

ØVRE HASLEVEI
— 66 —



NØKKELINFORMASJON

ANSVARLIG MEGLER

Krogsveen Eiendomsmegling avd. Sandefjord
Andreas Haraldsen
Daglig leder/ Eiendomsmegler
Mob: 970 06 400
andreas.haraldsen@krogsveen.no

OPPDRAKSNUMMER

22-0329/19

SALGSOPPGAVEN

Sist oppdatert: 29.05.2020

EIENDOM

Øvre Haslevei 66, 3229 Sandefjord Gnr. 47, bnr. 134 i Sandefjord kommune.
Prosjektets adresse vil bli Øvre Haslevei 66 B, C, D, E, F og G.

SELGER

Kollen Bolig AS Org: 916 324 855

HJEMMELSHAVER

Linholt AS

BOLIGTYPE

Borettslag/borettslagsandeler.

EIE- OG ORGANISASJONSFORM

Boligene blir organisert som ett frittstående borettslag. Selger planlegger å oppføre alle 6 boligene i ett byggetrinn. Det planlegges en sammenhengende utbygging av boligene.

Det vil bli utarbeidet vedtekter for borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper få rettigheter og forpliktelser. Det opprettes 6 andeler (garasje inkl. i andel 101, 103, 201 og 203) med evt. eksklusiv bruksrett til tilleggsareal jfr. borettslagsloven. Dette gjelder balkonger og boder. Hver kjøper får eksklusiv bruksrett/borettsrett til egen andel. Terrasser på bakkeplan gis vedtektsfestet eksklusiv bruksrett.

FORRETNINGSFØRER/FORVALTNING

Selger har engasjert Boligbyggelaget Usbl (Sandefjord)

som forretningsfører for borettslaget. Det er inngått avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå serviceavtaler og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnader for dette er tatt inn i budsjettet.

FORKJØPSRETT

Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett i ovennevnte prosjekt ved første gangs kjøp. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være ajour med kontingentbetalingen ved tildeling.

EIERFORM

Borettslaget blir eier av eiendommen. Andelseierne vil eie andeler i borettslaget, som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Det er planlagt 6 andeler i borettslaget.

BORETT

Selger forbeholder seg retten til å overføre en borettsrett etter borettslags loven § 2-13 i forbindelse med overtagelsen. Borettsretten gir full rådighet over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har en frist på 2 år regnet fra første bolig i borettslaget er overtatt til å overføre andelen på kjøper.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for borettslaget som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtektene fastsettes av borettslaget på generalforsamling. Det anbefales å delta på generalforsamlingene.

TOMTEN

Alle fellesarealer innenfor byggetrinnet leveres ferdig opparbeidet. Det leveres ferdigplen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving. I tillegg til boligseksjonen vil kjøper bli eier av en ideell andel av tomten, tilsvarende eierbrøk. Andelseierne har felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene.

VEIBESKRIVELSE

Fra Sandefjord sentrum kjører man RV 303 mot Tønsberg. I rundkjøringen ved Ringveien tar man til venstre, følger veien under bruene, hold til venstre etter undergangen. Kjør opp Haslebakken og ta til høyre inn i Drakeåsveien. Ta så første til høyre igjen og eiendommen ligger på høyre hånd. Eiendommen er skiltet med Krogsveen plakat, samt med visningsskilt ved fellesvisning.

PARKERING

Det etableres 2 stk dobbeltgarasjer ved siden av bygget. Det medfølger en parkeringsplass i garasje til leilighet 101, 103, 201 og 203. For leilighet 102 og 202 medfølger det en parkeringsplass ute på gårdsplass. I tillegg er det ekstra parkeringsplasser for beboere og gjester ute. Selger forbeholder seg retten til å disponere over- og fordele disse. Det avsettes plass til sykkelparkering i.h.h.t. gjeldende regler.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

AREALER OG INNHOLDSBESKRIVELSE

Bruksareal (BRA): Dette er innvendig areal målt ved boligens omsluttende vegger, inklusiv innervegger. Balkonger, fellesarealer og boder utenfor leiligheten kommer i tillegg.

P-ROM: P-rom er bruksareal av primærdelen. P-rom måles til innside av omsluttende vegger for primærdelen. En samling primære rom (P-rom) utgjør bygningens primærdel. (I prospektet er det kun bod med omsluttende vegger som ikke inngår i P-rom).

På tegningene kan det være angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre omdisponeringer av arealet internt i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale BRA eller P-rom er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert

på alminnelige avrundingsprinsipper.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE

Boligen og garasjene fundamenteres direkte mot bakken på steinpute på en støpt plate av betong. Bygget skal oppføres i bindingsverk av tre. Etasjeskiller av tre. Det henvises til prosjekt- og leveransebeskrivelsen for nærmere beskrivelse.

OPPVARMING

Boligene varmes opp med vannbåren gulvvarme i entré, bad, WC, stue og kjøkken. På soverom leveres panelovner.

EVENTUELL ADGANG TIL UTELEIE

Du kan leie ut boligen for eksempel ved midlertidig behov når borettslagslovens vilkår for å overlate bruken til andre er oppfylt. Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§5-3 til 5-10.

