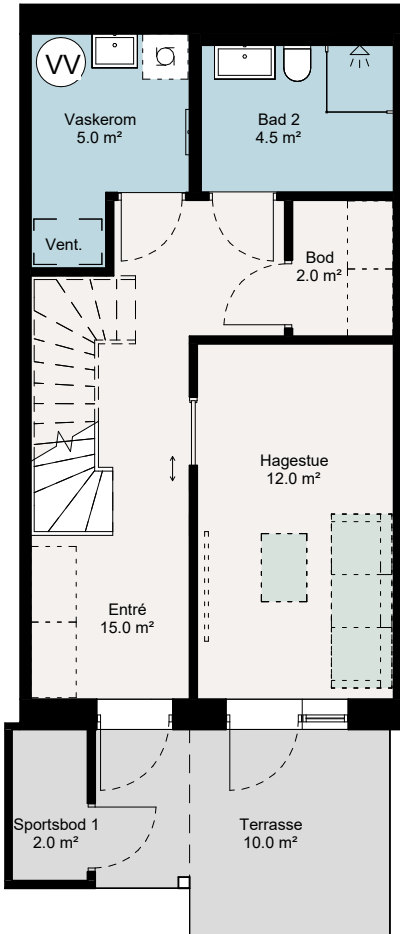
Plan 1



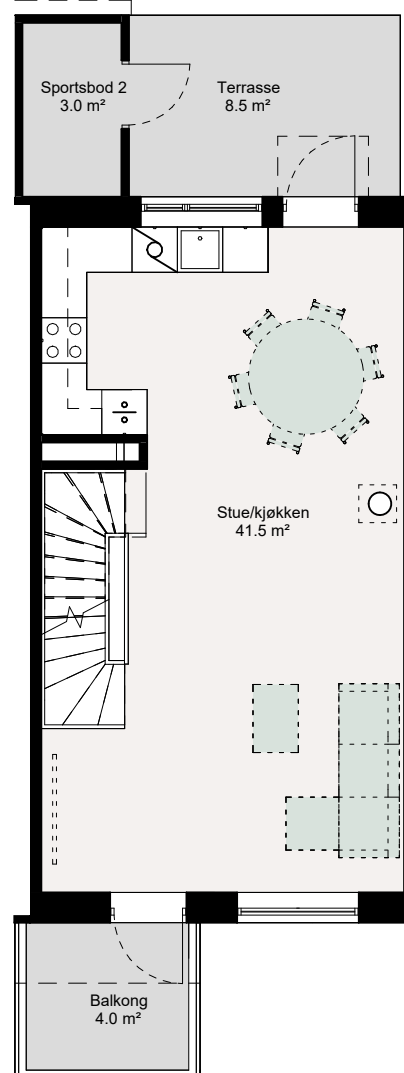
Plan 2



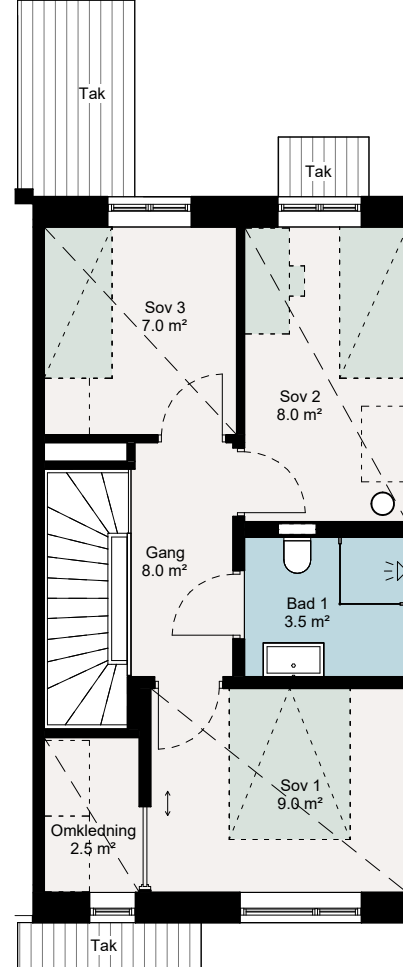
Alternativ planløsning plan U



Plan U



Plan 1



Plan 2

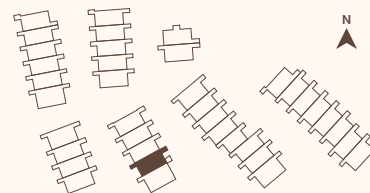


19

5-roms

BRA-i: 126 m ²	TBA: 22 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²

Sum BRA: 131 m²

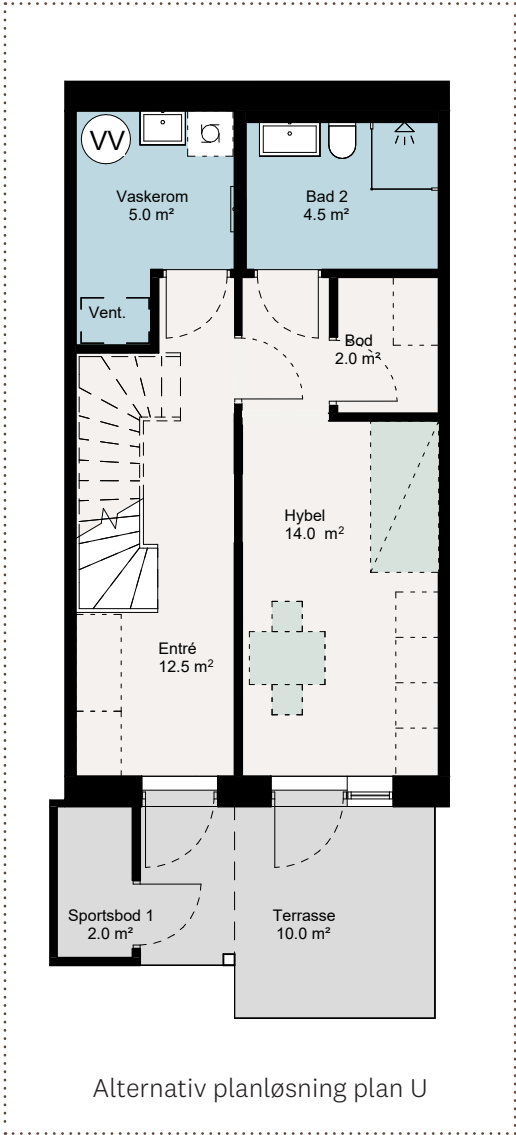
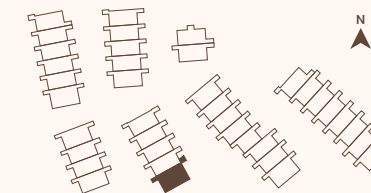


20

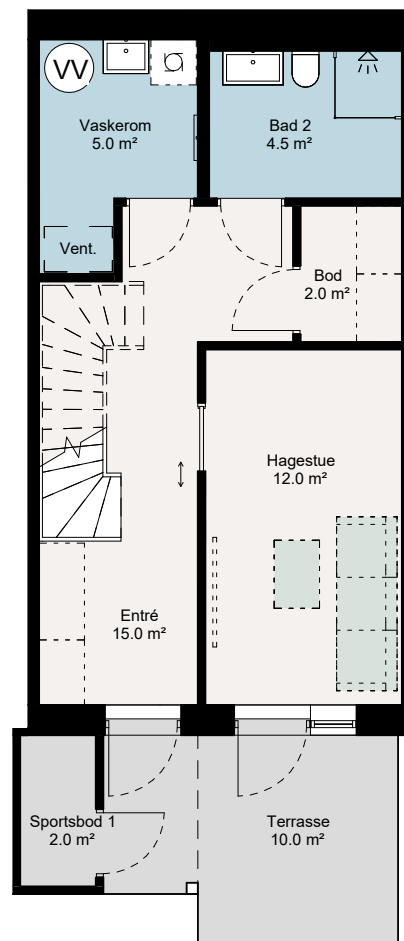
4-roms

BRA-i: 98 m ²	TBA: 30 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 103 m ²

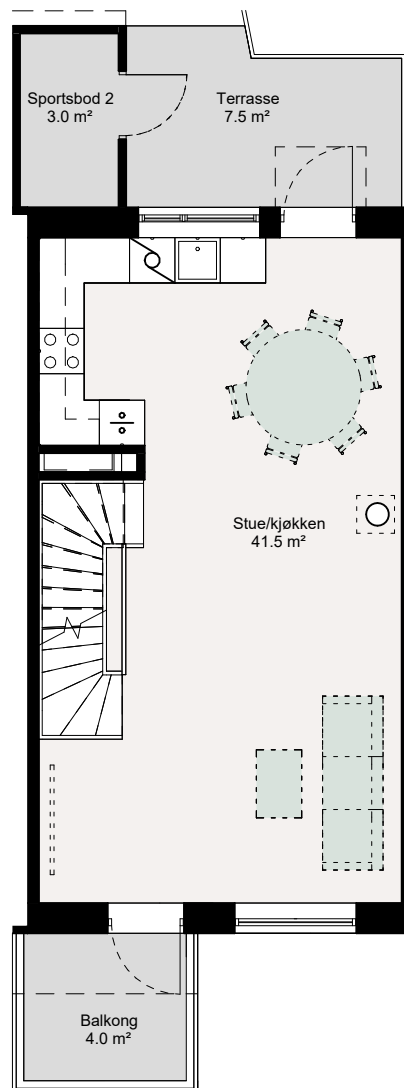
Sum BRA: 103 m²



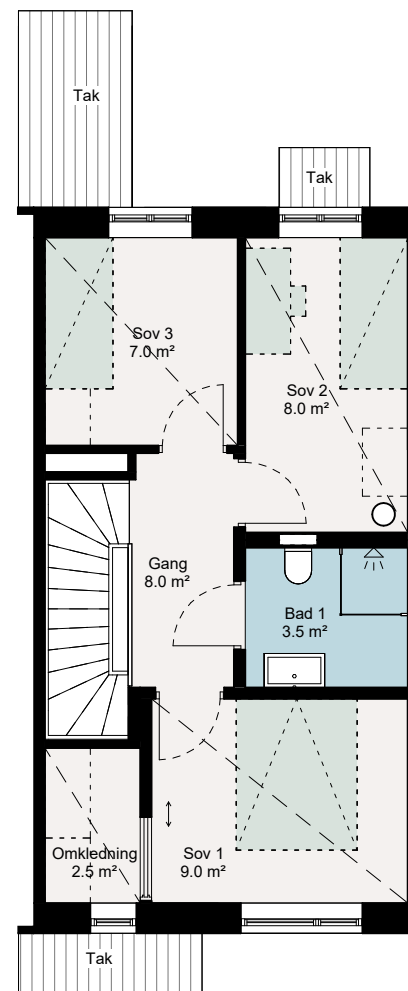
Alternativ planløsning plan U



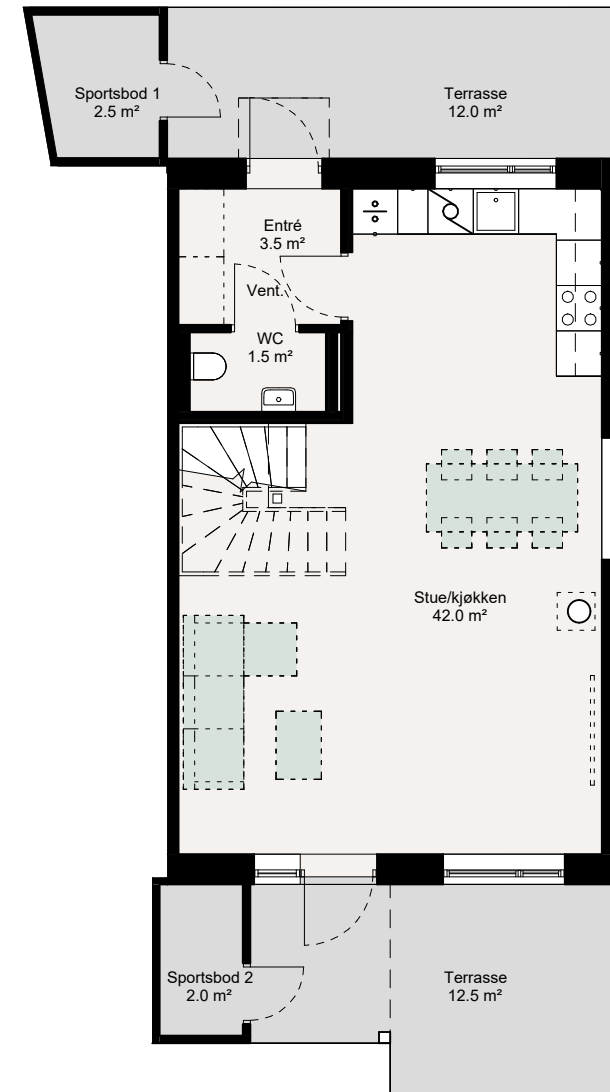
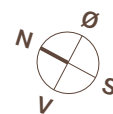
Plan U



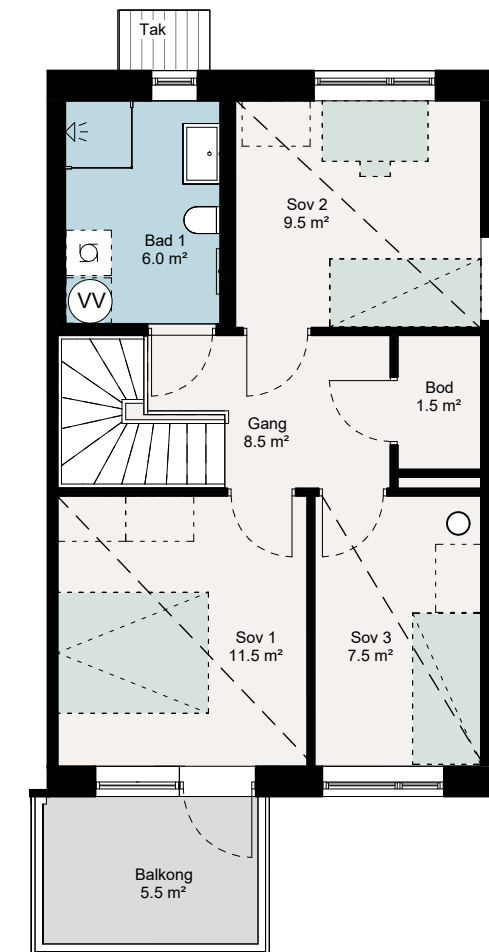
Plan 1



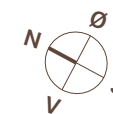
Plan 2



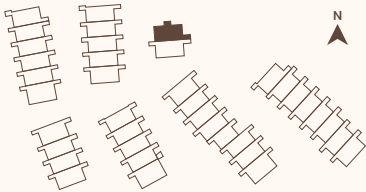
Plan U



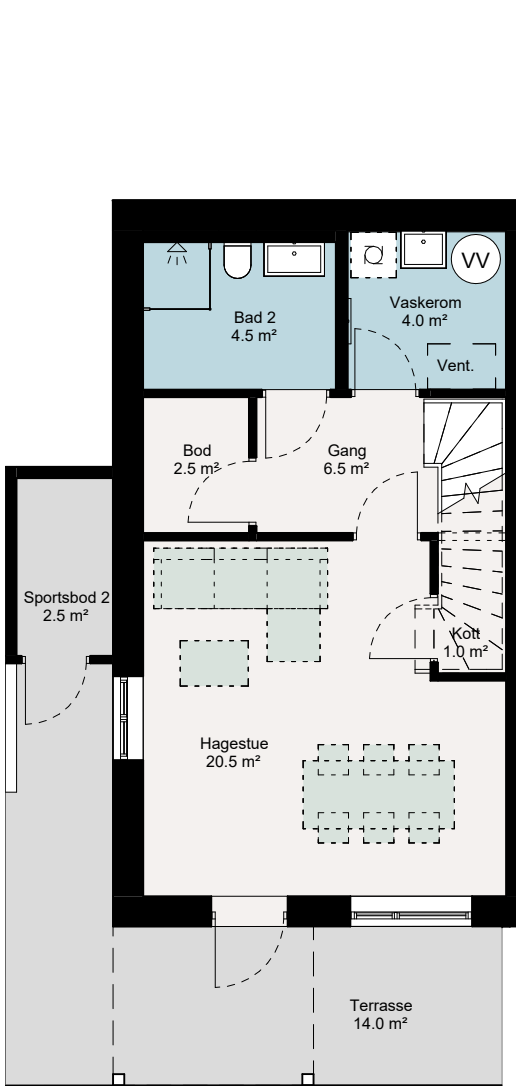
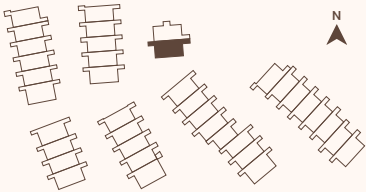
Plan 1



