



MØLLERS  
GATE







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



# Innhold

## NABOLAGET

---

8	Oppfyll boligdrømmen
10	Rolig nabolag med kort vei til alt
12	Sommerby, kultur og natur
14	Oversiktsbilde
16	Kart
18	Shopping, kultur og mat utenfor døren
20	Festivaler, teater, kino og historie
22	Sjø, skog og flust med grøntarealer

## MØLLERS GATE

---

24	Tankene bak
26	Innbydende inngangsparti
28	Harmonisk uteområde

## LEILIGHETENE

---

32	Tradisjonell eleganse og moderne komfort
34	Din stil, ditt valg
36	Stuen
40	Badet
42	Kjøkkenet
48	Etasjeplaner
54	Utomhusplan
55	Forklaring av arealbegrepene
56	Plantegninger

## PROSJEKTINFORMASJON

---

92	Kjøpsreisen
94	Møllers Gate bygge og forvaltes av Usbl
96	Hva vil det si å kjøpe en borettslagsleilighet?
98	Romskjema
102	Generelt for leilighetene
103	Fellesanlegg
104	Teknisk anlegg
105	Tilvalg og bygningsmessige endringer
106	Salgsoppgave

# Oppfyll boligdrømmen

Alle kan kjøpe bolig i Møllers Gate, 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](http://usbl.no).





# Rolig nabolag, med kort vei til alt

Velkommen til Møllers Gate – et rolig nabolag med nærhet til byliv, rett overfor majestetiske Sandefjord kirke, i den øvre delen av sentrum. Denne unike beliggenheten tilbyr det beste fra begge verdener – nærhet til det pulserende bylivet, kombinert med den rolige atmosfæren i nabolaget.

Med en særdeles sentral beliggenhet er alt du trenger bare et steinkast unna. Busstasjonen og jernbanen ligger i umiddelbar nærhet, noe som gjør en eventuell pendling enklere. I tillegg gir den korte avstanden til handel og rekreasjon deg enkel tilgang til alt fra shopping og mat til underholdning.

Det er kun 11 minutters kjøretur til Torp flyplass, 5 minutter til E18 og gode togforbindelser til Oslo. Samtidig er det bare en kort biltur til de sjarmerende kystbyene Larvik og Tønsberg. Med fergeforbindelse til Sverige er mulighetene for spennende opplevelser mange.

Bli en del av dette levende nabolaget og opplev det beste av Sandefjord rett utenfor døren din!





# Sommerby, kultur og natur

Velkommen til Sandefjord sentrum. Med en befolkning på over 66 000 og en beliggenhet som omtales som selve sommerbyen, er dette mer enn bare et sted å bo – det er et levende miljø fylt med muligheter og sjarm. Vinteren er mild, og tilbudene mange også da.

Utforsk de sjarmerende gatene og nyt det yrende bylivet. Fra trendy kaféer til kunstgallerier og unike butikker - det er alltid noe nytt å oppdage og glede seg over. Ikke minst kan du vandre gatelangs og nyte den vakre jugendarkitekturen i sentrumskjernen.

Sandefjord byr på mer enn bare et pulserende byliv. Med den fantastiske skjærgården rett utenfor byen, med 124 øyer og holmer, en kystlinje på 160 kilometer, og over 100 strender og flotte naturområder, er det et paradys for naturelskere og sjøentusiaster. Stavern, Tjøme og Nøtterøy er kun en liten tur unna med båten. Hva med en padleturer i skjærgården eller en forfriskende svømmetur?



Kyststien utover Østerøya og Vesterøya kan friste med mange flotte turmuligheter - enten du velger å gå eller sykle.

Uansett om du ønsker å utforske en ny fase av livet ditt, fortsette din karriere eller nyte pensjonisttilværelsen i vakre omgivelser, har Sandefjord sentrum noe for enhver smak og livsstil.

Bli en del av dette fellesskapet og opplev alt det spennende som sentrum av Sandefjord har å tilby. Det er ikke uten grunn at Sandefjord ble kåret til Norges mest boligvennlige storkommune i 2023!







MOLLERS  
GATE

Preståsen

Brygga

Color Line

Badeparken

Hvaltorvet

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



# Gå til det du trenger

## TRANSPORT

①	Sandefjord stasjon	🚶	3 min
②	Buss	🚶	2 min
③	Color Line	🚶	13 min
●	Torp flyplass	🚗	12 min

## RESTAURANTER & KAFEER

④	Håndverkeren Kaffebrenneri	🚶	3 min
⑤	Sammy sushi	🚶	4 min
⑥	Huset	🚶	9 min
⑦	Kurbadhagen	🚶	10 min
⑧	Pir 4	🚶	13 min

## SHOPPING & HANDEL

⑨	KIWI	🚶	6 min
⑩	Hvaltorvet kjøpesenter	🚶	6 min

## TRENING & FRITID

⑪	Puls Sandefjord	🚶	2 min
⑫	Park spa og yoga	🚶	3 min
⑬	Byparken	🚶	3 min
⑭	Badeparken	🚶	6 min
⑮	Sandefjord Helsepark	🚶	10 min







# Shopping, kultur og mat utenfor døren

I Møllers Gate finner du alt du trenger for en praktisk og behagelig livsstil, med et variert utvalg av handel- og servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Innen dagligvarehandel er valgmulighetene mange og avstandene korte. Coop Prix Sperretorvet, Kiwi Museumsgata og Joker Tomta ligger alle innenfor en 10-minutters spasertur.

For deg som er glad i shopping, er Hvaltorvet kjøpesenter i

gåavstand med et bredt spekter av butikker og tjenester for alle og enhver.

Når sulten melder seg, kan du velge blant et mangfold av spisesteder rett rundt hjørnet. Fersk, lokal sjømat av høy kvalitet på Brygga 11 eller Brødrene Berggrens ferskvaredisk, sushi på Sabi Sushi eller hvitvinsdampede blåskjell på Kokeriet. Det er kun et fåtall av mange flotte spisesteder i sentrum.



# Festivaler, teater, kino og historie



Du er aldri langt unna spennende kulturelle opplevelser og underholdningstilbud når du bor så sentralt i Sandefjord.

Festivalgleden er stor med blant annet Fjordjazzfestivalen, Fjordfesten og By the Pond. 80-talls-suksessen Ta Sjansen arrangeres også hvert år og skaper byfest og god stemning på brygga for store og små.

Med både Dråpen og The Note musikkbar hardu hver lørdag mulighet til å nyte enten jazz eller blues. For deg som elsker film og teater, er Hjertnes

Kulturhus bare en kort spasertur unna, og tilbyr et utvalg av filmer, forestillinger, konserter og arrangementer.

Historieentusiaster vil glede seg over besøkene til Hvalfangstmuseet, Sandefjord Vikingpark og den stemningsfulle Høyjord Stavkirke, som alle ligger i nærheten og tilbyr fascinerende innsikt i områdets rike kulturarv og historie.





# Sjø, skog og flust med grøntarealer

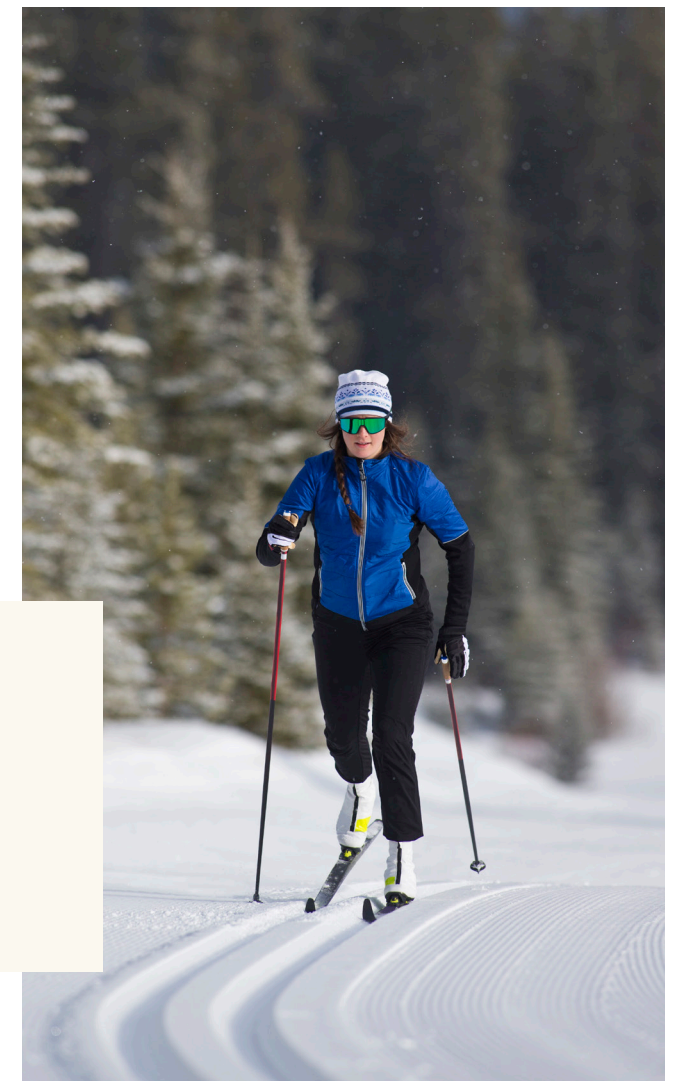
Enten du søker etter en avslappende spasertur, et forfriskende bad eller en runde med golf, har Sandefjord noe for enhver smak.



Skjærgården innbyr til et mangfold av vannaktiviteter - fredfulle padleturer mellom øyer og holmer, båtturer til Hvasser og Verdens Ende, strandliv og rib-turer. Med 160 kilometer kystlinje finner du en uendelighet av svaberg og strender å kose deg på. Sandefjord kommune har over 55 kilometer med flotte, godt merkede kyststier, en natur-skjønn rute langs kysten.



For golfentusiaster ligger Sandefjord Golfklubb bare en kort kjøretur unna, og tilbyr utfordrende baner og fantastisk utsikt over landskapet.



På vinterstid kan du glede deg over langrennsløyper på Storås Skianlegg, en populær destinasjon for vintersport-entusiaster.



# Tankekene bak



ARKITEKT: Ragnhild A. Jordtveit, Spir Arkitekter

Møllers Gate har en sentral og flott beliggenhet – med kort avstand til alt som Sandefjord har å by på. Samtidig ligger bygget rolig og åpent til, da det henvender seg mot Sandefjord kirke og gravlundene. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt over både byen og de grønne lungene i nærområdet.

## Historien

På starten av 1900-tallet ble store deler av Sandefjord ødelagt av flere bybranner. For å få til en rask gjenoppbygning, fikk byen i rekordfart en reguleringsplan, med rektangulære kvartaler og murtvang. Dermed fikk Sandefjord en relativt helhetlig og harmonisk bebyggelse, i stilartene historisme og jugendstil.

Kulturmiljøet Murbyen har vokst frem på bakgrunn av disse forutsetningene. Murbyen kjennetegnes av tre til fire etasjers bygårder i mur med et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, og stilretninger som historisme, jugendstil og funksjonalisme.

## Arkitektur og materiale

På oppdrag fra Usbl har Spir Arkitekter tegnet et boligbygg som kompletterer hjørnet av Møllers gate og Landstads gate. Beliggende i randsonen av Murbyen, og som nærmeste nabo til Stockfleths gate 9, som beskrives som «jugendstilen på sitt beste», var det naturlig å tenke et nybygg som ivaretar byens historiske særpreg. Arkitektonisk tilpasser bygget

seg derfor Murbyen i Sandefjord. Det respekterer og underordner seg den karakteristiske jugendstilen i området, samtidig som den tilpasser og viderefører stilartens kjennetegn som takform, farge og materialer. Detaljering som for eksempel gesims, balkongrekkverk samt vindusutforming har fått en modernisering, men likevel med et tydelig nikk til jugendstilen.

Bygget er primært kledd i en grønn puss, i en grøntone som både forholder seg til fargepaletten til jugendstilen, men som også svarer opp andre bygårder i Sandefjord og de mange irrede kobbertakene i området. Sokkelen er tenkt i flis, i en mørkere nyanse av grønnfargen på murpussen, både for å gi en mer robust fasade på gatenivå, men også for å igjen vise til jugendstilen, som ofte hadde sokkelstasjer i kvadersteinimitasjon eller i en annen farge-tone på puss. Slik brytes størrelsen opp, samtidig som bygget tar opp i seg og tilpasser seg stedets egenart, arkitektur og karakter.

## Boligene og fellesområdene

Boligprosjektet består av 36 lyse og luftige leiligheter, fordelt på 18 leilighetstyper. Alle boligene har romslige balkonger eller terrasser, og mange av leilighetene har et ekstra bad eller toalett. Planløsningene er rasjonelle og fleksible. For enkelte leiligheter kan gjesterommet innlemmes i stue/oppholdsrom. Dette må avklares tidlig i kjøpsprosessen. I henhold til planen, er bygget formet som en «L» som trapper seg ned

mot sør. Grepet gir et lunt og skjermet felles uteområde, som er fordelt over to plan. Arealet på bakkeplan, utformes med et nedsenket plenområde med trær.

I det opphøyde gårdsrommet legges det til rette for felles uteopphold og lek, med opphøyde bed med busker, hekker og annen skjermvegetasjon, samt en «naturhage» av elvesingel, sand, stokker og stauder.

Lengst syd i gårdsrommet etableres en sitteplass, utekjøkken og pergola. Dette blir en lun fellesplass for alle beboere, orientert mot vest og kveldssola, og med utsikt mot trekronene på bakkeplan.

Alle boligene er tilknyttet heis og trapper med direkte adkomst til gårdsrom, parkeringsanlegg, sportsboder og inngangsparti.

Møllers Gate gir muligheter for sosialt samvær og fellesskap, umiddelbar tilgang til Sandefjords byliv og naturopplevelser, samtidig som at alle boligene byr på bokvalitet, ro og lune kvelder på balkongen.





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

## Innbydende inngangsparti

Inngangspartiet er vektlagt ved utforming av prosjektet. Det skal være hyggelig å komme hjem til Møllers Gate, og ikke minst å ønske velkommen til besøkende. Med rikelig takhøyde, flott belysning, fliser på gulv og vel gjennomtenkte fargekombinasjoner blir det et innbydende inngangsparti.





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

## Harmonisk uteområde

Uteområdet er tilrettelagt for både avslapping, sosialisering og lek. Med adkomst fra andre etasje i nord, kan du glede deg over en rekke fasiliteter, inkludert en spennende lekeplass med vippehuske, triangelspill og balanseringslementer. Perfekt for yngre familiemedlemmer eller besøk. I tillegg vil du finne bord, benker og beplantning som inviterer til hygge.

Området er nøye planlagt for å skape en harmonisk atmosfære, med frodige omgivelser og myke over-

ganger mellom ulike soner. En trivelig sitteplass med utekjøkken og pergola, blir et samlingspunkt, perfekt for å nyte rolige kvelder og sosiale sammenkomster med familie, venner og naboer.

I Møllers Gate nyter du gleden av å bo i et hjem som ikke bare er innbydende innendørs, men også gir komfort og trivsel utendørs.





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



# Tradisjonell eleganse og moderne komfort

Opplev den gjennomgående, gode kvaliteten som kjennetegner Møllers Gate. Med en harmonisk blanding av tradisjonelle og moderne elementer er disse boligene skapt for å oppfylle dine forventninger.

Utvendig fasade er bestående av flis på sokkelen, og pene pussede fasader som strekker seg fra andre til fjerde etasje. For den femte etasjen, gir båndtekkning en distinkt visuell appell, og trekker takets karakter ned på fasadene.

Innvendig er det gjennomtenkte detaljer som hvitpigmentert eikeparkett og elegante baderom med 60x60 centimeter fliser på vegg og gulv. Det bidrar til å skape et tidløst og innbydende interiør.

Kjøkkenet er for mange hjertet i hjemmet. Med kjøkken fra HTH eller tilsvarende kvalitet, komplett med integrerte hvitevarer, kan du glede deg over en moderne og funksjonell arbeidsflate som inspirerer til gode måltider og hyggelige sammenkomster.





