KAROLINES HAGE

HUS B
22 LEILIGHETER

Innhold

Om Karolines Hage	6
Kart	23
Utomhusplan	25
Etasjeplan	26
Plantegninger	28
Standard for boligene	50
Tekniske anlegg	55
Fellesanlegg	56
Tilvalg og bygningsmessige endringer	59
Nyttige opplysninger	60
Meglers vederlag	65

Illustrasjon: Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Vi hjelper deg med å oppfylle boligdrømmen!

Alle kan kjøpe bolig i Karolines Hage, 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!

Se mer på usbl.no

Fra garveri til moderne boliger

Nå planlegger vi et flott, arkitektonisk tilpasset boligprosjekt med 64 lekre leiligheter og hyggelig opparbeidet hage sentralt i Horten.

Miljøet er sentralt for alt Usbl gjør, og derfor skal også dette boligprosjektet bygges med fremtiden i tankene – både når det gjelder bærekraft og forvaltning. Med 70 år som boligutvikler samarbeider vi derfor bare med anerkjente arkitekter og entreprenører med samme fokus som oss.

På tomten der boligprosjektet skal bygges lå det opprinnelig et garveri som bearbeidet lær- og skinnvarer. Da garveriet gikk konkurs tidlig på 1900-tallet, tok Privatbanken i Horten kontakt med garver Iver Skaarud fra Hadeland og tilbød ham å starte opp garveriet igjen. Garveren, og hans kone Karoline, sa ja og flyttet til Horten. Anton Skaarud, som var bror av Iver, tok seg av det økonomiske, og sammen fikk de fart på driften igjen.

Karoline anla en flott frukthage i tilknytning til garveriet, og boligprosjektet vårt har derfor fått navnet Karolines Hage.

Iver og Karoline med sin førstefødte sønn, Rolf.

Annonse for Horten Garveri AS. Iver og Karoline bodde i bolighuset mot Løkkegata med sine seks barn. Huset ble revet i 1965.

Bolighuset med rosehagen til venstre og inngangen til Garveriet slik det fremstod i 1911.

Garvermester Iver A. Skaarud inspiserer at håndverket blir forskriftsmessig utført.

Takk til familien Skaarud for historiske bilder fra Garveriet.

Stor, solrik hage

Byggene i Karolines Hage danner et tun rundt et felles uteareal. Denne løsningen skjermer grøntarealet fra omkringliggende gater, og sammen med den vernede småhusbebyggelsen mot nord oppleves området som om det ligger utenfor bysentrum.

Fellesområdet gir hver beboer følelsen av å bo i en stor hage der man kan sole seg, grille, finne roen på hyggelige benker og la småbarna leke i lekeapparatene – uten at dette forstyrrer naboene. Et fantastisk sted å glede seg over om kvelden etter jobb og i helgene. Området gir også god grobunn for å etablere et spesielt godt naboforhold med felles aktiviteter, gode samtaler og kanskje felles piknik.

Det er mange muligheter til å dyrke urter, grønnsaker og frukt i Karolines Hage.

Drømmer du om noe nytt, funksjonelt og lekkert?

Uansett om du er ung førstegangs-kjøper, etablert med familie eller pensjonist – en leilighet i Karolines Hage kan være din nye drømmebolig. Prosjektet deles inn i to byggetrinn: trinn 1 består av 42 to-, tre- og fireroms leiligheter, mens trinn 2 består av 22 tre- og fireroms leiligheter. Begge byggene har egne garasjeanlegg.

Det er noe helt spesielt å flytte inn i en flunkende ny bolig. Har du tenkt på gleden ved at absolutt alt er nytt og urørt; vinduene holder godt på varmen, og luftsirkulasjonen er god, og at hvert rom har de fargene, det gulvet og de dørene som du ønsker deg? Og ikke minst; at du ikke trenger å tenke på oppussing og nye kostnader på mange, mange år. Det er en deilig følelse!

Illustrasjon: Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Idylliske Horten – med kort vei til alt

Horten kommune har vært flinke til å bevare den gamle, hvite, idylliske småhusbebyggelsen, og parkene og strandsiden har alltid vært populære utfartssteder.

Det er enkelt å bo i Karolines Hage – sentralt, men likevel tilbaketrukket fra bykjernen. I umiddelbar nærhet finner du kjøpesentre, kino med fire saler, bibliotek, kafeer, restauranter, barnehage og skoler.

Er du av den aktive sorten, er det fint å bo like ved Lystlunden Park og Idrettsanlegg, svømmehall, treningssenter, flotte turområder på Karljohansvern, velkjente Borre golfbane, badestrender og småbåthavn. Den vakre Kyststien som strekker seg helt til Åsgårdstrand, byr på flotte turmuligheter.