ENERGIMERKE



Komplett energiattest inkludert oppvarmingskarakter fås ved henvendelse til megler eller lastes ned fra www.krogsveen.no.

INNSKUDD

Innskuddet og omkostningene er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det gjøres oppmerksom på at selger/megler kan kreve finansieringsbevis og/eller foreta kreditt- vurdering før kontraktsinngåelse. Kjøper samtykker i dette.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, samt til drifts- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår også av prislisten.

KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende rente. Det betyr at renten vil

endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Fellesgjelden utgjør 50 % av totalprisen. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et lån med 40 års løpetid hvor de 20 første årene er avdragsfrie. Renten er oppgitt per mai 2020 til 2 %, og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne.

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

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Månedlige fellesutgifter er stipulert per måned for et normalt driftsår, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, renhold, samt strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles slik at 60 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 40 prosent av kostnadene fordeles likt.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget planlegges sikret i finansieringsselskapet Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Premien er hensyntatt til enhver tid i felleskostnadene for borettslaget. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. 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, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at ned- betalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

LIGNINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se skatteetaten.no for mer informasjon. Det er per mars 2020 ikke innført eiendomsskatt for boliger i Sandefjord kommune. Se sandefjord.kommune.no.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Dagboknr.: 1440599 datert: 02.12.2019 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3804 GNR: 47 BNR: 130 - Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

FORTSETTELSE NØKKELINFORMASJON

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan avsatt til: Boligformål.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger like ved men utenfor båndleggingssonen til vedtatt korridor for ny jernbane. Jernbanen vil legges under bakken. For mer informasjon om jernbaneprosjektet vises til: Bane Nor.

Eiendommen ligger i et område som er utsatt for støy fra veitrafikk fra Ringveien. Rød og gul støysone iht. Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Denne er markert med hensynssone i kommuneplanen og framgår av kartløsningen på kommunens hjemmeside under "Temakart til kommuneplanen, støy". Utbygger vil sette opp støyskjerm for å redusere trafikkstøy fra Ringveien.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet. Som en videreføring av dette prosjektet har selger prosjektert et tilsvarende bygg på naboeiendommen.

BARNEHAGER OG SKOLER

Sande barneskole, Breidablikk ungdomsskole og flere barnehager i umiddelbar nærhet. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv undersøke dette med kommunen.

DIVERSE

Frem til overtagelse er eiendommen forsikret av utbygger. Forretningsfører vil deretter forsikre eiendommen på vegne av borettslaget. Kjøper må selv besørge innboforsikring. Salgsprisene er faste frem til overlevering. Selger står fritt til når som helst å regulere prisene på usolgte enheter. Det gjøres oppmerksom på at kjøper som har fått akseptert bud og/eller inngått kontrakt ikke kan videreselge kontrakten uten samtykke fra selger. Det gjøres videre oppmerksom på at det kun er fysiske personer som kan inngå kjøpsavtale i prosjektet, med mindre man har skriftlig samtykke fra selger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at man etter regler fra

01.07.2011 defineres som entreprenør i det man kjøper på spekulasjon for videresalg før ferdigstilling/overtagelse/overskjøting. Dette medfører at man ovenfor kjøper får fullt entreprenøransvar etter Bustadsoppføringslova med alt det innebærer, herunder ny garantistillelse til forbruker som kjøper. Selger forbeholder seg retten til å disponere over utomhusarealene frem til overlevering.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil i det utleverte materiell. Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen kan forekomme avvik fra ovennevnte standardbeskrivelse. Sprekkdannelse som følge av naturlig krymping av materialer kan forekomme og er ikke å anse som mangler ved bygget. Det tas forbehold om mindre arealavvik, og kjøper kan ikke kreve prisavslag for dette. Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Med dagens krav til tetthet i boliger i kombinasjon med miljøvennlige malinger, vil det kunne oppstå "heksesot" i nye boliger. God ventilering og forsiktig bruk av levende lys eller gasspeis er derfor viktig spesielt det første året. "Heksesot" er ikke å anse som en reklamasjon.

Det gjøres oppmerksom på at en mindre aksjonær av Kollen Bolig AS er i familie med en ansatt ved Krogsveen, men dette er ikke i strid med egenhandelsreglene i lov om eiendomsmegling.

FERDIGSTILLELSE OG OVERTAGELSE

Eiendommen antas å være klar for overtagelse 3.kvartal 2021.

Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillingsdato vil bli opplyst med ca. 4 ukers skriftlig varsel. Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

FORBEHOLD

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke 50 % av salgssum er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke utfømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes. Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 30.09.2020. Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

PRISER

Se egen prisliste. Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

OMKOSTNINGER

Se egen prisliste. Omkostninger, i tillegg til kjøpesum kommer:

Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 500 000,- pr. bolig og andel dokumentavgift utgjør således kr 12.500,- pr. leilighet. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene. (pr. pant)

Etableringsgebyr per andel for	
organisering/stifting av boligselskapet	kr 4.300,-
Gebyr for registrering av andel	kr 480,-
Hjemmelsoverføring	kr 480,-
Eventuell pantenotering	kr 480,-
Andelskapital	kr 5.000,-

Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger

fremkommer av prislisten. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

TILVALGS- OG ENDRINGSBESTILLINGER

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen.

Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger eller underentreprenører utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger. Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen. Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

REGLER FOR KJØP

Eiendommen(e) selges til fastpris. Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektmegler. Skjematet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert kjøpe- tilbud. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i beskrivelsen.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto når kjøper har mottatt faktura. Megler fakturerer kjøper for beløpet. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet.

Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger og evt. tilvalg-/endringsbestillinger betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse. Innbetalt beløp sikres på meglers klientkonto eller mot bankgaranti. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47. Kjøper bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

LOVVERK

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende: Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting. Etter at selger har varslet oppstart har kjøper rett til å avbestille hele eller deler av ytelsen frem til overtagelse, men da mot et vederlag og/eller erstatning til selger i henhold til lovens § 52 og 53. Avbestillingsgebyr er satt til kr 250 000,-. Dersom det foreligger en mangel i henhold loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdata.no](http://www lovdata.no)

HVITVASKINGSREGLER

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglars vederlag betales av selger og er avtalt til:

Vederlag: 28.750,- av salgssummen.

Grunnhonorar kr 7.500,-

Oppgjør: kr 4.600,-

Markedspakke: kr 4.750,-

Oppslag eiendomsregister: kr 1.250,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg.

Alle priser inkl. Mva og pr enhet.



ØVRE HASLEVEI
66

Velkommen til Breidablikk

«Øvre Haslevei 66» er et lite og intimt boligprosjekt med bare 6 leiligheter fordelt på to plan. Leilighetene blir fra 67,2 til 88,8 m² BRA. Det er lagt stor vekt på å skape en arkitektur som gir boligene mye lys samtidig som bebyggelsen er gitt et stilrent og klassisk uttrykk.

I tråd med våre erfaringer fra boligmarkedet har vi utviklet boliger med romslige oppholdsarealer, gode planløsninger og med gjennomgående god kvalitet.

Leilighetene får romslige balkonger/terrasser. Alle leilighetene får sportsboder. Øvre Haslevei 66 retter seg til både unge og eldre som ønsker å bo sentralt, men ikke midt i sentrum. Beliggenheten hvor "by og land" møtes, sykkelavstand til byen og gåavstand til flotte naturområder. Med både dagligvarebutikker, barnehage og skole i nærområdet får du både i pose og sekk og at det gir mulighet for redusert bilbruk.



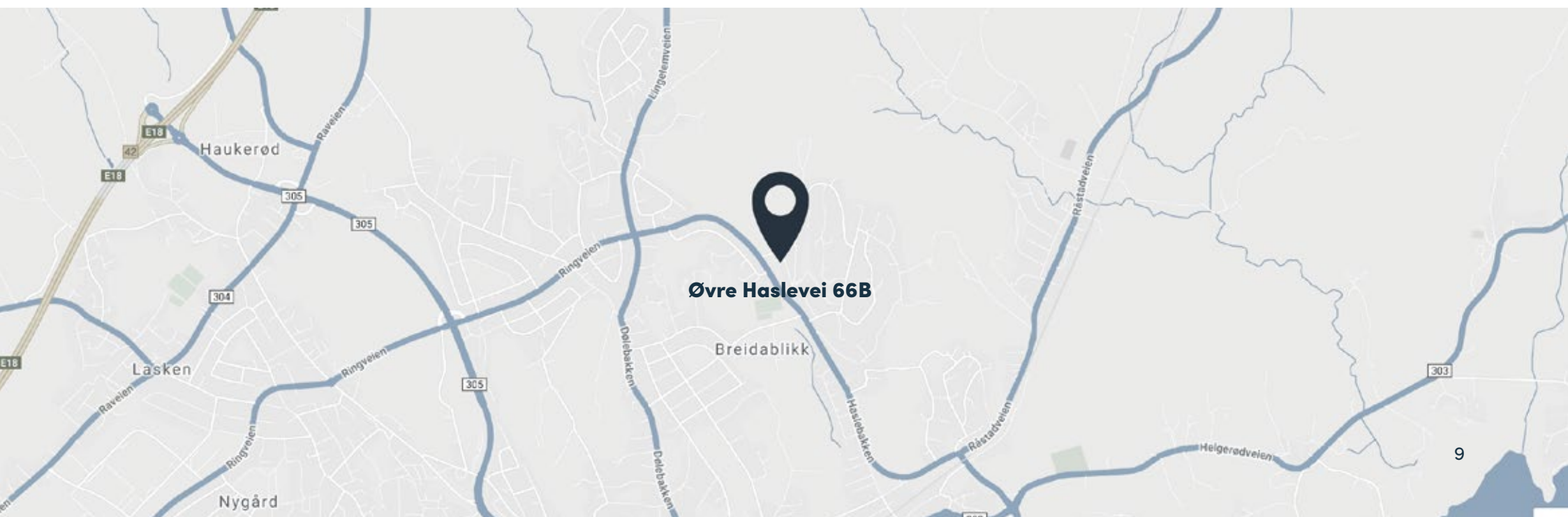




Miljø og beliggenhet

Leilighetene ligger ca. 2,5 km nordøst for sentrum på populære Hasleåsen / Øvre Hasle, nær Breidablikk. Her ligger alle fasiliteter i gangavstand, som blant annet Sande barneskole, Breidablikk u-skole, grendehus, barnehage og MENY Hasle dagligvareforretning med rikt utvalg for ukens innkjøp. Ved grendehuset er det lagt opp til flere aktiviteter som bl.a. stor fotballbane,

sandvolleyballbane, sprøytet skøytebane, akebakke og aktivitetspark. Praktfulle turområder i nærheten med bl.a. Hjertås med tur og skiløyper. Det er også kort kjørevei opp til E-18 for pendlere. Man kan enkelt ta sykkelen eller beina fatt til sentrum hvor man finner alle fasiliteter, enten man ønsker byliv med shopping eller en matbit på en av byens caféer og restauranter.