# Din stil, ditt valg

Skap ditt drømmehjem i Møllers Gate. Vi har alle forskjellig preferanser og behov. For de som ønsker å tilpasse sin bolig, tilbyr Møllers Gate et utvalg av tilvalgsmuligheter mot et pristillegg. Fra alternativer for fargevalg på vegger, kjøkkenfronter og fliser til armatur på bad og kjøkken, elektropakker og parkett. Mulighetene er mange!

I enkelte leiligheter er det mulig å gjøre mindre endringer på planløsning, dersom du har behov for et ekstra soverom. Dette forutsetter at man er tidlig ute.







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

## Stuen

Stuen er lys og innbydende. Den åpne planløsningen gir en naturlig flyt mellom rommene. Som en ekstra kvalitet, tilbyr vi tre kostnadsfrie valg på veggfarge. 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.





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



# Badet

Badet er moderne og funksjonelt, med stilrene fliser og kvalitetsinnredning. Samme flis på vegg og gulv gir et delikat uttrykk. Som en ekstra kvalitet, tilbyr vi tre kostnadsfrie fargenyanser på flisene.



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





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

## Kjøkkenet

Kjøkkenet er for mange selve hjertet i hjemmet og et naturlig samlingspunkt. Som en ekstra kvalitet, tilbyr vi tre kostnadsfrie fargevalg på kjøkkenfronter.





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

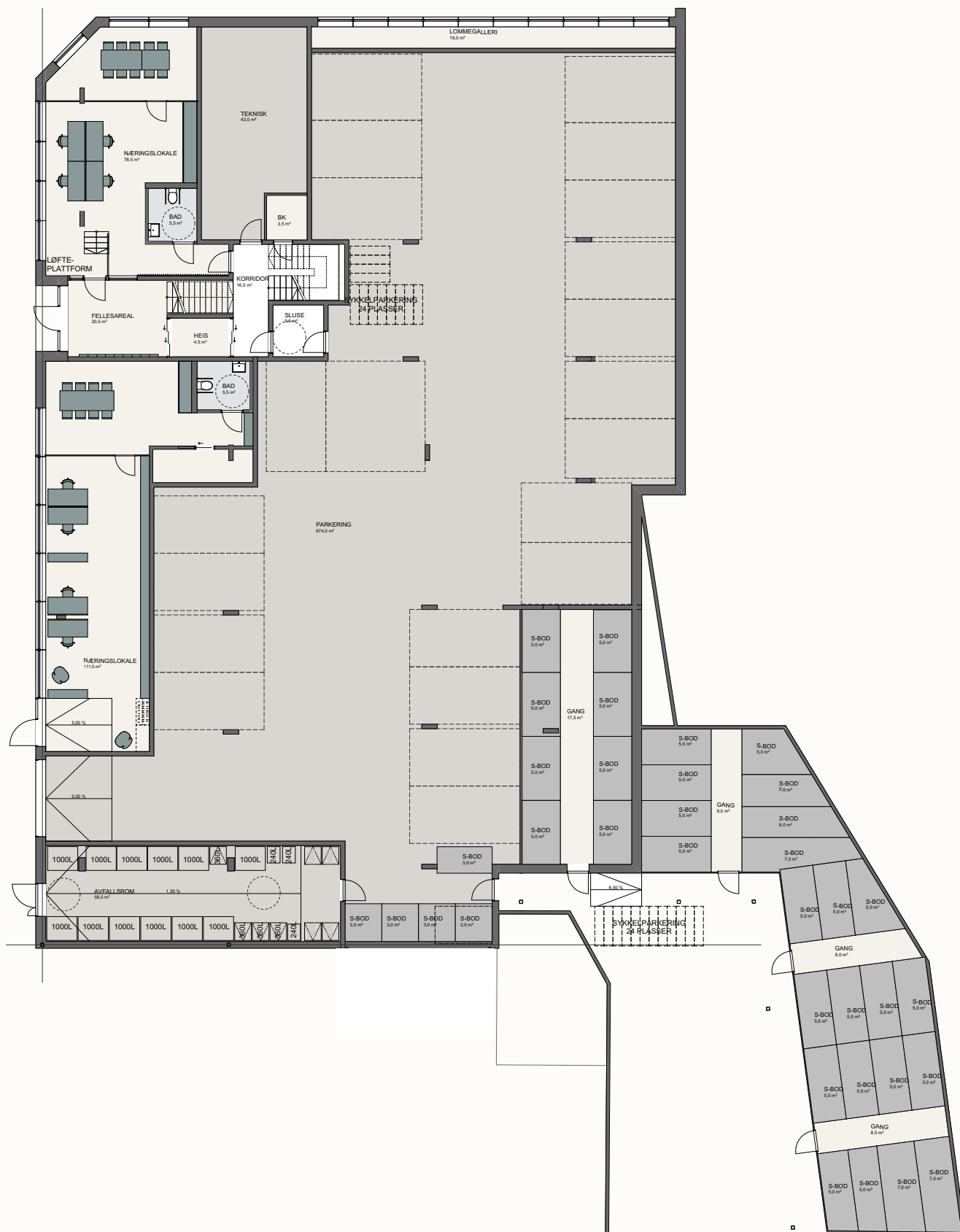




Kun ment som illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring.



# 1. etasje



# 2. etasje



- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



### 3. etasje



● 2-roms ● 3-roms ● 4-roms



### 4. etasje



● 2-roms ● 3-roms ● 4-roms





# 5. etasje



● 2-roms ● 3-roms ● 4-roms

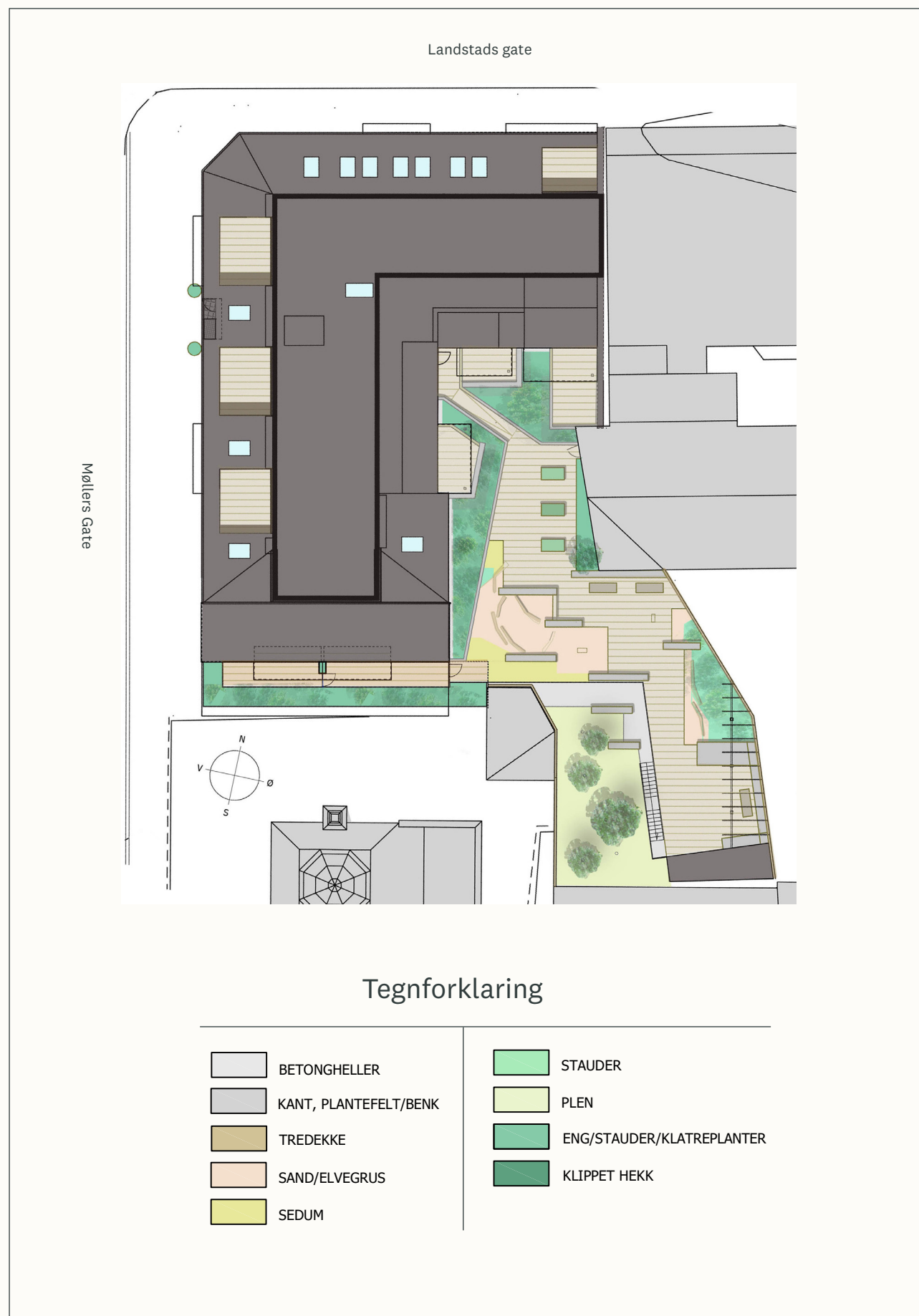


# 6. etasje

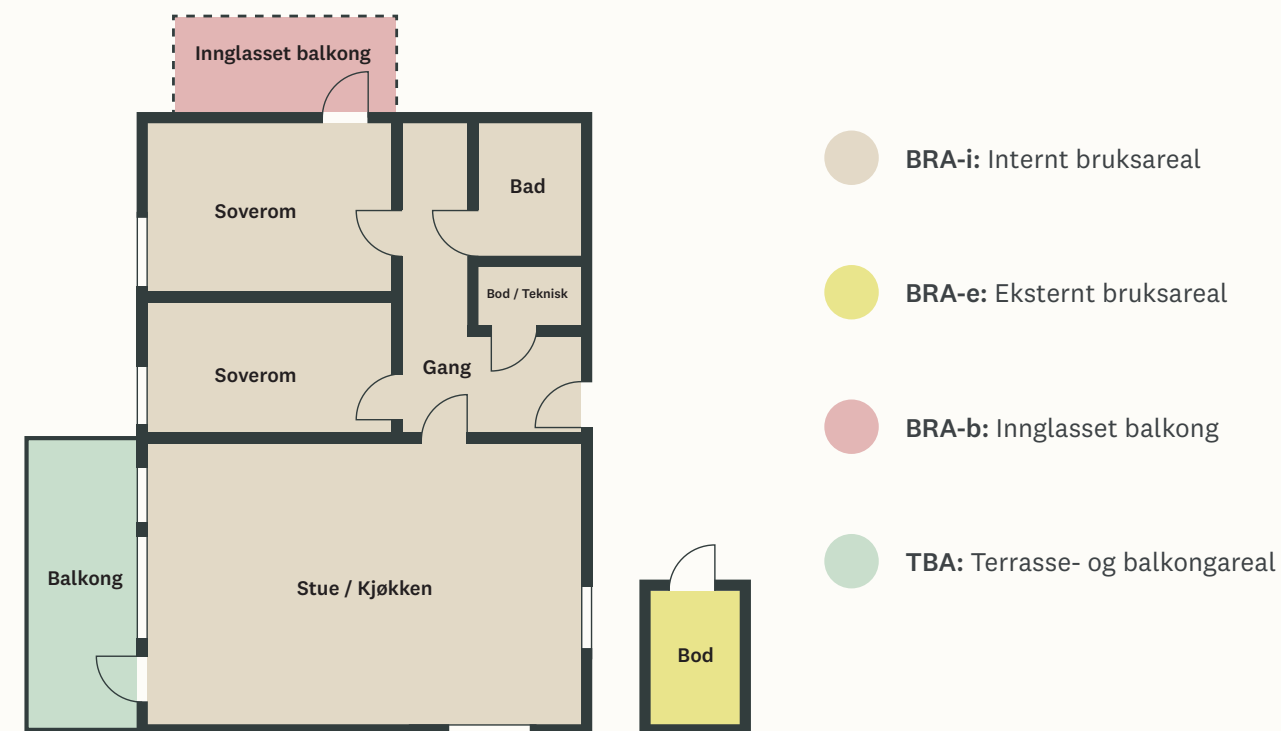


● 2-roms ● 3-roms ● 4-roms





# Forklaring av arealbegrepene



- **BRA:** Bruksareal for hele boligen. Er boligens areal innenfor ytterveggene.


### BRA deles opp i ulike kategorier:

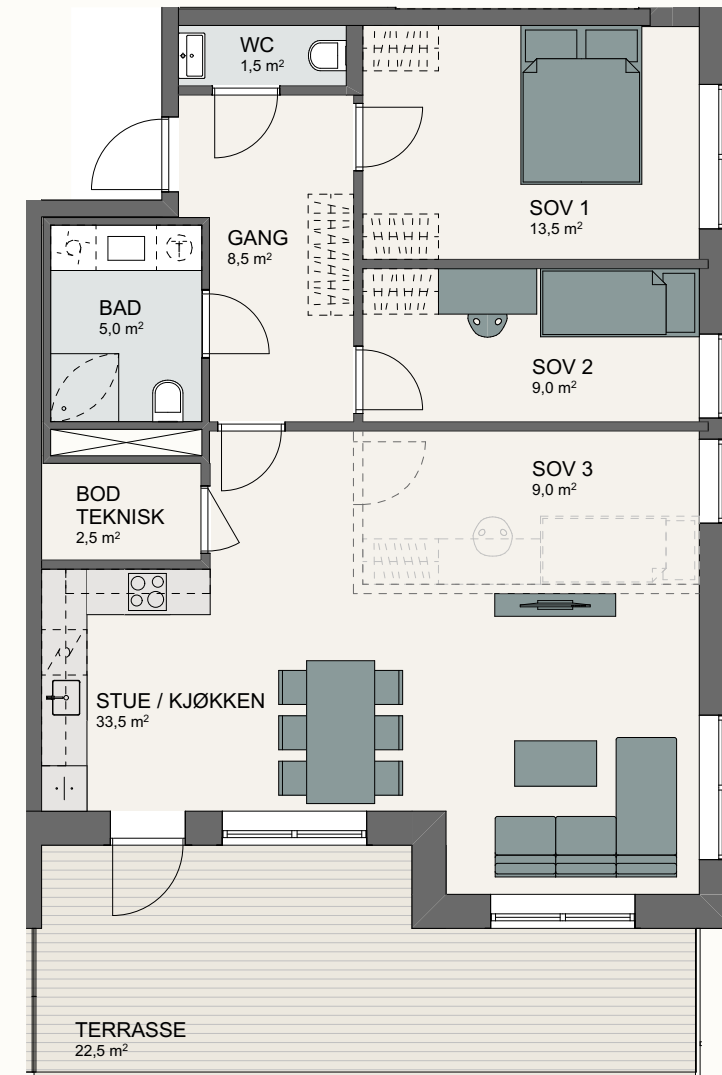
- **BRA-i:** Internt bruksareal - arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger, inkludert sjakter, innervegger med mer.
- **BRA-e:** Eksternt bruksareal - alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel boden.
- **BRA-b:** Innglasset balkong - areal av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.

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

- **ALH:** Areal med lav himlingshøyde - areal der himlingshøyden er for lav til at arealet kan måles som BRA.
- **GUA:** Gulvareal - det totale gulvarealet til boenheten, uavhengig av himlingshøyde. GUA er summen av BRA og ALH.
- **TBA:** Terrasser- og balkongareal - gjelder kun åpne areal, altså ikke innglassede balkonger med mer.