Det er 10 minutters kjøring til E18 med kun en times kjøring til Oslo, gode veier sør- og nordover og gode kollektivforbindelser. Toget stopper på Skoppum og tar deg til Oslo og Kristiansand. Og skal du raskt over til Østfold-siden, er det bare noen hundre meter ned til fergeterminalen med ferger over til Moss. Det er kort vei til bussen som tar deg til Høgskolen i Sørøst-Norge, som ligger på Bakkenteigen.

Horten – en historisk by

Horten var i mange år en sentral forsvarsby. Kronprinsregent Karl Johan ville at Norges nye hovedetablissement for Marinen skulle flyttes fra Fredrikshavn ved Stavern til Horten, og ved kongelig resolusjon av 21. november 1818 skjedde dette. Det gikk 10 år fra hans beslutning om å anlegge hovedstasjonen i Horten til det første skip ble sjøsatt. Den 25. august 1828 gikk byggenummer 1, «Freia», på vannet. Marinens Hovedverft på Karljohansvern ble senere til Horten Verft, som var ryggraden i kommunen med drøyt 2 000 ansatte. Selskapet gikk konkurs i 1987. Siden har verftsområdene blitt utviklet til marinemuseum og næringspark med en samling mindre bedrifter.

I 1864 ble både Sjøkrigsskolen og Marinens hovedbase opprettet i Horten og hadde tilholdssted her frem til utbruddet av 2. verdenskrig. Marinens hovedbase ble i 1963 flyttet til Haakonsvern utenfor Bergen. Sjøkrigsskolen ble også flyttet til Bergen.

Horten ble ladested i 1858 og by (kjøpstad) i 1907. Borre og Åsgårdstrand kommuner ble i 1965 slått sammen. Det samme skjedde med Horten og Borre kommuner, som fikk navnet Borre kommune i 1988. 1. juni 2002 skiftet kommunen navn til Horten.

Horten omfatter en rekke øyer: Bastøy er den mest kjente – både fordi den fra 1898 var skolehjem for «slemme gutter», men også fordi øya i dag er et lavsikkerhetsfengsel. Andre øyer under Horten er Løvøya, Mellomøya, Østøya og Vealøs.

Bilde fra Storgata. Mange av bygningene står der den dag i dag.

Utsiktsbilde over Indre havn og Horten Verft.

Flyfoto over Horten sentrum.

Horten Standard AS i Storgata 1 en gang på 70-tallet.

Takk til Lokalhistorisk senter i Horten for historiske bilder.

Tankene bak

Det er det lokale arkitektkontoret KMS-arkitekter AS i Horten, ved sivilarkitekt Mathias Schulze, som har tegnet Karolines Hage.

De nye boligblokkene vil danne et bindeledd mellom de forskjellige formene som eksisterer i området. Variasjoner av takutforming, materialer og proporsjoner i området har påvirket formen og plasseringen av byggene. Ulike arkitektoniske elementer, som taklandskap, materialer og proporsjoner av vinduer, eller kledninger av de omliggende bygninger, danner et stilistisk grunnlag som vi har videreutviklet med moderne stilmidler. Dette resulterer i at arkitekturen innlemmer seg i det eksisterende bybildet på en harmonisk måte.

– Ut over dette vil de nye byggene balansere og skape forbindelse mellom byens park og Storgata. Dette skjer ved å trekke tilbake fasadelivet mot Storgata for å danne en mer åpen dialog mellom Lystlunden og byens hovedgate. Det nye utvidede rom i veikrysset mellom Storgata og Løkkegata skaper en åpning mot Oregata, slik at siktaksen mot Lystlundens grøntareal med sine store trær trekkes visuelt nærmere byen, forteller arkitekten.

22 leiligheter med store, solrike utearealer

Byggetrinn 2 er to 3-etasjers bygg med skråtak tilpasset nabobebyggelsen. Hovedinngang til leilighetene er fra Løkkegata. Bygget består av 22 tre- og fireroms leiligheter med eget garasjeanlegg under bygget.

Leilighetsmiksen blir slik:

- 18 treroms på 65-70 m² BRA
- 4 fireroms på 74 m² BRA

Se tegninger og planløsninger på de neste sidene.

Alle leilighetene har enten egen balkong eller markterrasse.

De fleste leilighetene får inngang fra svalgang, mens noen får inngang fra innvendig trappehus. Det blir heis fra parkering i garasjekjeller og bod på kjellerplan. De store og solrike utearealene blir godt skjermet og får beplantning, stier, lekeapparater, utemøbler og god belysning.

Parkering for boligene blir i eget garasjeanlegg i kjeller. Se prislisten for hvilke leiligheter som har garasjeplass. Adkomst skjer fra Løkkegata. Ved innkjøringen plasseres nedgravde renovasjonsbeholdere.

Illustrasjon: Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Tilvalgsmuligheter som sikrer din personlige smak

Det er slett ikke sikkert at du har akkurat samme smak som noen av naboene. Derfor gir vi deg muligheten til å velge andre farger og materialer enn i standard-versjonen – og alt finnes i vårt tilvalgsprogram.