*Det handler ikke bare om å bo
- det handler om å leve.*









Standard

Prosjektet har 6 leiligheter. 4 leiligheter på 88 m² BRA med 2 eller 3 soverom og 2 leiligheter på 67 m² BRA med to soverom. Alle leilighetene er på ett plan. Leilighetene er meget praktiske.

- Flott beliggenhet på Breidablikk.
- Lite og oversiktlig leilighetsbygg.
- Nøkkelferdige leiligheter.
- De største leilighetene leveres med en parkeringsplass i garasje.
- Sportsboder i garasje eller frittliggende, samt bod inne i leilighetene.
- Store leiligheter har separat gjestetoalett.
- Romslige og solrike terrasser/verandaer.
- Kjøkkeninnredning i hvit utførelse.
- Integrerte hvitevarer på kjøkken (kjøl, frys, stekeovn, platetopp (induksjon) og oppvaskmaskin.
- Baderomsinnredning i hvit utførelse.
- Vegghengte toaletter.
- Fliser på bad, WC/toalett og i entré.
- Vannbåren gulvvarme i entré, bad, WC/toalett, stue og kjøkken.
- 1-stavs parkett i stue, kjøkken og soverom.
- Uteområdene blir pent opparbeidet og beplantet.

ETASJE

1

SOVEROM

2

BRA*/P-ROM**

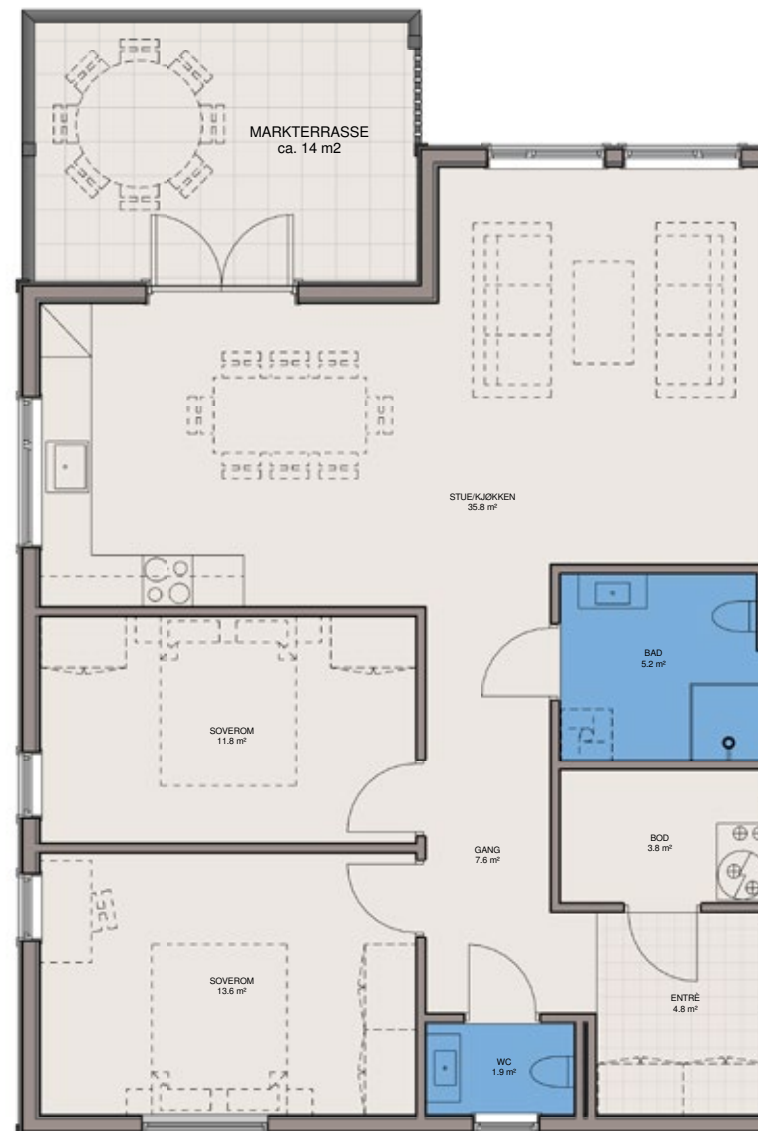
88/83 m²BALKONG/
TERRASSE14 m²

Denne leiligheten har:

- Romslige oppholdsarealer
- 2 store soverom
- Stor sydvestvendt terrasse
- Separat gjestetoalett
- Lys fra 3 sider
- Vannbåren gulvvarme

*Romfordeling BRA (88m²): Entré, gang, 2 soverom, bad, bod, wc, stue og kjøkken.

