Sørby

– Hestesvingen 23 –

Hus C - 6 leiligheter

Velkommen til Sørby

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Vi hjelper deg med å oppfylle boligdrømmen

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

Innhold

1 Om nabolaget

10 En koselig kystby
12 Bo landlig på Sørby

2 Sørby

16 Kart
18 Utomhusplan
20 Oversiktsbilde
22 Et nytt nabolag
24 Moderne leiligheter med høy standard
26 Din stil, ditt valg
28 Praktisk treroms
30 Romslig fireroms

3 Plantegninger

34 Etasjeplaner hus A, B og C
36 Plantegninger hus A, B og C

4 Nytt hjem fra Usbl

44 Kjøpsprosessen
46 Sørby forvaltes av Usbl
47 Vær trygg - vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid
48 Hva vil det si at Sørby er et borettslag?

5 Informasjon om prosjektet

54 Romskjema
56 Generelt for leilighetene
56 Fellesanlegg
57 Tekniske anlegg
58 Tilvalg og bygningsmessige endringer
59 Salgsopplysninger

1

Sandefjord Nærmiljøet Nabolaget

En koselig kystby

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

Sandefjord er en akkurat passe stor by som har alt du trenger av butikker, restauranter, kafeer, treningssentre og museer, og ulike underholdningstilbud som konserter og teater. Byen har fine, sentrumsnære og barnevennlige badestrender, her er det deilig å tilbringe fine, varme sommerdager. Er du glad i å være ute og oppleve vakker natur, finnes det mengder av fine turmuligheter langs kysten og på svabergene, eller i skogen. Ta med deg venner og familie, og sjekk gjerne DNT Vestfold for turforslag.

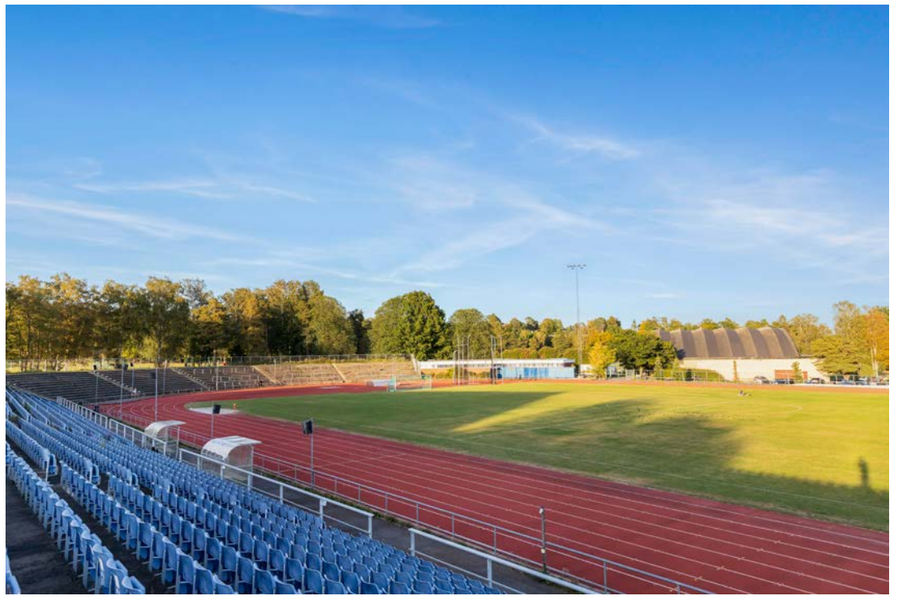
Du kan fint bo landlig i Sandefjord og jobbe i storbyen. Oslo ligger bare en drøy time unna med bil, mens togturen tar ca. 1,5 timer. Det er også kort vei til nabobyene Larvik og Tønsberg. Torp Lufthavn ligger rett utenfor Sandefjord sentrum, og herfra kan du fly til spennende destinasjoner både innenlands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