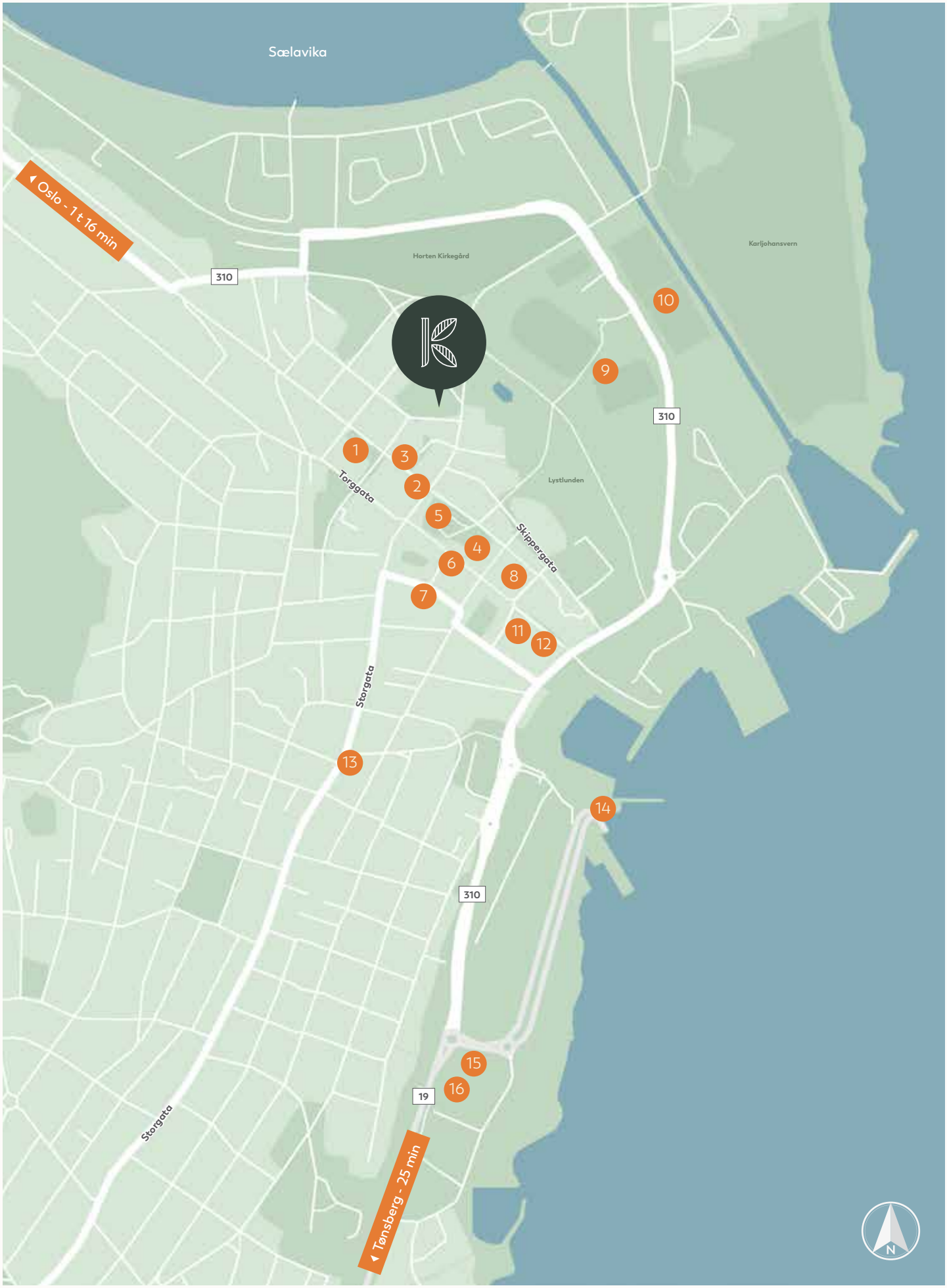
Velg blant forskjellige fliser, kjøkken- eller baderomsinnredninger, parkett, benkeplater, hvitevarer, innerdører, flere elektriske punkter m.m. Vårt råd er at du bruker tid på dette og tenker dine farger i kombinasjon med tilvalgsønskene. Det er slik du skaper drømmehjemmet ditt!