**Bod inngår ikke i P-ROM.





Denne leiligheten har:

- Arealeffektiv
- Terrasse mot vest, med god ettermiddagssol
- 2 soverom
- Gjennomgående planløsning
- Vannbåren gulvvarme

ETASJE

1

SOVEROM

2

BRA*/P-ROM**

67/62 m²

BALKONG/ TERRASSE

10 m²

*Romfordeling BRA (67m²): Entré, gang, 2 soverom, bad, bod, stue og kjøkken.
 **Bod inngår ikke i P-ROM.



103

ETASJE

1

SOVEROM

3

BRA*/P-ROM**

88/81 m²

BALKONG/ TERRASSE

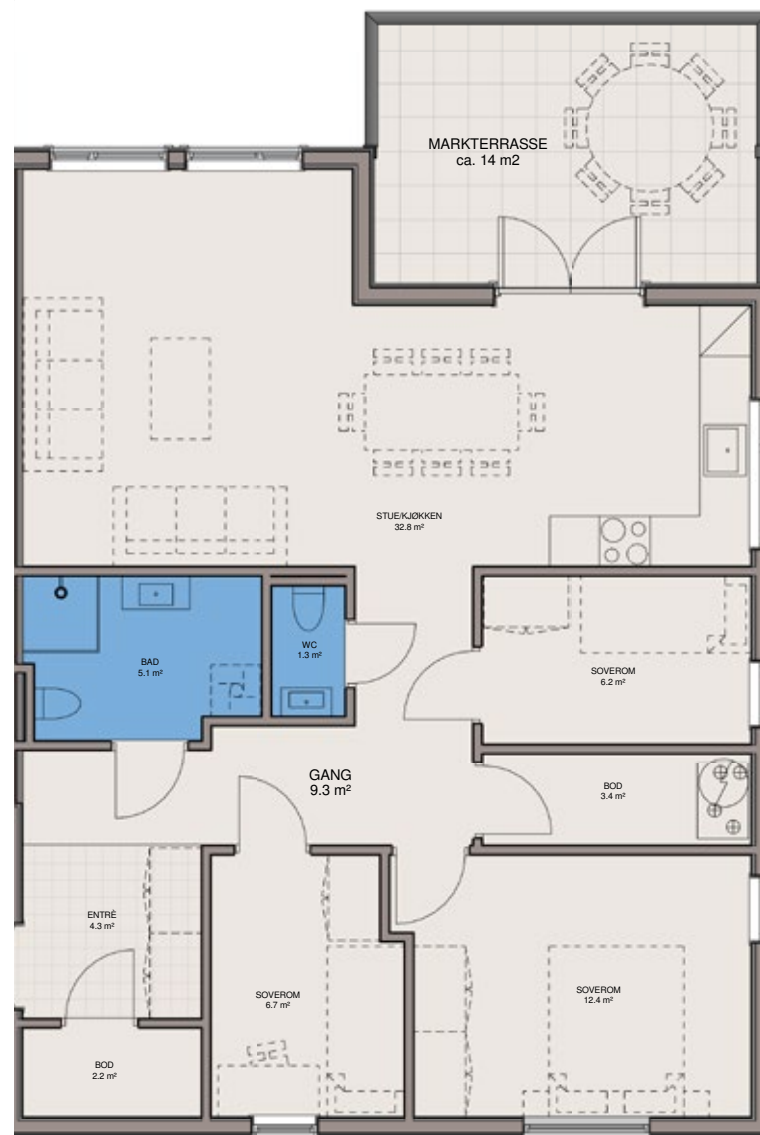
14 m²

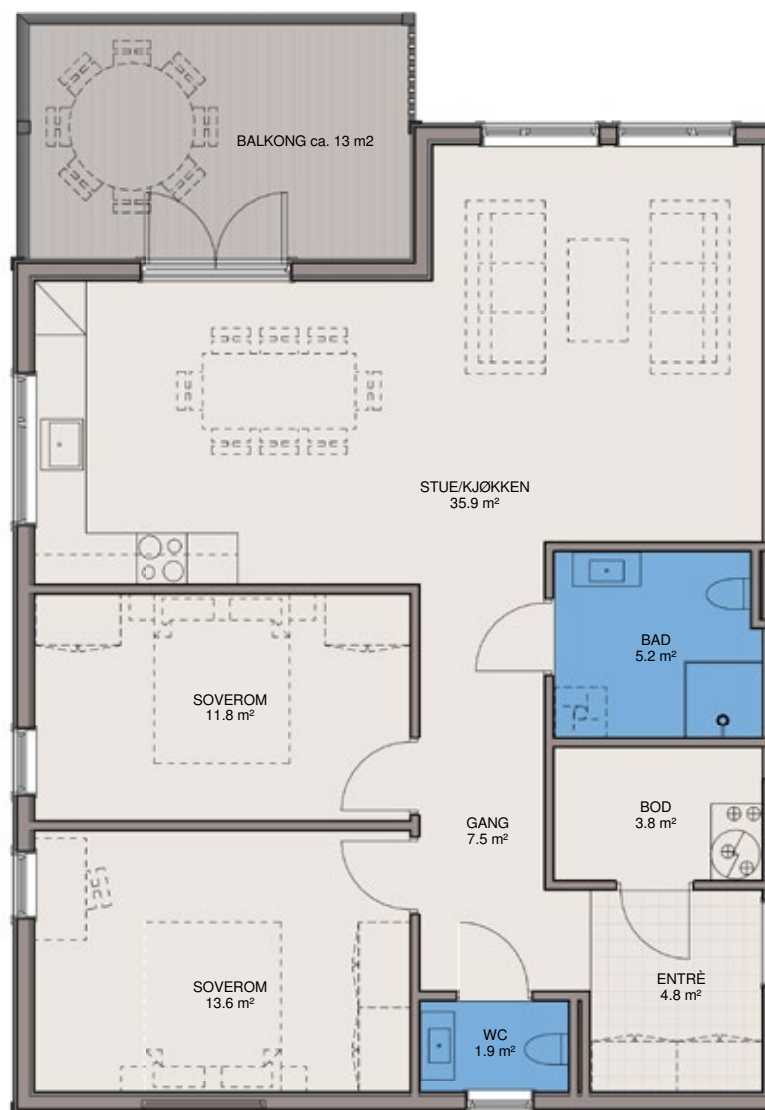
Denne leiligheten har:

- 3 soverom
- Romslig terrasse mot vest
- Lys fra 3 sider
- 2 boder
- Separat gjestetoalett
- Vannbåren gulvvarme

*Romfordeling BRA (88m²): Entré, gang, 3 soverom, bad, 2 boder, wc, stue og kjøkken.

**Boder inngår ikke i P-ROM.





Denne leiligheten har:

- Romslige oppholdsarealer
- 2 store soverom
- Stor sydvestvendt balkong
- Separat gjestetoalett
- Lys fra 3 sider
- Vannbåren gulvvarme

ETASJE

2

SOVEROM

2

BRA*/P-ROM**

88/83 m²

BALKONG/ TERRASSE

13 m²

*Romfordeling BRA (88m²): Entré, gang, 2 soverom, bad, bod, wc, stue og kjøkken.
 **Bod inngår ikke i P-ROM.



202

ETASJE

2

SOVEROM

2

BRA*/P-ROM**

67/62 m²

BALKONG/ TERRASSE

10 m²

Denne leiligheten har:

- Arealeffektiv
- Balkong mot vest, med god ettermiddagssol
- 2 soverom
- Gjennomgående planløsning
- Vannbåren gulvvarme

*Romfordeling BRA (67m²): Entré, gang, 2 soverom, bad, bod, stue og kjøkken.
**Bod inngår ikke i P-ROM.





Denne leiligheten har:

- 3 soverom
- Romslig balkong mot vest
- Lys fra 3 sider
- 2 boder
- Separat gjestetoalett
- Vannbåren gulvvarme

ETASJE

2

SOVEROM

3

BRA*/P-ROM**

88/81 m²

BALKONG/ TERRASSE

13 m²

*Romfordeling BRA (88m²): Entré, gang, 3 soverom, bad, 2 boder, wc, stue og kjøkken.
 **Boder inngår ikke i P-ROM.



PROSJEKT- & LEVERANSEBESKRIVELSE ØVRE HASLEVEI 66

OM PROSJEKTET

Totalt skal det bygges seks selveierleiligheter med to doble garasjer, sportsbod og avfallshus.

Prosjektbeskrivelsen med tilhørende tegninger er ment som en orientering om byggeprosjektet, og er ikke bindende for den detaljerte utformingen av bebyggelsen. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende.

Illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, gulvflater og andre overflater, innredninger, fargevalg, dør og vindusform, bygningssmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg i fasade, beplantning, utsikt, etc.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på plantegningene. Endring av plassering av utstyr på bad kan også forekomme. Endelig utforming av tekniske sjakter vil kunne bli endret under detaljprosjekteringen.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420, siste revisjon, utførelse normal. Alle opplysninger er gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta endringer. Antall m² pr. rom, balkong og terrasse samt vindusinndeling, vil kunne variere fra prospekttegnene når detaljprosjekteringen er gjennomført.

Arbeidene utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK17). Selger skal ikke levere innredninger, belysning, markiser, tepper, møbler eller annet tilbehør med mindre det fremkommer av etterfølgende beskrivelse.

Det tas forbehold om offentlig saksbehandling, private rettigheter og fasadeendringer. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i beskrivelsen.

BAD

Baderom leveres med innredning med skuffer og heldekkende servant. Servant leveres i kunststoffmarmor (ren hvit). Over vasken monteres speil med innfelt belysning. Servantskap leveres med fronter med hvit, glatt overflate, type Sigdal Uno eller tilsvarende. Håndtak i rustfritt stål.

På bad hvor det grunnet myndighetskrav om universell utforming ikke er plass til overnevnte baderomsinnredning, leveres vegghengt servant.

På enkelte bad er det lagt til rette for vaskesøyle. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke av utbygger.

Det leveres vegghengt toalett med innebygget systerne.

Dusj leveres med ettgreps dusjbatteri, termostat og dusjgarnityr. Dusjvegger leveres i herdet sikkerhetsglass. Fliser leveres i 30x30 cm format på gulv og 30x30 / 20x45 cm vegg. I nedsenket dusjsone leveres 10x10 cm flis. Flisfarger etter arkitektens anbefalinger. Armaturer og garnityr leveres av type Damixa eller tilsvarende. Porselensvarer etter arkitektens anbefalinger.