H0201 2-roms 2. etasje	BRA-i: 55 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>	
	TBA: 12 m <sup>2</sup>	Sum BRA: 60 m <sup>2</sup>	

H0202 3/4-roms 2. etasje	BRA-i: 89 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>	
	TBA: 22 m <sup>2</sup>	Sum BRA: 94 m <sup>2</sup>	



# H0203

3/4-roms

2. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>



# H0204

3-roms

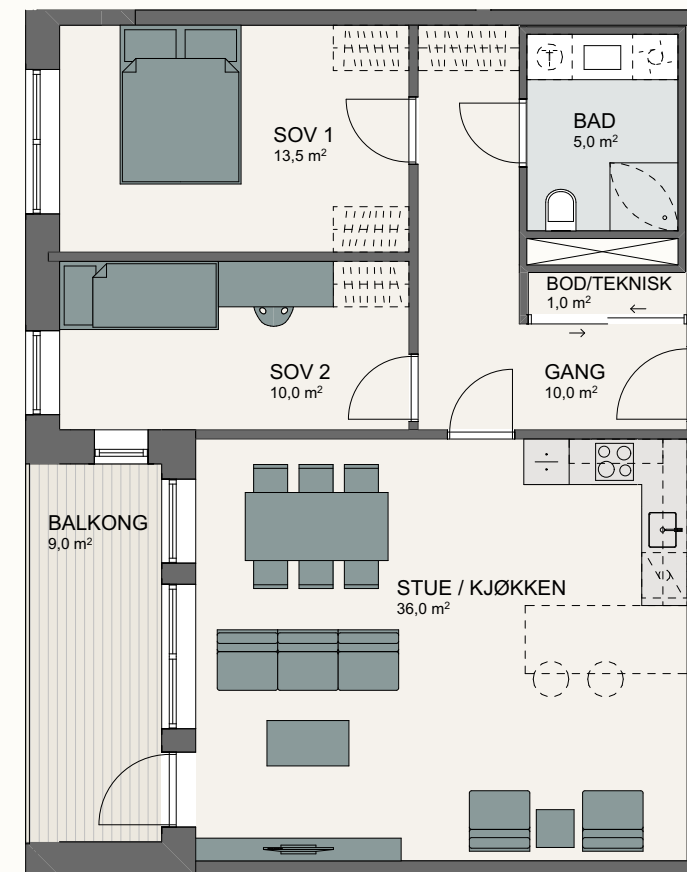
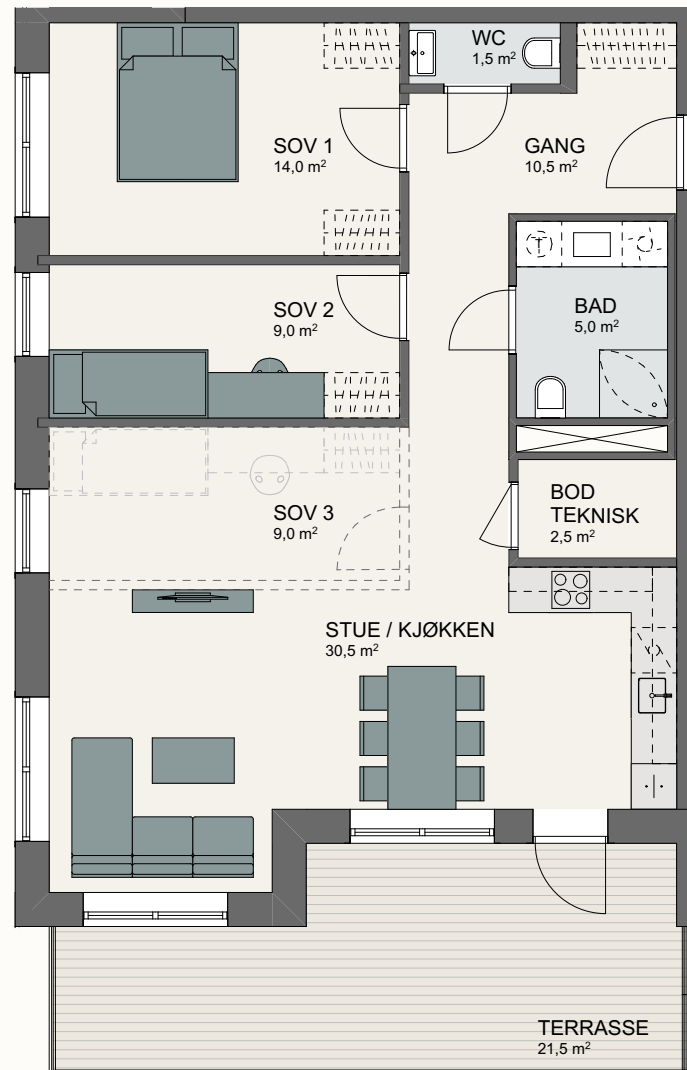
2. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup>


BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

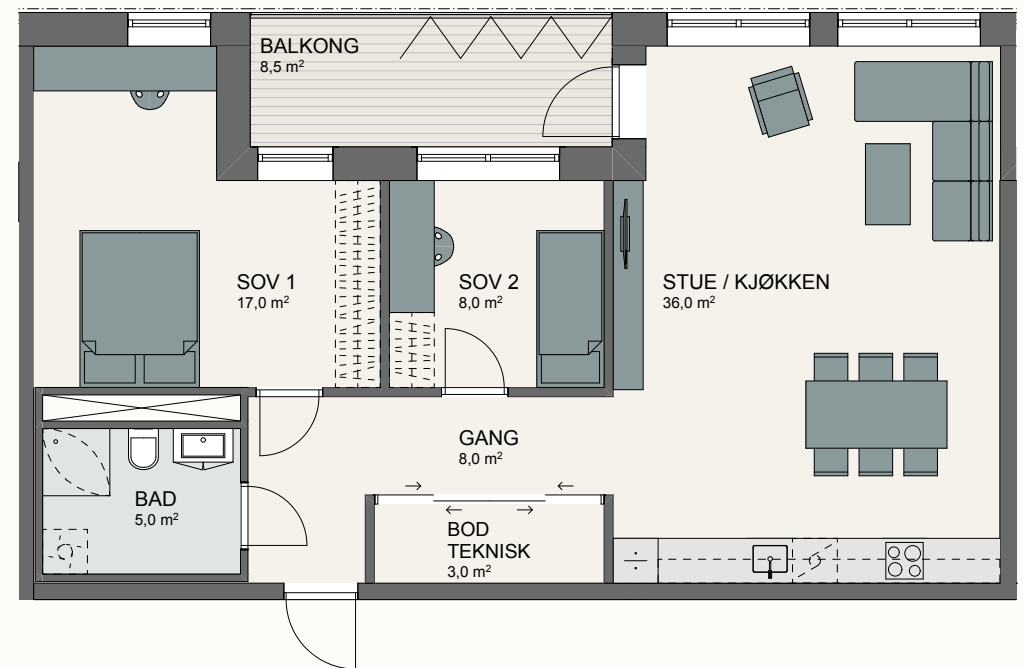
TBA: 9 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 86 m<sup>2</sup>



<b>H0205</b> 3-roms 2. etasje	BRA-i: 79 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>	
	BRA-b: 12 m <sup>2</sup>	<b>Sum BRA: 96 m<sup>2</sup></b>	

<b>H0206</b> 3-roms 2. etasje	BRA-i: 82 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>	
	BRA-b: 13 m <sup>2</sup>	<b>Sum BRA: 100 m<sup>2</sup></b>	



# H0207

2-roms

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

BRA-b: 15 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 61 m<sup>2</sup>



# H0208

2-roms

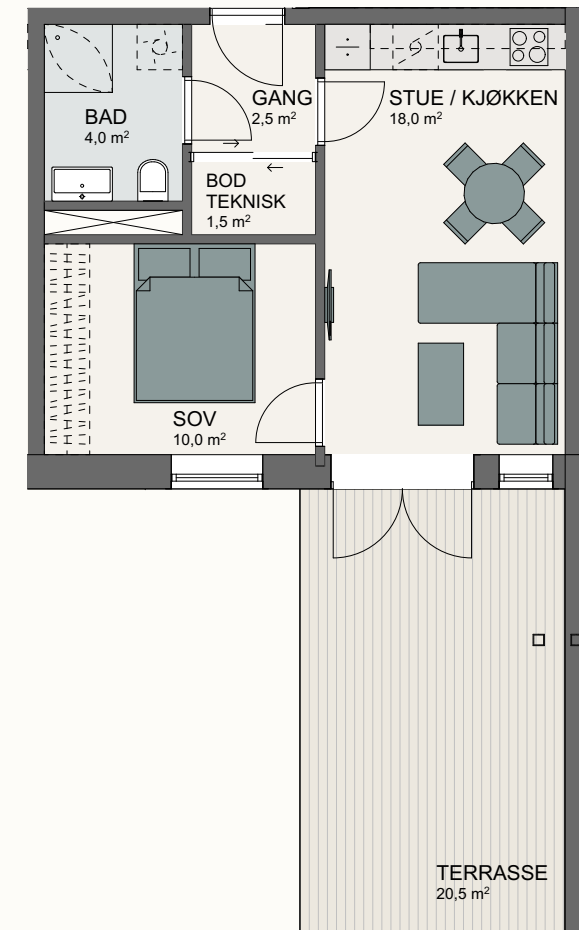
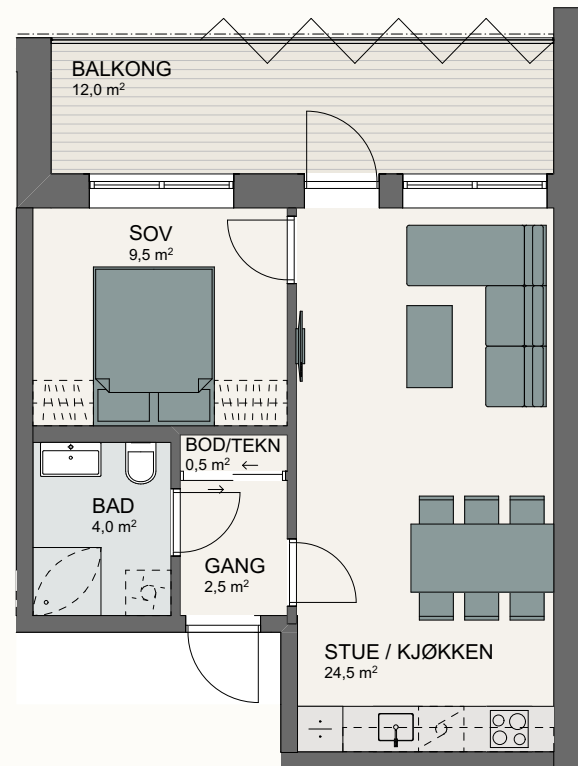
2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 42 m<sup>2</sup>



# H0209

2-roms

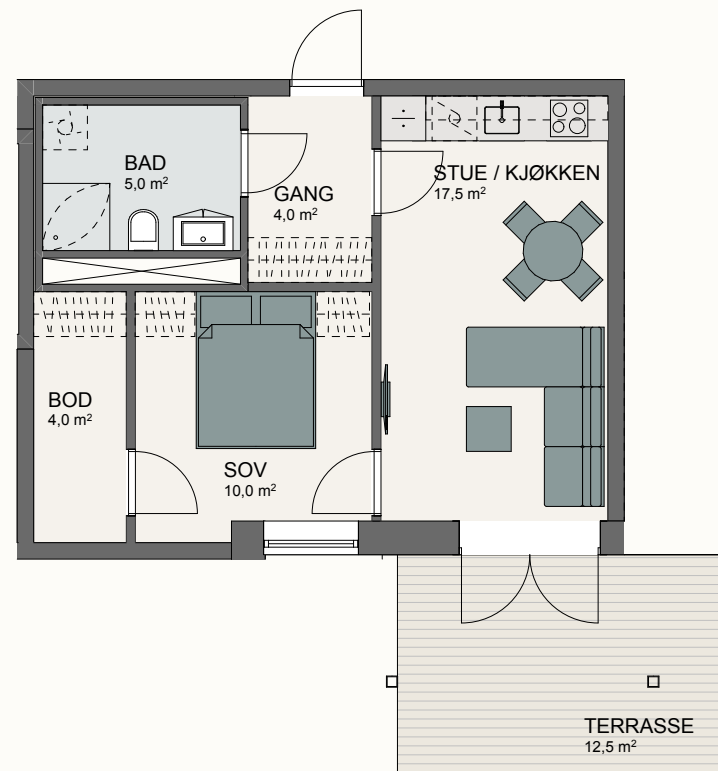
2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 47 m<sup>2</sup>



# H0301

3-roms

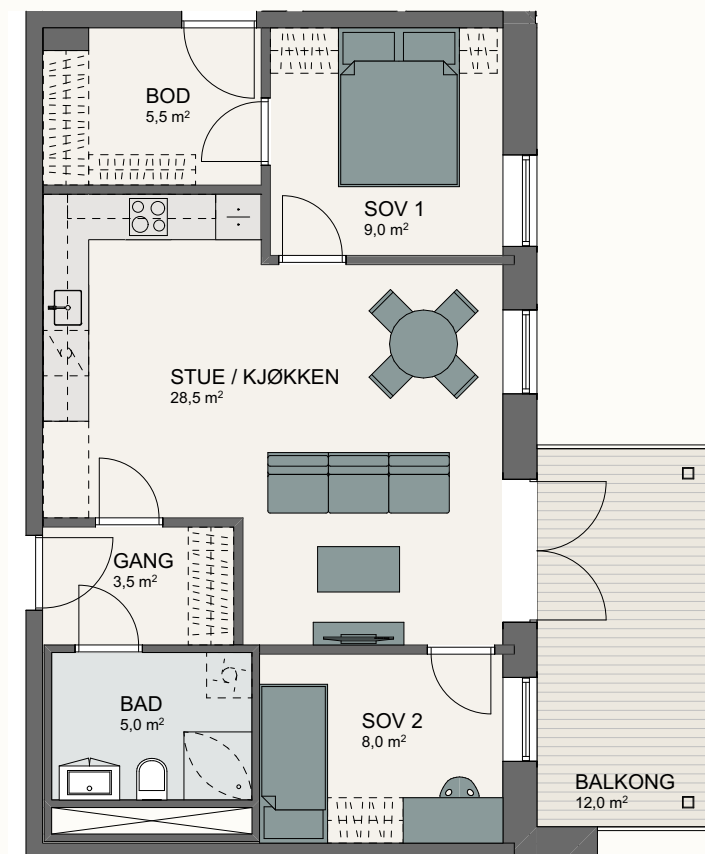
3. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 70 m<sup>2</sup>



# H0302

3-roms

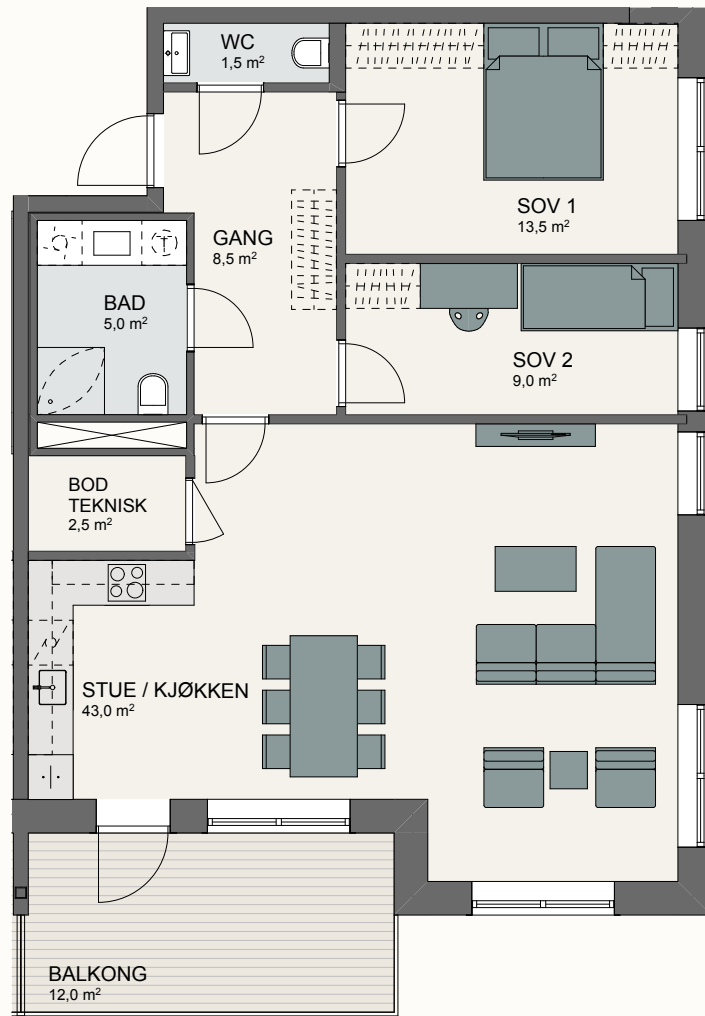
3. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>