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

Bo landlig på Sørby

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

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



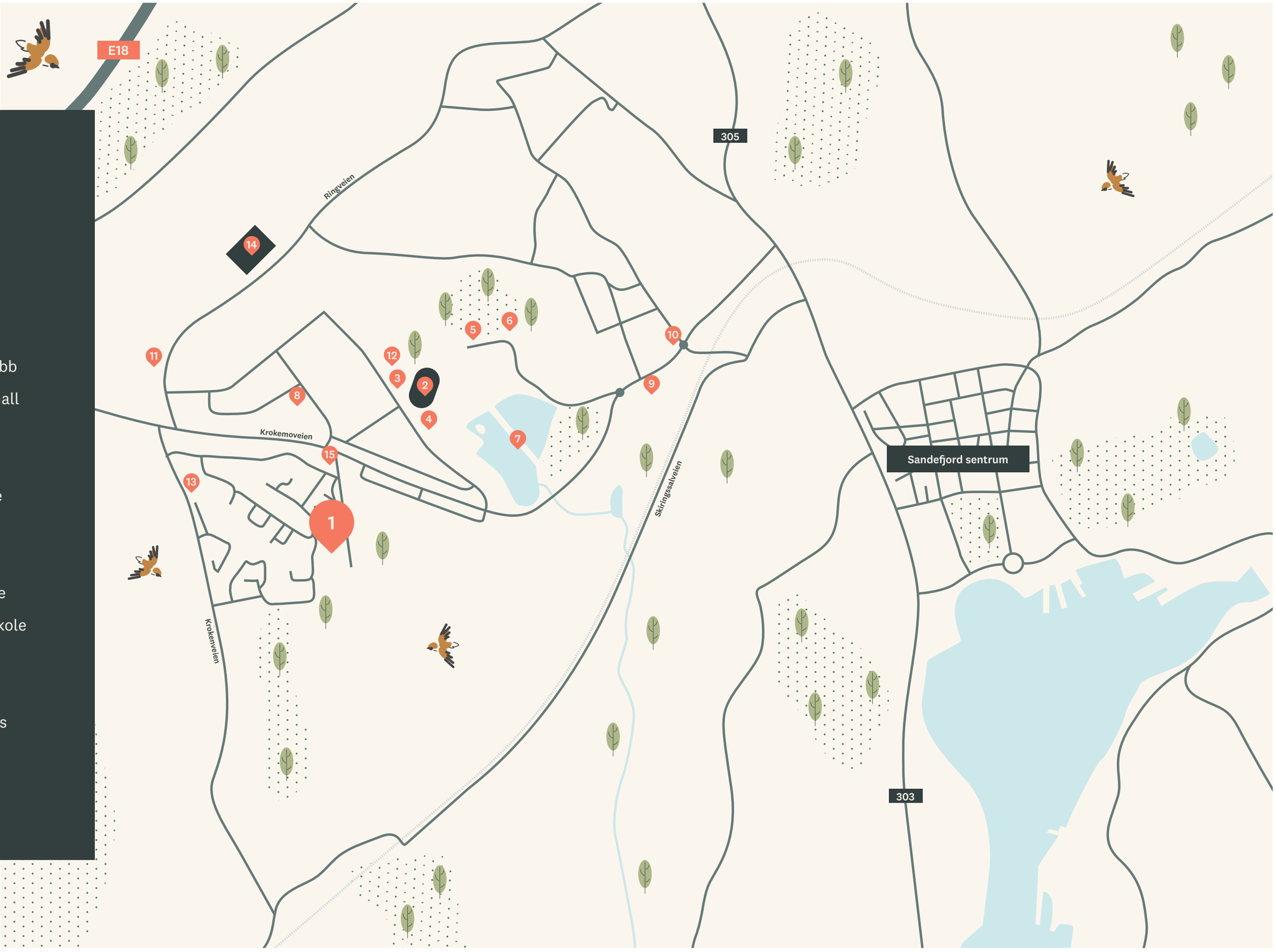
Sørby

Nytt hjem fra Usbl

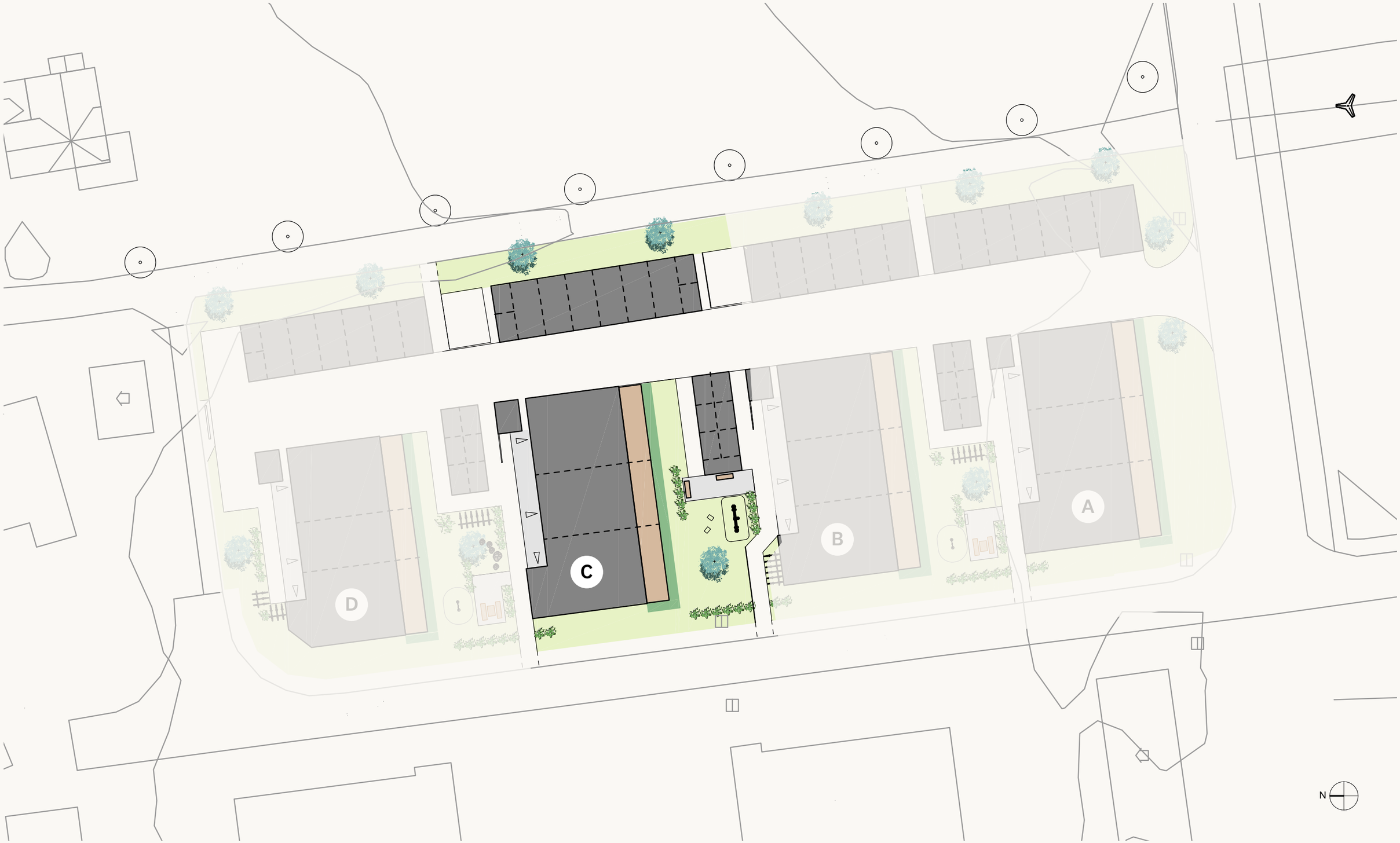
Nytt hjem fra Usbl

Kort vei til alt du trenger

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



Utomhusplan



Nytt hjem fra Usbl

Et nytt nabolag

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Velkommen til Hestesvingen! Dette blir din nye adresse når du flytter hit til Sørby.
Her skal Usbl bygge til sammen 24 leiligheter med store variasjoner, fordelt på fire 6-mannsboliger.

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

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

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

Velkommen hjem!

Moderne leiligheter med høy standard

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

I tredje byggetrinn på Sørby kan du velge mellom 24 helt nye, lekre og lettstelte to-, tre- og fireromsleiligheter fra 48,5 m² til 85,5 m² BRA-i. Tredje byggetrinn består av 4 stykk 6-mannsboliger og fordeles ut på 4 salgstrinn. Arkitektene har valgt å gi boligene på Sørby ulik størrelse, for å sikre et mer variert bomiljø med beboere i alle aldersgrupper.

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Det er lagt vekt på gode og smarte planløsninger, som gjør det enkelt å innrede både fint, funksjonelt og praktisk. En romslig balkong eller markterrasse er deilig å ha på varme dager. Her kan du lage deg en grønn og frodig oase, du har også god plass til å møblere med sittegruppe/solstoler og grill. Du finner parkeringsplass i din egen tilviste garasje.

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

Utvendig får husene en moderne utforming med trekledning i varme fargetoner. Noen fasadeelementer er skilt ut i lysere farger, for å skape variasjon i fasadene. Husenes fargeskala er tilpasset den eksisterende, sammensatte småhusbebyggelsen i nabolaget. Boligene har i 1. etasje universell tilgjengelighet.

Din stil, ditt valg

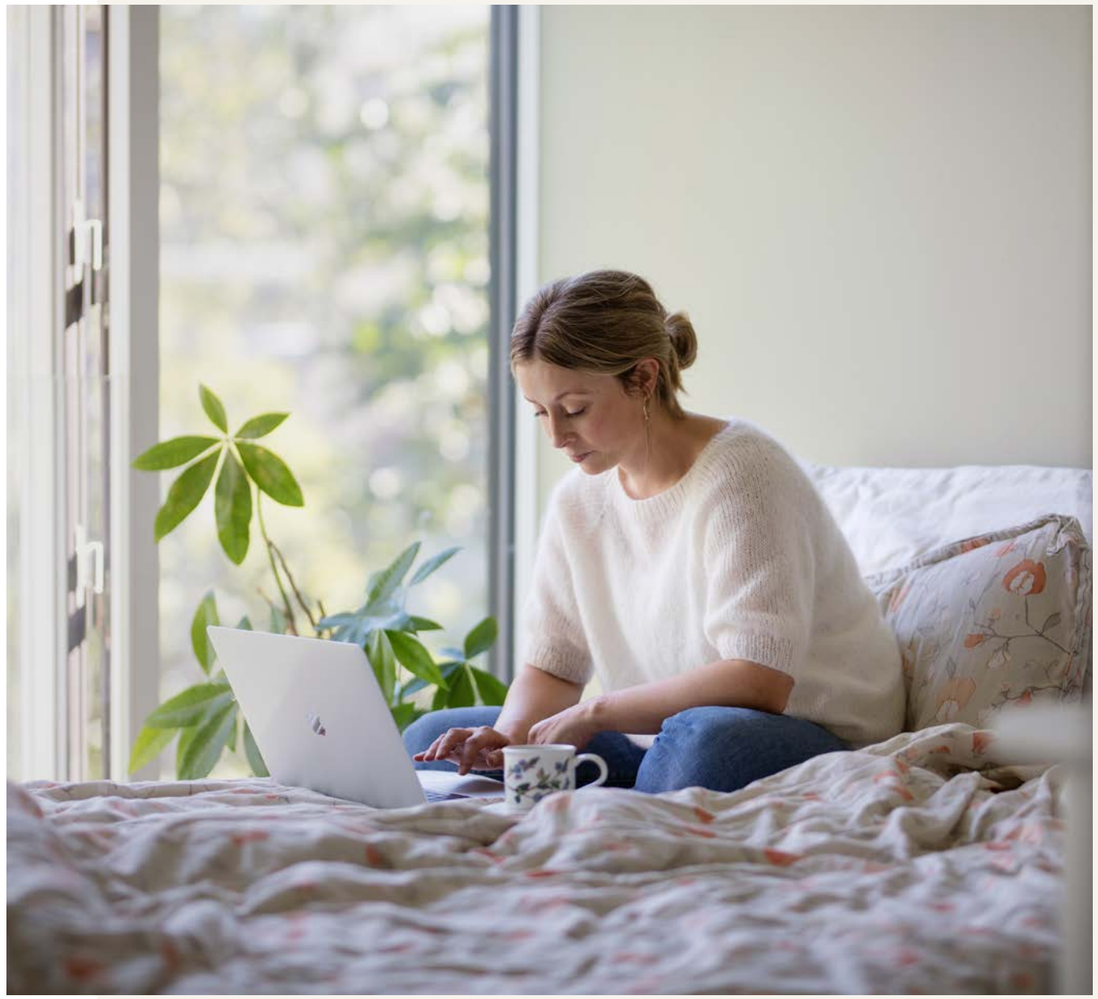
Når du kjøper en helt ny Usbl-leilighet, er det viktig for oss at du får en bolig som du og familien blir glad i og føler dere hjemme i. Du skal kunne slappe godt av her og ha tid til de tingene du virkelig har lyst til å drive med. Siden alt er nytt og ubrukt, slipper du å bekymre deg for kostnader og tidkrevende arbeid knyttet til oppussing og vedlikehold på mange år fremover. For at du skal ha det beste utgangspunktet når du flytter inn og er klar for å innrede ditt nye hjem, vil du kunne velge mellom ulike farger og fliser på veggene. Jo mer din stil leiligheten er ved innflytting, jo mer bærekraftig og miljøvennlig blir boligen, siden du slipper å måtte pusse opp og gjøre endringer kort tid etterpå.