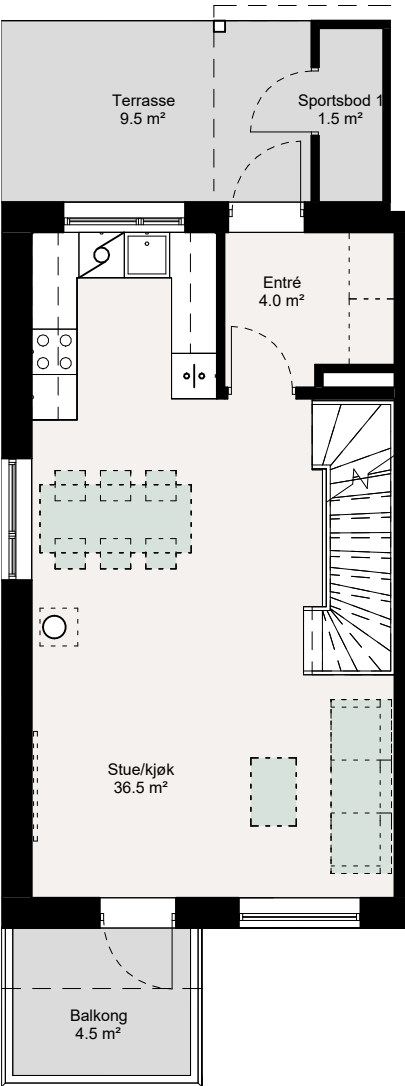
BRA-i: 126 m ²	TBA: 28 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



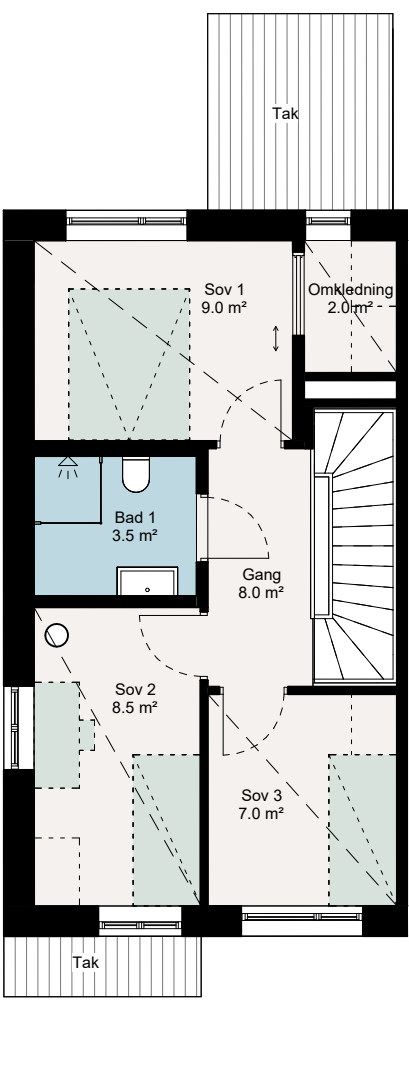
BRA-i: 126 m ²	TBA: 25 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



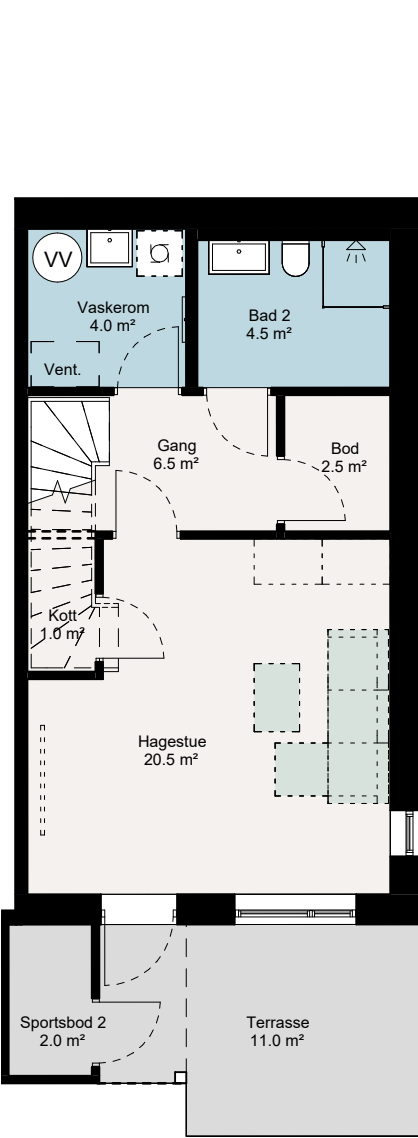
Plan U



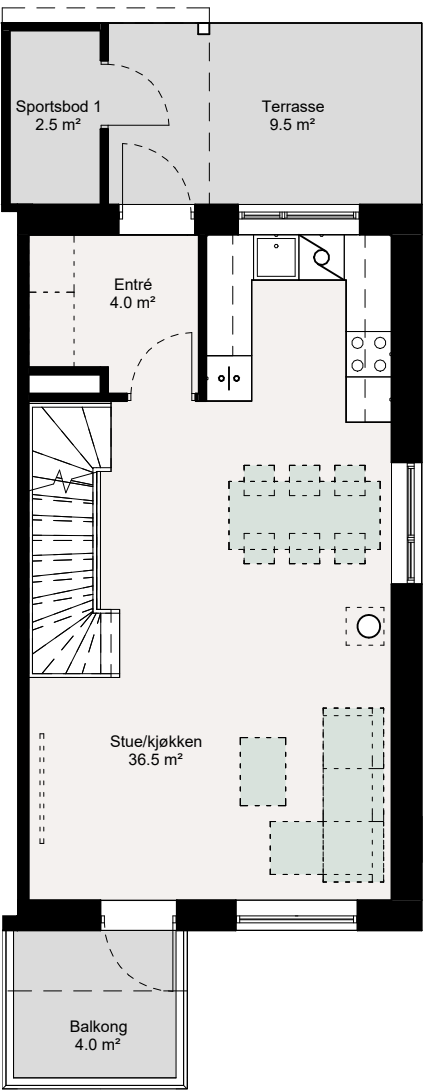
Plan 1



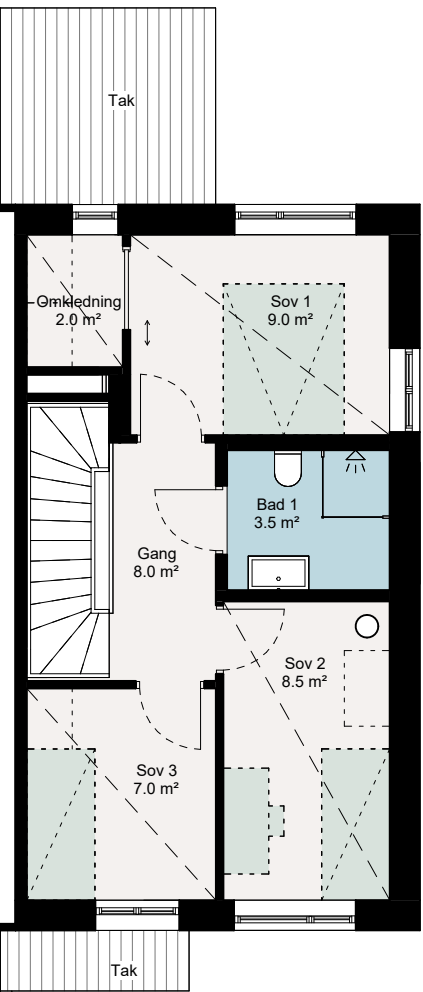
Plan 2



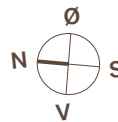
Plan U



Plan 1



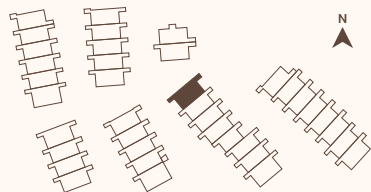
Plan 2



23

4-roms

BRA-i: 98 m ²	TBA: 28 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 103 m ²



Plan U

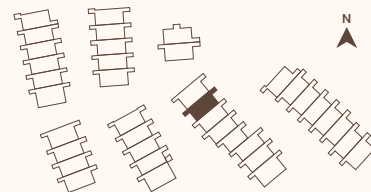
Plan 1



24

5/6-roms

BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



Alternativ planløsning plan U

Plan U

Plan 1

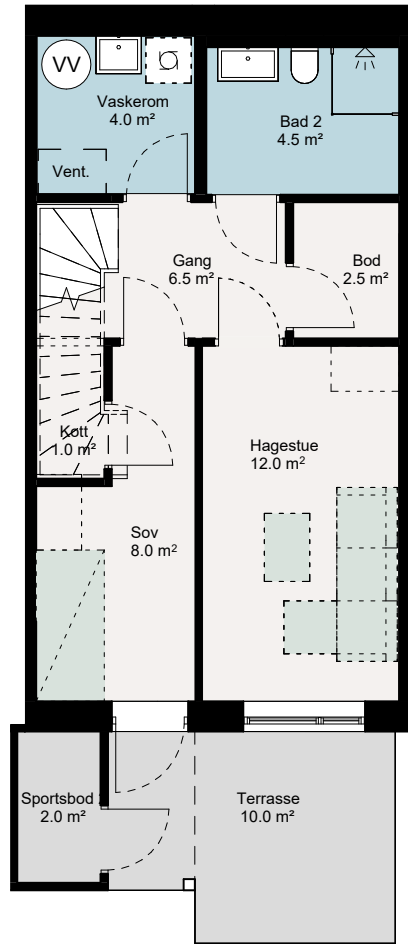
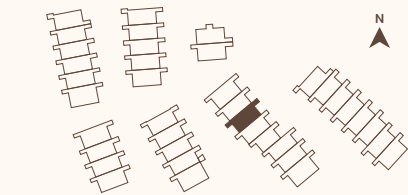
Plan 2



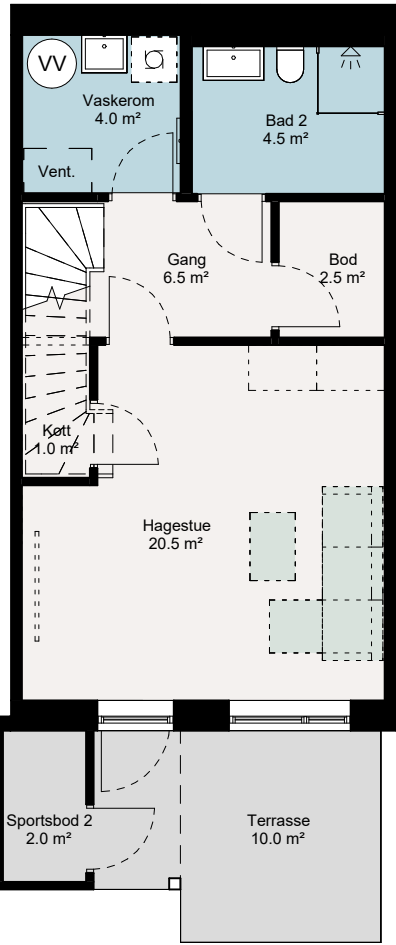
25

5/6-roms

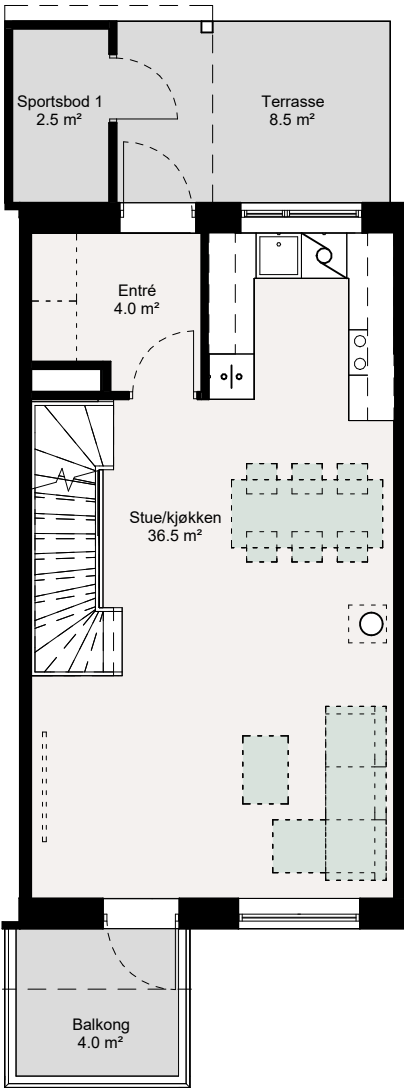
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



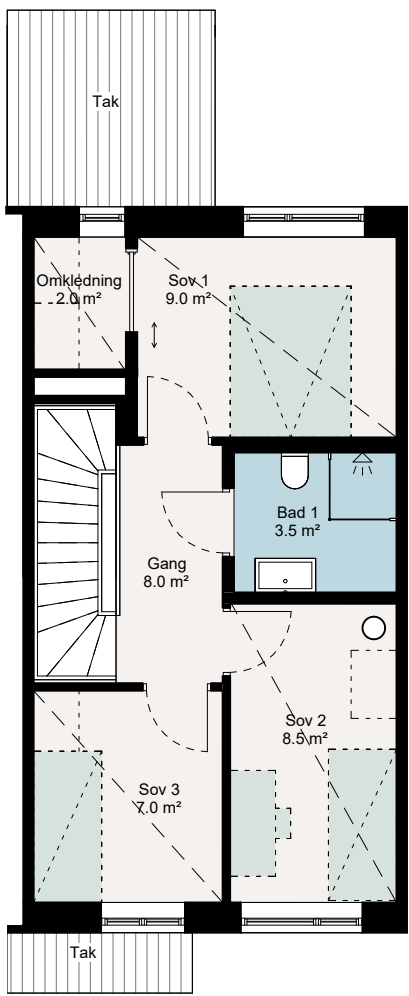
Alternativ planløsning plan U



Plan U



Plan 1



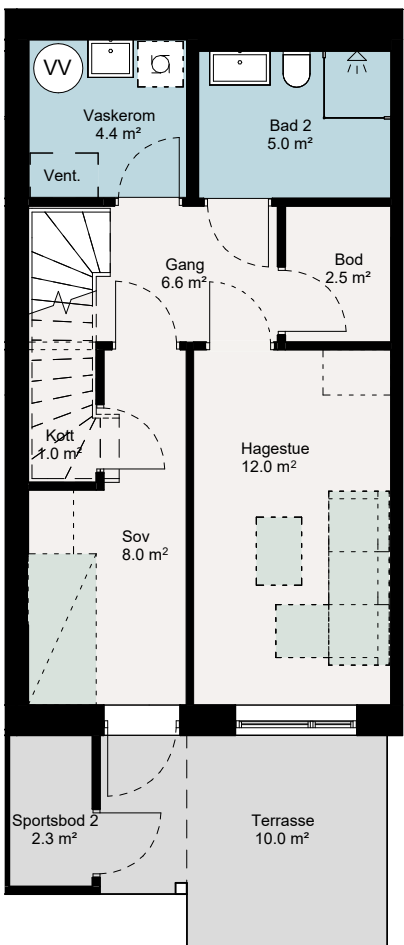
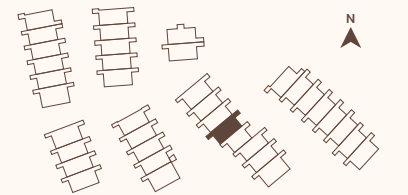
Plan 2