# H0303

3-roms

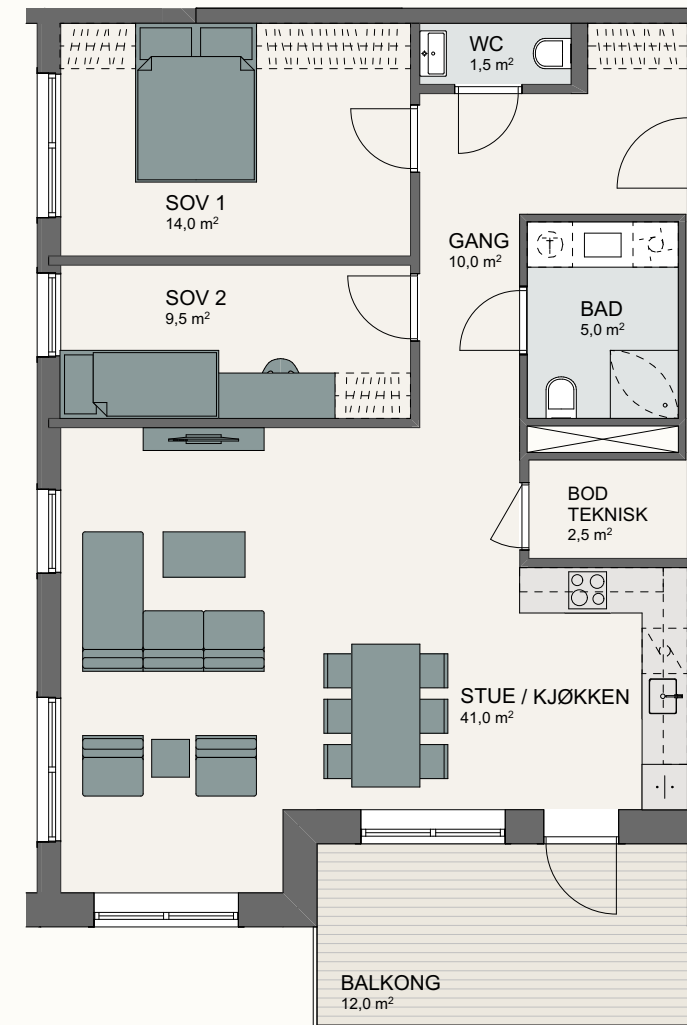
3. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>





H0304

3-roms

3. etasje

BRA-i:	81 m <sup>2</sup>	BRA-e:	5 m <sup>2</sup>
TBA:	3 m <sup>2</sup>	BRA-b:	12 m <sup>2</sup>
Sum BRA:	98 m <sup>2</sup>		

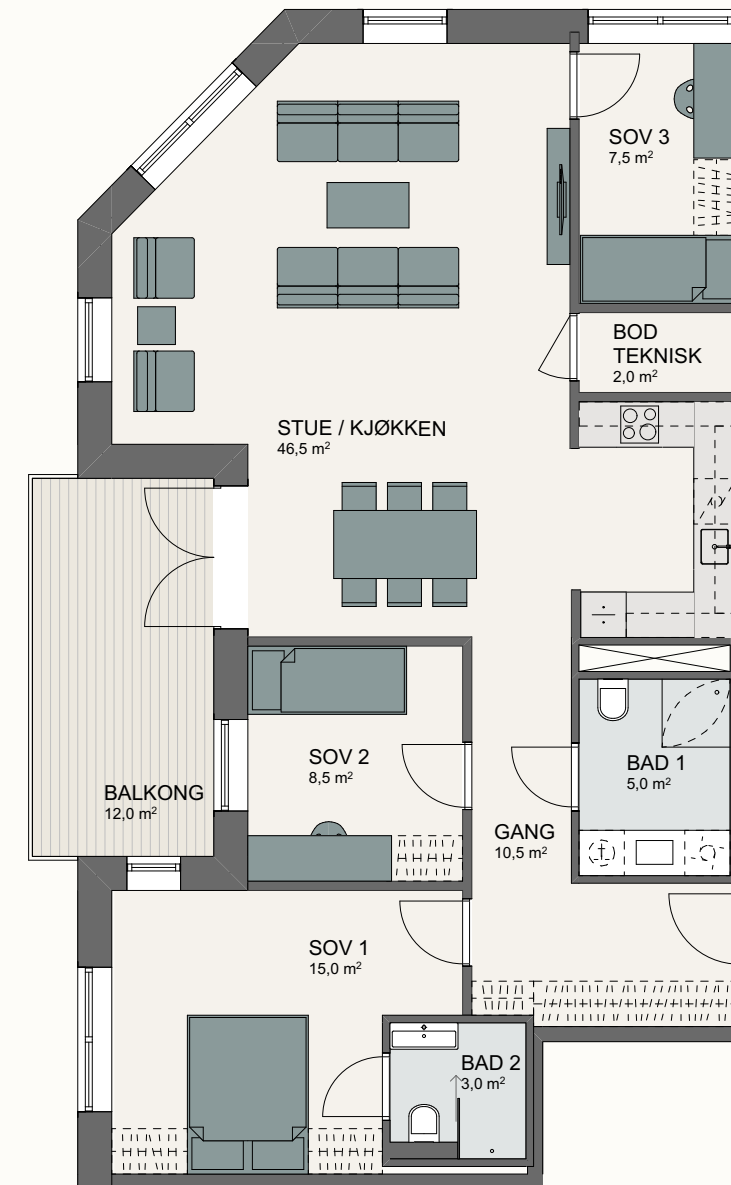


H0305

4-roms

3. etasje

BRA-i:	105 m <sup>2</sup>	BRA-e:	5 m <sup>2</sup>
TBA:	12 m <sup>2</sup>	Sum BRA:	110 m <sup>2</sup>

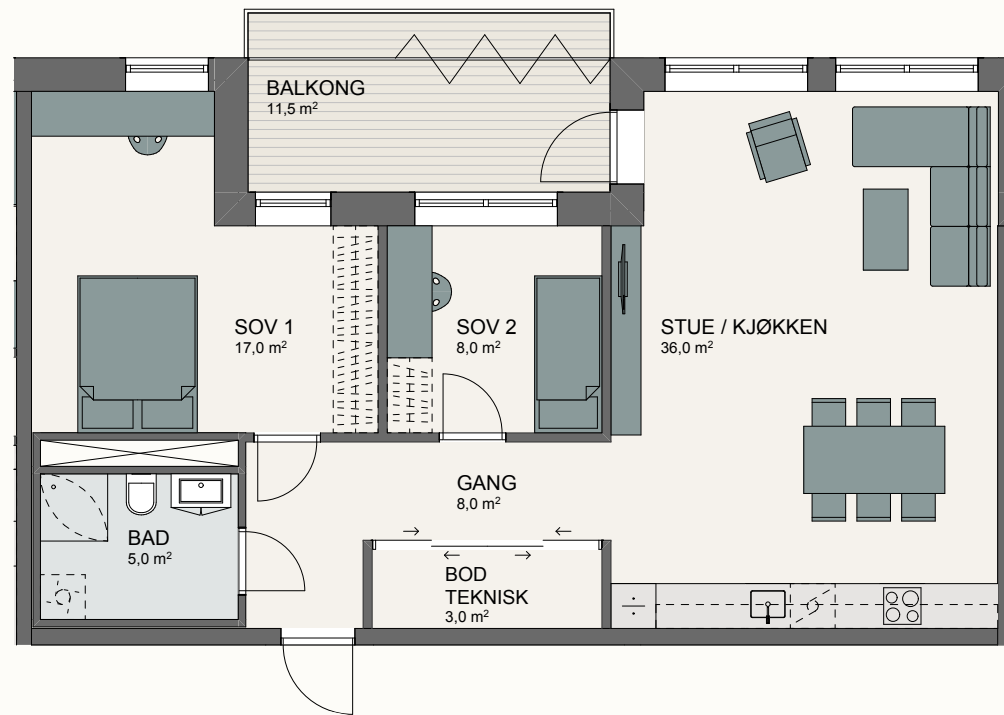


# H0306

3-roms

3. etasje

BRA-i:	82 m <sup>2</sup>	BRA-e:	5 m <sup>2</sup>
TBA:	3 m <sup>2</sup>	BRA-b:	13 m <sup>2</sup>
Sum BRA:	100 m <sup>2</sup>		

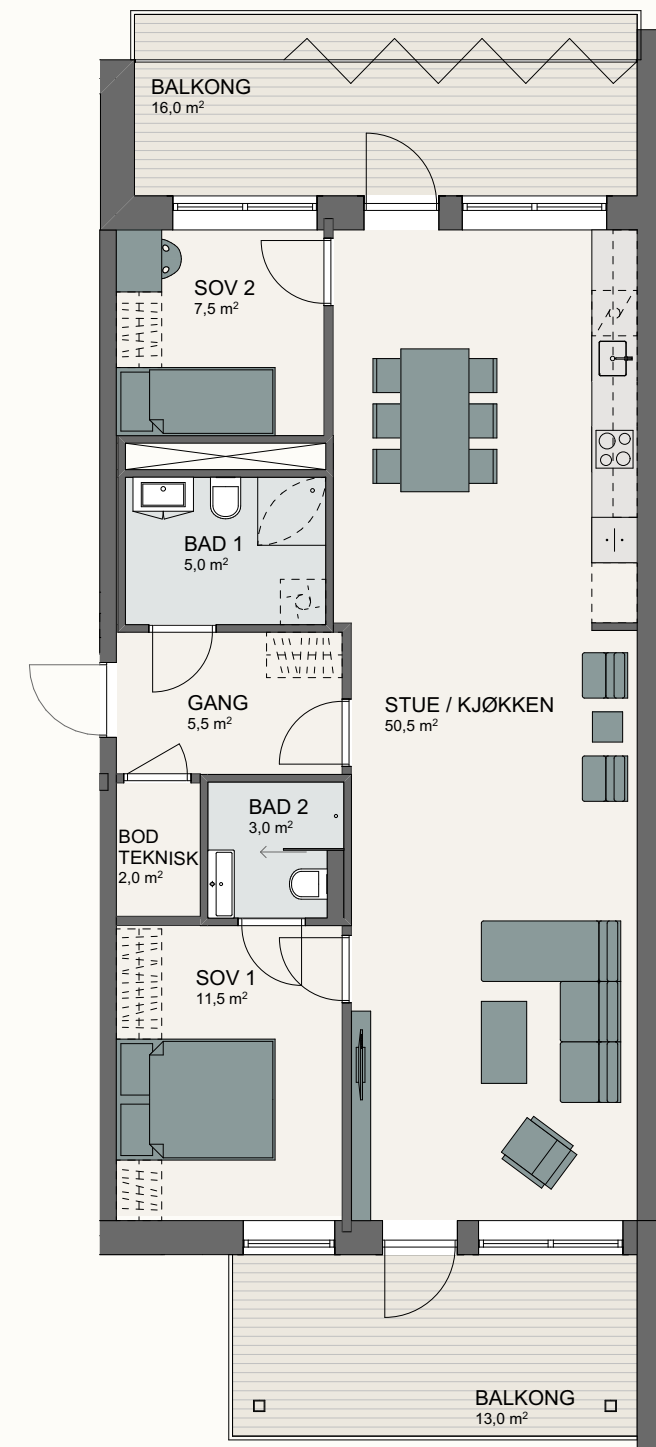
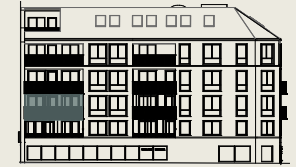


# H0307

3-roms

3. etasje

BRA-i:	90 m <sup>2</sup>	BRA-e:	5 m <sup>2</sup>
TBA:	17 m <sup>2</sup>	BRA-b:	15 m <sup>2</sup>
Sum BRA:	110 m <sup>2</sup>		



H0308

2-roms

3. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 47 m<sup>2</sup>



H0401

3-roms

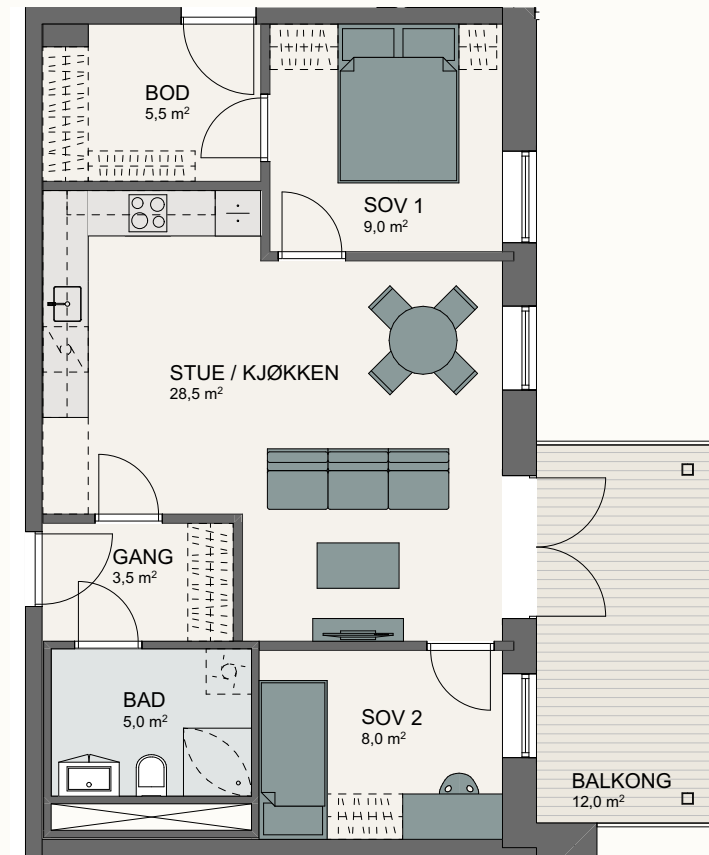
4. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 70 m<sup>2</sup>



H0402

3-roms

4. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>



H0403

3-roms

4. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>



**SOLGT**



**SOLGT**



H0404

3-roms

4. etasje

BRA-i:	81 m <sup>2</sup>	BRA-e:	5 m <sup>2</sup>
TBA:	3 m <sup>2</sup>	BRA-b:	12 m <sup>2</sup>
Sum BRA:	98 m <sup>2</sup>		



H0405

4-roms

4. etasje

BRA-i:	105 m <sup>2</sup>	BRA-e:	5 m <sup>2</sup>
TBA:	3 m <sup>2</sup>	BRA-b:	13 m <sup>2</sup>
Sum BRA:	123 m <sup>2</sup>		



# H0406

3-roms

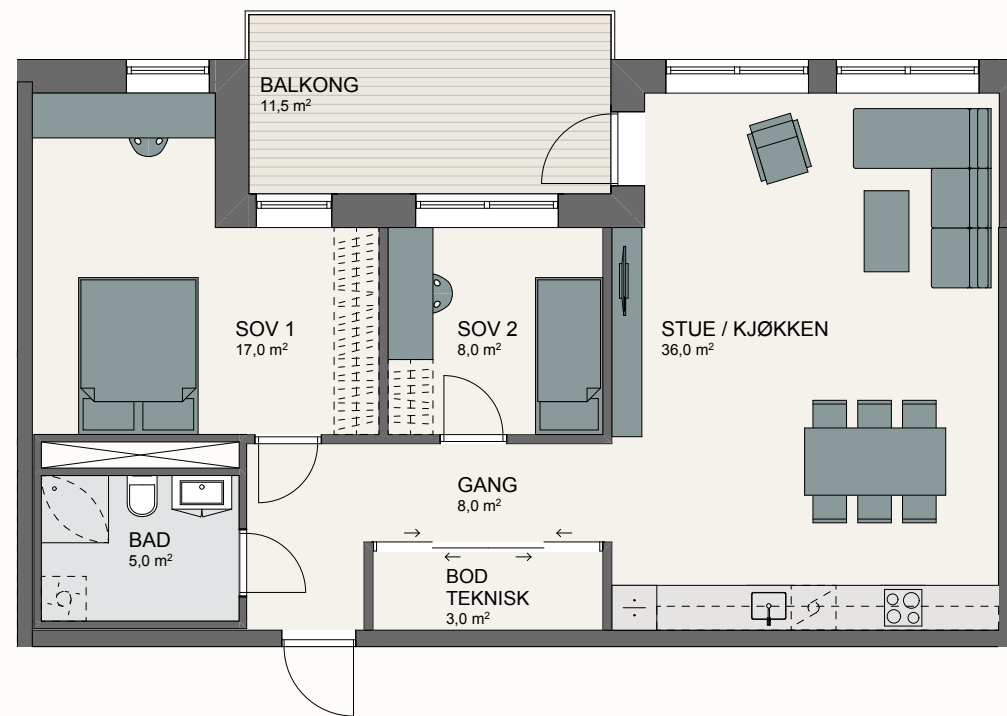
4. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 87 m<sup>2</sup>