I standardpakken kan du velge mellom tre standardfarger på veggene. Dette vil være nøytrale, lyse nyanser som passer mange ulike stiler og møbler, og som vil oppleves moderne i mange år fremover. Når det gjelder fliser på badet kan du velge mellom flotte, store 60x60-fliser på både gulv og vegg.

På gulvene i oppholdsrommene legges lekker 1-stavs eikeparkett. Innerdører leveres som kompaktdører i klassisk hvit.

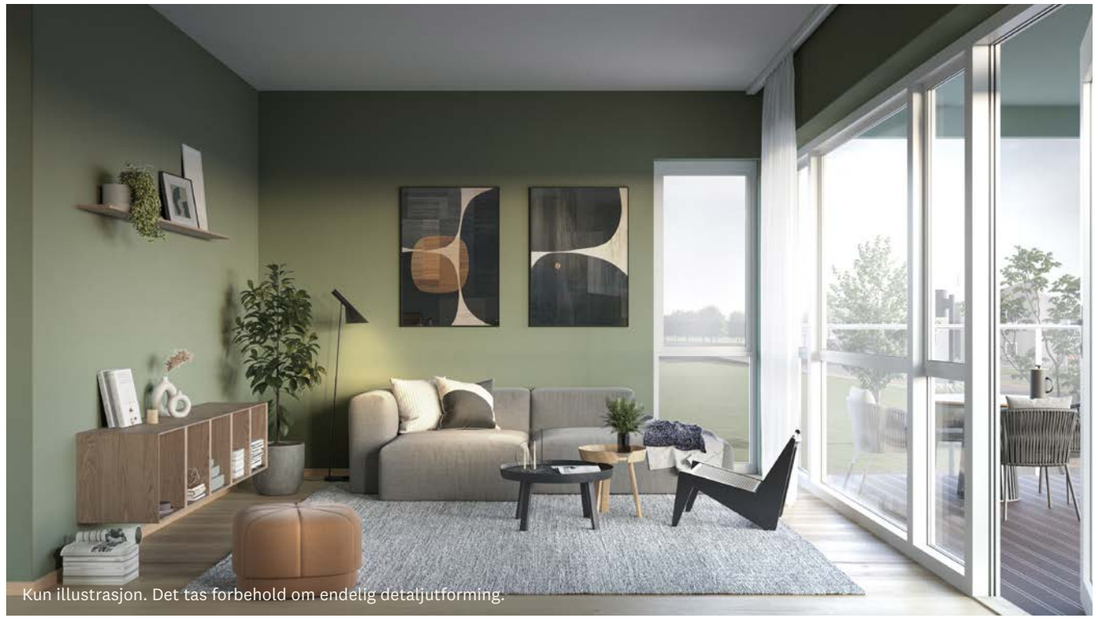
Ønsker du likevel noe helt annet, er det så klart mulig. For å gjøre ditt nye hjem enda mer personlig, finnes det flere tilvalg utover standardpakken. Disse tilvalgene koster litt mer, men så får du også sjansen til å velge akkurat de fargene og materialene du liker aller best. På den måten skaper du et hjem du vil trives i ekstra lenge. Her kan du velge blant farger på maling på veggene og ulike fliser, i tillegg har du flere valg når det gjelder type baderomsinnredning og kjøkkeninnredning etc. (Obs! Produkter må bestilles via vår valgte leverandør).

Om du er usikker på fargevalg på fliser, kjøkkenfronter eller vegger, kan du komme innom vårt visningssenter på byggeplass. Her vil du kunne se alle standardfargene på de forskjellige produktene vi har plukket ut for deg mens du får en kopp kaffe.



LEILIGHETENE

Praktisk treroms



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Ønsker du deg en delikat, lettstelt leilighet med to soverom, kjøkken, stue og balkong. Velg mellom fire treromsleiligheter fra 64 til 74 m² BRA.

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

På en av leilighetene har man mulighet for 3 soverom. Dette kan bestilles som tilvalg (se plantegning for hvilke leiligheter).

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

Leilighetene i første etasje har direkte utgang til markterrasse på bakkeplan, mens leilighetene i andre etasje har fin balkong. Det er bare å flytte ut hit på varme, solrike dager. Den romslige plassen gjør at du lett kan lage deg et herlig uterom, med spiseplass, hvilemøbler, grønne planter og vakre blomster.

LEILIGHETENE

Romslige fireroms

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

I andre byggetrinn på Sørby er det to fireroms-leiligheter fra 74 til 85,5 m² BRA. Disse leilighetene passer perfekt til familier med flere barn, slik at ungene kan få hvert sitt soverom.

Boligene er også fine til deg som ønsker å ha både et eget gjesterom og et hjemmekontor, i tillegg til et romslig hovedsoverom.

Det åpne oppholdsrommet har hjørnekjøkken med fin benkeplass, noe som gjør det trivelig å lage mat. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer. Siden alt er nytt og fresht, er det bare å møblere med spisestue og ønsket sofaløsning.

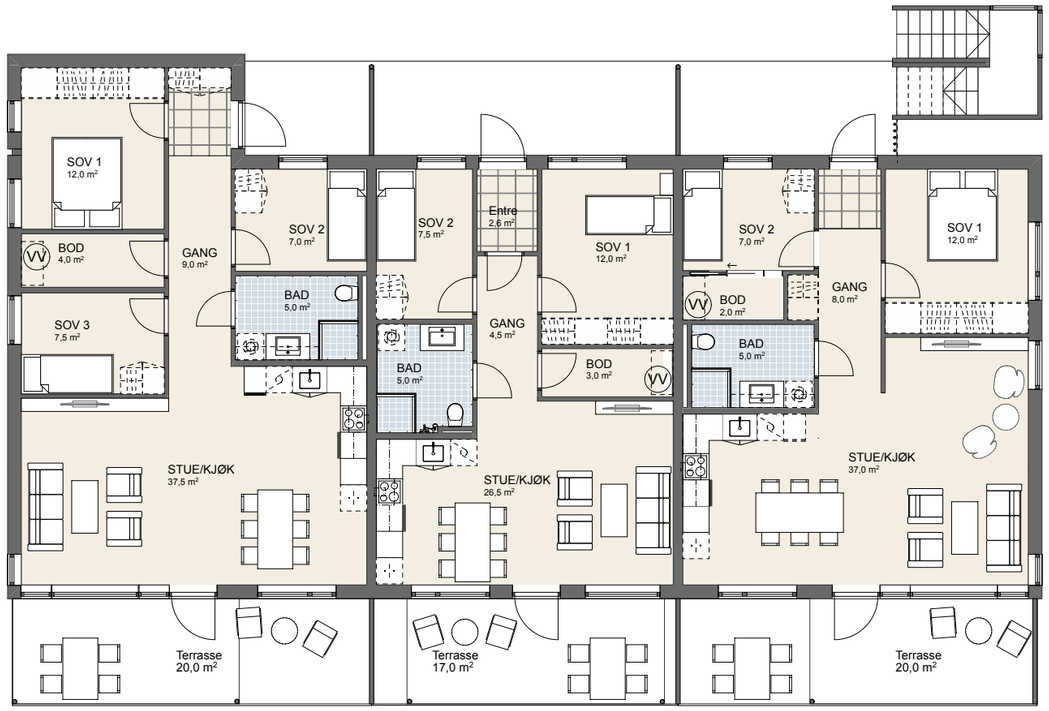
Soverommene er av god størrelse og kan enkelt møbleres med både seng og garderobe. Smarte oppbevaringsløsninger er viktig i en hektisk hverdag, og leilighetene har innvendig bod. Har du bil, kan du glede deg over egen garasjeplass.