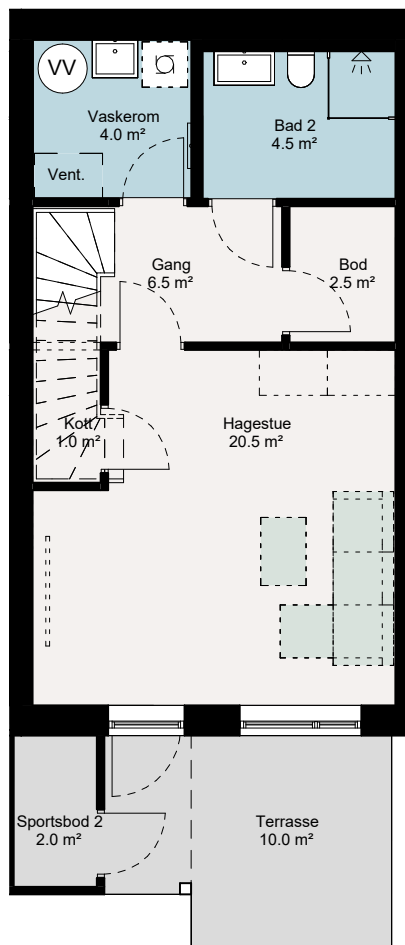
26

5/6-roms

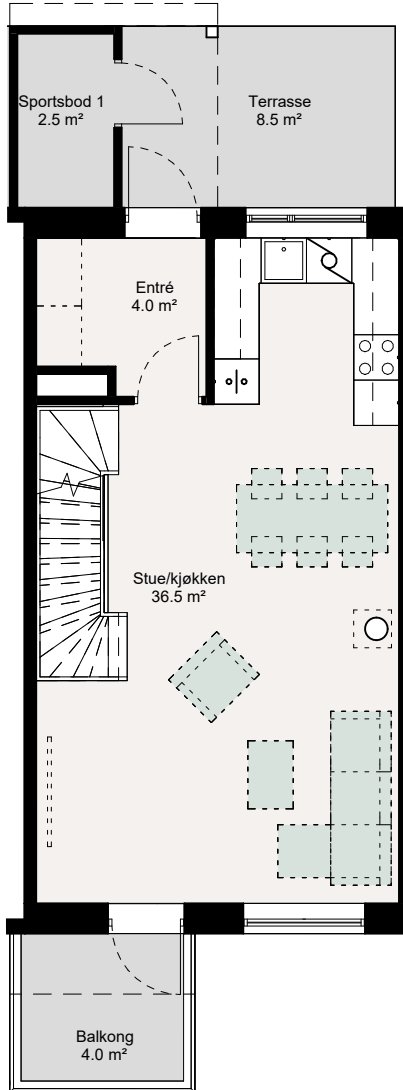
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



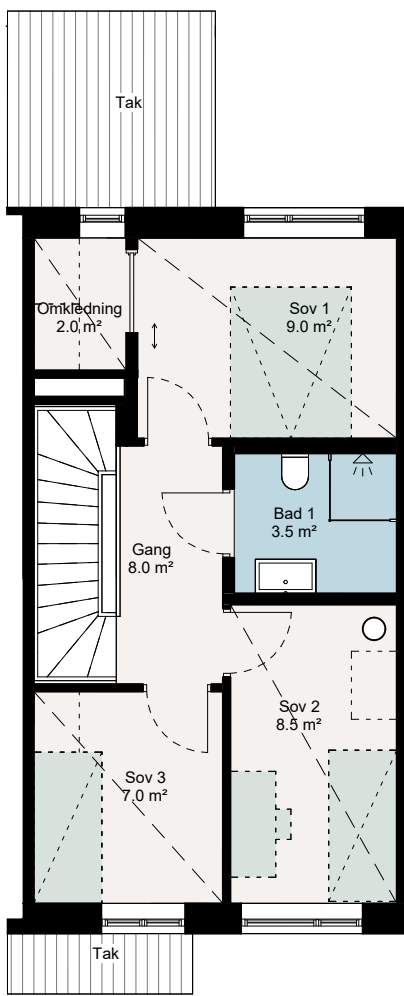
Alternativ planløsning plan U



Plan U



Plan 1



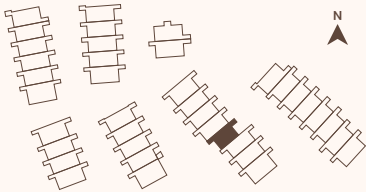
Plan 2



27

5/6-roms

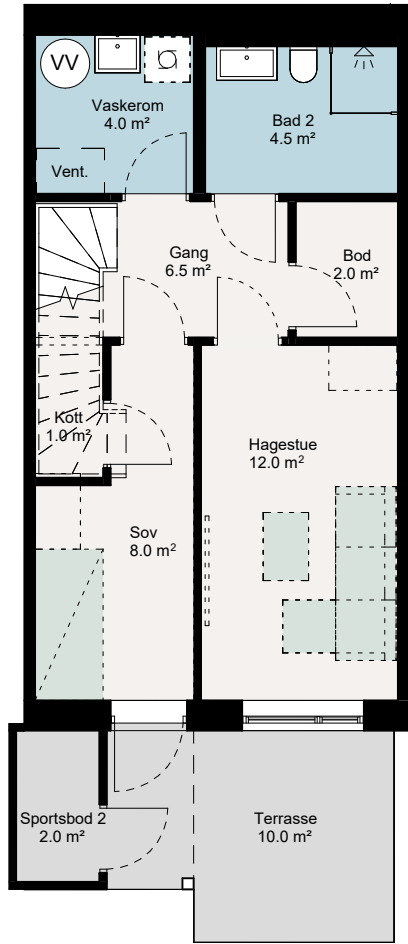
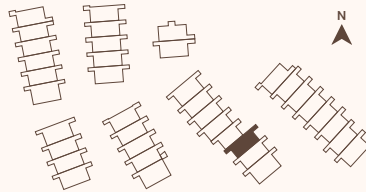
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



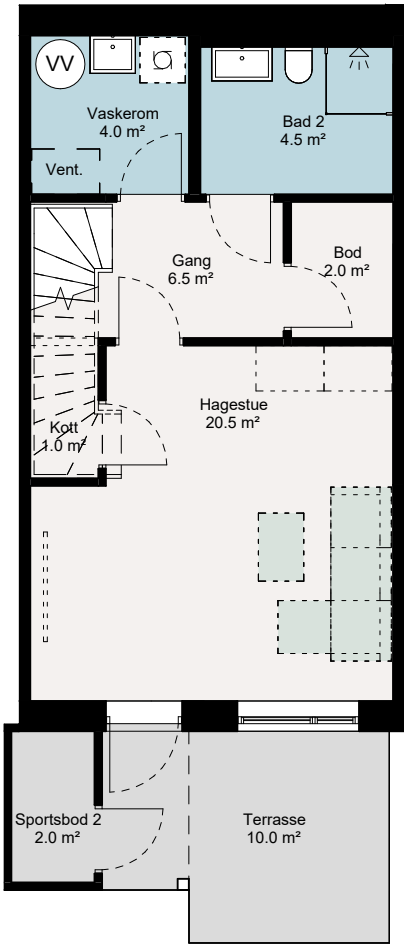
28

5/6-roms

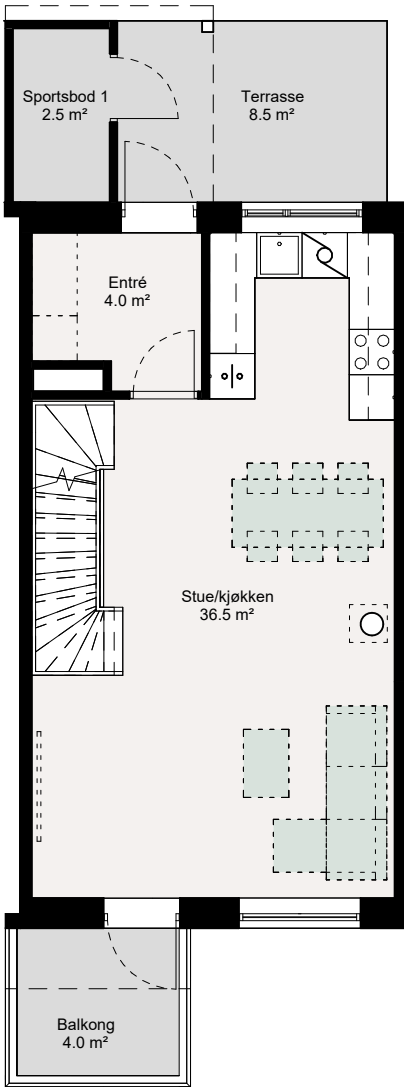
BRA-i: 126 m ²	TBA: 24 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



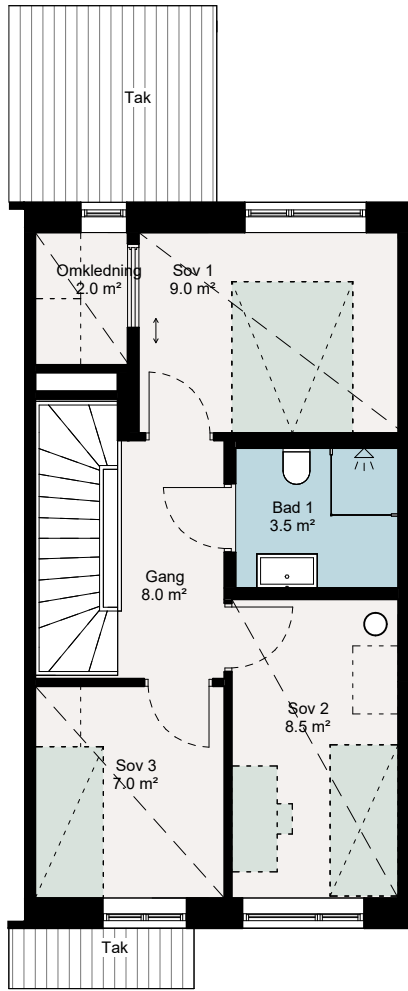
Alternativ planløsning plan U



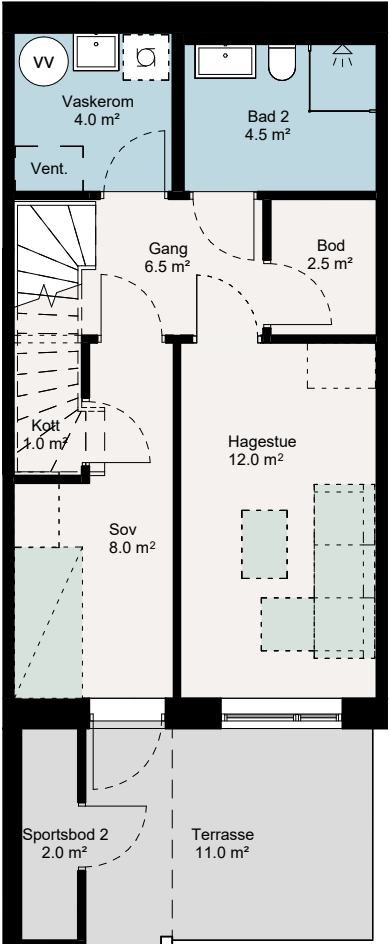
Plan U



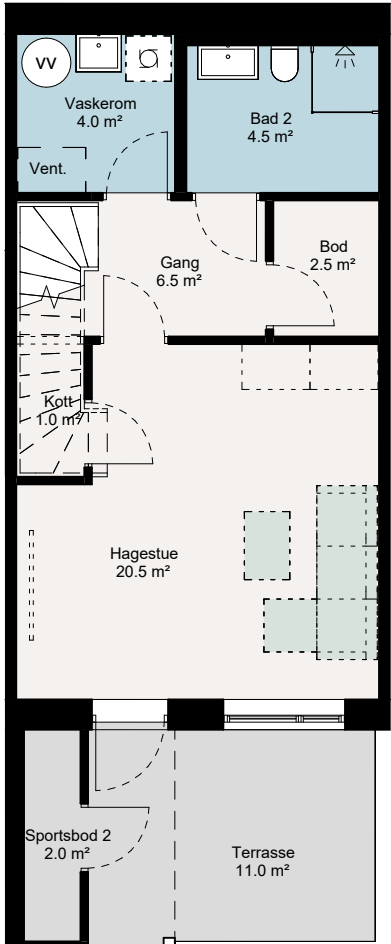
Plan 1



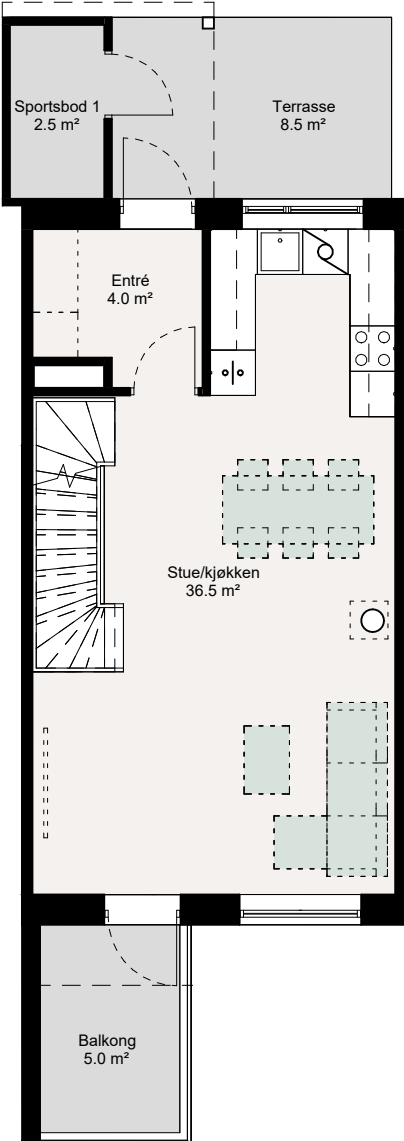
Plan 2



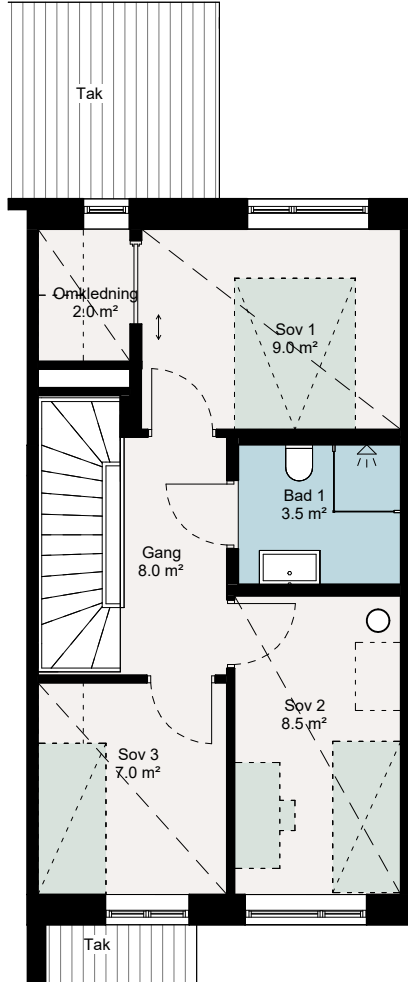
Alternativ planløsning plan U



Plan U



Plan 1



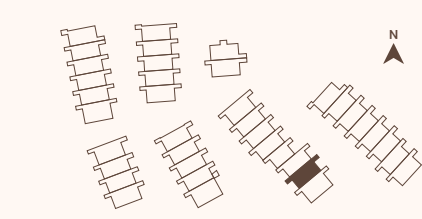
Plan 2



29

5/6-roms

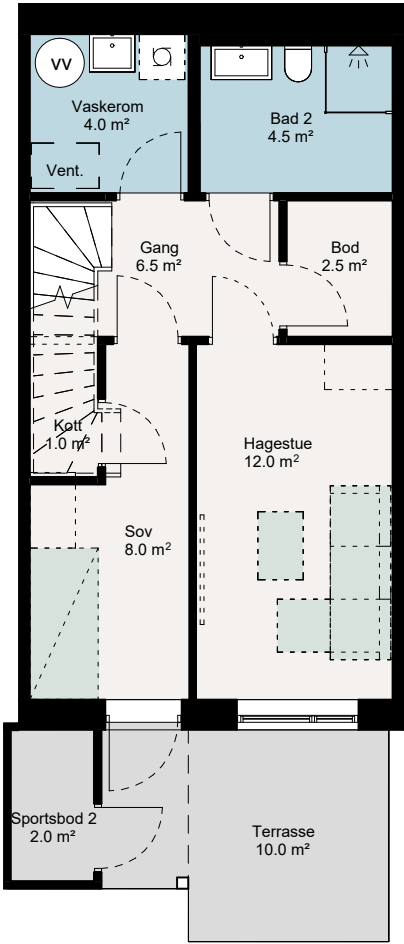
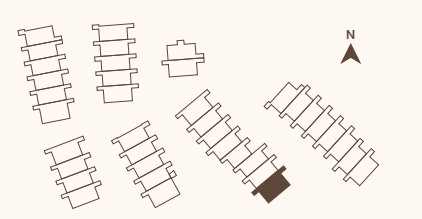
BRA-i: 126 m ²	TBA: 23 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