# H0407

3-roms

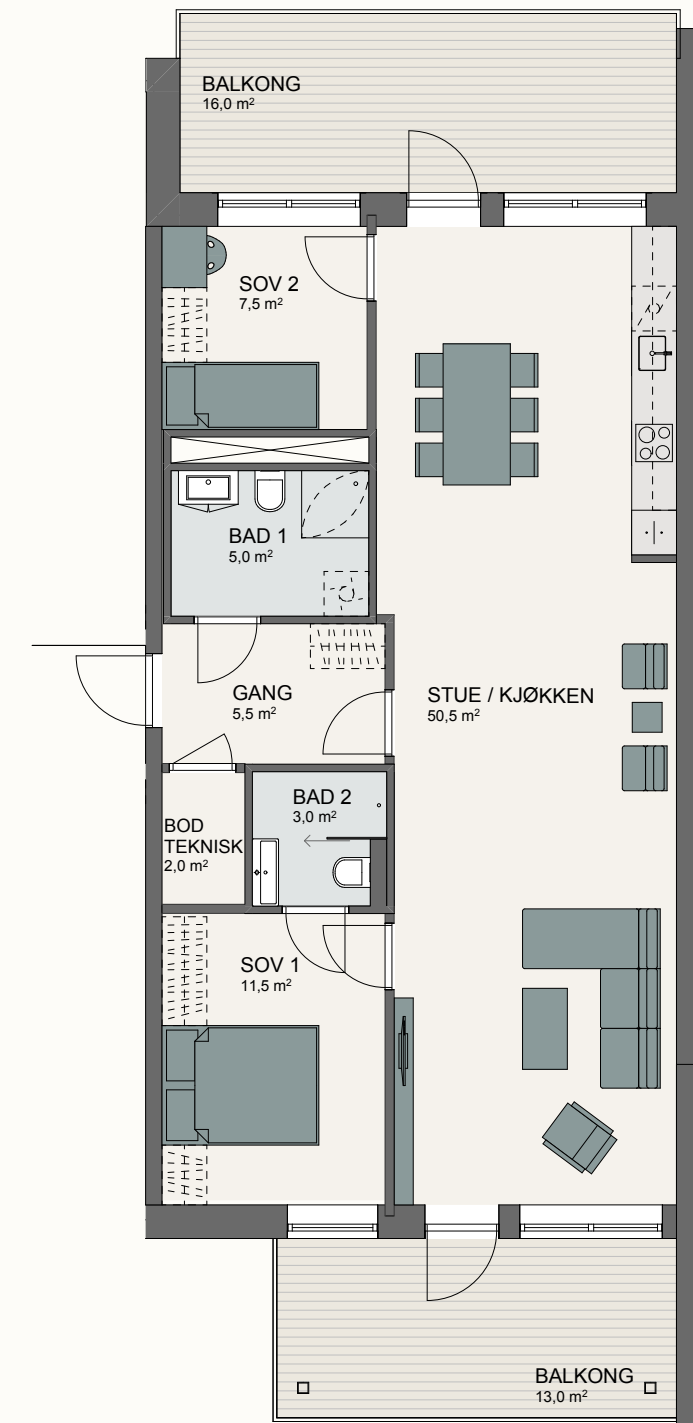
4. etasje


BRA-i: 90 m<sup>2</sup>


BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

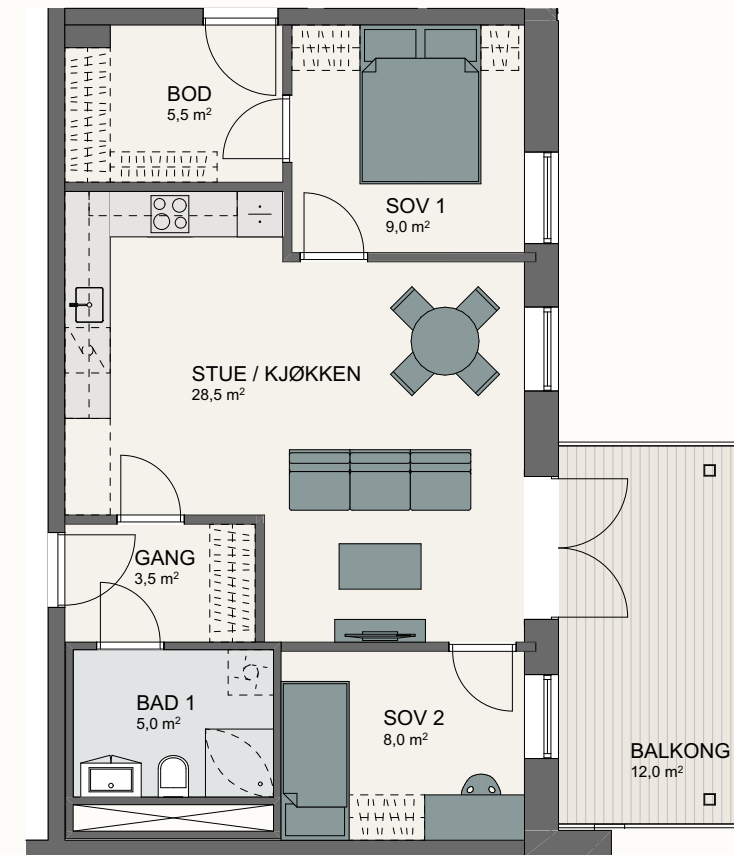
TBA: 29 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 95 m<sup>2</sup>



<b>H0408</b> 2-roms 4. etasje	BRA-i: 44 m <sup>2</sup>	BRA-e: 3 m <sup>2</sup>	
	TBA: 8 m <sup>2</sup>	Sum BRA: 47 m <sup>2</sup>	

<b>H0501</b> 3-roms 5. etasje	BRA-i: 65 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>	
	TBA: 12 m <sup>2</sup>	Sum BRA: 70 m <sup>2</sup>	



H0502

4-roms

5. etasje

BRA-i: 122 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 72 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 127 m<sup>2</sup>



H0503

3-roms

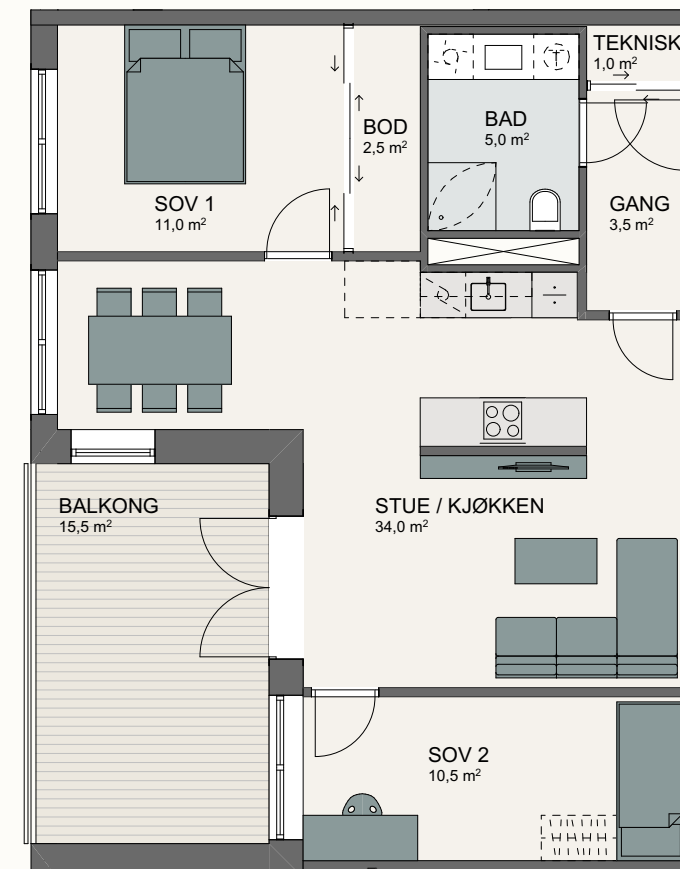
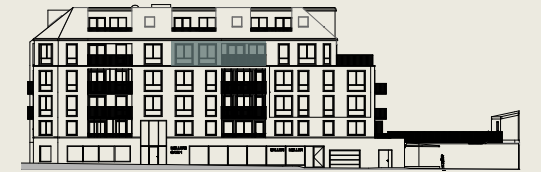
5. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 78 m<sup>2</sup>





H0504

3-roms

5. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 106 m<sup>2</sup>



H0505

3-roms

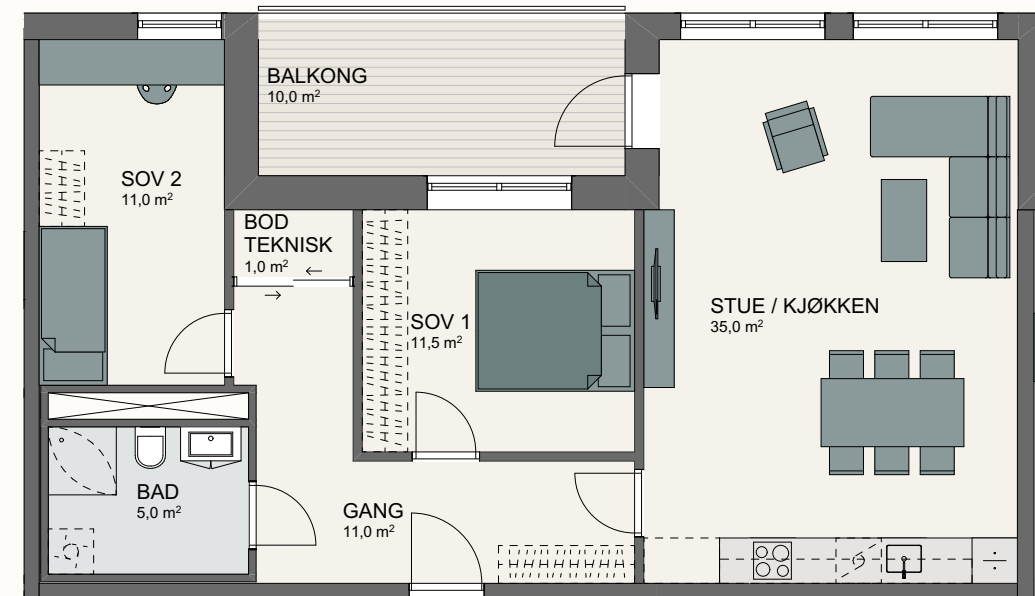
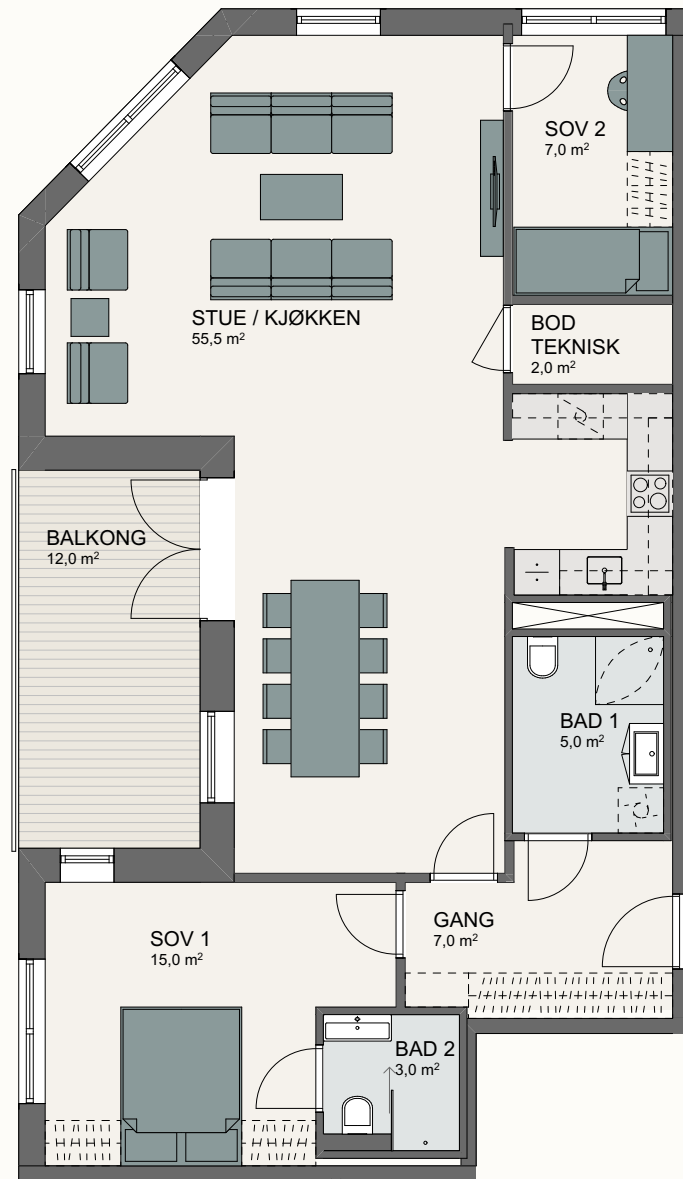
5. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 85 m<sup>2</sup>





H0506

3-roms

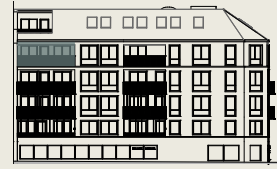
5. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 92 m<sup>2</sup>



H0507

2-roms

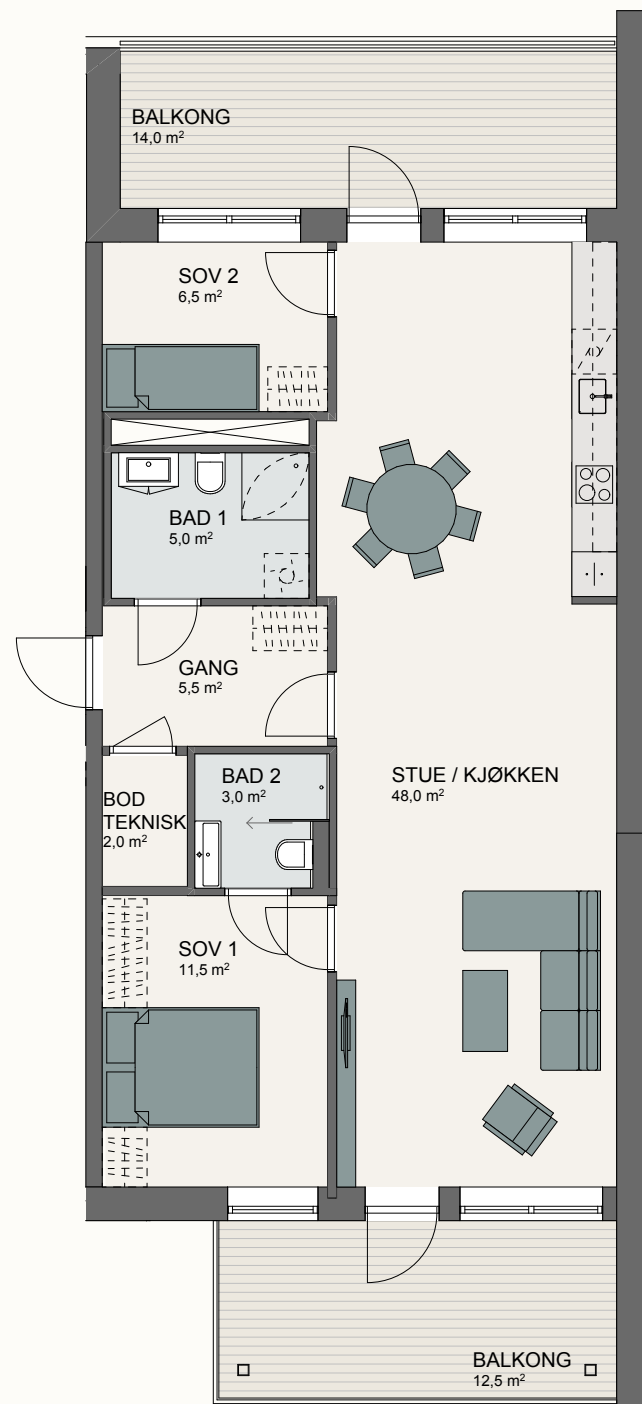
5. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 49 m<sup>2</sup>