Fra stuedelen har du utgang til en stor balkong eller markterrasse. Innred den slik du måtte ønske, enten du vil lage en liten kjøkkenhage, drømmer om et bugnende blomsterhav eller vil gjøre balkongen til et ekstra rom med spisebord og stoler, samt solseng.

3

Etasjeplaner og plantegninger

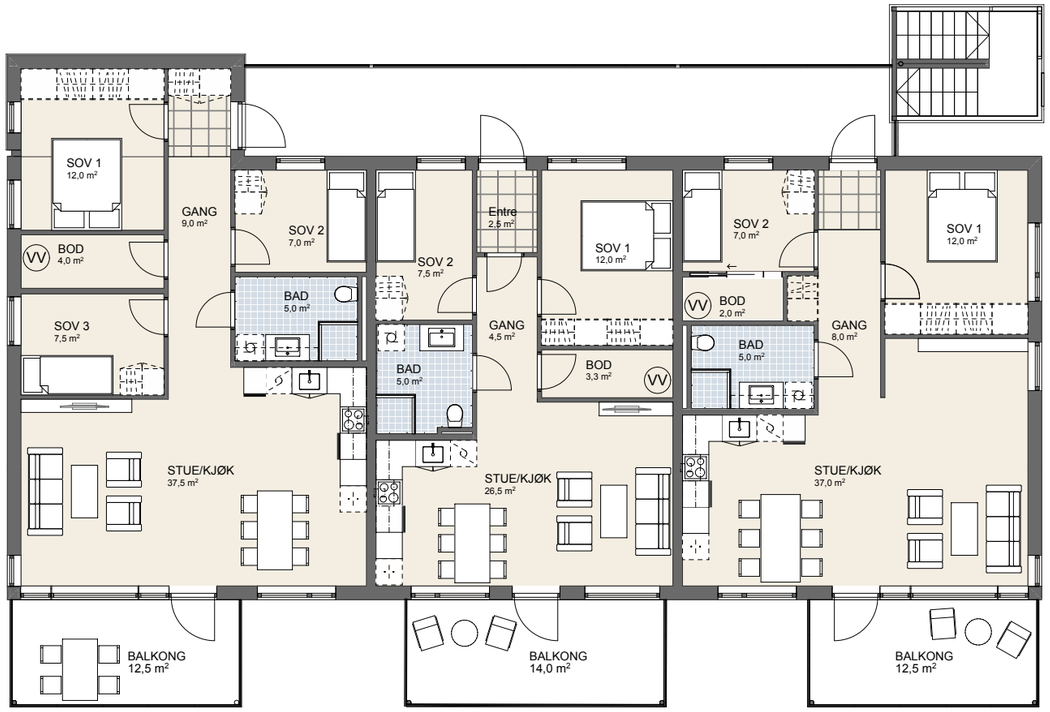
Hus A, B og C: 1. etasje



H0103 H0102 H0101

Leilighet	Antall rom	BRA-i
H0101	3	74,5 m²
H0102	2	64 m²
H0103	3	85,5 m²

Hus A, B og C: 2. etasje



H0203 H0202 H0201

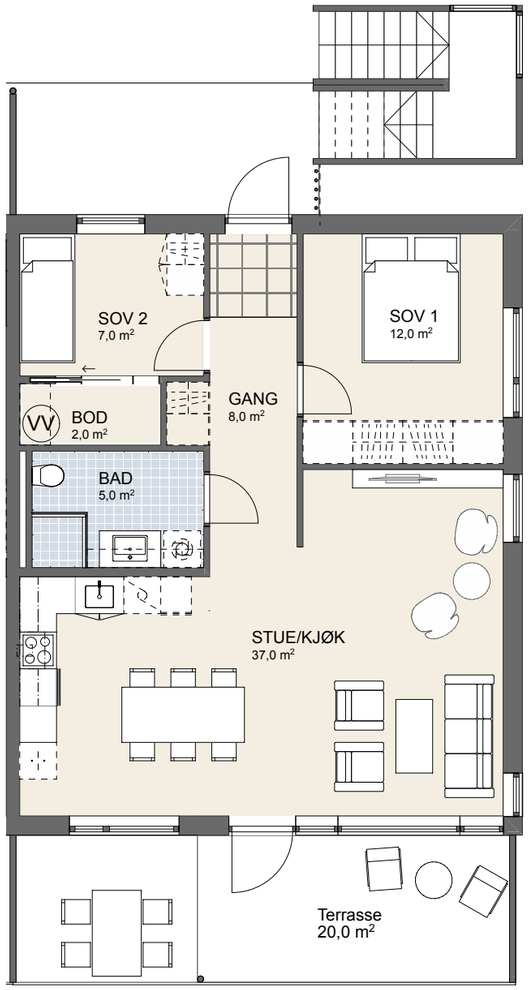
Leilighet	Antall rom	BRA-i
H0201	3	74,5 m²
H0202	2	64 m²
H0203	3	85,5 m²

LEILIGHET	BRA-i	BRA-e	SUM BRA	TBA
H0101	74,5 m²	5 m²	79,5 m²	20 m²

1. ETASJE

3-ROMS

HUS A, B, C



0 1 2 3 4 5

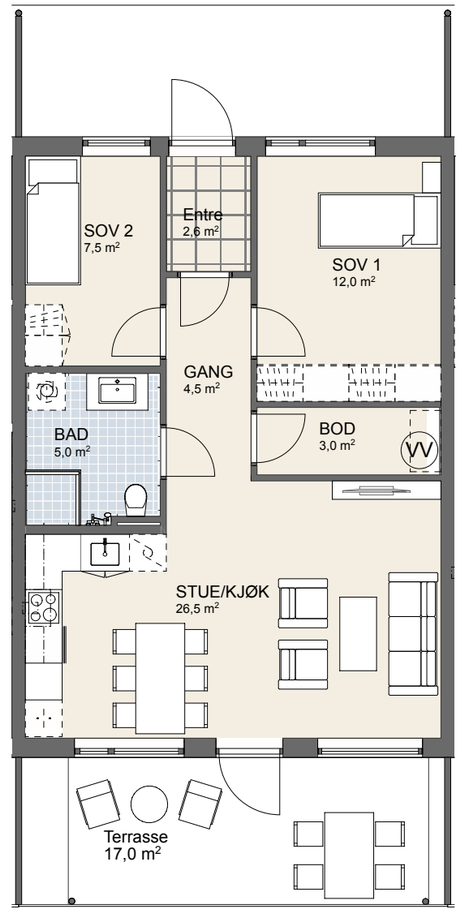
MÅLESTOKK 1:100

LEILIGHET	BRA-i	BRA-e	SUM BRA	TBA
H0102	64 m²	5 m²	69 m²	17 m²

1. ETASJE

3-ROMS

HUS A, B, C



0 1 2 3 4 5

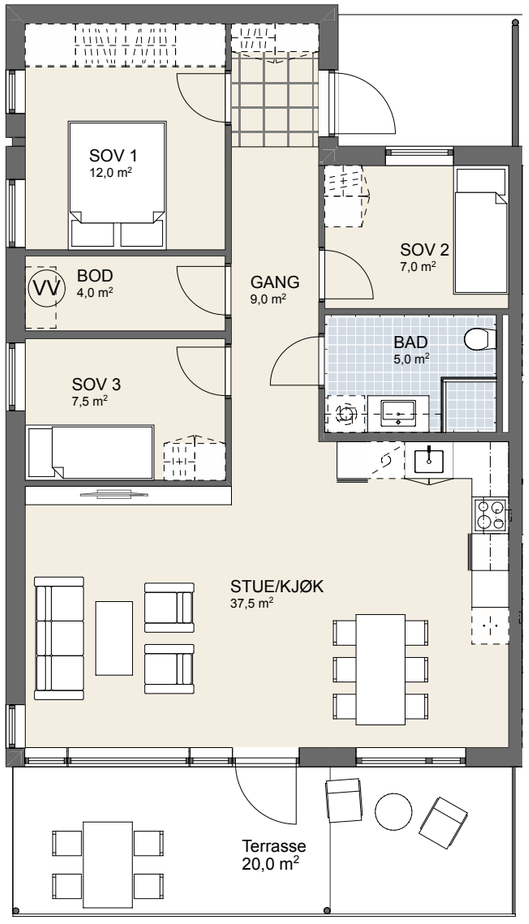
MÅLESTOKK 1:100

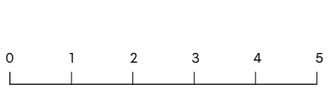
LEILIGHET	BRA-i	BRA-e	SUM BRA	TBA
H0103	85,5 m²	5 m²	90,5 m²	20 m²