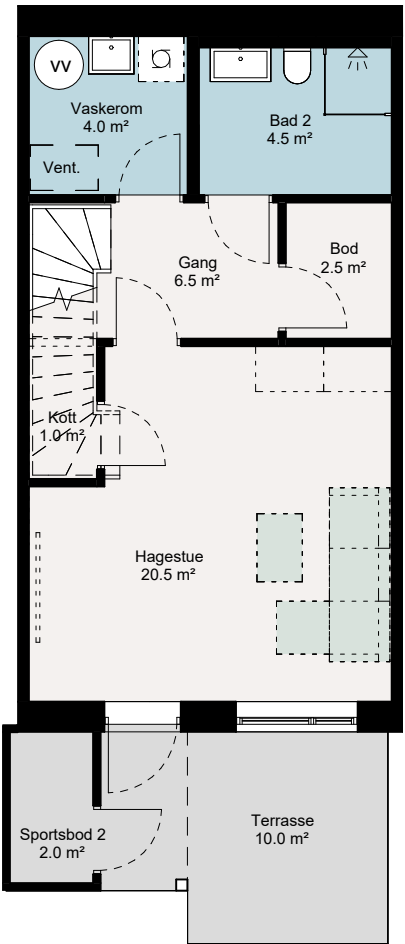
30

4-roms

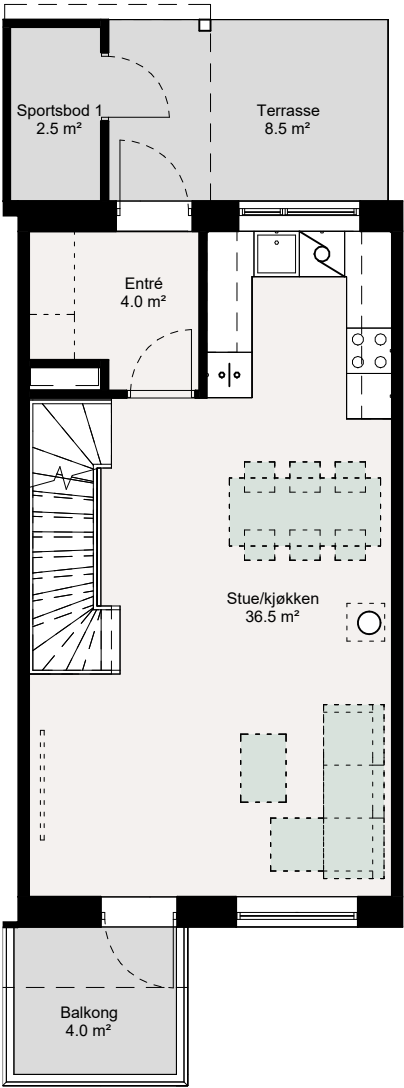
BRA-i: 98 m ²	TBA: 27 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 103 m ²



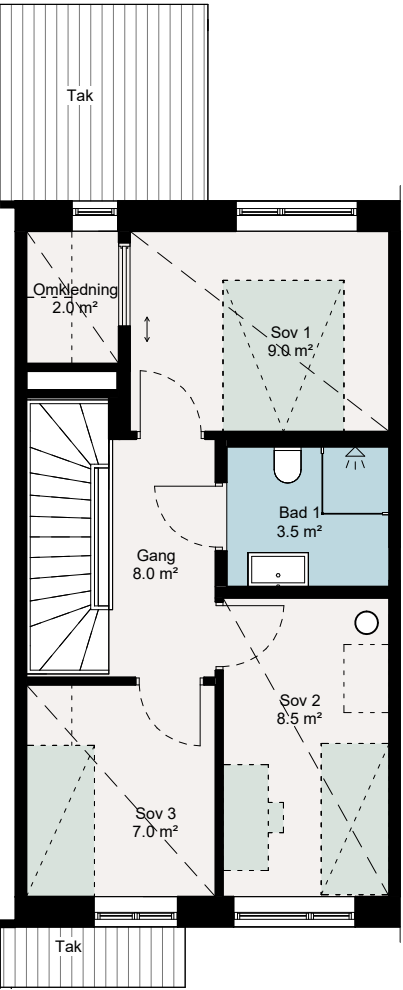
Alternativ planløsning plan U



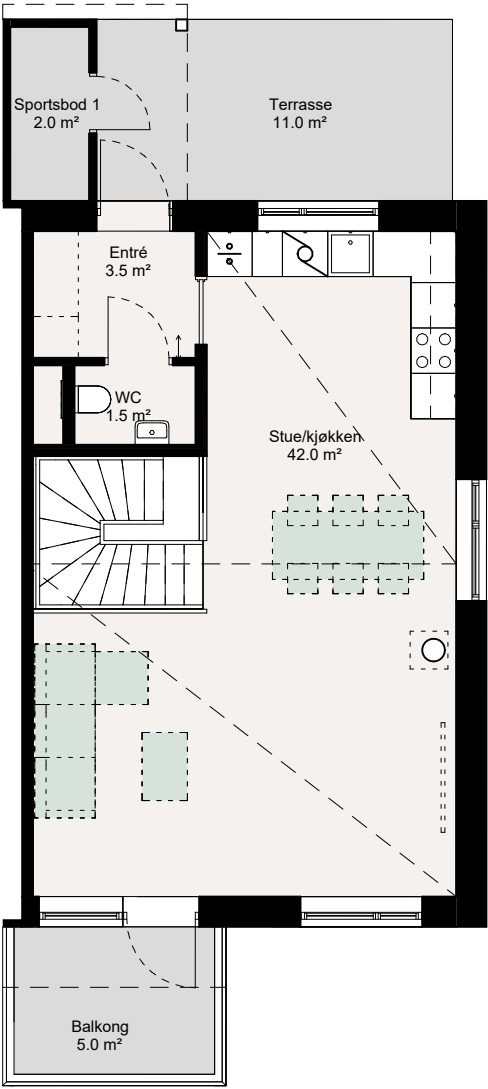
Plan U



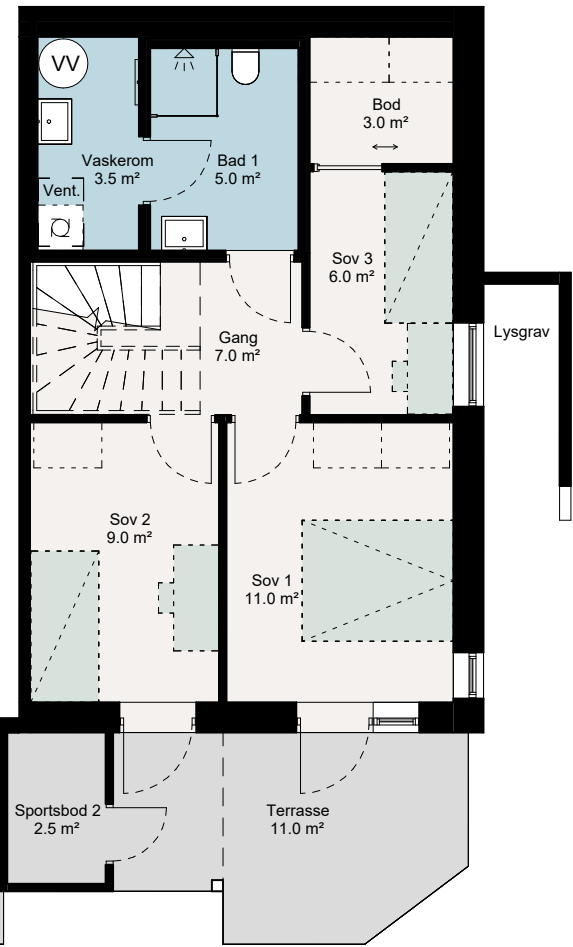
Plan 1



Plan 2



Plan 1

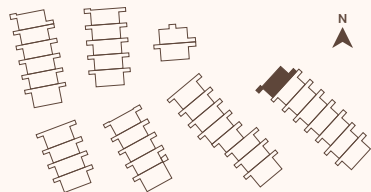


Plan U



4-roms

BRA-i: 116 m ²	TBA: 28 m ²
BRA-e: 6 m ²	Sum BRA: 122 m ²



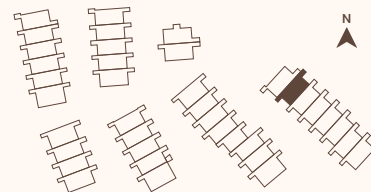
Plan U

Plan 1

Plan 2

5-roms

BRA-i: 126 m ²	TBA: 22 m ²
BRA-e: 4 m ²	Sum BRA: 130 m ²



Alternativ planløsning plan U

Plan U

Plan 1

Plan 2

33

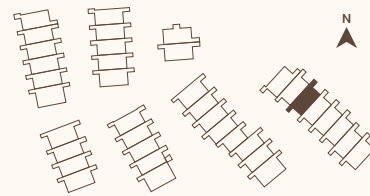
5-roms

BRA-i: 126 m²

TBA: 22 m²

BRA-e: 5 m²

Sum BRA: 131 m²



34

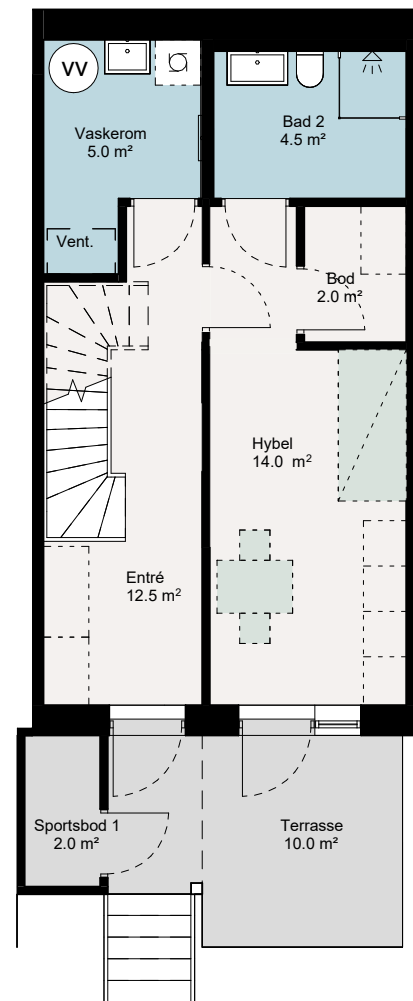
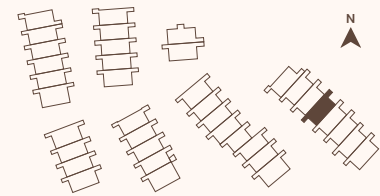
5-roms