# H0601

4-roms

6. etasje

BRA-i: 122 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>
TBA: 53 m <sup>2</sup>	ALH: 6 m <sup>2</sup>
GUA: 133 m <sup>2</sup>	<b>Sum BRA: 127 m<sup>2</sup></b>

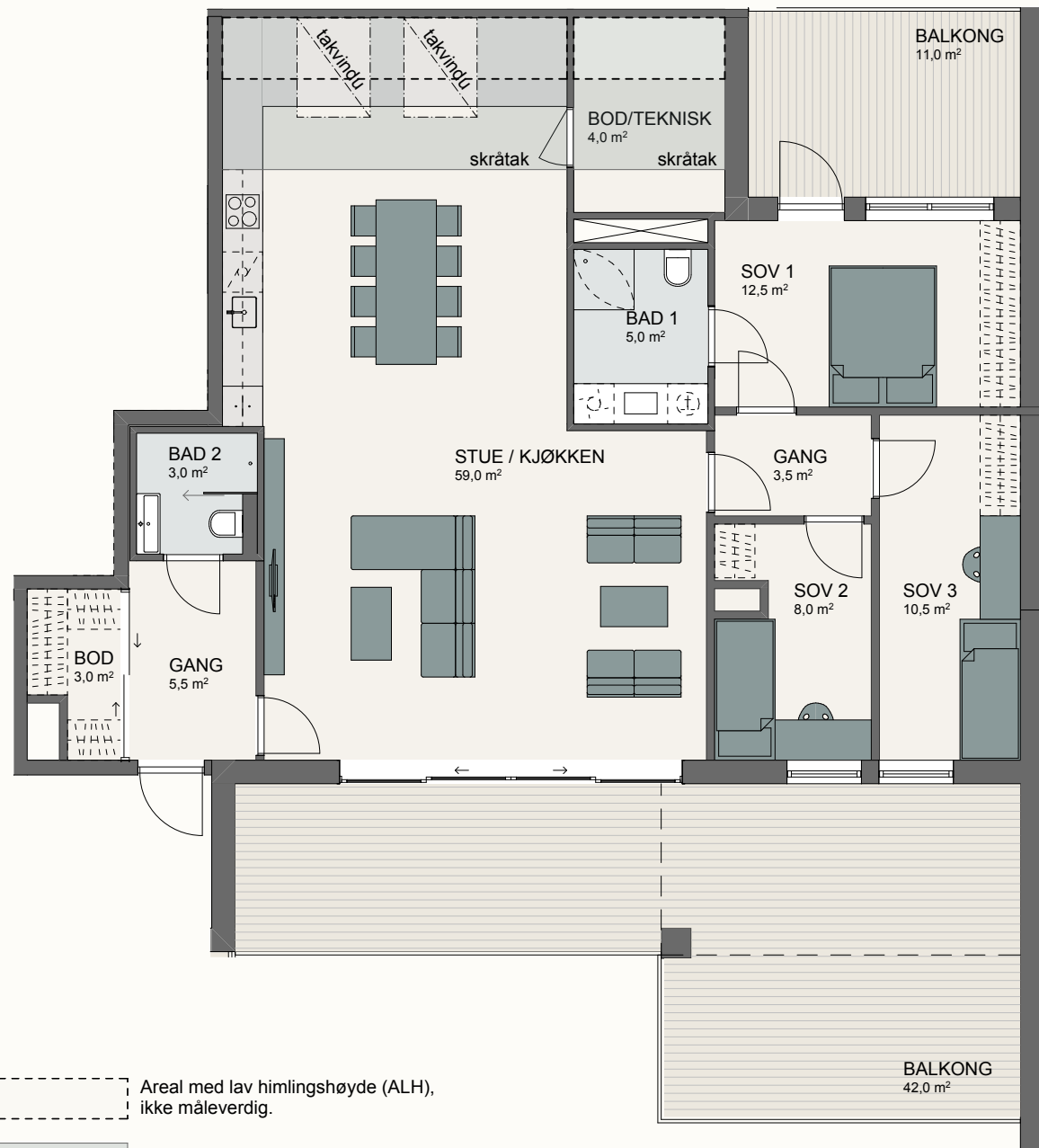


# H0602

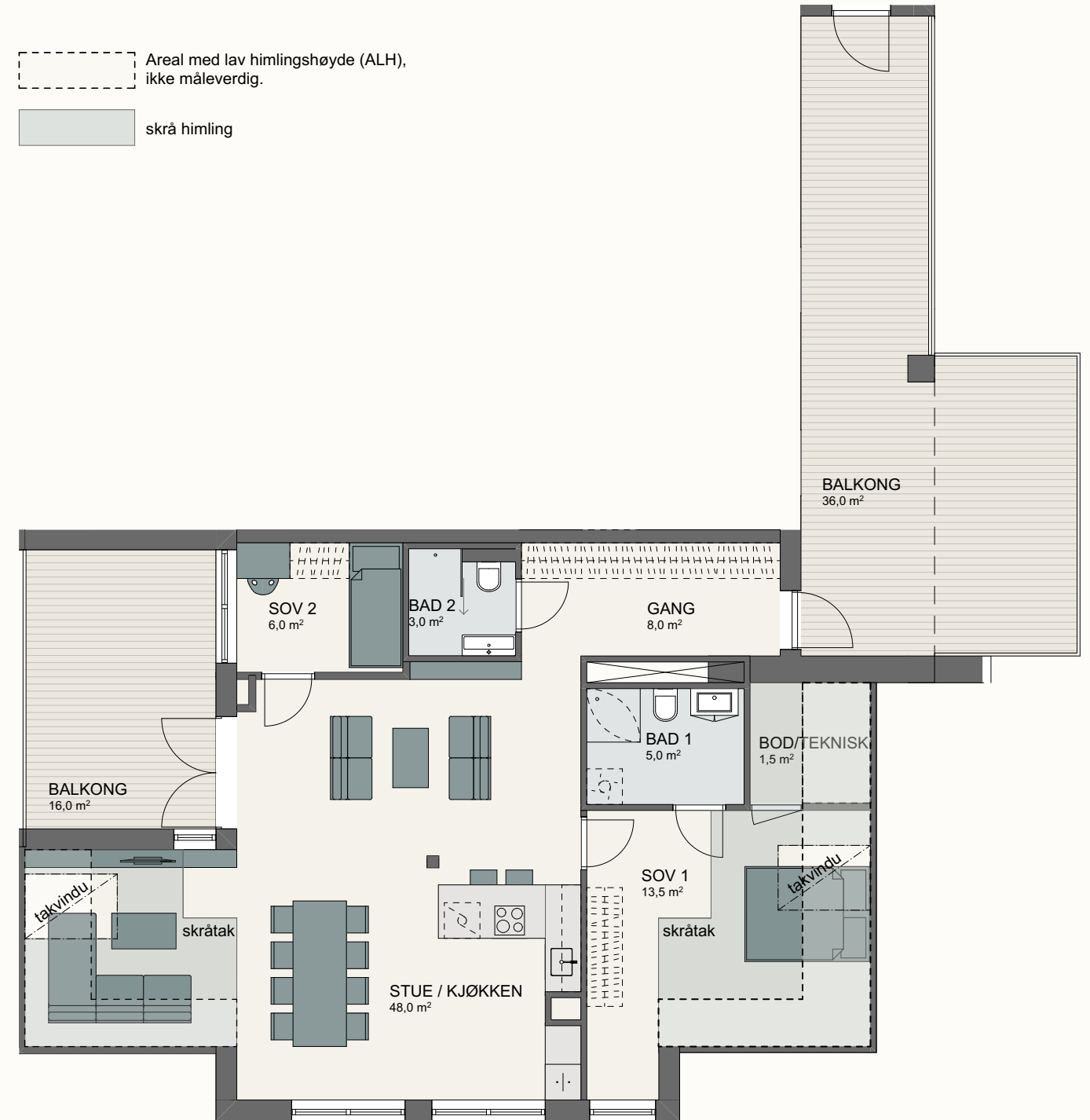
3-roms

6. etasje

BRA-i: 90 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>
TBA: 52 m <sup>2</sup>	ALH: 14 m <sup>2</sup>
GUA: 109 m <sup>2</sup>	<b>Sum BRA: 95 m<sup>2</sup></b>



Areal med lav himlingshøyde (ALH), ikke måleverdig.  
 skrå himling



Areal med lav himlingshøyde (ALH), ikke måleverdig.  
 skrå himling





# H0603

3-roms  
6. etasje

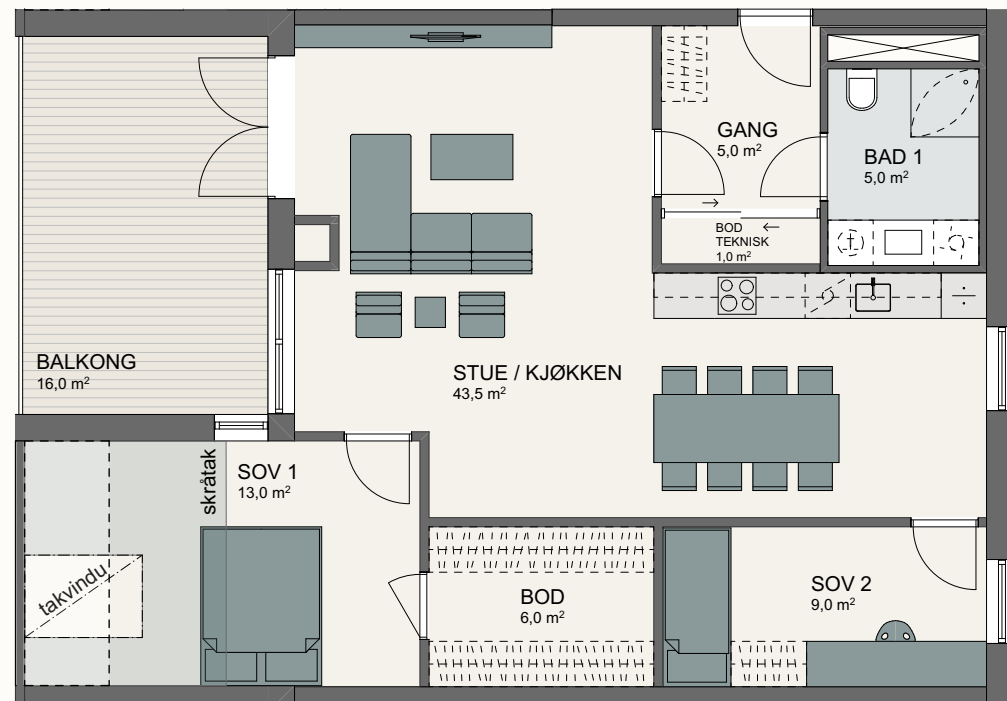
BRA-i: 87 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>
TBA: 16 m <sup>2</sup>	ALH: 3 m <sup>2</sup>
GUA: 95 m <sup>2</sup>	<b>Sum BRA: 92 m<sup>2</sup></b>



# H0604

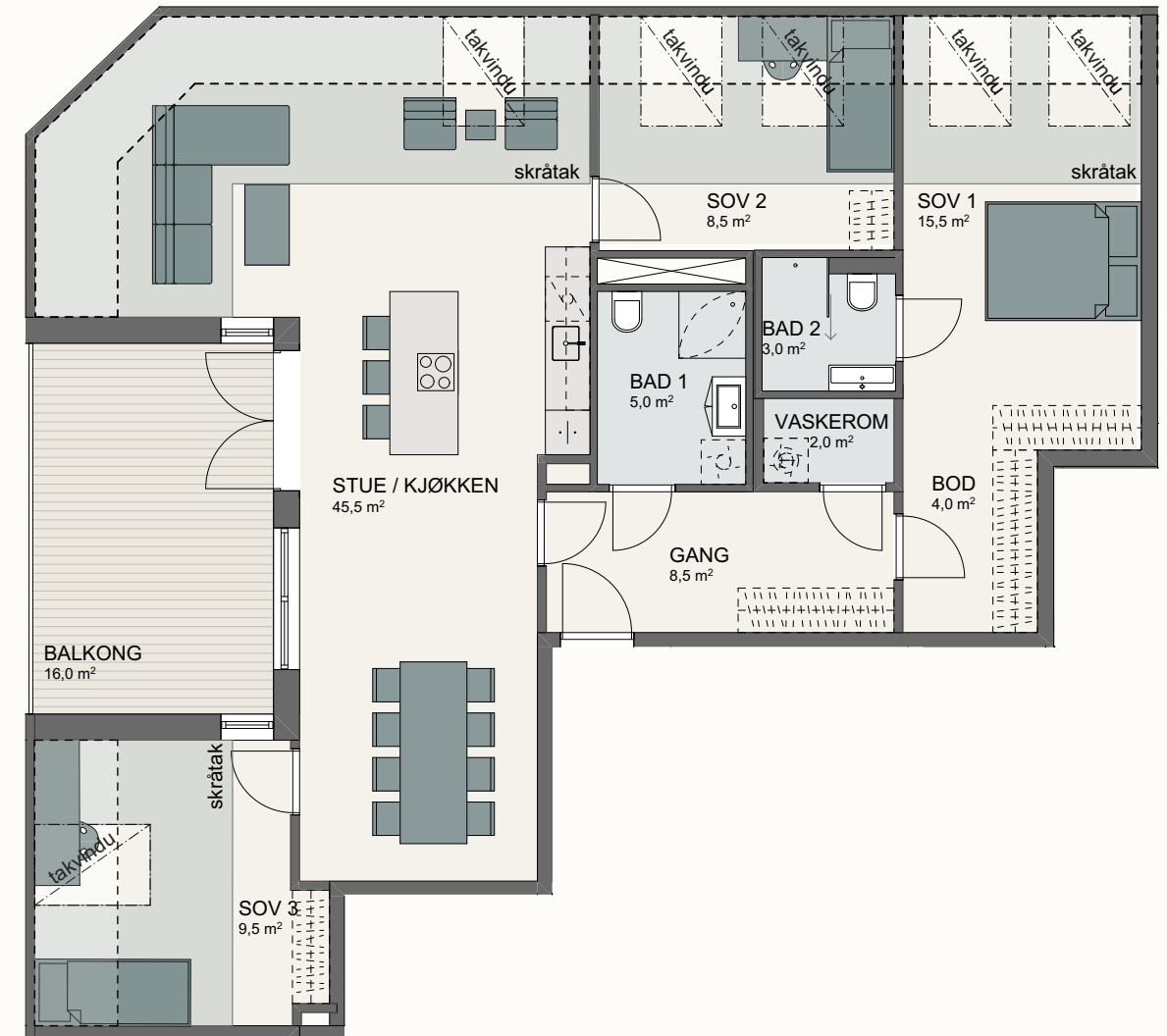
4-roms  
6. etasje

BRA-i: 108 m <sup>2</sup>	BRA-e: 5 m <sup>2</sup>
TBA: 16 m <sup>2</sup>	ALH: 20 m <sup>2</sup>
GUA: 133 m <sup>2</sup>	<b>Sum BRA: 113 m<sup>2</sup></b>



--- Areal med lav himlingshøyde (ALH), ikke måleverdig.