KORT VEI TIL DET DU TRENGER

1	Kiwi Torggata Horten	0,2 km
2	Mix Funkis	0,2 km
3	St1 Horten	0,2 km
4	Apotek 1 Fram Horten	0,3 km
5	Torget	0,3 km
6	Narvesen Apotekergata	0,3 km
7	Coop Extra Horten	0,4 km
8	Spar Vektergården	0,4 km
9	Lystlunden fotballbaner	0,4 km
10	Kanalbanen	0,5 km
11	Sjøsiden Kjøpesenter	0,5 km
12	Horten Vinmonopol	0,5 km
13	WellnessClub Horten	0,7 km
14	Bastø Fosen	1 km
15	Linden Park	1,5 km
16	EVO Horten	1,5 km

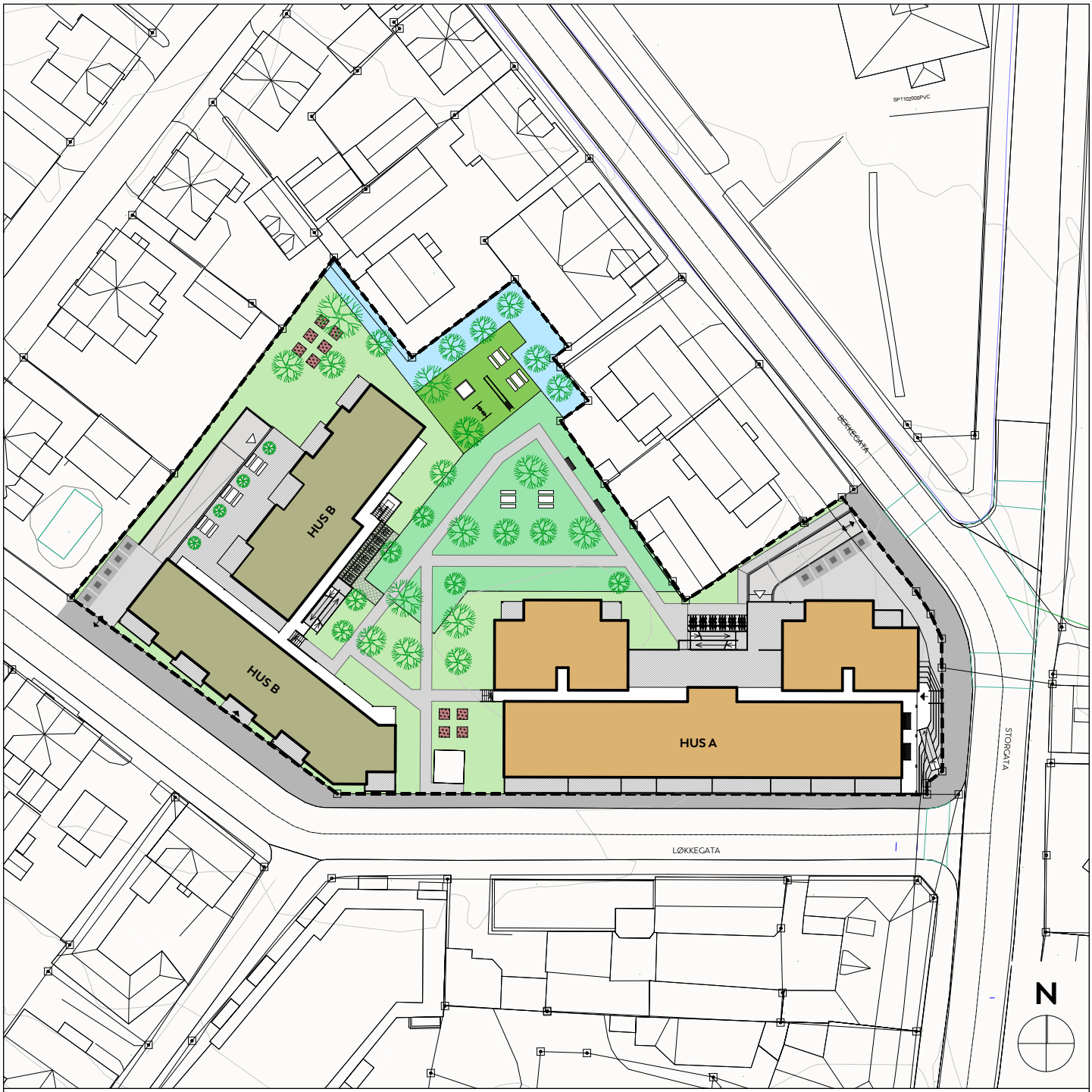
TRANSPORT

	Torggata	0,2 km
	Skoppum stasjon	8,2 km
	Sandefjord lufthavn Torp	38,9 km
	Oslo lufthavn	143,9 km


Sælavika
Oslo - 1 t 16 min
310
Horten Kirkegård
Karljohansvern
Lystlunden
Torggata
Skippergata
Storgata
Storgata
310
310
19
Tønsberg - 25 min
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
N