BELYSNING

Under overskap på kjøkken leveres benkebelysning. I nedsenket himling i inngangsparti og på bad leveres innfalte downlights. Totalt er det medregnet 10 stk. downlights i leilighet 101, 103, 201 og 203. I leilighet 102 og 202 er det medregnet totalt 6 stk. downlights. På bad leveres også lys montert på/ved speil. I bod leveres belysning i form av takarmatur. I andre rom leveres punkt i vegg/tak oppunder tak/himling for belysning.

BRANNVERN

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelser som myndighetene har pålagt, blant annet:
- Alle boliger utstyres med røkvarslere og 6 kg håndslukker.
Av branntekniske hensyn kan noen vinduer ikke være åpningsbare.

DØRER, VINDUER

Vinduer og balkongdører leveres i alu/tre og med energiglass, malt i hvitt utvendig og S0502-Y (Bomull) innvendig. Innerdører blir hvite med profilert dørblad, med slett felt og dørvidere i børstet stål. Karmsett med dempelist. Inngangdør leveres i tre, i hvit utførelse, med glatte fronter. Vinduer og dører leveres ferdig behandlet fra fabrikk.

ELKRAFT, FORDELINGSANLEGG

Antall elektriske punkter er beregnet til å dekke behovet i henhold til NEK 400:2014. På kjøkken leveres komfyrvakt. Anlegget utføres normalt som skjult anlegg. Der det er hensiktsmessig ut fra brann/lyd/konstruksjonsmessige forhold benyttes åpen forlegning. Det etableres eget sikringsskap og egen strømmåler til hver bolig. Inntaksskap og/eller andre installasjoner tilknyttet strøm vil bli plassert på egnet sted.

FASADER

Fasader utføres med liggende trekledning.

GARDEROBER/SKAP

Leveringsomfang av garderober er inntegnet på plantegningene. Fronter leveres i slett hvit utførelse. Garderobeskap leveres med hylle og stang.

GULV

Kjøkken, stue, soverom og gang leveres med 14 mm énstavs eikeparkett, lamellparkett av type Opus eller tilsvarende med min 3 mm slitesjikt, mattlakkert.

I inngangsparti leveres det flis. Flisfarger etter arkitektens anbefalinger.

GULVLISTER, GRIKTER OG TAKLISTER

Det leveres rette, smale grikter som sparkles og males på stedet. Gulvlister leveres i malt utførelse. Vegger utføres normalt med taklist.

HIMLING

Boligene leveres med nedforet himling i bad, inngangsparti og gang for å skjule tekniske føringer. Avhengig av løsning for tekniske anlegg kan det også forekomme nedforet himling i enkelte soverom. I øvrige rom vil tekniske føringer bli skjult med innkassinger med gipsplater. Nedforede gipshimlinger og innkassinger sparkles og males.

INNERVEGGER

Innervegger utføres med gipsplater. I enkelte leiligheter vil noen innvendige vegger være bærevegger. Dette er vegger som inngår i byggets hovedbæresystem.

KJØKKEN

Kjøkken leveres i henhold til arkitektens anbefaling. Det leveres avtrekkshette over koketopp og integrerte hvitevarer; koketopp (induksjon), stekeovn, kombiskap kjøøl/ frys og oppvaskmaskin. Benkeplate leveres i laminat utførelse.

Kjøkkenet leveres med kjøkkenvask i rustfritt stål. Blandebatteri leveres som ettgreps batteri. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på tegningene. Antall skap, etc. leveres i henhold til den kjøkkentegning som gjelder for den enkelte leilighet. Ikke alle detaljer er ferdig prosjektert og detaljert. Kjøkkentegning vil derfor utleveres kjøper i forbindelse med tilvalgprosessen.

KONSTRUKSJONER

Boligen og garasjene fundamenteres direkte mot bakken på steinpute.

Deler av bygningen får støpt plate på mark. Bygget skal oppføres i bindingsverk av tre. Etasjeskiller av tre.

LUFTBEHANDLING

Det installeres eget balansert luftbehandlingsanlegg med varmegjenvinning i hver bolig. Luftbehandlingsaggregat plasseres i bod/vaskerom. Fremføring av kanaler kan medføre innkassinger i overgang vegg/himling.

MALING

Himlinger og vegger males i henhold til arkitektens anbefaling. Dette kan avvike fra illustrasjoner.

PARKERING

Det medfølger 1 parkeringsplass i garasje til 101, 103, 201 og 202, samt gjesteparkeringer utenfor bygget. Boligeier får fjernkontroll til elektrisk garasjeport.

REKKVERK

Rekkverk på balkonger og terrasser leveres i treverk. Det leveres ikke rekkverk/håndløper på terrasser/gangvei på markplan.

RENOVASJON

Det etableres eget avfallskur ved innkjøring.

SPORTSBOD

Det medfølger sportsbod på min. 5 m² til hver leilighet. Sportsbodene er plassert i garasje eller ved gårds plass.