■ skrå himling

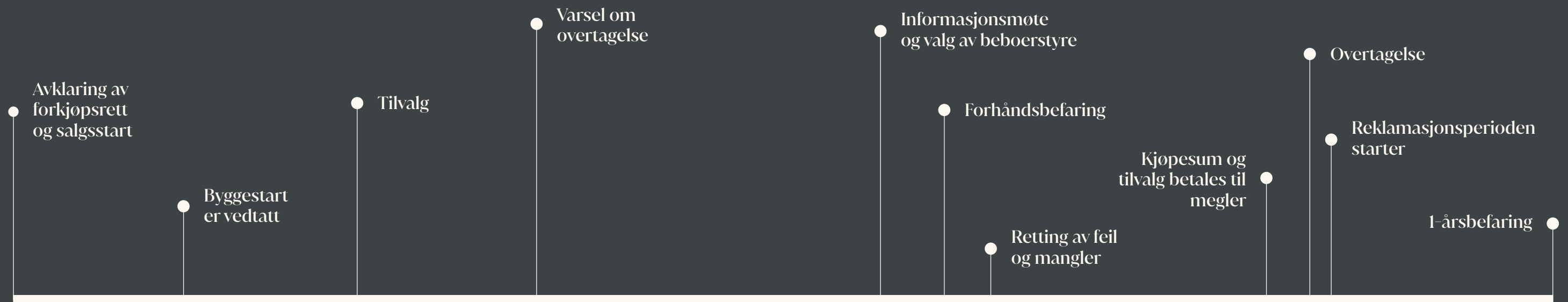


--- Areal med lav himlingshøyde (ALH), ikke måleverdig.

■ skrå himling







## Det er trygt og enkelt å kjøpe bolig av Usbl

Tidslinjen viser de viktigste milepælene når du kjøper bolig av Usbl. Som kjøper vil du jevnlig få tilsendt statusoppdateringer om stort og smått gjennom hele prosessen.



# Møllers Gate bygges og forvaltes av Usbl

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 2000 borettslag og sameier over hele Østlandet.

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

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

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

Usbl er i dag medlem av Grønn Byggallianse, og har tilsluttet oss deres 10 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

Møllers Gate 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





# Hva vil det si å kjøpe en borettslagsleilighet?

Det er mange fordeler med å bo i borettslag. En er at denne boformen gir 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 boret 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

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

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslagets samlede gjeld. Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden kan reduseres hvis du benytter deg av IN-ordning. IN-ordning må

vedtas av borettslaget og lar andelseiere nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin når de selv måtte ønske. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr 100 000 per nedbetaling, så fremt ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

## Passer dette for meg?

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

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

## Andelsleilighet med høy fellesgjeld

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

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

## Kan man leie ut en andelsleilighet?

I utgangspunktet har du begrenset mulighet til å leie ut boligen din i et borettslag. Generelt sier reglene at du må ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut. Du kan heller ikke leie den ut mer enn tre år om gangen. Unntaket er om du må flytte

for en midlertidig periode, som for eksempel at du skal studere eller jobbe i en annen by.

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

## Dokumentavgift

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





# Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
<b>Gang</b>	3-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk - NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt betonghimling med synlige V-fuger.  Ved nedforet himling sparklet og malt gips.  Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.
<b>Stue</b>	3-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk - NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt betonghimling med synlige V-fuger.  Ved nedforet himling sparklet og malt gips.  Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.
<b>Kjøkken</b>	3-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk - NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt betonghimling med synlige V-fuger.  Ved nedforet himling sparklet og malt gips.  Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.
<b>Bad</b>	Fliser: 60x60 cm og mosaikk 5x5 cm i dusjsone.  Gråbeige utførelse, type Marazzi Ragno eller tilsvarende.	Fliser: 60x60 cm.  Gråbeige utførelse, type Marazzi Ragno eller tilsvarende.	Ferdig slett himling.  Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.
<b>WC-rom</b>	Fliser: 60x60 cm, sokkelflis tilsvarende gulvflis.  Gråbeige utførelse, type Marazzi Ragno eller tilsvarende.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk - NCS 1603-Y31R.	Nedforet himling sparklet og malt gips.  Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.

INNREDNING	ELEKTRO	VVS
Garderobeløsning leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.	Downlights i tak med dimmer.	
Kjøkkenløsning iht. salgstegning. Type Stockholm fra HTH, eller tilsvarende.  Takhøye overskap og høyskap, foring mot tak.  Overskap leveres med innfelt LED-belysning.  Underskap og overskap leveres med demping.  Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimlineventilator i stål, plasmafilter.  Integrerte hvitevarer fra Gorenje eller tilsvarende. Oppvaskmaskin, komfyr i høyskap, induksjonsplatetopp samt kjøleskap med frysedel. Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer.  Nedfelt, overlimt vaskekum i stål, type Franke eller tilsvarende.	Egen kurs for induksjonstopp.  Komfyrvakt.  Dimmer til belysning under overskap.	Kjøkkenkran ettgreps blande-batteri i krom, med avstenging for oppvaskmaskin i benkeskap.  Aqua-stopp.
Dersom vask og tørk står i søyle: Baderomsinnredning med heldekkende servant og grepsløse skuffer. Størrelse på innredning avhenger av størrelsen på badet.  Dersom vask og tørk står side-by-side: Hvit plate ca. 2 cm med nedfelt vask. Baderomsinnredning leveres med grepsløse skuffer.  Utenpåliggende speil med innfelt ledlys, tilpasset bredde på baderomsinnredning.  Dusjvegger (rette, svingbare) i herdet glass med aluminiumsprofil.	Downlights i tak med dimmer.  Stikkontakt i tilknytning til baderomsinnredning.  Separate kurser for vaskemaskin og tørketrommel, hvor dette er vist på plantegning.	Vegghengt toalett med innebygget sisterne.  Toalettsete med soft-close.  Ettgreps blandebatteri i krom.  Dusj med termostatstyrt batteri med dusjsett i krom.  Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på bad som har dette inntegnet.  Rør-i-rør-skap.
Baderomsinnredning med heldekkende servant med grepsløse skuffer. Størrelse på innredning avhenger av størrelsen på WC-rom.  Utenpåliggende speil med innfelt ledlys, tilpasset bredde på baderomsinnredning.		Vegghengt toalett med innebygget sisterne.  Toalettsete med soft-close.  Ettgreps blandebatteri i krom.



ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
<b>Soverom</b>	3-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk - NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt betonghimling med synlige V-fuger.  Ved nedforet himling sparklet og malt gips.  Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.
<b>Bod / teknisk rom</b>	3-stavs lypigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk - NCS 1603-Y31R.	Systemhimling.  Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.
<b>Balkong</b>	Impregnert betong.	Pusset overflate.  Spilerekverk i stål eller aluminium.  Enkelte leiligheter vil få en kombinasjon av betong og stål eller aluminium.	Ubehandlet betong.
<b>Privat takterrasse</b>	Impregnert treverk.	Blikkeslåtte vegger tilsvarende utførelse som takverk.  Spilerekverk i stål eller aluminium.	
<b>Privat markterrasse</b>	Impregnert treverk.	Pusset overflate.  Avgrensning mot felleshage med beplantning/hekk.	Ubehandlet betong.

INNREDNING	ELEKTRO	VVS
Garderobeløsning leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.		
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.	
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.	
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.	



# Generelt for leilighetene

<b>Listverk</b>	<p>Fotlist i heltre tilpasses farge på parketten.</p> <p>Gerikter rundt dører leveres ferdigmalt uten synlige spikerhull.</p> <p>Det leveres ikke taklister.</p>
<b>Dører</b>	<p>Inngangsdør til leilighetene som holder lyd- og brannkrav. Dørene leveres i glatt utførsel, fargekode iht. arkitektens spesifikasjon. FG-godkjent lås. Kikkehull. Der det kreves av brann- og rømningshensyn, har inngangsdøren dørpumpe.</p> <p>Innerdører i kompakt, glatt hvit utførelse.</p> <p>Terskel tilpasset farge på parkett.</p> <p>Innerdører leveres med dørhåndtak i rustfritt stål.</p> <p>Innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påregnes terskel/nivåforskjell mellom bad og tilleggende rom.</p>
<b>Vinduer og terrassedører</b>	<p>Vinduer og terrassedør leveres utvendig kledd med aluminium. Innvendig malt i klassisk hvit. Vinduer leveres listefritt.</p> <p>Åpningsbare vinduer har mekanisme for låsing i luftstilling. Alle vinduer skal ha åpningsfelt som gjør vindusvask mulig innenfra, eventuelt fra egen balkong/ute plass/terrasse. Balkongdør med låsefunksjon. Det må påregnes terskel/nivåforskjell mellom innvendig gulv og balkong/terrasse.</p>
<b>Låssystem</b>	Systemlås for hele borettslaget. Leilighetsnøkkel passer i ytterdør, postkasse, sportsbod og dører til fellesareal. Ytterdør forberedt for dørautomatikk.
<b>Vegger</b>	Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.
<b>Takhøyde</b>	Generell takhøyde er på ca. 250 cm. Det vil være lavere himling i gang, bad, bod og eventuelt WC. Stedvise nedkassinger må påregnes også i stue, kjøkken og soverom. For områder med skråtak i toppleilighetene er takhøyden naturligvis lavere.

# Fellesanlegg

## Inngangsforhold

Hovedinngang fra Møllers Gate til inngangsparti som blir liggende i en halvetasje. Derfra adkomst til 1. etasje (halv etasje ned) og 2. etasje (halv etasje opp) via trapp og heis. Utgang fra 2. etasje til bakhagen. Inngangsområdene og utgang til bakhagen vil være tilrettelagt for bevegelses-hemmede.

## Felles uteområde

Uteområdet vil bli opparbeidet med interne gangstier og ulike soner for lek, opphold og beplantning. Private mark-terrasser skilles fra fellesarealene med bruk av leegger og/eller beplantning. På fellesarealene planlegges det plantekasser, benker og bord. Lengst syd på uteområdet planlegges det et hyggelig fellesområde med benk, bord, pergola og utekjøkken.

Utomhusplanen er ikke detaljprosjektert og viser hvordan arealene planlegges disponert, men planen er ikke bindende for selger når det gjelder utforming, detaljering og materialer. Utomhusarealet skal leveres med alminnelig god kvalitet. Planen er at utearealene disponeres i felleskap for alle boligene. Leilighetene på bakkeplan får imidlertid eksklusiv bruksrett til eget uteareal/markterrasse og disponerer dette arealet alene. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at styret må samtykke til at det kan foretas endringer av utearealet slik som at det settes opp gjerder, faste innretninger, utvidelse av terrasse med mer og at andelseier må vedlikeholde dette arealet.

## Parkering

Parkering vil ligge i plan 1 med innkjøring fra Møllers gate.

Det følger med parkeringsplass til noen leiligheter. Se prisliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesareal, se mer under eierforhold/organisering. Kjøper som erverver garasjeplass i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Kjøper forplikter seg til å akseptere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler, bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk med videre som fastsettes for garasjeanlegget.

Laveste fri kjørehøyde er ca. 2,20 m. Fri høyde under port ca. 2,10 m. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i parkeringskjeller kan variere i bredde fra minste bredde på ca. 2,60 m. Parkeringsplassens utforming er i noen tilfeller utenfor gjeldende anbefaling til SINTEF Byggforsk og Statens Vegvesen. Byggets

bæresystem var ferdig prosjektet før de nye anvisningene ble offentliggjort. Arkitekten har vurdert alle plasser i forhold til brukbarhet. For å bære bygget over må det plasseres søyler i parkeringsanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene. Kjellerarealet leveres uten sluk. Kjelleren vil bli ventilert. Det må påregnes noen vannansamlinger ved snøsmelting fra biler.

Det vil være mulighet for kjøper å gjøre tilvalg på ladepunkt for el-bil. Hastighet på lading vil være avhengig av kapasitet og hvor mange som lader samtidig. Det tas forbehold om forskriftsendringer.

Eventuelle usolgte parkeringsplasser og/eller bodere, tilhører utbygger også etter at arealet er ferdigstilt og helt eller delvis overlevert kjøperne. Selger har dermed full rett til å selge parkeringsplassene og bodene etter at kjøperne har overtatt plasser i garasjeanlegget.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC - plassene i henhold til vedtektene. Kjøper som tildeles en HC-plass uten dokumentert HC-behov vil dermed måtte akseptere å bytte plass til andre med et slikt behov. Selger har dermed full rett til å selge de ledige parkeringsplassene/bodene.

## Sportsbod og sykkelparkering

Alle leilighetene får en sportsbod fra ca. 2,5 m<sup>2</sup> til 5 m<sup>2</sup>. Sportsbodene er i eget rom i tilknytning til plan 1 med adkomst enten fra garasjeanlegg eller fra bakgård. Bodvegger vil bli utført i netting med tett dør forberedt for hengelås. Selger vil forestå fordeling av sportsbodene. Fordeling gjøres etter størrelse og beliggenhet for leilighet. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Det kan være rørføringer i bodene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Det blir etablert sykkelparkering i parkeringsanlegg i nærhet til utgang samt i bakgård.

## Renovasjon

Separat renovasjonsrom i tilknytning til parkeringsanlegg på plan 1. Adkomst fra Møllers gate samt intern adkomst fra parkeringsanlegg.



# Tekniske anlegg

## Ventilasjon

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres fortrinnsvis i himling eller på vegg i bod/teknisk rom, alternativt over himling i gang. Luftinntak fra fasader. Avtrekk på våtrom og tilluft i oppholdsrom ventileres i henhold til forskrifter.

## Oppvarming

Gang, stue og kjøkken varmes opp med vannbåren gulvvarme. Varmtvann oppvarmes med fjernvarme. Fjernvarmeanlegget plasseres i felles teknisk rom i 1. etasje. Det leveres individuell måling av fjernvarme i alle leiligheter. Bad og WC-rom oppvarmes med vannbåren gulvvarme.

## Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/himling. Elektriske ledninger og kontakter kan bli utenpågående på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer samt svakstrømsdel til bredbåndutstyr blir plassert i bod/teknisk rom eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som utleveres i tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter, samt ladepunkt for elbil.

## TV og data

Det leveres opplegg i form av tomrør til TV/bredbånd i stue og soverom 1. Selger inngår en kollektiv avtale med fiberleverandør med levering av utstyr og signaler. TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse. Det gir den enkelte beboer større grad av fleksibilitet for tilpasning etter egne behov.

## Ringeklokke/porttelefon

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og ved inngang fra gårdsrom, samt porttelefon med kamera og døråpner i hver leilighet.

## Tekniske føringer og installasjoner

I entré/gang, bad og bod blir det 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 fremkomme slike føringer, som ikke vil bli ned-

foret eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken. Kjøkkenventilator leveres med plasmafilter.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang.

## Konstruksjon

Bygningen oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betongdekker med avstivende trapp/heiskjerne i betong, men enkelte vegger kan ha stålsøyler og dragere. Fasadene blir hovedsakelig levert med pussystem. Sokkeletasje i tegl/flis. 5. etasje får båndtekkning av stål på fasadene. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i tre eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.

Balkongene leveres som utenpåliggende eller inntrukket. Noen balkonger mot gateløp leveres med innglassing, dette fremkommer på plantegninger. Det vil bli levert rekkverk i stål/aluminium på alle terrasser, med unntak av markterrasser hvor avgrensning mot hage vil skje med beplantning.

## Brannsikkerhet

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Dette leveres hovedsakelig i himling eller vegg. I rom hvor himling ikke er nedsenket må det påregnes innkassing for sprinkel, f.eks. stue/kjøkken og soverom. I fellesarealer legges sprinkelanlegg åpent.

Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter. Røykvarslere er seriekoblet og tilkoblet strømnettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved sterk varme og mye damp.

# 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.

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. I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

Prosessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, 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 og andre slagretning på dører er også å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Kjøper har ikke

rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense mulighetene for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalgene tilbys av entreprenøren. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Denne kostnaden kan bli belastet avhengig av endringens størrelse. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg, jf. bustadoppføringslova § 44.