usbl

UTOMHUSPLAN

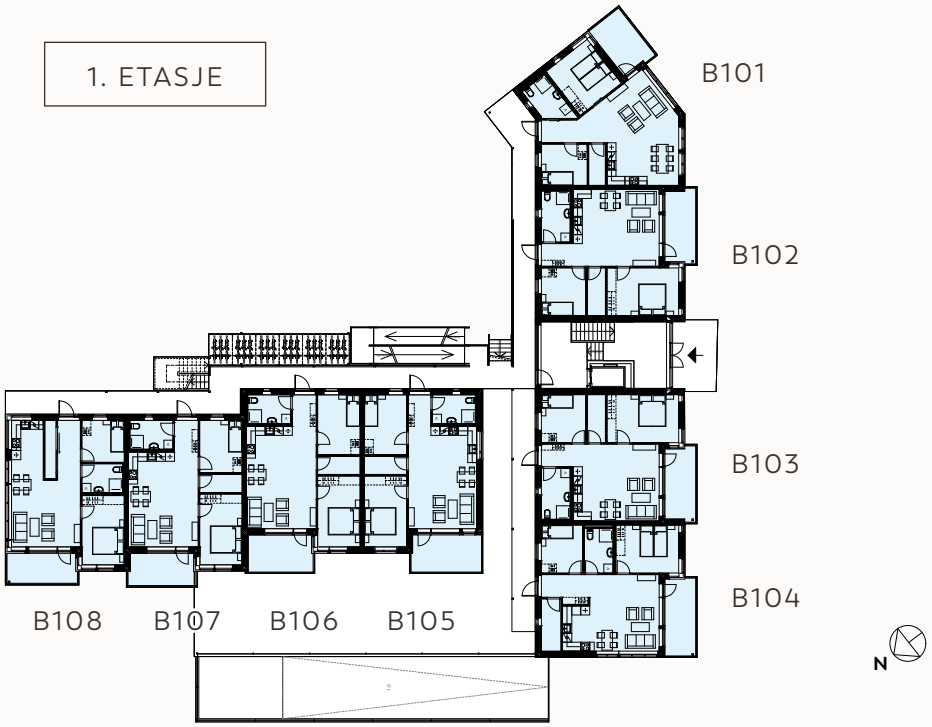


TEGNFORKLARING

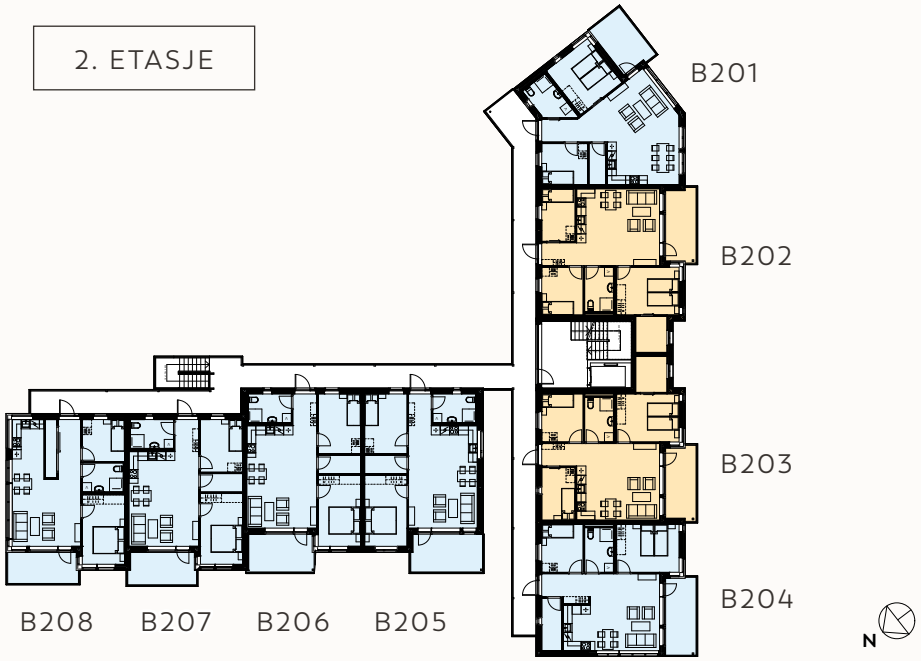
- GRESS / FELLES UTEOPPHOLDSAREAL
- GRESS / NÆRLEKEPLASS
- GRESS / GRØNTAREAL
- GRESS / SPESIALOMRÅDE - BARKBELTE
- GANGVEI/STI
- TERRASSE - TREMMEGULV
- FELLESAVKJØRSEL
- FORTAU
- TRÆR
- RENOVASJONSANLEGG
- SITTEGRUPPER M/BORD
- BENKER
- PLANTEKASSER 1,4 x 1,4 x 0,6 m
- EIENDOMSGRENSE
- INNGANGER
- INNKJØRSEL P-KJELLER