1. ETASJE

4-ROMS

HUS A, B, C





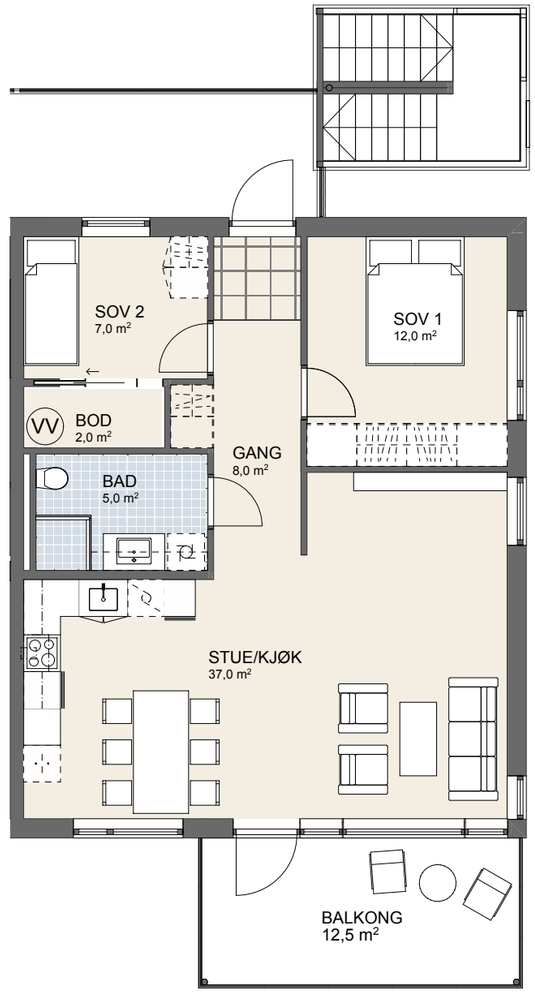
MÅLESTOKK 1:100

LEILIGHET	BRA-i	BRA-e	SUM BRA	TBA
H0201	74,5 m²	5 m²	79,5 m²	12,5 m²

2. ETASJE

3-ROMS

HUS A, B, C



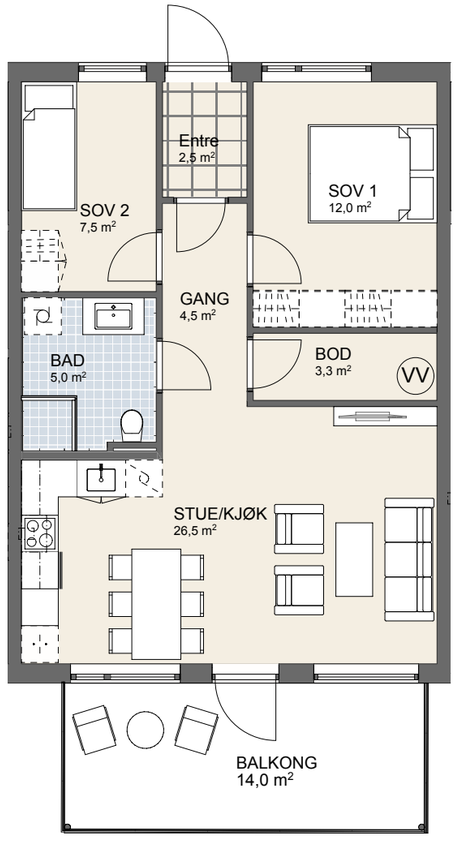
MÅLESTOKK 1:100

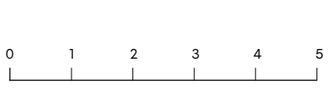
LEILIGHET	BRA-i	BRA-e	SUM BRA	TBA
H0202	64 m²	5 m²	59 m²	14 m²

2. ETASJE

3-ROMS

HUS A, B, C





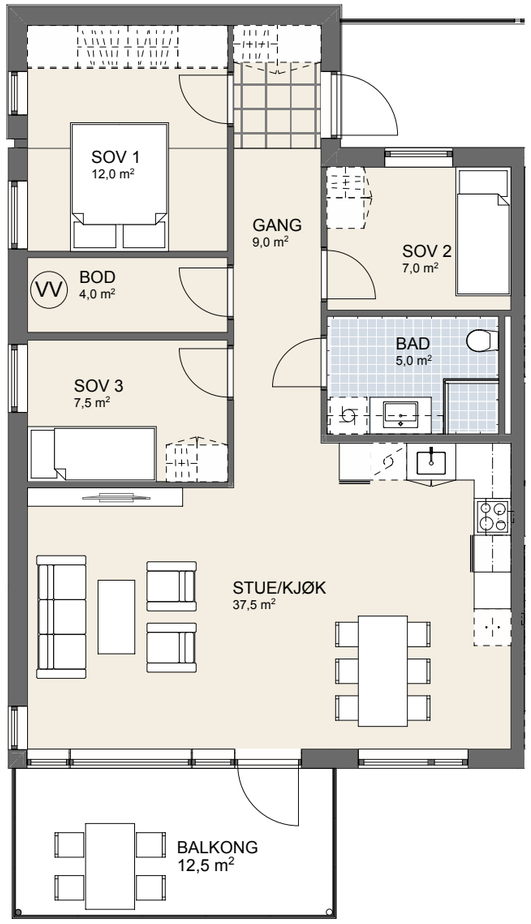
MÅLESTOKK 1:100

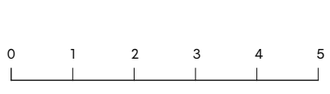
LEILIGHET	BRA-i	BRA-e	SUM BRA	TBA
H0203	85,5 m²	5 m²	90,5 m²	12,5 m²