BRA-i: 126 m²

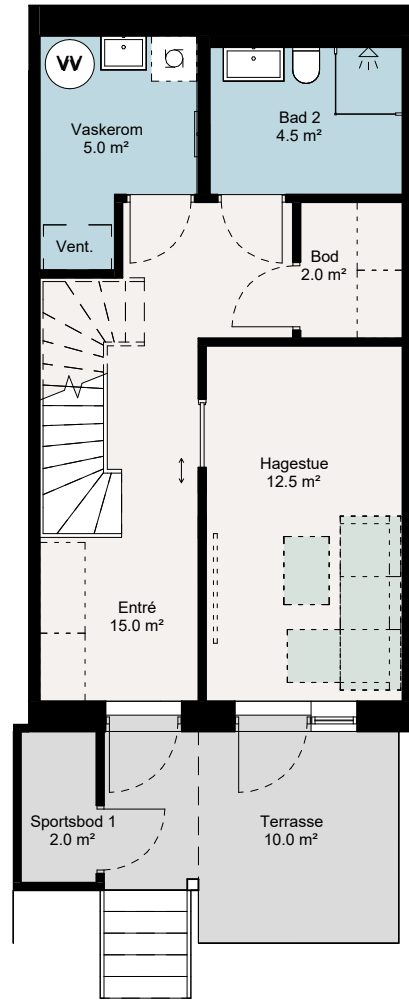
TBA: 22 m²

BRA-e: 5 m²

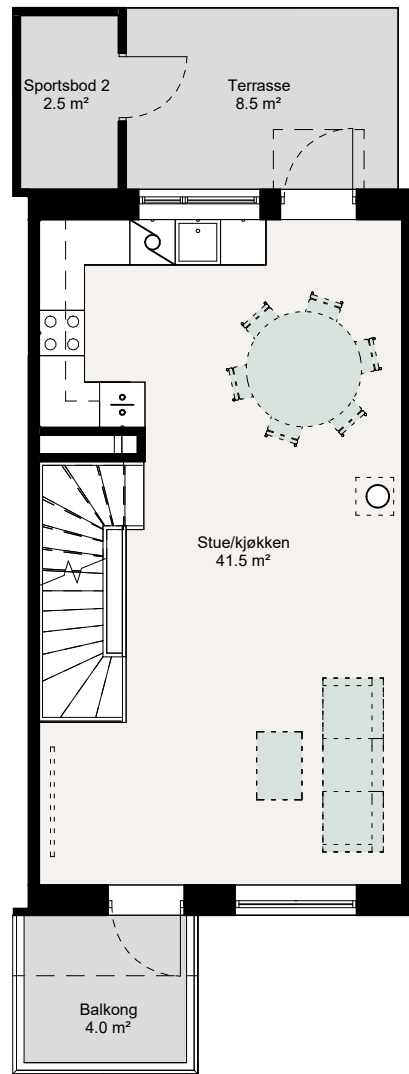
Sum BRA: 131 m²



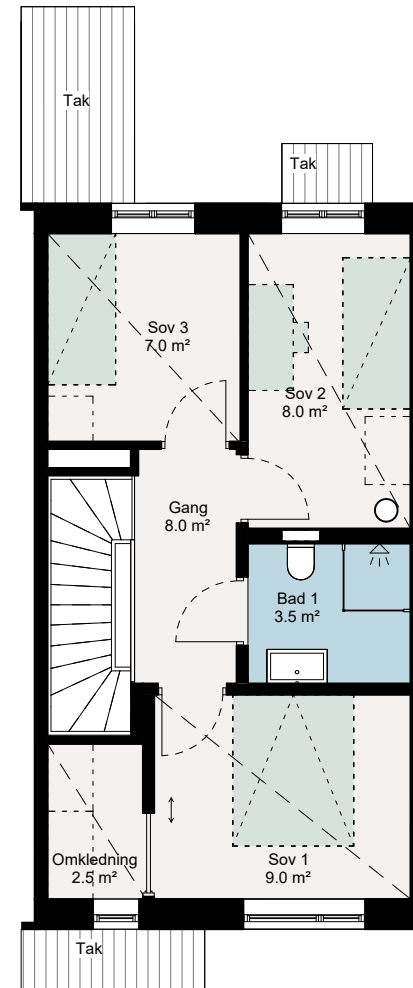
Alternativ planløsning plan U



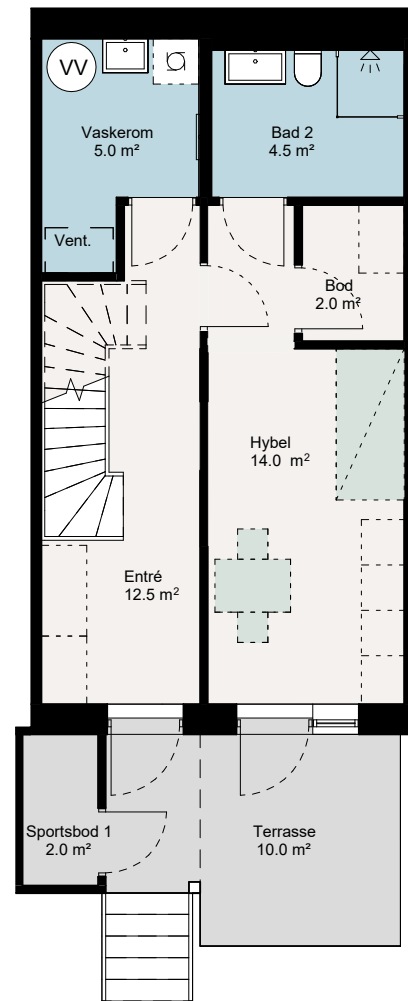
Plan U



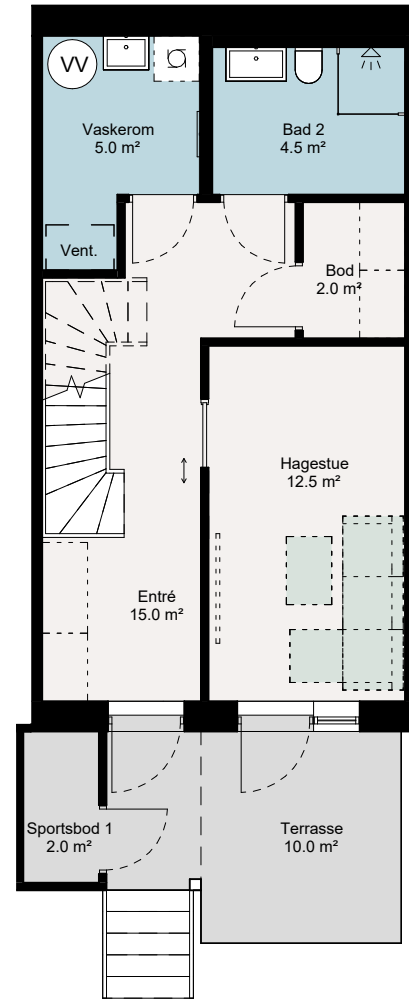
Plan 1



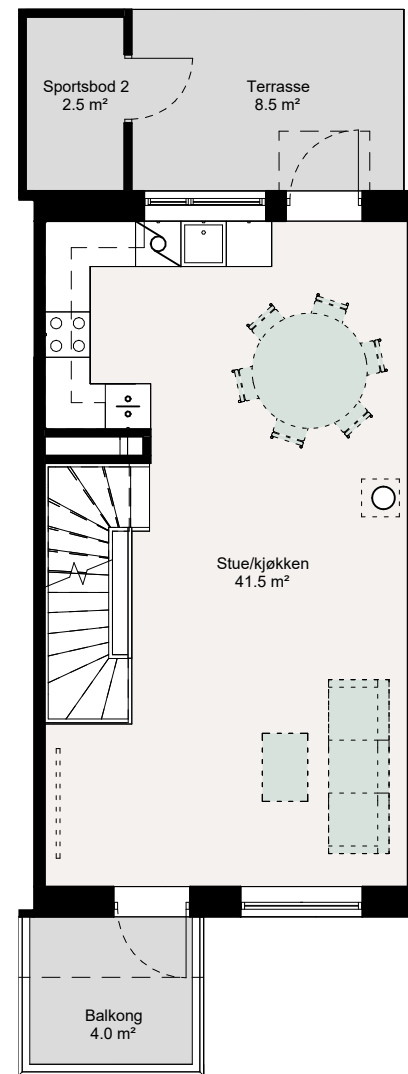
Plan 2



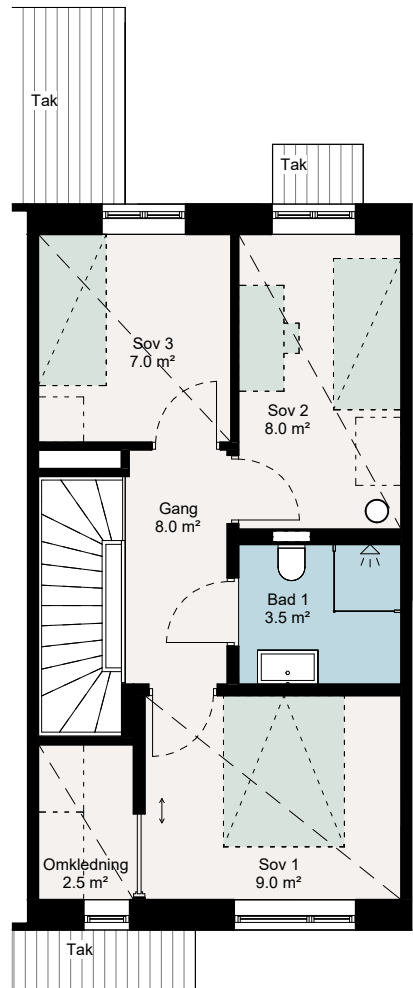
Alternativ planløsning plan U



Plan U



Plan 1



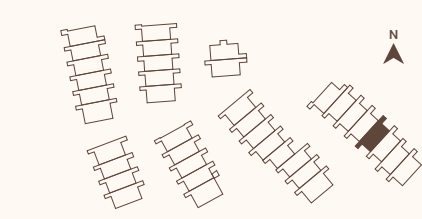
Plan 2



35

5-roms

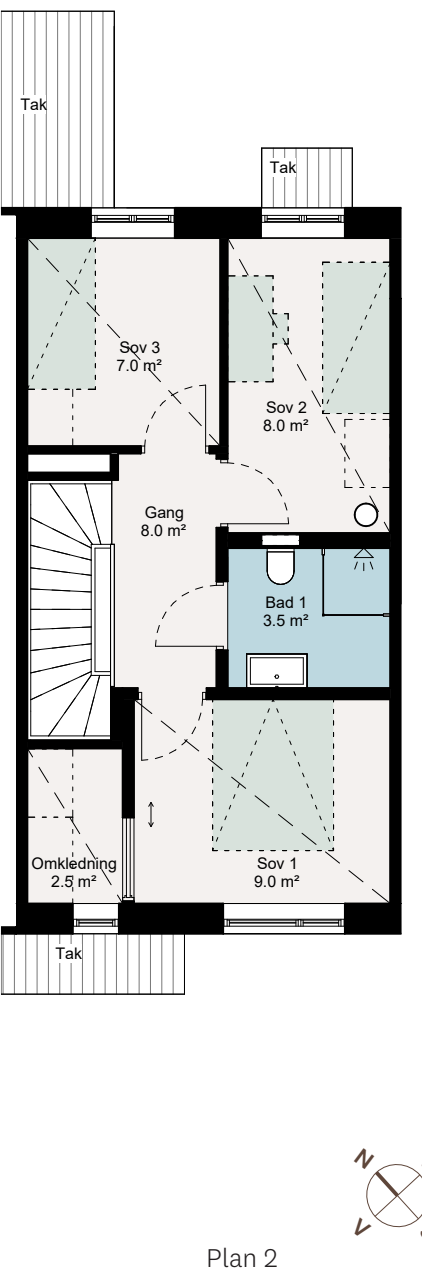
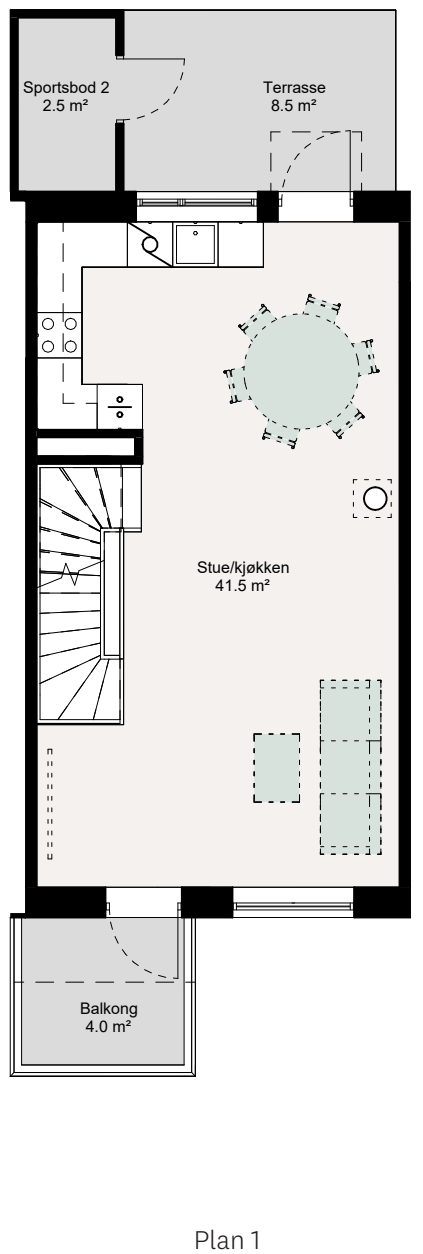
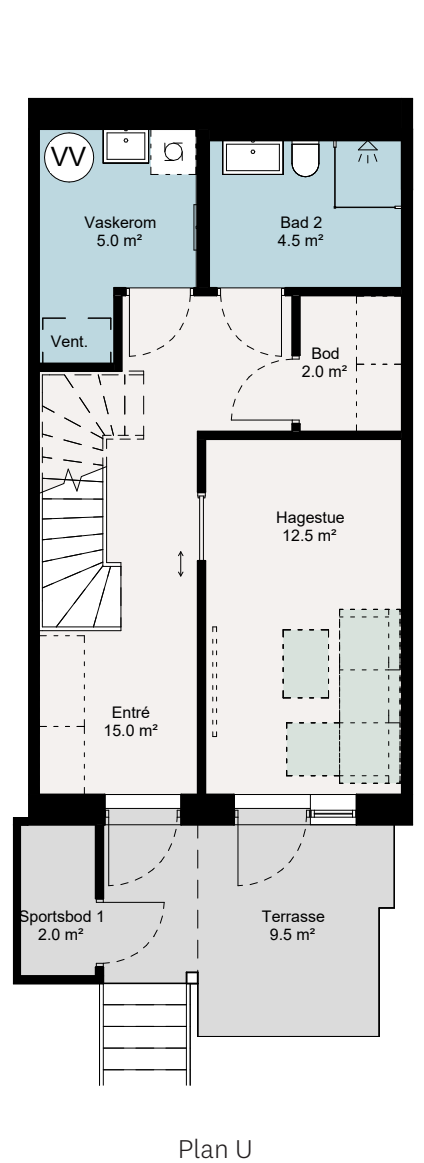
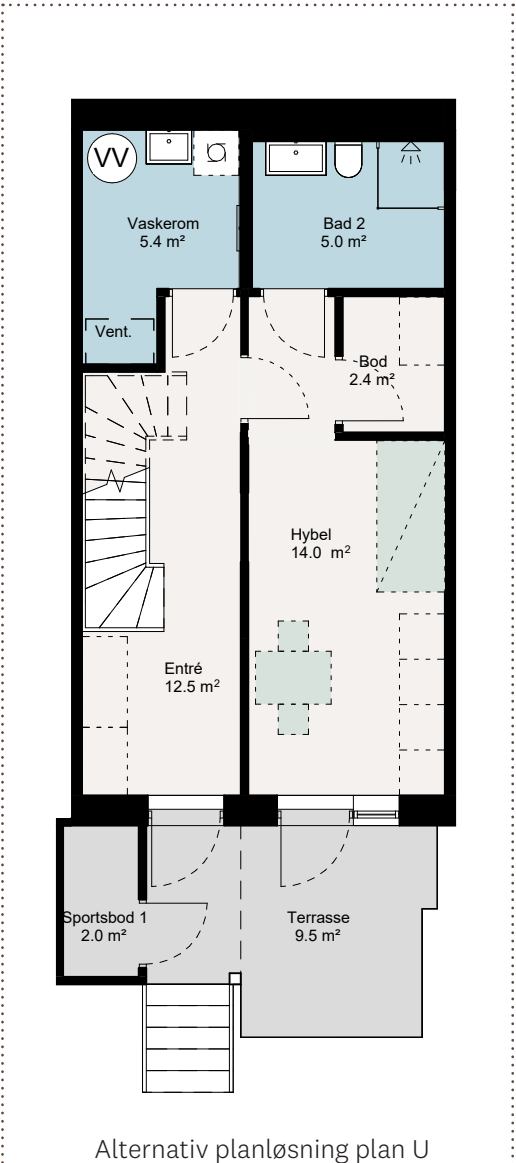
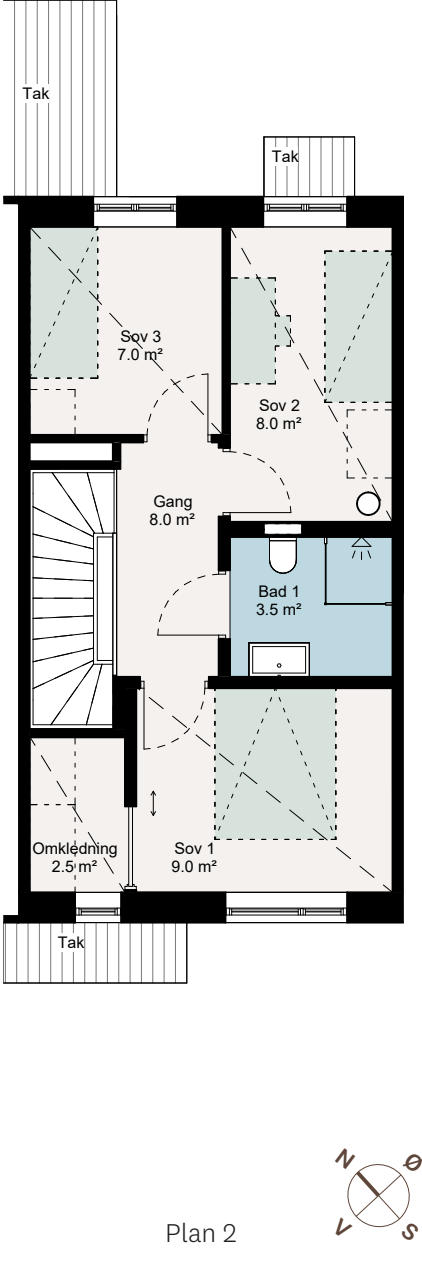
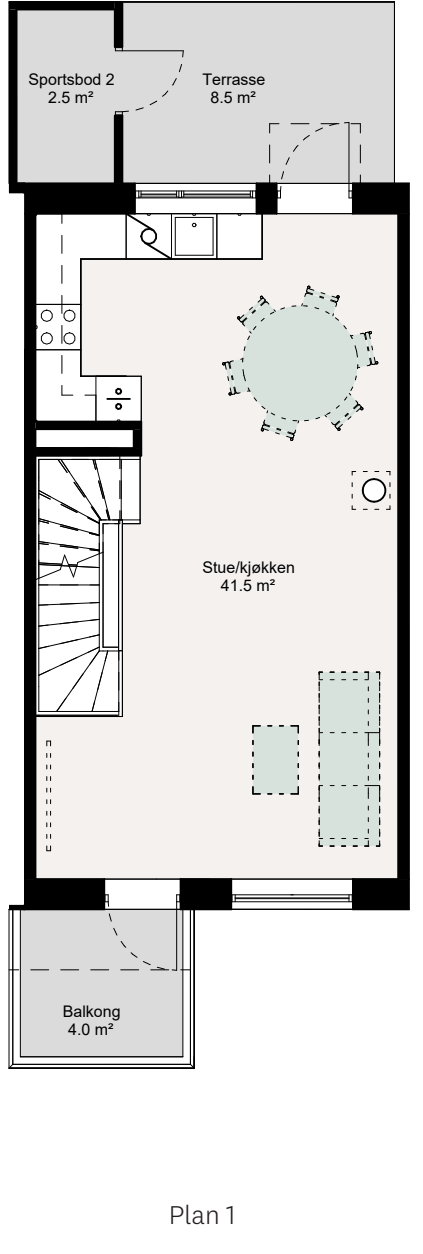
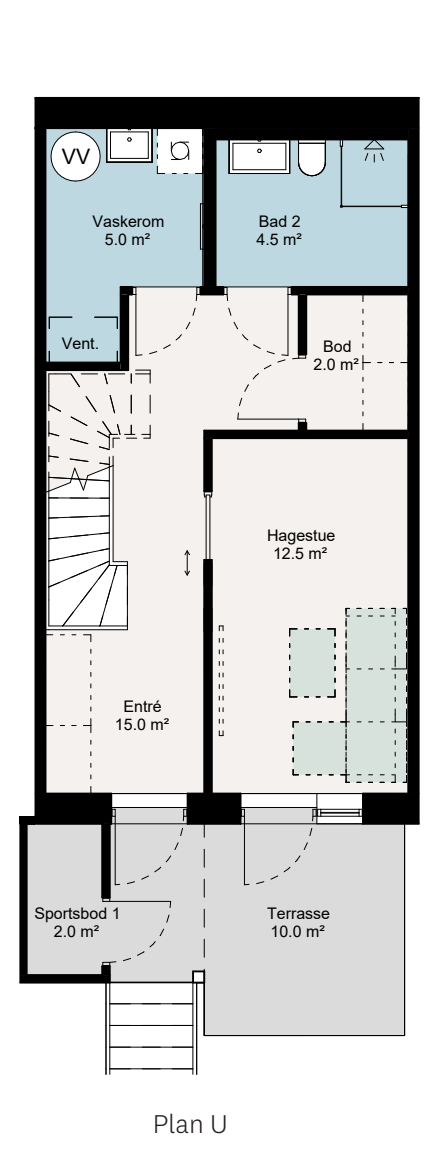
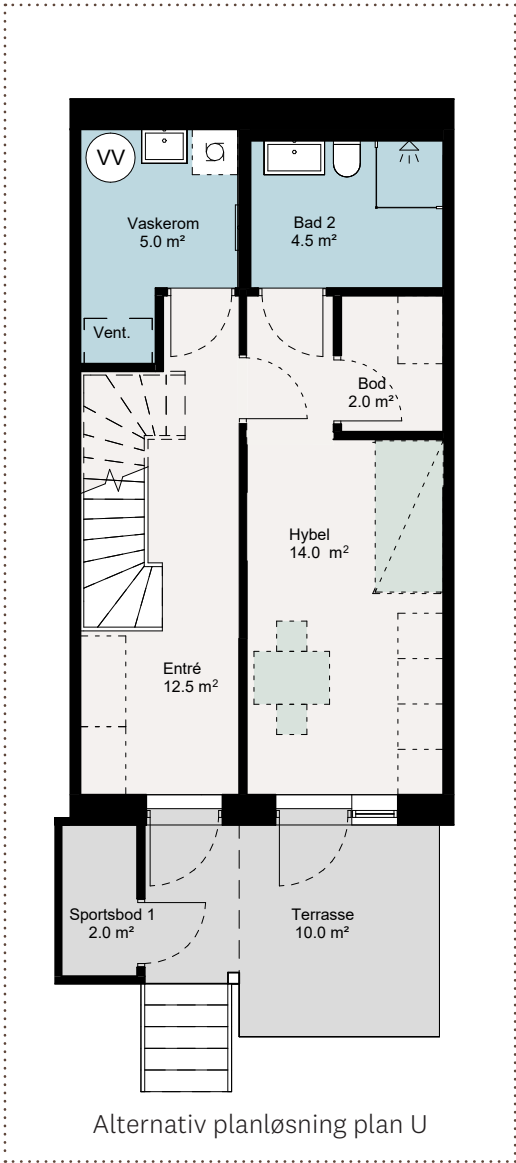
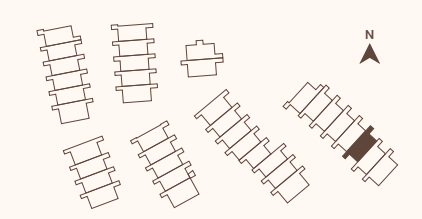
BRA-i: 126 m ²	TBA: 22 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