ETASJEPLAN

1. ETASJE



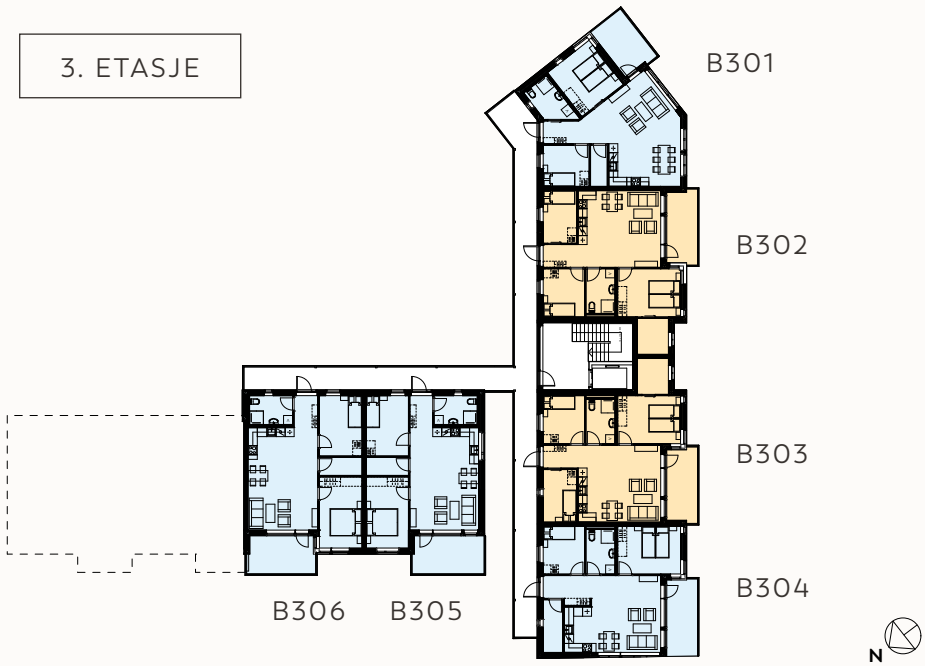
2. ETASJE



3-ROMS

4-ROMS

3. ETASJE

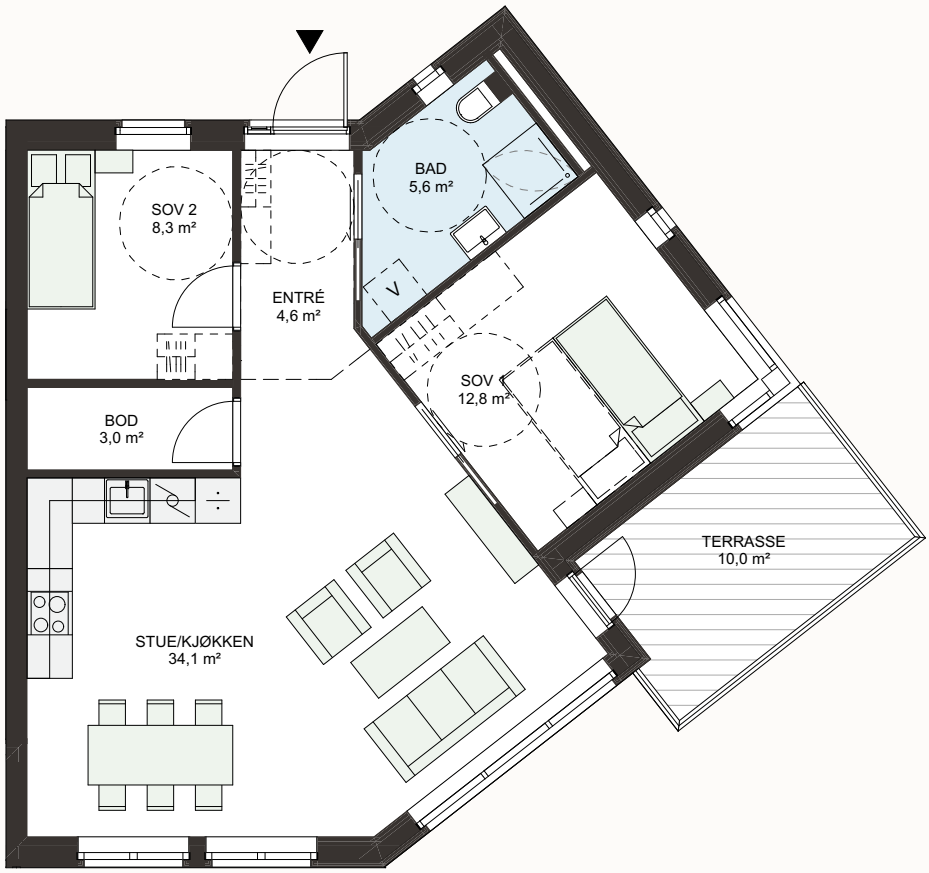


3-ROMS

4-ROMS

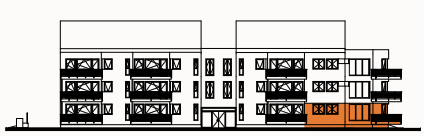
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B101	70,8 m²	67,1 m²	3