2. ETASJE

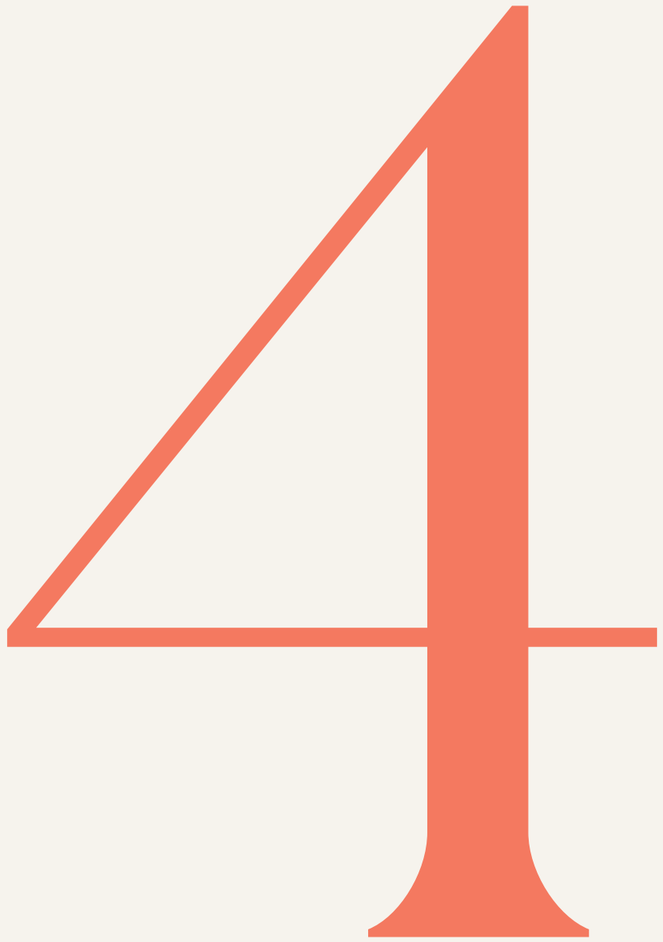
4-ROMS

HUS A, B, C



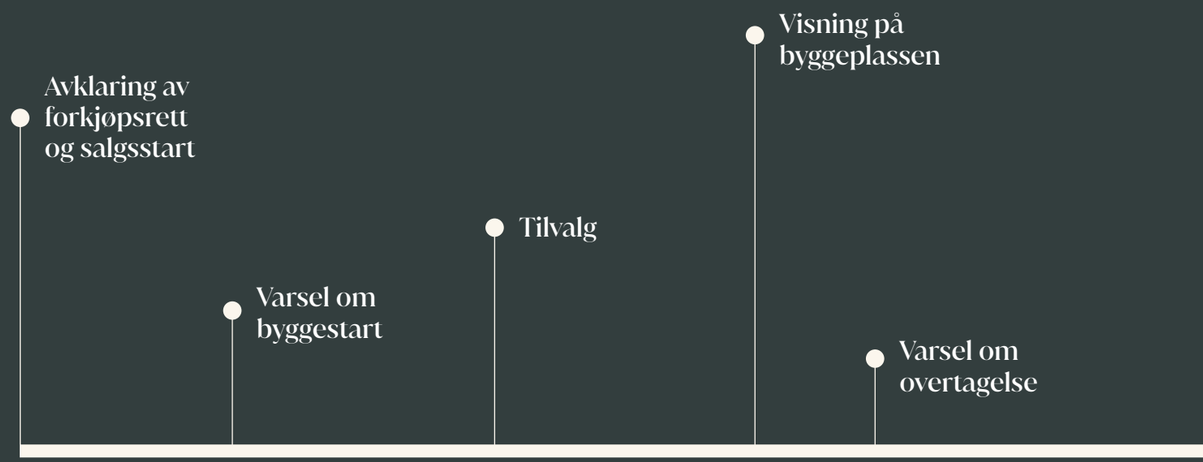


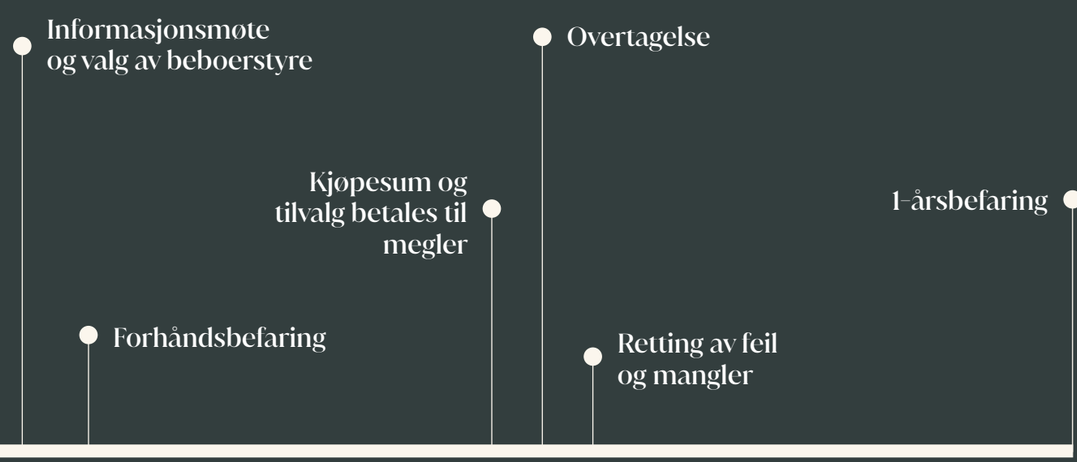
MÅLESTOKK 1:100



Nytt hjem fra Usbl

Det er trygt og enkelt å kjøpe bolig av Usbl





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

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

Sørby bygges og forvaltes av Usbl

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 125 000 medlemmer og forvalter 2 100 borettslag og sameier over hele Østlandet.

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

Usbl har et stort fokus på å både bygge og forvalte på en mest mulig bærekraftig måte. Vi skal redusere klimaavtrykket både i vår boligproduksjon, men også i måten boligene forvaltes på i ettertid. Derfor er vi opptatt av alt fra fossilfrie byggeplasser, til å legge til rette for flere sosiale fellesområder og delingstjenester.

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

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

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

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

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

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

Hva vil det si å kjøpe en borettslagsleilighet?

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

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

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

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

IN-ordning
De aller fleste borettslag har det vi kaller en IN-ordning. IN står for individuell nedbetaling av fellesgjelden på din egen bolig. Dette er en flott mulighet for deg som ønsker å justere dine månedlige kostnader etter dine behov.

Det betyr at du kan betale ned fellesgjeld sånn det best passer deg. Du er uansett naturlig nok ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden kan da reduseres hvis du benytter deg av IN-ordning. En trygg, god og fleksibel løsning.

Usbl er selvfølgelig behjelpelige med å etablere og administrere en slik ordning for borettslaget om ønskelig. Det er også mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr 100 000 per nedbetaling, så fremt ikke all restgjeld skal nedbetales.

Passer dette for meg?
Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er at du står fritt til å velge din egen bankforbindelse til å betale ned din del av fellesgjelden på din bolig. Tryggheten ligger også i at borettslaget tilstreber til enhver tid at du skal få de gunstigste lånebetingelsene på markedet.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn borettslagets fellesgjeld. Dette kan altså innebære at det for mange kan bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt.

Andelsleilighet med høy fellesgjeld
Fellesgjeld kan være gunstig grunnfinansiering, spesielt for unge nyetablerte. Det er fordi denne gjelden som regel har bedre betingelser enn hva en ung låntaker selv kan oppnå i banken. Dersom borettslaget har bundet renten i banken kan det noen ganger være lurt å dobbeltsjekke med din egen bank om du kan klare å oppnå bedre betingelser der. Noen ganger kan dette være tilfelle.

Kan man leie ut en andelsleilighet?
I utgangspunktet har de fleste borettslag sagt ja til å leie ut leiligheten din i 3 år. Dette søkes om til styret og går som regel i orden. Dersom det skulle være behov for å leie ut lenger, og utleieforholdet har vært positivt ser man ikke bort i fra at man kan få tillatelse til å forlenge utleieperioden. Men dette avhenger igjen av styrets beslutning. Generelt sier reglene at du må ha bodd i leiligheten i minst ett år før den kan leies ut. Styret i borettslaget må godkjenne leietakere og utleieperioden. Leietaker forplikter seg til å følge borettslagets vanlige ordensregler.

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

Informasjon om boligprosjektet

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING	VVS	ELEKTRO
Inngangsparti 1. etasje	Støpt gulv.	Trekledning.	Trekledning.		Utekran plassert på 2 gavlvegger.	Lampe. Ringeklokke.
Inngangsparti 2. etasje	Trykkimpregnert tre.	Rekkverk i glass/aluminium.	Trekledning.			Lampe. Ringeklokke.
Entré	Fliser. Flere standardvalg. Størrelsesvalg: 60x60 cm.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.		Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter iht. forskrifter. Elektrisk gulvvarme. Lampe i himling.
Gang	1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.		Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter iht. forskrifter. Elektrisk gulvvarme 1. etasje.
Bod/teknisk	Fliser 60x60 cm. Flere fargevalg. Fliser 5x5 cm i nedsenk.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.		Balansert ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder. Skap for rør-i-rør system. Vannstopp. Sluk.	Sikringsskap. Lampe i himling.
Soverom	1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.		Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter iht. forskrifter. Tomrør for TV/bredbånd.
Bad	Fliser 60x60 cm. Flere fargevalg. Fliser 5x5 cm i dusjnisje.	Fliser 60x60 cm. Flere fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.	Baderomsinnredning med heldekkende servant med skuffer, i hvit matt kunststoff. Speil med innfelt lys. Dusjvegger 90x90 cm i herdet glass med rette svingbare dører.	Balansert ventilasjon. Ettgreps blandebatteri. Dusj på stang m/ termostatbatteri. Vegghengt, hvitt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv.	Elektrisk gulvvarme. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. 2 kurser. Led downlight i tak, med dimmer.
Stue/kjøkken	1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.	Kjøkkeninnredning, grepsløs i glatt hvit utførelse med integrerte hvite-varer. Kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Spotter med dimmer under overskap.	Balansert ventilasjon. Ettgreps blandebatteri med stoppekran for oppvaskmaskin. Avtrekksvifte.	Egen kurs for stekeovn og steketopp med komfyrvakt. Takpunkt ved tak med egne brytere til spisebord og salongbord. Uttak for TV/bredbånd. Elektrisk gulvvarme 1. etasje.
Markterrasse, 1. etasje fra stue/kjøkken	Terrassegulv i trykk-impregnert trevirke.					Utvendig lampe, samme type som ved inngangsdør. Stikkontakt.
Terrasse, 2. etasje fra stue/kjøkken	Terrassegulv i trykk-impregnert trevirke.	Rekkverk i glass/aluminium.				Utvendig lampe, samme type som ved inngangsdør. Stikkontakt.
Utvendig trapp	Trinn i galvanisert strekkmetall.	Vanger og rekkverk i trykk-impregnert tre.				
Boder i alle frittliggende bodbygg	Støpt gulv.	OSB-plater eller rupanel på skillevegg mellom boder. Øvrige vegger blir bakside av kledning.				Lampe i tak. Stikkontakt.
Garasje	Støpt gulv.	Noen vegger med synlig reisverk. Skillevegg mellom nabogarasje er kledd med plater på en side. Øvrige vegger blir bakside av kledning.				Stikkontakt. Lampe i tak. Tilkoblingsmulighet for elbillader fra fellesanlegg.