36

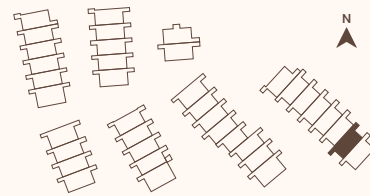
5-roms

BRA-i: 126 m ²	TBA: 22 m ²
BRA-e: 5 m ²	Sum BRA: 131 m ²



37

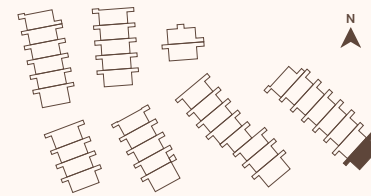
5-roms

BRA-i: 126 m²TBA: 23 m²BRA-e: 4 m²Sum BRA: 130 m²

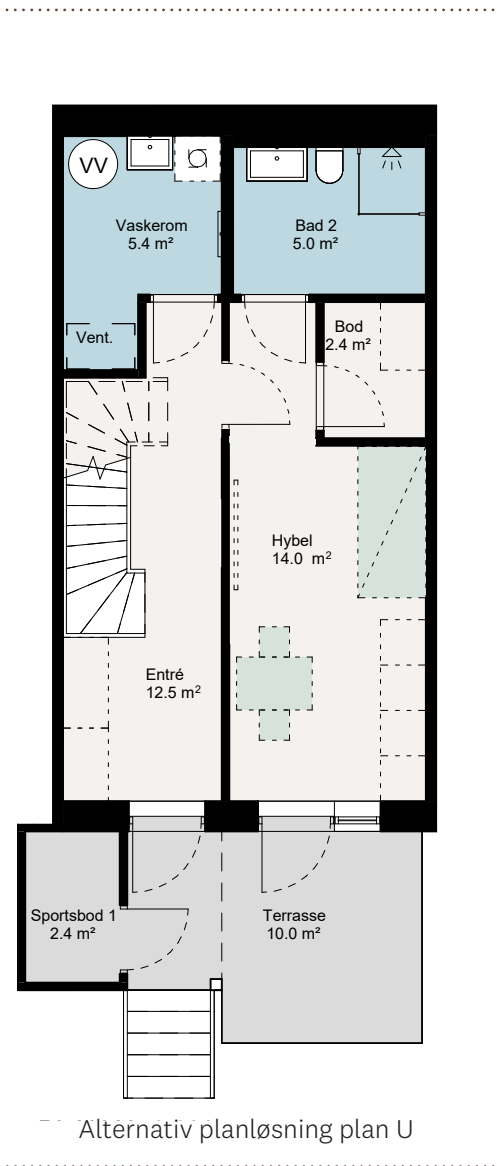
N

38

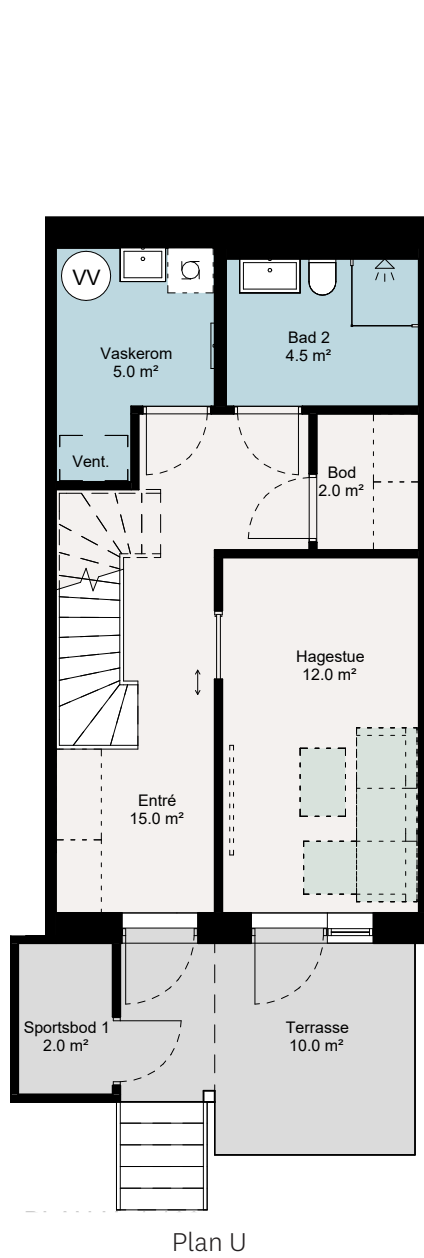
5-roms

BRA-i: 126 m²TBA: 25 m²BRA-e: 5 m²Sum BRA: 131 m²

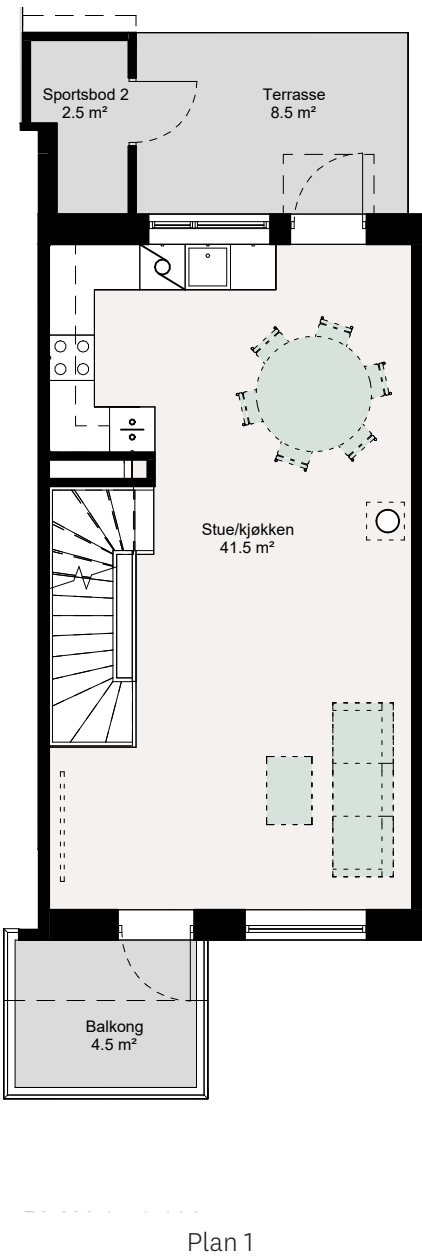
N



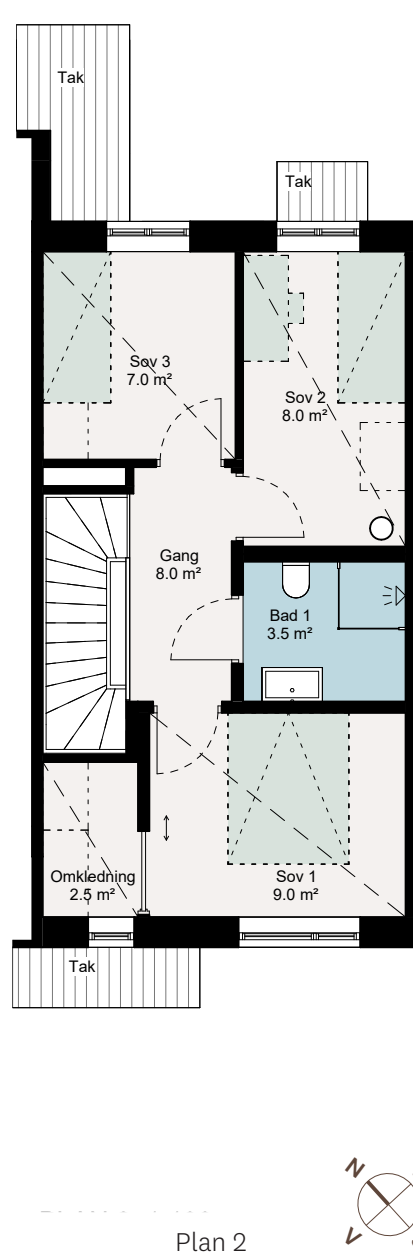
Alternativ planløsning plan U



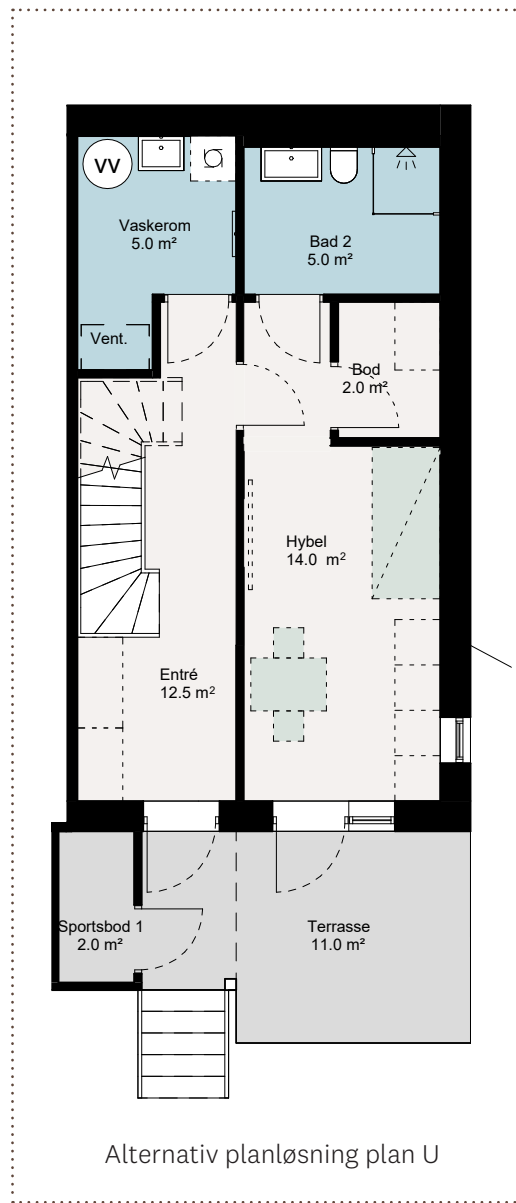
Plan U



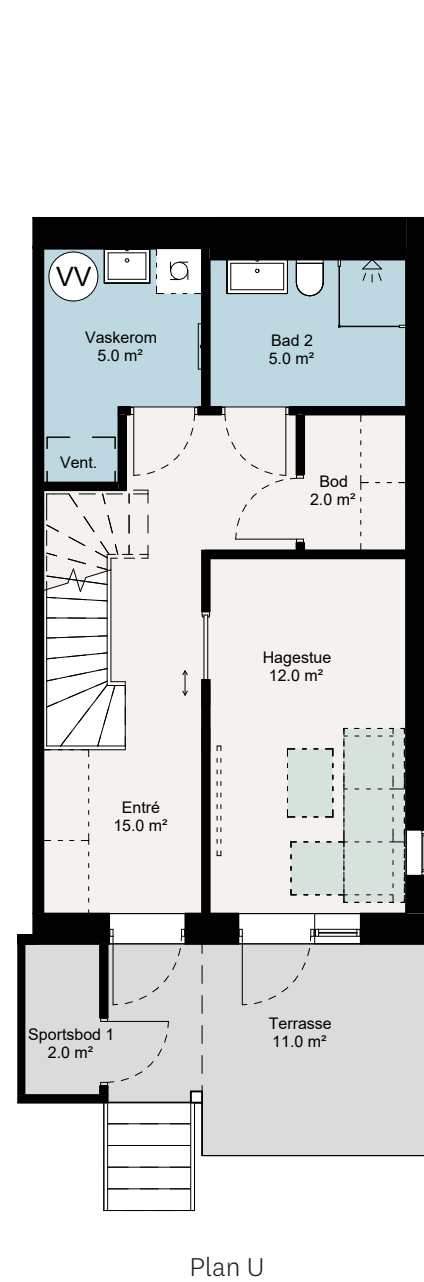
Plan 1



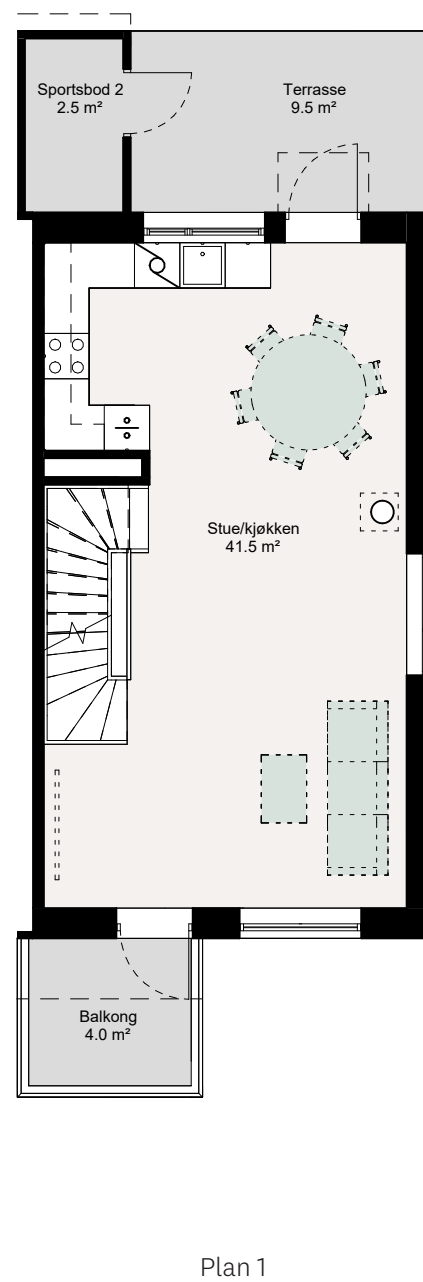
Plan 2



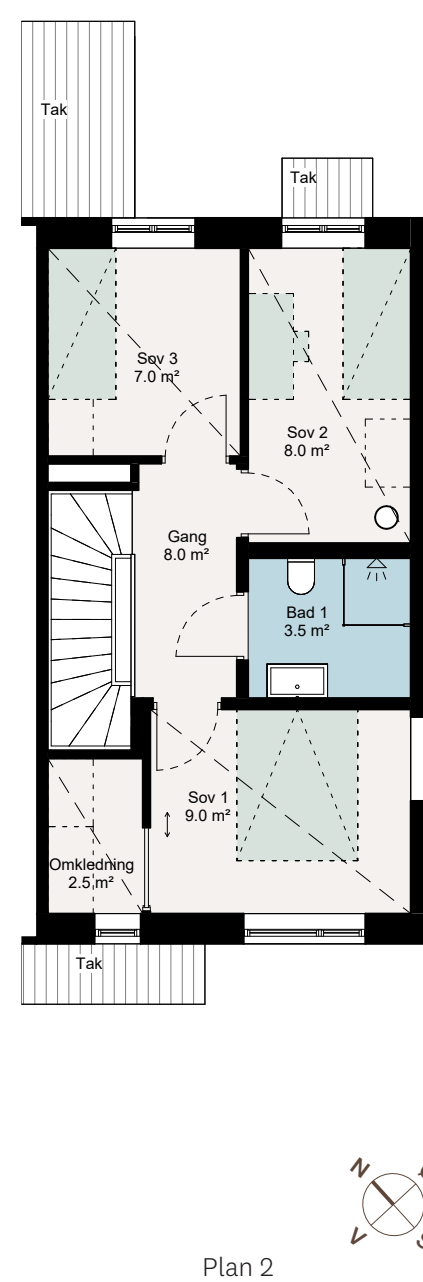
Alternativ planløsning plan U



Plan U



Plan 1



Plan 2



ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING		INNREDNING	VVS	ELEKTRO
Inngangsparti ute	Gruset adkomst.					Frostsikker utekran	Lampe på vegg ved inngangsdør kobles til felles astrour. Ringeklokke
Entré	Fliser, 60x60 cm. Farge på fug tilpasset flis. Referanseflis: Ragno Enterna Mix Beige rettificato fra Fagflis.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS - 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Garderobe ikke inkl. Avsatt plass til garderobe.		LED-downlight i tak med dimmer. Sikringsskap plasseres enten i entré, vaskerom eller teknisk rom. Elektrisk gulvvarme.
Gang	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS - 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N				
Stue	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS - 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Pipeløp avsluttes i himling i yttertaket i øverste etasje. Peis inkludert pipeløp ned til stue kan bestille som tilvalg.		1 uttak for TV/bredbånd.
Kjøkken	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS - 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Kjøkkeninnredning type Laser i fargen Sand fra Keo, eller tilsvarende. Under-skap, overskap og skuffer leveres med demping. Hjørneskap med rundell. Omfang på kjøkkeninnredning iht. plantegning. Heldekkende benkeplate i laminat, type 201 Concrete Sand Reproduction eller tilsvarende. Backsplash/veggpanel i tilsvarende uttrykk som benkeplate, høyde ca 15 cm. Foring mellom overskap og himling utføres i gips og males i samme farge som vegger. Forkant/skråg, friser og øvrige foringer i samme farge som kjøkkenfront.	Avtrekk over komfyr, type Elica Hidden60 eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri type Grohe Minta i krom med uttrekkbar tut eller tilsvarende. Avstenging for oppvaskmaskin i benkeskap. Nedfelt vaskekum i stål, type Rodi Una57N eller tilsvarende.	Spotter med dimmer under overskap. Egen kurs for induksjonstopp og stekeovn 25 A. Komfyrvakt plasseres på vegg. Integrerte hvitevarer fra Bosch. Kjøl/frys, oppvaskmaskin (maks 44 db), stekeovn med pyrolyse og induksjonsplatetopp. Elektrotegning oversendes kjøper under tilvalgsprosessen.
Alternativ planløsning: Ekstra soverom Gjelder kun boliger hvor ekstra soverom kan leveres	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS-1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N				Tomrør for TV-/bredbånd.
Alternativ planløsning: Hybel Gjelder kun boliger hvor hybel kan leveres	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS-1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Skillevegger med lydstender, isolasjon, fuget langs vegg og tak og et ekstra lag gips på hver side mellom hoveddel og hybel. Lyddør monteres mellom hoved-del og hybeldel. Ytterdør i tilsvarende type som inngangsdør til hoveddel. Kjøkkeinnredning leveres ikke.	Bad i plan U leveres med opplegg for vaskemaskin. Tilrettelagt for hybelkjøkken med opplegg til vann/avløp og strøm.	Tomrør for TV-/bredbånd.
Trapp	Trinn i eik i tilsvarende farge som parkett. Spilerekkeverk og håndløper i hvit utførelse. Trapp mellom første etasje og underetasje lever med lukket inntrinn.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS-1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Oppbevaring under trapp kan bestilles som tilvalg.		Lampekupl på vegg i trappeløp. 2 stk for rekkehus med 2 etg. 4 stk for rekkehus med 3 etg. 1 lampekupl i tak sentrert over trappeløp i øverste etg. Belysning som tilvalg.
Soverom	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS-1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Garderobe ikke inkl. Avsatt plass til garderobeløsning.		Tomrør for TV-/bredbånd i sov 1.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING		INNREDNING	VVS	ELEKTRO
Bad	Fliser, 60x60 cm, med 5x5 cm i nedsenket dusjsone. Farge på fug tilpasset flis. Referanseflis: Ragno Eterna Blanco retificato fra Fagflis.	Fliser, 60x60 cm. Farge på fug tilpasset flis. Referanseflis: Ragno Eterna Blanco retificato fra Fagflis.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Baderomsinnredning fra Foss bad eller tilsvarende. Minimum 80 cm baderom-sinnredning med heldekkende servant med skuffer i lys beige utførelse eller tilsvarende. Grep i krom utførelse. Dusjvegger 90x90 cm i herdet glass med rette svingbare dører. Detaljer i krom. Bad 1: Rundt speil med bakenforliggede LED-lys. Størrelse tilpasset innredning, minimum 80 cm i diameter. Bad 2: Rektangulært speil med LED-lys.	Ettgreps blandebatteri i krom utførelse. Referanse Euostype Cos-mopolitan eller tilsvarende. Dusj med termostat batteri i krom utførelse, type Grohe Tempesta System 250 Cube eller tilsvarende. Vegghengt toalett med innebygget sisterne, type Grohe Euro eller tilsvarende. Toalettsete med soft-close. Trykkplate i krom, type Grohe Skate eller tilsvarende. Slukrenne ved vegg i dusjsone, type Purus line twist eller tilsvar-ende. For rekkehus 20 leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle på bad.	LED-downlights i tak med dimmer. Stikkontakt i tilknytning til baderomsinnredning. Elektrisk gulvvarme.
WC	Fliser, 60x60 cm (tilsvarende som i entrè). Farge på fug tilpasset flis.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk NCS-1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Baderomsinnredning fra Foss bad i lys beige utførelse eller tilsvarende med heldekkende servant. Størrelse tilpasset rom. Rektangulært speil.	Vegghengt toalett med innebygget sisterne, type Grohe Euro eller tilsvarende. Toalettsete med soft-close Ettgreps blandebatteri. Referanse Euostype Cosmopolitan eller tilsvarende.	LED-downlights i tak med dimmer. Elektrisk gulvvarme.
Vaskerom (våtrom) Gjelder kun boliger der det er tegnet inn	Fliser, 60x60 cm (tilsvarende som på bad). Sokkelflis i tilsvarende utførelse som gulvflis.	Sparklet og malt gips i tilsvarende farge som øvrige rom.	Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit NCS S0500-N		Innredning i lys utførelse.	Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask. Skap for rør-i-rør system. Vannstopper som stenger hovedtilførsel. Vannmåler iht. kommunens krav. 200 liters varmtvannsbereider. Sluk i gulv.	1 lyskilde i tak med bryter. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel, 2 kurser. Elektrisk gulvvarme.
Balkong	Terrassegulv i trykkimpregnert trevirke.	Trerekkverk i tre					Utvendig lampe, samme type som ved inngangsdør, kobles til felles astrour. Stikkontakt
Markterrasse	Terrassegulv i trykkimpregnert trevirke.	Skjermvegg mot nabo i tett trevirke. Høyde ca. 180 cm.				Frostsikker utekran	Utvendig lampe, samme type som ved inngangsdør, kobles til felles astrour. Stikkontakt
Sportsbod 1 og 2	Terrassegulv i trykkimpregnert trevirke.	Uisolert bod med synlig stender.					1 lyskilde i tak. Stikkontakt
Garasje	Støpt betong eller asfalt med fall mot slukrenne	Støvbundet/malt betong. Der hvor garasjen er over bakken leveres vegger med delvis åpen spilevegg.	Støvbundet/malt betong				Takmontert lysarmatur med bevegelessensor Infrastruktur til elbillader til samtlige p-plasser.
Fellesrommet	Slipt betong	Sparklet og malt	Sparklet og malt		Utslagsvask		Tilstrekkelig belysning i himling. Tilstekkelig varmekilder

GENERELT FOR REKKEHUSENE

Listverk	Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk (klassisk hvit). Flikk og overmaling etter montasjen inngår i leveransen. Gulvlister leveres i hvitbeiset eik utførelse. Gerikter rundt innvendige dører i hvit utførelse. Listefritt rundt vinduer og mot tak.
Innvendige dører	Kompakte dører i klassisk hvit, glatt utførelse, type Swedoor Stable eller tilsvarende. Terskel tilpasset farge på parkett. Dør mellom entré og stue leveres med glassfelt.
Ytterdør	Farge bestemmes av byggherre/arkitekt. FG-godkjent sikkerhetslås. 3 nøkler leveres til hver bolig.