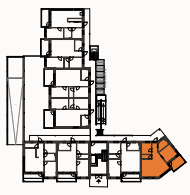
1. ETASJE



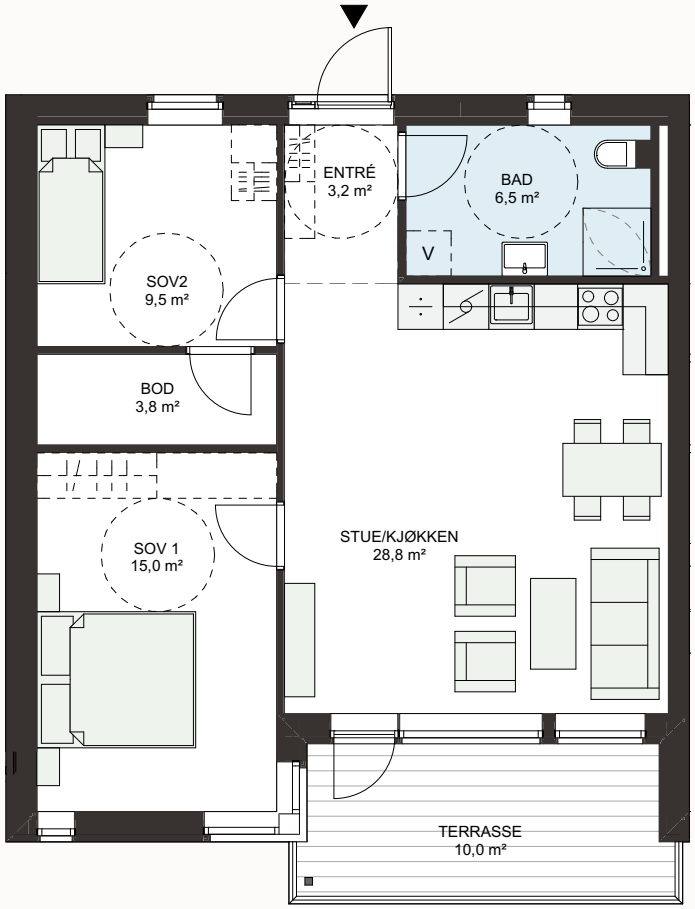
0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.





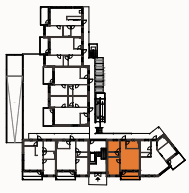
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B102	69,1 m²	64,5 m²	3



1. ETASJE

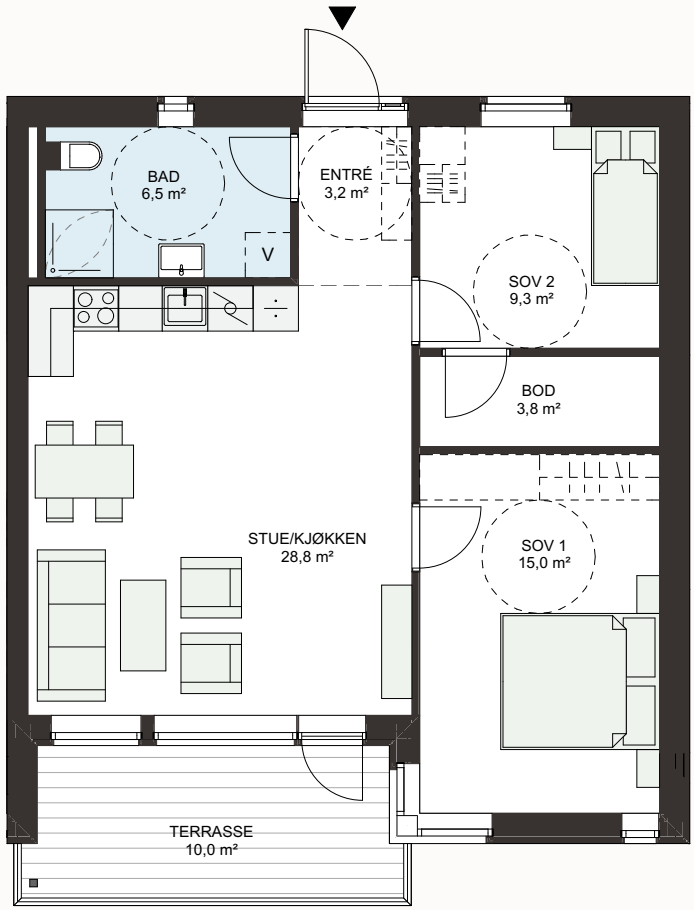
0 1 2 3 4 5

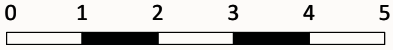
Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



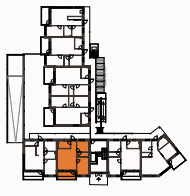
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B103	69,1 m²	64,1 m²	3