TAKHØYDER

Boligene vil få en generell takhøyde på ca. 2,4 m. I rom med nedforet himling vil himlingshøyden være noe lavere. Nedforede himlinger vil typisk bli montert i bad, vindfang, gangarealer, bod. Nedforet himling kan også forekomme i soverom, deler av kjøkken og deler av stue.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer fremgår ikke komplett av de tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering og utforming av tekniske anlegg og føringsveier avklares i detaljprosjekteringsfasen ut fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse som følge av prosjektering og bygging.

TERRASSER

Gulv/dekke på balkonger/takterrasser utføres med sertifisert miljøbehandlet trevirke og med betongheller på markterrasser. Balkonger og terrasser anses som uteareal, mindre ansamlinger av vann kan derfor forekomme etter nedbør.

Det leveres eget stikk ved hver balkong/terrasse.

TV/TELEFON/DATA

Bredbånd blir lagt ferdig kablet inn til teknisk rom/bod. Det leveres 1 stk tv-punkt. Det er ikke opplegg for analog telefoni i bygget.

VANN – FORDELINGSSKAP

Fordelingsskap for kaldt og varmtvann er ikke endelig bestemt, men vil bli plassert i bod, garderobe eller bad. Luke for fordelingsskapet vil være synlig i rommet.

VARME

Boligene varmes opp med med vannbåren gulvvarme i entré, bad, WC, stue og kjøkken. På soverom leveres panelovner.

UTEAREALER

Alle fellesarealer innenfor byggetrinn leveres ferdig opparbeidet i samsvar med endelig utformet utomhusplan. Det leveres ferdigplen.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO/VARME	SANITÆR	INNREDNING/ANNET
ENTRÈ	Fliser grå 30x30 cm	Sparklet og malte gipsplater, hvitt.	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Vannbåren gulvvarme	-	-
GANG	1-stavs parkett	Sparklet og malte gipsplater, hvitt.	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Vannbåren gulvvarme	-	-
SOVEROM	1-stavs parkett	Sparklet og malte gipsplater, hvitt.	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Panelovner	-	-
WC	Fliser grå 30x30 cm	Sparklet og malte gipsplater, hvitt.	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Vannbåren gulvvarme	-	Baderomsmøbel med servant.
BAD	Fliser grå 30x30 cm og 10x10 cm i dusj/ved sluk	Fliser hvite 30x30 cm / 25x40 cm	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Vannbåren gulvvarme	Veggmontert WC i hvit porselen. Dusjhjørne. Blandebatteri til dusj og vask. Opplegg og avløp for vaskemaskin. (Alternativ plassering vannfordelingsskap/bereder.)	Baderomsmøbel med servant.
STUE	1-stavs parkett	Sparklet og malte gipsplater, hvitt.	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Vannbåren gulvvarme	-	-
KJØKKEN	1-stavs parkett	Sparklet og malte gipsplater, hvitt.	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Vannbåren gulvvarme	Opplegg til oppvaskmaskin. Blandebatteri.	Kjøkken: Integrerte hvitevarer; stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frys.
BOD	Gulvbelegg	Sparklet og malte gipsplater, hvitt.	Sparklet og malt betong/gips, hvitt. Taklister.	Sikringskap	Vannfordelingsskap. 1 stk varmtvannsbereder.	Ventilasjonsaggregat
GARASJE	Betong	-	-	Lysarmatur i tak	-	Isolert leddport med elektrisk åpner.
SPORTSBOD	Betong	-	-	Lysarmatur i tak	-	-



*Illustrasjonsbilde





“Det er smart å kjøpe nytt”

Mange av oss tror kanskje at det ikke er så stor forskjell på å kjøpe en splitter ny bolig i forhold til det å kjøpe bruktbolig. Vi tenker rett og slett ikke over dette når vi begir oss ut i boligmarkedet. Faktum er at det er både smart og lønnsomt å kjøpe nytt, det mener i hvertfall vi. Her er noen av grunnene til det:

Lave kjøpsomkostninger:

Ved kjøp av brukt bolig må man betale 2,5% dokumentavgift som beregnes av hele kjøpesummen. Ved kjøp av ny selveierleilighet betales kun dokument avgift av den ideele andelen av tomteverdien og ikke hele kjøpesummen. Dette betyr sparte kostnader.

Bedre standard:

En ny leilighet gir deg høyere teknisk standard med blant annet bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, m.m.

Svært lite vedlikehold:

Boliger og bygg trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny leilighet vil du ikke ha behov for oppussing eller ekstrainsats i mange år fremover.

Ved kjøp og restaurering av eldre boliger kan du aldri være sikker på hva den totale prislappen vil bli. Det er derfor en høyere økonomisk risiko.

Nye naboer blir kanskje også nye venner? Du flytter inn i et nyetablert sameie samtidig med alle dine fremtidige naboer. Det er mye enklere når alle starter på likt og er innstilt på å skape et hyggelig bomiljø, i motsetning til å flytte inn i et etablert boligsameie der det meste allerede er “satt”.

Kort oppsummert:

Følelsen av å flytte inn i din egen splitter nye bolig er nok langt mer verdt enn du kanskje tror.



KOLLEN BOLIG

Har du spørsmål eller ønsker å vite mer om prosjektet? Kontakt oss på



Krogsveen Eiendomsmegling avd. Sandefjord

Andreas Haraldsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
Mob: 970 06 400
andreas.haraldsen@krogsveen.no