Vinduer	Leveres i tre, ferdig malt fra fabrikk. Farge innvendig klassisk hvit. Vinduer leveres med 3 lags lavenergi glass som tilfredsstiller byggeforskriftenes krav (TEK 17) til U-verdi. Åpningsvinduer leveres med barnesikring og med mekanisme for låsing i luftestilling. Enkelte brannvinduer i 2. etasje.
Takhøyde	Generell takhøyde er minimum 245 cm i oppholdsrom. Lokale nedforinger og innkassinger.
Teknisk installasjon	Balansert ventilasjon plasseres enten på vegg, i himling eller på loft. Se salgstegning for plassering for de forskjellige rekkehus- typene.
Vann	Frostsikker utekran monteres på begge sider av boligen (inngangsdør og markterrasse).



Fellesanlegg

Uteområde og inngangsforhold

Uteområdet opparbeides med plen, noe beplantning/buskfelt og gangstier. Interne veier samt adkomst til boligene vil bli gruslagt. Adkomst fra hovedvei og frem til parkeringsanlegg vil bli asfaltert. «Grøntområdet» leveres med tilsådd grasbakke eller ferdigplen. Det anbefales å inngå en skjøtselsavtale med leverandør av utomhusanlegg det første året. Vann til vanning av plener og annen vegetasjon vil tas fra felles vannkran.

Utomhusarbeider kan ferdigstilles etter innflytting, avhengig av årstid. Plener blir opparbeidet, og asfaltering utført så fort været tillater det etter overtakelse.

Lekeplass

Det etableres flere lekeplasser på borettslagets fellesareal. Se utomhusplan for plassering og omfang. De større lekeplassene, i reguleringen kalt BLK1 og BLK2, skal være felles for vestre del (BT1) og østre del (BT2). Bnr. 84 har dermed bruksrett til lekeplasser på bnr. 83. Tilsvarende deles også vedlikeholdsansvaret. Erklæring om dette er tinglyst på eienommene.

Sportsbod

Hver bolig får to sportsboder på til sammen minimum 5 m² i henhold til TEK17. Vi gjør oppmerksom på at areal for bod (BRA-e) i prislisten er avrundet til hele tall i henhold til «Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av boliger».

Treningsrommet

Det leveres et treningsrom på cirka 25 m² med tilhørende WC på bakkeplan i nærhet til garasjeanlegget. Rommet blir innredet og utstyrt med tredemølle, ribbevegg, manualer med stativ og benk. Utstyr leveres og monteres etter overtakelse av fellesareal er gjennomført. Rommet er felles for alle beboerne i Nabofryd borettslag, og alle eier rommet med like stor andel, og står fritt til å benytte rommet til det som det er tiltenkt til. Ytterligere bestemmelser for bruk av fellesrommet kan reguleres i eventuelle husordensregler.

Parkering

Det er totalt 57 parkeringsplasser på borettslagets eiendom, hvorav 6 er gjesteparkering i henhold til regulering. Det medfølger én parkeringsplass i felles parkeringsanlegg til hver bolig. Se side 97 i salgsoppgaven for mer info om parkering.

Det medfølger 2 utvendige sportsboder til hver bolig, se plantegning. For eventuell innvendig bod, se plantegning.

Sykkelparkering

Syklere parkeres ved egen bolig, eller i privat utvendig bod.

Renovasjon

Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Det leveres avfallsstasjoner som vist på utomhusplan.

Tekniske anlegg

Ventilasjon

Boligene leveres med anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft til hvert oppholdsrom. Aggregat blir plassert enten i innvendig bod/teknisk rom/vaskerom eller på loft med kanalføringer, innkasset eller over nedforet himling.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i entré, bad, vaskerom og wc-rom. Som tilvalg i stue kan man bestille stålppe med peisovn. Det leveres panelovner montert på vegg i oppholdsrom.

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 utvendig bod 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 bredbånd i fiber i hver bolig. Ett TV-/radiouttak leveres med signaler til standard grunnpakke fra kabel-/TV-leverandør i stue. Det leveres tomrørssystem i hovedsoverom.

Tekniske føringer og installasjoner

I entré, WC/vaskerom, 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/i 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. Varmtvannsbereder leveres i innvendig bod.

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

Sikkerhet

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter. Vannstoppsystem stenger hovedvannkran dersom det skulle oppstå lekkasje. Røykvarslere er seriekoblet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved svært mye varme og damp.

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.

Konstruksjon

Innvendige gulv mot grunn utføres som støpt plate på mark med isolasjon. Vegger mot terreng leveres i plasstøpte betongvegger eller som sprøytebetong. Øvrige bærevegger blir levert i tre. Etasjeskiller leveres som tradisjonelt bjelkelag i treverk. Yttervegger/fasadevegger utføres i hovedsak i 250 mm isolert bindingsverk.

Utvendig består veggene av ferdig overflatebehandlet trekledning. Innvendige lettvegger har tre- eller stålstendere og er kledd med gipsplater. Vegger blir sparklet og malt. På bakkenivå foran inngangsdører blir det lagt grus. Gulv på markterrasser og balkonger leveres med trykkimpregnert trevirke. Balkonger og markterrasser er å anse som utvendige konstruksjoner. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Balkongrekkverk leveres i impregnert trevirke. Yttertak leveres som takstein.

Tilvalg og bygningsmessige 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.

Prosessten for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier: endringer 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. Det vil påløpe et påslag som skal dekke kostnadene for administrasjon knyttet til tilvalg og endringer.

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

Tilvalg: Det vil utarbeides en tilvalgsmeny. Av tilvalgsmenyn vil tilvalg med tilhørende priser fremkomme.

Endringer: Fjerning av lettvegger og endring av slagretning på dører med mer er å betrakte som endringer. Det vil kreves betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger med mer. Merk at selv små endringer kan skape store kostnader. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte fag. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg. Alle tilleggsbestillinger/endringer betales direkte til meglers klientkonto.

Tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon kan ikke endres.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene.

Ved større endringer eller tilleggsarbeider kan selger kreve en garanti fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer eller tilleggsarbeider er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jamfør bustadoppføringslova § 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.

Salgsoppgave

Lovverket

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Selger/Eier

Selger er Usbl Utbygging AS org.nr. 982 713 978. Det tas forbehold om at selger kan bli en annen enn Usbl Utbygging AS. Selskapet er heleid av Boligbyggelaget Usbl org.nr. 950 285 680. Hjemmelshaver til eiendommen er Boligbyggelaget Usbl. Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt. Hjemmelen til eiendommen vil bli overført til Nabofryd borettslag før overtakelse.

Adresse

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtakelse.

Eierform/Organisering

Boligene blir organisert som et borettslag på eiet tomt og tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. I et tilknyttet borettslag må man være medlem av Usbl for å være andelseier. Som andelseier i et borettslag har man enerett til bruk av egen bolig, og bruksrett til fellesarealene.

Nabofryd Borettslag vil bestå av 38 boliger i ett byggetrinn.

Selger tar forbehold om at beskrevet organisering ikke er endelig og at endringer kan forekomme. For eksempel ved at de 38 boligene kan bli organisert i flere borettslag eller at antall boliger blir justert.

Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

Nabofryd Borettslag (gnr. 147 bnr. 83) har gitt rett til at byggetrinn 2 av prosjektet, som planlegges oppført på gnr. 147 bnr. 84 har bruksrett til felles lekeplasser beliggende på Nabofryd Borettslag sin tomt. Areal til felles lekeplasser fremgår i detaljreguleringsplan, angitt som BLK1 og BLK2. Bruksretten er begrenset til bruk av arealer som lekeplass, og bruksretten skal utøves hensynsfullt. Det er i den forbindelse blitt tinglyst en bestemmelse for å gi eiendommene gjensidige rettigheter og forpliktelser.

Parkering/Bod

Det er totalt 57 parkeringsplasser på borettslagets eiendom, hvorav 6 stk er gjesteparkering iht. regulering.

Til hver bolig medfølger det én parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Konferer megler om eventuelle ytterligere tilgjengelige plasser. Det vil være mulig å bestille el-billader som tilvalg. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser.