Generelt for leilighetene

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

Fellesanlegg

Uteområde og inngangsforhold
Uteområdet opparbeides med plen, noe beplantning/ buskfelt og gangstier. Adkomst til boligene vil bli asfalterte gangstier og foran inngangsdører blir det støpt dekke. Adkomst fra hovedvei og frem til parkeringsanlegg vil bli asfaltert. «Grøntområdet» tilsås med plenfrø.

Utomhusarbeider kan ferdigstilles etter innflytting, avhengig av årstid. Plener blir opparbeidet, og veier og plasser asfaltert rundt hver enkelt bolig så fort været tillater det etter overtakelse.

Lekeplass
Det etableres tre lekeplasser nær borettslagets tomt i henhold til kommunal standard. Etablering av felles lekeplass for område. Denne lekeplassen blir etablert når neste byggetrinn blir ferdigstilt. Se situasjonskart for hvor lekeplassene blir liggende.

Parkering
Hver bolig vil få egen garasje. Garasjene kles med samme type kledning som boligene. Innvendig blir kledning synlig. Det vil skilles med tett vegg i rupanel eller OSB – plater mellom garasjene. Dekke i garasjen blir støpt. Det er mulig å sette inn vegg med dør i garasjen slik at man kan benytte innerste del som bod. Det leveres kabel for elbillader som kan tilknyttes fellesanlegget.

Renovasjon
Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Beholdere er tenkt i egen miljøbod ved innkjøringen. Se 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.

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

Oppvarming
Det leveres elektrisk gulvvarme i entré samt bad.
Se detaljer i romskjema.

Elektrisk anlegg
Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Antall elektriske punkter i boligene er i henhold til normal standard. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. I garasje og 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. Det leveres utstyr klart for oppkobling i stue. Det leveres tomrørsystem for bredbånd og TV i hovedsoverom. Det leveres todelt sikringsskap for montasje av bredbåndsruter. Kjøper velger selv avtale om TV-/ bredbåndstjenester.

Tekniske føringer og installasjoner
I entré, gang, bad og innvendig bod kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer, som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/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 eller bad. 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. Røykvarsler er tilkoblet strømnettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved 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.

Grunnforhold
Under boligene er det et ca. 1,5 meter tykt lag bestående av sand og grus. Laget under er bestående av middels fast siltigleire blandet med sand og grus. Fjellet ligger fra 12 til 40 meter under terrenget. Det ligger derfor godt til rette for enkel fundamentering av boligene på 2 etasjer.

Konstruksjon
Innvendige gulv mot grunn utføres som støpt plate på mark med isolasjon.

Utvendig består veggene av liggende og stående trekledning som vist på utvendig illustrasjon. Ytterkledning blir levert ferdig beiset fra fabrikk. Innvendige lettvegger har tre- eller stålstendere og er kledd med gipsplater. Vegger blir sparklet og malt. På bakkenivå foran inngangsdører blir det støpt dekke. På markterrasser og balkonger leveres gulvet i impregnert trevirke. Balkonger/markterrasser er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Balkonggulv leveres i trykkimpregnert tre, som ikke er malt eller beiset. Balkongrekkverk leveres med glass.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Salgsopplysninger

LOVVERKET
Salg av bolig under oppføring hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker, reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nummer 43.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell i henhold til bustadoppføringslova, det vil si 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. Profesjonell kjøper eller investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

SELGER/EIER
Selger er Sørby Utvikling AS, organisasjonsnummer 935 486 971. Selskapet eies 100 % av Boligbyggelaget Usbl organisasjonsnummer 950 285 680.

Hjemmelshaver til eiendommen er Boligbyggelaget Usbl. Hjemmel til eiendommen vil bli overført til borettslaget ved ferdigstillelse.

Entreprenør for utbyggingen er Byggmesterfirma Andersen & Kristiansen AS, organisert som en delentreprise administrert av Sørby Utvikling AS

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

EIENDOMMEN
Eiet tomt. Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 127 og bnr. 135 i Sandefjord kommune.

Tomten har i dag et areal på cirka 4440 m2. Tomten vil bli justert i fremtidig grensejustering. Kjøper må akseptere det endelig tomteareal som bindende for seg, uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Uavhengig av tomtedelingen, vil tomtene bli et fellesareal for boligselskapene, slik at utomhusarealene planlegges disponert i fellesskap av alle byggetrinnene.

Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføyninger, grensejusteringer og øvrige tiltak knyttet til etablering av eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing, etablering og registrering av eiendommen, som planlegges å tilhøre sameiet, kan ta tid grunnet lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Det etableres diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data og tv og eventuelle andre nødvendige installasjoner. Tilkobling skjer via stikkledninger, som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingstidspunktet. Det kan bli tinglyst særskilt avtale eller erklæring på eiendommen.

Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei, og interne veier og gangstier vil driftes og vedlikeholdes av borettslaget.

EIERFORM / ORGANISERING
Borettslaget vil ferdig ubygget bestå av 4 bygg med totalt 24 leiligheter. De 4 byggene er planlagt oppført som separate byggetrinn. Bygg D er under oppføring og vil antatt stå klart 4. kvartal 2026. De øvrige byggene følger deretter, som separate byggetrinn per bygg. De 4 byggene vil dermed få ulike ferdigstillelsestidspunkt.

Bygg C, som denne salgsoppgaven omhandler, vil bestå av 6 andelsleiligheter. Alle de 24 leilighetene er tenkt organisert som ett borettslag på eiet tomt og tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. I et tilknyttet borettslag må man være medlem av Usbl for å være andelseier. Hver leilighet som inngår i borettslaget,

vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesarealer.

Selger tar forbehold om at beskrevet organisering ikke er endelig og at endringer kan forekomme.
For eksempel ved at de 24 boligene kan bli organisert i flere borettslag eller at antall boliger blir justert.

Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Selger tar forbehold om den endelige organiseringen av prosjektet som helhet. Som andelseier i et borettslag har man enerett til bruk av egen bolig, og bruksrett til fellesarealene.

BYGGETID
Byggetiden er stipulert til cirka 10 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Overlevering vil skje etappevis. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING
Selger tar fram til 31.08.2026 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammetillatelse er gitt 03.07.2025.
- Det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg, definert som salg av boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av totalt antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- Selger har sikret tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting av byggearbeidene.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepriseavtale for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 31.08.2026, blir utbyggingsarbeidene igangsatt og kontrakten er bindende for begge parter.

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 opplysninger 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 tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

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

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

FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE
Selger planlegger å ferdigstille boligen i 1. kvartal til 2. kvartal 2027. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og gir ikke grunnlag for krav om dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene igangsatt først når forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Forbehold om igangsetting».

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse. Selger har også rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom øvrige vilkår for fristforlengelse er oppfylt, jamfør bustadoppføringslova § 11.

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

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.

OPPLYSNINGER OM ULEMPER I FORBINDELSE MED VIDERE BYGGING
Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det frem til utbyggingen er ferdigstilt vil foregå byggearbeider som kan medføre ulemper, herunder støy, støv og anleggstrafikk, med mer. Slike ulemper gir ikke grunnlag for økonomisk kompensasjon fra utbygger.

Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av prosjektet til en annen aktør, trer denne inn i utbyggers rettigheter og forpliktelser.

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 utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

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

Inntil utbyggingen av uteærealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger utbedre innen rimelig tid. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til 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 borettslagsforpliktelser. Sluttoppgjør til selger kan gjennomføres før hjemmel til andelen er tinglyst, forutsatt at selger fremlegger forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringslova § 47 som dekker hele kjøpesummen. 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.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER
Boligene selges til fast pris i henhold til gjeldende prisliste. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel kr 545,-
- Tinglysing av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 545,-
- Andelskapital 5.000,-
- Oppstartskapital 5.000,-
- Dokumentavgift 2,5% av boligens andel av tomteverdi, se prisliste

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte leiligheter når som helst og uten forutgående varsel. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

BETALINGSBETINGELSER /GARANTI
50 000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd til meglers klientkonto ved kontraktsignering, forutsatt at selger har stilt tilfredsstillende garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, det vil si uten vilkår som begrenser selgers disposisjonsrett.