Badene er planlagt levert som våtromskabiner. Våtromskabinene vil ha en egen tilvalgsfrist på grunn av produksjonstid av kabinene. Kjøper må være forberedt på at tilvalgsfristen for bad kommer raskt etter igangsetting av byggingen. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få mulighet til å velge alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulighet for å sette inn badekar. Utbygger vurderer å levere plassbygde bad. Endelig avgjørelse blir tatt i god tid før tilvalgsfrister.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Ved større endringer kan det kreves en garanti eller forskudd 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 bustadoppføringslova § 9.



# Salgsoppgave

Salgsoppgaven skal utarbeides av gruppen i henhold til oppgaveteksten. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende lovverk og forskrift. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende praksis. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende teori. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettspraksis. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettslitteratur. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettsvitenskap. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettsfilosofi. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettspsykologi. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettsmedisin. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettslingvистikk. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettskultur. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettskunst. Oppgaven skal utarbeides i henhold til gjeldende rettsvitenskap.

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

Hjemmelshaver til eiendommen er Usbl Utbygging AS. Selger har ansvar for å gjennomføre hjemmelsovergang. Hjemmelen til eiendommen vil bli overført borettslaget før overtakelse.

**Eierform**
Andelsleilighet

**Adresse**
Eiendommen har i dag adresse Møllers gate 1A og 1B, 3210 Sandefjord. Kommunen tildeler endelig adresse før overtagelse.

**Eiendommen**
Eiet tomt. Tomten har gnr. 172 og bnr. 120 i Sandefjord kommune.

Selger tar forbehold om at eiendommen kan sammenslås/fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for eiendommen er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 1 611 m². Tomten som sameiet skal eie opprettes med eget matrikkelnummer. Sameiets tomteareal er oppgitt av Selger å utgjøre ca. 1 611 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.

**Fellesareal/utomhus**
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.

Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene.

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

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

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

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

Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Borettslaget vil ha ansvar for vedlikehold av fellesarealer som alle boligene i prosjektet Møllers Gate kan benytte. Eventuelle internveier/gangstier driftes av borettslaget.

**Organisering**
Boligene i prosjektet er planlagt organisert i et borettslag i henhold til lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven. Møllers Gate borettslag (under stiftelse) er planlagt å bestå av totalt 36 andeler. Antall andeler og boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget er planlagt til å være en del av Sameiet Møllers Gate.

Prosjektet i Møllers gate blir bestående av 1 byggetrinn og skal stå ferdig utbygd med 36 leiligheter og hver sin sportsbod. Boligene vil bli 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 rett til å bruke fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til.

Eiendommen skal seksjoneres og er planlagt å bestå av 1 samleseksjon bolig og 3 næringsseksjoner. Borettslaget vil bli hjemmelshaver til boligseksjonene. Næringsseksjonene i sameiet er planlagt å omfatte 2 kontorer og 1 lommegalleri. Selger tar forbehold om hva slags virksomhet som blir etablert i næringsseksjonene. Antall seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Hver seksjon utgjør en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen, med tilknyttet enerett til bruk av sine respektive bruksenheter og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg.

Ved ferdigstillelse av hele prosjektet vil utearealene disponeres i fellesskap for alle de 36 boligene i borettslaget. Leiligheter med markterrasser vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

**Generelt om borettslag**
Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borettt til en bolig og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Borettslaget plikter å avholde minst en generalforsamling hvert år. På generalforsamlingen velges det et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften og for å ivareta beboernes felles interesser. I tillegg behandles regnskap og budsjett og andre saker som styret finner nødvendig eller som andelseierne har sendt inn. Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med framleggs-, tale- og stemmerett.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som boligkjøperen må skaffe selv, enten via egenkapital eller lån i banken. Når man kjøper en bolig i et borettslag betales derfor et innskudd, mens boligens andel av fellesgjelden nedbetales gjennom de månedlige felleskostnadene. Kjøpesummen for boligen består av innskudd pluss boligens andel av fellesgjeld.

**Parkering / næring**
Det er 22 parkeringsplasser i prosjektet. Disse er tildelt leiligheter i henhold til prislste. Det opplyses om at 1. etasje (bakkeplan) vil kombineres med næringslokaler på ca. 200 m² til sammen og parkeringsplasser.

**Byggetid**
Byggetiden er stipulert til ca. 18 måneder fra fysisk igangsettelse av murerarbeidene. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold vedrørende igangsetting».

**Selgers forbehold vedrørende igangsetting**
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger.
- Tilfredsstillende finansiering for prosjektet foreligger.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entreprise for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.07.2025 kl. 18.00 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være 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 kansellere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

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

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

**Ferdigstillelse/overtagelse**
Boligene planlegges ferdigstilt i løpet av 2. halvår 2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se ellers vilkår under «selgers forbehold vedørende igangsetting».

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt foregå byggearbeider på eiendommen og på eiendommene. Utomhusarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid.



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

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13 slik at Kjøper får overdratt en boret og ikke hjemmel til andelen ved overtagelsen. En boret gir Kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at Kjøper ikke har stemmerett på borettslagets general-forsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første boret i borettslaget er overtatt.

Ved å overta boret vil Kjøper overta ansvaret for sin andel av felleskostnader og øvrige borettslagsforpliktelser, herunder andel fellesgjeld. Sluttoppgjør til Selger vil kunne gjennomføres før hjemmel til andelen er tinglyst mot at forsukddsgaranti iht. bustadoppføringslova § 47 tilsvarende hele kjøpesummen 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 selges i løpet av perioden hvor kjøper kun har boret, vil kjøper ikke kunne påregne å få oppgjør for boligen før hjemmel til andelen er overført fra selger.

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

Boligene i Rygge

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

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**
Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger. Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

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

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**
Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligene senest på overtagelsesdagen. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar. Av midlertidig bruks-tillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdig-stilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående

arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Eventuelle tilbakeholdte penger vil stå på klientkonto hos megler.

Fellesareal

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelses-forretning avholdt etter overtagelse av boligen. Boretts-lagets 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 fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet i henhold til vedlagte prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger, samt andelskapital.

- Gebyr for tinglysning av hjemmel til andelen kr 500
- Gebyr for tinglysning av pantedokument kr 500
- Etableringsavgift/stifting av borettslaget kr 4 300 per andel
- Andelskapital kr 5 000
- Oppstartskapital til borettslaget utgjør kr 9 000
- Refusjon av andel dokumentavgift som utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi ved tinglysningstidspunktet for Selgers overskjøting av tomt til borettslaget. Avgiften fordeles på andelene i borettslaget etter størrelse på den enkelte boenhet. P.t. er tomteverdien antatt å utgjøre kr 7 708 per m² BRA-i, som utgjør cirka kr 194 per m² BRA-i i dokumentavgift for hver bolig.

Boligene i Rygge

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokument-avgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Boligene i Rygge

Eventuelle kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Boligene i Rygge

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgs-oppgave/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 står fritt til, når som helst og uten varsel, å endre prisene på usolgte leiligheter.

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

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

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

Kjøpere 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.

Boligene i Rygge

**Innskudd**
Innskuddet er den del av kjøpesummen som Kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Boligene i Rygge

**Fellesgjeld**
Borettslaget vil bli finansiert med 40 % fellesgjeld og 60 % innskudd. Fellesgjeldene er planlagt å bestå av et annuitets-lån med flytende rente og 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie.

Boligene i Rygge

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på boretts-lagets fellesgjeld, Kapitalkostnadene vil dermed øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før boretts-laget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Ordningen er også betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring,

vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Boligene i Rygge

**Felleskostnader**
Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drifts- og vedlike-holdskostnader i borettslaget. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

For de som kjøper garasje vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasje stipulert til ca. kr 220 per måned per garasje. Felleskostnad for garasje fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten. Der det foretas lading av elbil, dekker bileier strømkostnadene mv. for dette etter nærmere avtale. Det er lagt frem og montert flatkabel til parkeringsanlegget for fremføring av strøm til elbil lader. Kabel kan bestilles sammen med lader som tilvalg om ønskelig.

Boligene i Rygge

**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.

Boligene i Rygge

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

Boligene i Rygge

**Vedtekter**
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for både borettslaget og sameiet. Selger vedtar vedtekter som følger vedlagt, men kan frem til overtakelse gjøre nødvendige eller hensiktsmessige endringer i vedtektene frem til over-takelse. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Som medlem av borettslaget og i



tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

**Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer**

Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl hadde forkjøpsrett ved salgsstart, og vil ha forkjøpsrett ved fremtidige salg av boliger i borettslaget når det er etablert. Dersom man benytter seg av forkjøpsretten, vil man få en karantenetid på to år. Samme medlemskap kan dermed ikke benytte sin forkjøpsrett på annen bolig de neste 2 årene. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen.

**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.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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

**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:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttede vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) 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. Areal med lav himlingshøyde (ALH) er ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH. Gulvareal (GUA) er BRA og ALH som kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA). På tegningene kan det også være angitt et romareal

som er nettoarealet innenfor omsluttede vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

**Kommuneplan, reguleringsplan og rammetillatelse**

Eiendommen er avsatt til Sentrumsformål – nåværende og Offentlig eller privat tjenesyting – nåværende, iht Kommuneplanens arealdel 2023, vedtatt 21.09.23. Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Kvartalet Møllers gate – Landstadsgate – Jernbanealleen og Stockfledts gate, planid 3907 20090008, vedtatt 20.10.2011. Området er regulert til blandet formål som forretning, kontor, boligformål, servering og allmenntyttig formål. Iht kommuneplanens arealdel befinner eiendommen seg i et område for Ras- og skredfare, kvikkeleire (H310), Rød sone for støy iht. T-1442 (H210), Gul sone for støy iht. T-1442 (H220), krav vedrørende infrastruktur (H410) og bevaring kulturmiljø Parken (H570\_10). Iht. opplysninger fra kommunen er det i gjeldende kommuneplan vist hensynssone «ras og skredfare, kvikkeleire» over eiendommen og at det må påregnes krav om geotekniske undersøkelser før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2. Det er videre opplyst fra kommunen at Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. til Miljøverndepartementets “Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442). Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, deriblant bolig. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bygninger med støyfølsomme bruksformål, deriblant boliger. Det er gjort kompenserende tiltak slik at Møllers Gate blir et trygt og godt sted å bo.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

Rammetillatelse er ikke mottatt på tidspunkt for lansering av prosjektet, men ligger til behandling hos kommunen. Saken har vært behandlet i hovedutvalget for plan og byggesaker, hvor tiltaket fikk innvilget tillatelse, formell rammetillatelse for riving og oppføring av prosjektet er forventet medio september.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

**Heftelser/servitutter**

Boligen/Andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20. Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På sameiets eiendom er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgiverieiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

07.12.1928, dagbok nr. 910165-1. Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder erklæring med naboeiendommen om oppføring av verkestedbygning.
22.08.1930, dagboknr. 919169-1. Bestemmelse iflg skjøte.

Gjelder bruksrett for gnr. 172, bnr. 117 til en del av eiendommen, og plikt for kjøperen til oppførsel av 1 mur.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

30.09.1936, dagboknr. 914-1/29. Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder erklæring fra Sandefjord Bilcentral AS om oppføring av våningshus på eiendommen Landstadsgate 25, samt frist for oppføring av resterende bebyggelse.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

31.10.1936, dagboknr. 1152-1/29. Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder avtale fra Sandefjord Bilcentral AS om at selskapet forplikter seg til å mure igjen vinduer dersom kommunen måtte anse dette som nødvendig.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

26.01.1937, dagboknr. 119-2/29. Erklæring og avtale om felles branngavl . Gjelder eiendommen Landstads gate 25 og Sandefjord Bilcentral AS i Jernbaneallen. Gir på visse vilkår rett til å anvende branngavl med takfeste og til å bringe åpning mellom begge bygninger

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

24.11.1958, dagboknr. 3075-2/29. Erklæring og avtale. Bestemmelse om felles vegg med gnr. 172, bnr. 117. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

03.03.1962, dagboknr. 626-2/3/29. Bestemmelse om adkomstrett/parkering/garasje. Rettighetshaver gnr. 172, bnr. 119 og bnr. 114. Disse eiendommene er sammenslått med prosjekteiendommen/Møllers gate 1 A og 1 B.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

Det vil bli gitt bruksrett til gnr. 172 bnr. 117 på 60 cm av tomten mot syd, som ikke kan brukes til noe på sameiets tomt. Avtalen om bruksrett vil bli tinglyst.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjoner som sikkerhet for fellesgjelden, og fellesobligasjon til sikkerhet for innskuddene i borettslaget. Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet. Videre vil det bli tinglyst 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

**Forsikring**

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

**Formuesverdi**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

**Eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt per 2024 i Sandefjord kommune, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

**Energimerking**

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

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

**Forbehold og generelle forutsetninger**

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

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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 tilfredsstillle plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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.

Et eksempel på et borettslag i Oslo.

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



Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, 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. Det kan grunnet slike tilpasninger bli mindre avvik i totalareal og eller i oppgitt nettoareal, vist i salgstegning for i hvert enkelt rom. Dette gir ikke grunnlag for pris-avslagskrav.

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

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, utbyggingseiendommen, 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 aksepters 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 tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og garasjeplasser.

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

#### 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 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.

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. 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.

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.

#### Avbestilling

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringsloven, kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen (innskudd og andel fellesgjeld).

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettings-tillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringsloven § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

#### Transport av kontraktposisjon

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Transport av kontrakt til nær familie, jfr. Borettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport iht. overstående, påløper et transportgebyr på kr. 15 000,- til selger samt meglerhonorar (konferer megler). Videre forutsetter Selger at hjemmelsdokument tinglyses på den/de som Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud.

#### 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 eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanke, har megør 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 handel.

#### Personopplysninger med mer

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-TV 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.

#### Tilbud på lånefinansiering

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.

#### Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- Siste gjeldende prisliste
- Romskjema i prospekt
- Plantegning i prospekt
- Etasjeplan i prospekt
- Fasade- og snitt-tegninger datert 02.11.2023, sist rev. 08.05.2024
- Utomhusplan i prospekt
- Utkast vedtekter for borettslaget datert 29.08.2024
- Utkast budsjett for borettslaget datert 10.09.2024
- Utkast til vedtekter for kombinasjonssameiet datert 29.08.2024
- Øvrig salgsprospekt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Matrikelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumentnummer 1, 5, 7-15 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjonen gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

#### Meglerforetak

Salg og oppgjør ved Eiendomsmeglerforetak: DNB Eiendom AS

Besøksadresse: Jernbanealleen 13
Postadresse: 3210 Sandefjord
Organisasjonsnummer: 910 968 955

Ansvarlig megler/kontaktperson: Lill-Iren Barth
Mobil: 913 26 532
E-post: lill-iren.barth@dnbeiendom.no

Prosjektmegler/kontaktperson: Bård Johnsen
Mobil: 468 08 898
E-post: bard.johnson@dnbeiendom.no

#### Meglervederlag

Megler har fast provisjon per solgte enhet.
Meglervederlag dekkes av oppdragsgiver.
Provisjon: kr 31 250 inkl.mva.
Tilrettelegging: kr 6 250 inkl.mva.
Oppgjør: kr 6 250 inkl.mva.

Totalt kr 43 750 per salg/enhet

#### Hovedoppdragsnummer

941225009

#### Prospekt sist endret:

08.11.2024

Layout: Usbl InHouse
Foto: Fogra Reklamefoto, Torbjørn Husevåg, Kimm Saatvedt
Plantegninger: SPIR Arkitekter
Illustrasjoner: Locka
Trykkeri: Merkur
Dato - trykk: 12.09.2024
Opplag: 80 stk.



## Salg ved DNB Eiendom



**Lill-Iren Barth**

Eiendomsmegler  
913 26 532

[lill-iren.barth@dnbeiendom.no](mailto:lill-iren.barth@dnbeiendom.no)



**Bård Johnson**

Eiendomsmegler  
468 08 898

[bard.johnson@dnbeiendom.no](mailto:bard.johnson@dnbeiendom.no)

**DNB**  
Eiendom

# 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](https://usbl.no).

**usbl**







ûsbl