Parkeringsanlegget er planlagt organisert som fellesarealer med sikret rett til parkeringsplass i borettslagets vedtekter. Fellesrommet og enkelte tekniske rom vil også bli en del av fellesarealet. Det tas forbehold om annen organisering av parkeringsanlegget. Bruksretten til parkeringsplassen som medfølger boligen kan ikke selges. Bruksretten til en eventuell ekstra parkeringsplass kan selges internt i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut usolgte parkeringsplasser, selge til beboere eller andre. Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

Grunnet krav til minimum antall parkeringsplasser og begrenset plass i garasjen kan det bli nødvendig å levere forskyvningsplattformer på to steder i garasjeanlegget. Dette gjelder et mindre antall av parkeringsplassene. Maksimal vekt per plass er 2,6 tonn. Plattformen bygger ca. 10 cm i høyden, så maksimal høyde vil være tilsvarende lavere for biler som står på plattform. Forskyvningsplattformene vil være borettslaget eiendom. Dersom kommunen aksepterer en løsning hvor to parkeringsplasser på rad disponeres av samme husstand, og man dermed har tilgang til begge bilene, vil plattformer kunne sløyfes. Det vil kunne spare borettslaget for betydelige drifts- og vedlikeholdsutgifter. ersom forskyvningsplattformer sløyfes vil det ikke være mulig å selge bruksretten til ekstra parkeringsplass som er bakenforliggende (altså etter hverandre).

Det medfølger 2 stk utvendige sportsboder til hver bolig, se salgstegning. For eventuell innvendig bod, se salgstegning.

Eiendommen

Eiet tomt. Tomten har gnr. 147, bnr. 83 i Lier kommune.

Borettslagets tomteareal er oppgitt av Selger å utgjøre ca. 10 196,7 m². Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Endelig tomtestørrelse avhenger også av hvordan prosjektet blir organisert. Kjøper må akseptere endelig tomteareal som bindende for seg. Selger skal opparbeide fortau langs tomten i Bratromveien som kommunen skal overta og ha ansvaret for vedlikehold av. Arealet som medgår til fortau er fradelt og inngår ikke i oppgitt tomteareal for borettslaget.

Hver Kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over borettslagets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet kan i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler.

Kjøper gir Selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig sammenføring, grensejustering etc.

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

Det vil bli tinglyst rettighet for Glitrevannverket og Lier kommune på eiendommen til å ha liggende kommunale VA-ledninger på eiendommen langs Bratromveien.

Vei, vann og avløp

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eien-dommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av borettslaget.

Byggetid

Byggetiden er stipulert til ca. 16 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forut-satt kontinuerlig bygging. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

Det må påregnes videre utbygging i området. Byggetrinn 2 med gnr. 147 bnr. 84 antas ferdigstilt i perioden 2027-2028. Det tas forbehold om salgstakt og utbyggingstakt, og nevnte ferdigstillelsesdatoer er kun et estimat, endringer kan forekomme.

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar fram til 01.05.2026 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger, herunder rammetillatelse/igangsettingstillatelse av byggearbeidene
- 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.
- At det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entreprise for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.05.2026 blir utbyggingsarbeidene igangsatt.

Dersom selger frafaller forbeholdene før fristen 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 opp-lysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tids-punkt 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

Selger planlegger å ferdigstille boligene i i perioden fra 2. til 3. kvartal 2027. Dette tids-punktet er foreløpig og ikke bindende, og dette utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Selgers forbehold om igangsetting». Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

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

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om over-takelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne og avholde en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen. Fremdrift for slikt arbeid vil også påvirkes av årstiden. Utomhusarbeider kan bli ferdigstilt etter overtakelse avhengig av årstid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelses-dagen.

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 kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

Boligene skal leveres i byggerengjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som webbasert løsning eller annen databasert løsning.

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

Opplysninger om ulemper i forbindelse med videre bygging

Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til byggetrinn 2 (gnr. 147 bnr. 84) 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. Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet, inkl. utbygging på nabotomt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer og utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdig-attest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholds-messig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Eventuelle kostnader for takstmann

ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtagelse belastes borettslaget.

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

Kjøpesum og omkostninger

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste etter første mann til mølle-prinsippet.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:

- Tinglysing av hjemmelsdokument kr 545
- Tinglysingsgebyr per pantedokument kr 545
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi for Selgers overskjøting av tomt til borettslaget. Dokumentavgift er beregnet til å være cirka kr 176 per m² BRA-i.
- Etableringsavgift kr 4300
- Andelskapital til borettslaget kr 5000
- Oppstartskapital tilsvarende 3 måneders driftskostnader, dette for å sikre borettslagets likviditet.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunk-tet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. Ekstra parkeringsplass kan kjøpes separat mot vederlag, kontakt megler.

Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte boliger og garasjeplasser. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelåns-bank. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

I tillegg til kjøpesum og omkostninger skal eventuelle kostnader knyttet til tilvalg og endringer betales.

Betalingsbetingelser/Garanti

10 % av kjøpesummen (innskudd) betales til meglers klientkonto ved kontraktsignering når selger har stilt tilfredsstillende § 12 garantier i henhold til bustadoppføringslova. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

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

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

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

Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Ved forsinket betaling av forskuddet med mer enn 6 uker fra garantistillelse og signert kjøpekontrakt har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Selger kan nekte kjøper å overta inntil betaling av sluttoppgjør skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Innskudd

Borettslaget finansieres med 100 % innskudd og 0 % fellesgjeld. Kjøper finansierer hele kjøpesummen på egenhånd/gjennom egen bankforbindelse. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med andelskapital.

Borett

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13 slik at Kjøper får overdratt en borett og ikke hjemmel til andelen ved overtagelsen. En borett 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 borett i borettslaget er overtatt.

Ved å overta borett vil Kjøper overta ansvaret for sin andel av felleskostnader og øvrige bo-rettslagsforpliktelser. Sluttoppgjør til Selger vil kunne gjennomføres før hjemmel til andelen er tinglyst mot at forskuddsgaranti iht. bustadoppføringslova § 47 tilsvarende hele kjøpe-summen er fremlagt av selger. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette. Kjøper er gjort kjent med at dersom boligen videreselges i løpet av perioden hvor kjøper kun har borett, vil Kjøper ikke kunne påregne å få oppgjør for boligen før hjemmel til andelen er overført fra Selger.

Felleskostnader

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader for borettslaget består av drift- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige kostnade for første driftsår fremgår i boligvelger/prisliste.

Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av felleslokale og tekniske rom. Disse kostnadene inngår i borettslagets felleskostnader. Kostnad for vedlikehold og drift av parkeringsanlegget vil bli krevd inn sammen med borettslagets felleskostnader.

Drift- 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 er lagt til grunn at TV/bredbånd, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, premie for sikringsordning av felleskostnader, felles renovasjon, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, vedlikehold og andre driftskostnader er inkludert. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretnings-fører. Se budsjett for hvilke poster drifts- og vedlikeholdskostnader dekker. Det er utarbeidet utkast til budsjett som følger vedlagt.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 60 % av kostnadene fordeles etter størrelsen på boligen, mens 40 % av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles likt per bolig. Utgifter i hver bolig for strøm, oppvarming og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

Det vil tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsplass, som er stipulert til cirka kr 200 per måned per plass. Felleskostnad for parkeringsplass faktureres månedlig sammen med felleskostnaden for boligen.

Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann og avløp, faktura sendes direkte til den enkelte andelseier. Kjøper som installerer peis betaler et årlig feiegebyr som per 2025 er på kr 578 per år. Feiegebyr vil bli fakturert til borettslaget, og deretter viderefakturert til den enkelte andelseier. Felles renovasjon og vannforbruk fra fellesareal faktureres via felleskostnadene. Hver bolig vil få installert egen vannmåler. Faktura for forbruk sendes direkte fra kommunen til andelseier. Det tas forbehold om at endelig løsning vil avklares med Lier kommune. Kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen ca kr 83 per m³ med tillegg av et fast årsgebyr på kr 3 632. Estimert årlig kostnad utgjør ca kr 19 800. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 3 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³. Kommunale avgifter faktureres ganger 3 i året.

Tallene er hentet fra Lier Kommunes hjemmeside og gjelder for 2025. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

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 vil på borettslagets regning, engasjere Usbl som forretningsfører for borettslaget de 3 første driftsårene.

Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester og andre viktige/pålagte serviceavtaler m.m. som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

Forretningsfører vil innkalle andelseiere til en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. 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.

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 andels-eier 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. Andelseier er ansvarlig for leietakers adferd.

Enkelte boliger iht. prisliste tilbys med en alternativ planløsning som innebærer hybel. Dersom dette alternativet velges, gjøres det oppmerksom på at denne hybelen utgjør en del av boligen, og er ikke å anse som en selvstendig boenhet. Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at hybelen leies ut.

Arealangivelse

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet (NTA) innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Areal i prislisten er oppgitt i hele tall i henhold til Forbrukertilsynets retningslinjer for markedsføring av boliger. I praksis vil det si at arealer er rundet ned til nærmeste hele tall. Dette gjelder ikke nettoareal (NTA) per rom på plantegning. Nettoareal er oppgitt med en desimal for å gi et så korrekt bilde av boligens størrelse som mulig innenfor dagens regler og retningslinjer.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Offentlige forhold

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Haugerudbråtan, planid 2020-06, vedtatt 09.05.2023. Boligene oppføres i et område som er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Videre er deler av eiendommen regulert til lekeplass og naturområde.

Mindre deler av eiendommen i nord/øst er markert som sone med særlig angitte hensyn for bevaring av naturmiljø (H560). En liten del av tomten i sør er markert som sikringsone for friskt (H140). I nordvestre hjørnet av tomten mot Hennesveien, er et mindre tomteareal markert som faresone for høyspenningsanlegg (H370). Her står det en mast med trafo i grense mot naboeiendom med tilhørende luftspenn langs Hennesveien. De aktuelle områdene er skravert i reguleringskartet.

Eiendommen er berørt av detaljregulering for ny hovedvannforsyning fra Kleivdammen til Liertoppen hvor planleggingen er igangsatt. Hensikten med reguleringsplanforslaget er å legge til rette for at det kan etableres ny hovedvannledning gjennom Lier kommune, fra Kleivdammen til Liertoppen.

Eiendommen er iht kommuneplanens arealdel for 2019-2028, vedtatt 18.06.2019, avsatt til boligbebyggelse, fremtidig. Eiendommen er berørt av hensynsone for landskap iht. kommuneplan.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Rammetillatelse for prosjektet foreligger ikke på tidspunkt for salgsstart. Rammesøknad er utformet i henhold til regulering.

Lier kommune har mottatt innsigelse fra Statsforvalteren som forurensningsmyndighet. Innsigelsen går ut på at det kommunale renseanlegget ikke tilfredsstiller gjeldende krav til biologisk rensing og at renseanlegget ikke drives i tråd med forurensningsloven. Innsigelsen fører til at det ikke kan gis noen byggetillatelser til nye boliger før kravet til biologisk rensing ved Linnes renseanlegg er oppfylt. Dette gjelder da også Nabofryd. Kommunestyret i Lier vedtok den 10. september 2024 å gjennomføre en midlertidig oppgradering av Linnes renseanlegg som skal sikre at renseanlegget overholder sekundærrensekra­v inntil nytt regionalt anlegg settes i drift. Denne oppgraderingen ventes å være ferdig innen utgangen av 2025.

Det er søkt om rammetillatelse for flere bygg samlet, og ferdigattest vil derfor først utstedes etter at siste bygg i BT1 er ferdigstilt. Overtagelser vil derfor skje mot midlertidig bruks-tillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser fra gnr 147 bnr 83:
30.09.1966 – Dokumentnr. 403492 – Bestemmelse om elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Lier el-verk
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: knr 3312 gnr 147 bnr 2
06.10.1998 - Dokumentnr. 15848 - Diverse påtegning
Rettigheten transp. Lier Everk AS
Omhandler overenskomst om føring av høyspent kraftlinje over eiendommen langs Hennesveien, samt overenskomst om at el-verket for fremtiden har rett til å holde linjetraséen ryddig for trær og kvist, samt utenfor traséen å kunne hugge nødvendig skog som kan medføre skade på ledninger. El-verket har rett til nødvendig adkomst over eiendommen for bygging, drift og tilsyn av anlegget.

Heftelser fra gnr 147 bnr 83:
20.10.2011 – Dokumentnr. 858382 – Bestemmelse om jordskifte
Saksnr.: 0600-1997-0037 Nedre Buskerud
Jordskifterett
Saksnr.: 2100-2007-0006 Eidsivating
Jordskifteoverrett
Vestmarka
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: knr 3312 gnr 147 bnr 2
Heftelsen omhandler utdrag av rettsbok vedr. Vestmarka for flere eiendommer om bl.a. beiterett.

Heftelser fra gnr 147 bnr 83:
28.05.2024 – Dokumentnr. 1484998 – Bruksrett
Rettighetshaver: knr 3312 gnr 147 bnr 84
Bestemmelse om bruk og vedlikehold av lekeplass
Heftelsen omhandler erklæring om rett til adkomst og bruk av lekeplass, samt felles vedlikeholdsansvar av lekeplass, på gnr 147 bnr 83. Lekeplassens areal fremgår i detalj-reguleringsplan, angitt som BLK1 og BLK2.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Borettslaget har imidlertid legalpant på 2G i hver enkelt andel som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom andelseier og borettslaget.

Forsikring

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger eller totalentreprenør. 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 ikke eiendomsskatt per 2025 i Lier Kommune, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energi-klassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides energiattest for hver bolig ved innflytting. Boligene er planlagt å tilfredsstille minimum energiklasse B. Energikarakteren vil kunne endre seg fra bolig til bolig, avhengig av boligens plassering og vindusflater. Det tas forbehold om endelig energiklasse.

Forbehold og generelle forutsetninger

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

Selger forbeholder seg retten til å transportere prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale. Transporten kan gjennomføres til et annet selskap innenfor samme konsern, eller til et annet selskap som direkte eller indirekte kontrolleres av de som i dag kontrollerer Selger. Kjøper aksepterer en slik eventuell transport.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det gjøres derfor oppmerksom på at alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige krav eller godkjenninger.

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 tilfredsstille 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 detaljprosjekteres 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 pris-

justeringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet 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 sprekkdannelser 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, foto, 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. Plantegningene i prospektet må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte bolig. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Overnevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, 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.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, utbyggingseienommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser.

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

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, bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at boligen/fellesarealene er frie for skjeggkre.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling.

Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer.

Kjøpsprosessen

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger. Kjøpetilbud på boligen og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e-post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på annonsen eller prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Krav om innsyn må innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon.

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. 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.

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

Avbestilling

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

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens

krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 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 i ugangspunktet ikke transporteres. Videre forutsetter selger at skjøte/hjemmelsdokument tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud.

Transport av kontrakt til nær familie, jfr. burettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport iht. overstående, påløper et transportgebyr på kr. 15 000 til selger samt eventuelt meglerhonorar dersom denne transporten skjer med bistand fra megler.

Dersom denne Kjøpekontrakt transporteres av kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomsandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

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 TV-signaler og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen. I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 33 000 per enhet ekskl. mva. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 5 000 i oppgjørstjenester per enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Meglerforetak

Salg og oppgjør ved Eiendomsmeglerforetak: DNB Eiendom AS

Besøksadresse: Hegsbroveien 60 A
Postadresse: 3403 Lier
Organisasjonsnummer: 910 968 955

Ansvarlig megler:
Andreas Johnsrud
Mob. 454 70 342
E-post. andreas.johnsrud@dnbeiendom.no

Kontaktperson:
Vibeke Børven
Mob. 970 11 600
E-post. vibeke.borven@dnbeiendom.no

Hovedoppdragsnummer: 615225007

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prisliste
2. Prospekt som inkluderer:
 - Salgsoppgave
 - Romskjema
 - Teknisk anlegg
 - Plantegninger
 - Utomhusplan
3. Utkast vedtekter
4. Utkast budsjett
5. Kjøpekontrakt
6. Reguleringsplan m/bestemmelser
7. Matrikkelkart
8. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
9. For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumentnummer 1, 3-8 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 23.04.2025

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Layout: Usbl InHouse
Foto: Torbs Media
Plantegninger: Alt Arkitektur
3D-Illustrasjoner: Rift
Trykkeri: Flisa trykkeri
Opplag: 50

Salg ved DNB Eiendom

Har du spørsmål om Nabofryd, ta kontakt med våre meglere.



Vibeke Børven
970 11 600
vibeke.borven@dnbeiendom.no



Andreas Johnsrud
454 70 342
andreas.johnsrud@dnbeiendom.no

DNB Eiendom



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

Nabofryd 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 og om nødvendig; reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vi har vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Vi har 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



Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.

ûsbl