Restkjøpesummen samt omkostninger betales ved overtakelse. Oppgjør, inkludert eventuelle deloppgjør,

skjer kun mot tinglyst hjemmel til seksjonen eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt eller hjemmel er tinglyst. Renter godskrives kun dersom beløpet overstiger ½ R.

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 dekningssalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. 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 50 % innskudd og 50 % fellesgjeld. Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Kjøper må også stå for finansiering av tilvalg, andelsinnskudd og omkostninger. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med andelskapital.

FELLESGJELD - KAPITALKOSTNAD
Borettslaget planlegges finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 30 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Det er ikke endelig avklart hvilken bank som skal finansiere fellesgjelden.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se prisliste for informasjon om nominell rente. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

NEDBETALING AV DIN ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING)
Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet.

Hvis det blir etablert boretter vil det ikke være mulig å nedbetale fellesgjeld før andelene er overført, senest 2 år etter overtakelse.

Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

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.

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

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 forretningsfører.
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.

LEVERANDØRAVTALER
Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslaget, med en avtale som har bindingstid på 3 år. I tillegg vil selger inngå avtaler om vaktmestertjenester og andre nødvendige driftsavtaler for sameiet. Kostnaden for disse tjenestene er inkludert i budsjettet. Avtalene kan ha ulik bindingstid og oppsigelsesfrist.

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

VEDTEKTER
Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige frem til overtakelse. Som andelseier vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tråd med vedtektene.

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 utdannelse i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

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

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven.

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal 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 er det også 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.

REGULERING
Eiendommen ligger i et område omfattet av områderegulering for Sørby-Virik, vedtatt 20.06.2017.

Rammetillatelse foreligger og er utformet i henhold til gjeldende områderegulering.

Eiendommen er ikke underlagt regler om odel eller konsesjon.

OFFENTLIGE PLANER/ ANDRE BYGGEPLANER
Det foreligger planer om bygging eller planinitiativ fra Sandefjord kommune. Usbl skal på sitt utbyggingsområde på Virik totalt bygge cirka 120 enheter. På nabotomtene er det pågående byggeprosjekt i regi av PEAB. Utbyggingsområdet skal totalt utbygges med cirka 800 boliger.

For mer informasjon om utviklingen i området, se Sandefjord kommune sine hjemmesider eller ta kontakt med Plan- og bygningsetatens kundesenter.

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

2021/1429598-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON.
12.11.2021 21.00 RETTIGHETSHAVER: LEDE AS ORG.NR: 979 422 679.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
OVERFØRT FRA: KNR:3907 GNR:127 BNR:128.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Rettigheter i denne eiendommen: Ingen rettigheter registrert.

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

Kjøper må akseptere at det kan tinglyses ytterligere heftelser eller rettigheter på eiendommen dersom dette kreves av offentlig myndighet, eller dersom det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av eierseksjonssameiet. Slike rettigheter eller heftelser kan omfatte:

- Veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet
- Erklæring om bruksrett til uteareale ne
- Erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder
- Drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende

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

FORSIKRING
Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen omfattes av sameiets fellesforsikring.
Kjøper må selv sørge for innboforsikring, samt forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

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

Ved fastsettelse av formuesverdi skilles det mellom:
Primærbolig: Boligen eieren bor i
Sekundærbolig: Andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

EIENDOMSSKATT
Per 01.01. 2026 er det ikke innført eiendomsskatt i Sandefjord kommune.

ENERGIMERKING
Alle boliger leveres med lovpålagt energiattest, som gir en energiklassifisering på en skala fra A til G. For prosjektet utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Prosjektet anslås å oppnå et gjennomsnittlig energimerke B eller bedre. Energikarakteren kan variere mellom leilighetene, avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

FORBEHOLD OG GENERELLE FORUTSETNINGER
For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold om igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen og romskjemaer angir 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 ved detaljprosjektering, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre prosjektets innhold. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer. Vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, skal varsles kjøper uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Arbeidet leveres med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som skyldes normal krymping av betong, treverk eller plater, og derav oppståtte sprekker i maling, tapet eller lignende.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. 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 avventer sluttført detaljprosjektering, og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

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

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

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

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i

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

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER
Ved salgsstart vil alle medlemmer i Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Tildeling skjer basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. For å benytte forkjøpsretten må medlemskapet være aktivt og kontingent betalt ved tildeling.

Ved bruk av forkjøpsrett gjelder en karantenetid: samme medlemskap kan ikke benyttes til ny forkjøpsrett før det har gått 24 måneder. Karantenetiden regnes fra det tidspunkt Usbl fastsetter.

Usbl-medlemmer har forkjøpsrett ved fremtidig salg av boligen, i tråd med gjeldende regler for medlemskap og forkjøpsrett i Usbl.

KJØPSPROSESSEN /INNGIVELSE AV KJØPETILBUD
Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside usbl.no. 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.

Kjøpetilbudet skal inngis på meglers sitt budskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bank ID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på krogsveen.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. SMS eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg. Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen på meglers hjemmeside som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på usbl.no.
Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.
Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.
Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.
Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

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

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

AVBESTILLING
Dersom boligen avbestilles, gjelder reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Hvis forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, skal det betales et avbestillingsgebyr på 5 prosent av total kontraktssum, jf. bustadoppføringslova § 54.

Dersom avbestilling skjer etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Dette innebærer at kjøper bærer all risiko ved avbestilling, og bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller fullt ut.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON
Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres uten samtykke fra selger. Selger forutsetter at skjøte tinglyses på den eller de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper kan be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står fritt til å nekte eller stille betingelser for et eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr. Ved transport av kontrakt skal standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes.

Transport av kontrakt til nær familie, krever selgers forutgående samtykke.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere etter loven har ikke anledning til å transportere kontrakten, og kan kun videreselge i henhold til bustadoppføringslova, med direkte overskjøting til ny kjøper.

Ved aksept av transport eller direkte overskjøting påløper et gebyr på kr 15 000,- til selger, som forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon i forbindelse med salget kommer i tillegg.

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

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

PERSONOPPLYSNINGER
Det gjøres oppmerksom på at megler og selger vil gi opplysninger om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen tilhører. Det vil også bli gitt opplysninger til leverandører av kabel-tv, internett, strøm og andre aktører i den grad dette er nødvendig for ytelser som inngår i boligen.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som er gjort tilgjengelig. Dersom utfyllende eller supplerende opplysninger ønskes, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper har unnlatt å sette seg inn i til tross for oppfordring.

MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG
Megler har fast provisjon per solgte enhet. Fast provisjon kr 55.000,- inkl. tilretteleggings- og oppgjørshonorar. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ca. kr 4.000,-. Selgers tinglysingskostnader: Kr 545,- pr.tinglysning. Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift.

MEGLERFORETAK
Salg og oppgjør ved eiendomsmeglerforetak:
Krogsveen avd. Sandefjord
Adresse: Jernbanealèen 13
Org.nr. 950 007 613

ANSVARLIG MEGLER:
Andreas Haraldsen
Mobil: 97 00 64 00
E-post: andreas.haraldsen@krogsveen.no

OPPDRAGSNUMMER
22-494/25

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prisliste datert 07.01.2026
2. Romskjema
3. Leveransebeskrivelse
4. Plantegning
5. Fasade-, snitt- og etasjetegninger
6. Situasjonsplan
7. Utomhusplan
8. Landskapsplan
9. Utkast borettslagets vedtekter
10. Utkast budsjett
11. Salgsprospekt
12. Kjøpekontrakt
13. Reguleringsplan m/bestemmelser
14. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser – fås ved henvendelse til megler
15. Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
16. For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

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

SALGSOPPGAVEDATO

Dette dokumentet er sist revidert dato: 07.01.2026

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.

Sørby

Foto: Kimm Saatvedt

Det lønner seg å være medlem i Usbl

Det er mye penger å spare ved å benytte seg av medlemsfordelene til Usbl. Bruk de - spar penger.

Full oversikt over alle fordelene finner du på usbl.no.

usbl

Nytt hjem fra Usbl

Salg ved Krogsveen

Andreas Haraldsen

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

Krogsveen

Layout: Usbl InHouse / Kern Design
Foto: Karl Filip Kronstad, Kimm Saatvedt
Plantegninger: Spir arkitekter
Illustrasjoner: Spir arkitekter
Dato: 16.01.2026