1. ETASJE

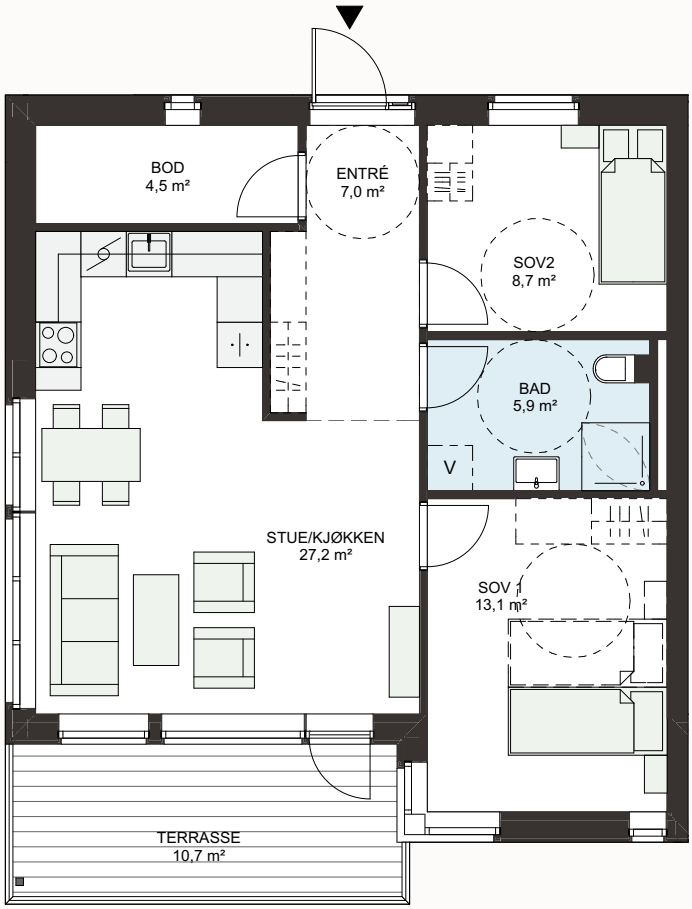




Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



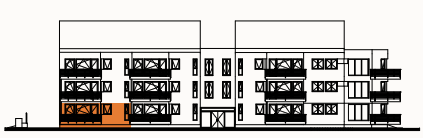
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B104	69,1 m²	64,1 m²	3

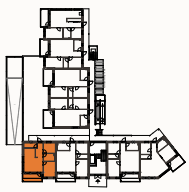


1. ETASJE

0 1 2 3 4 5

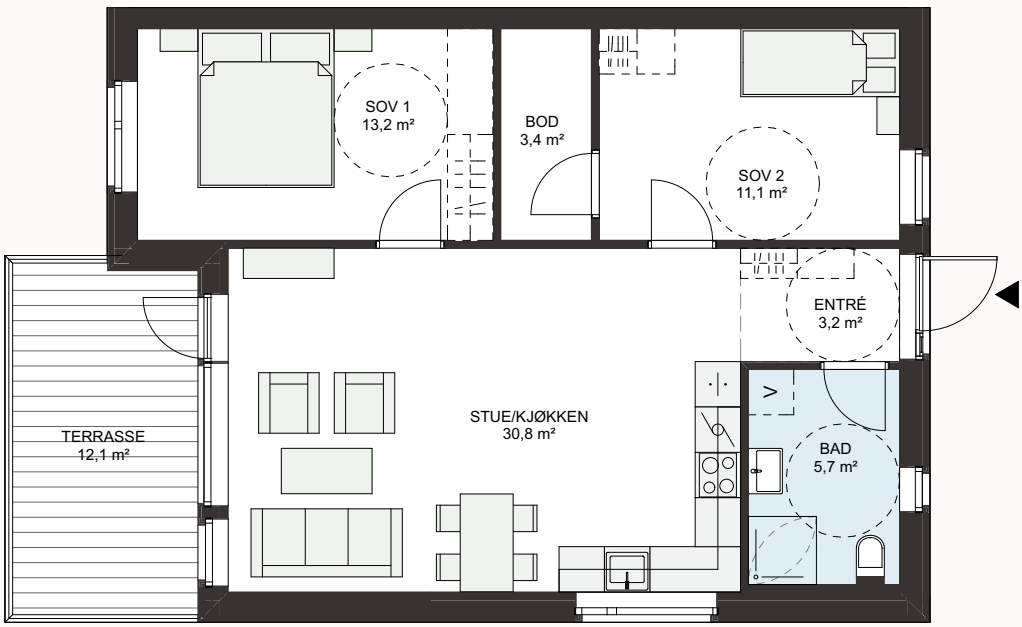
Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.

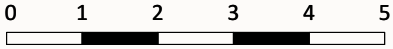




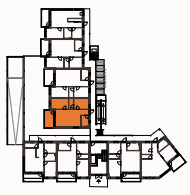
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B105	69,5 m²	65,4 m²	3

1. ETASJE





Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.

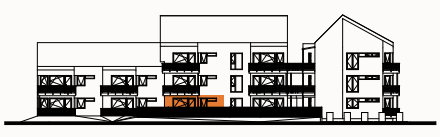


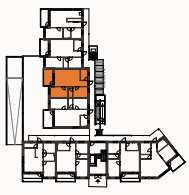
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B106	70,1 m²	66 m²	3

1. ETASJE

0 1 2 3 4 5

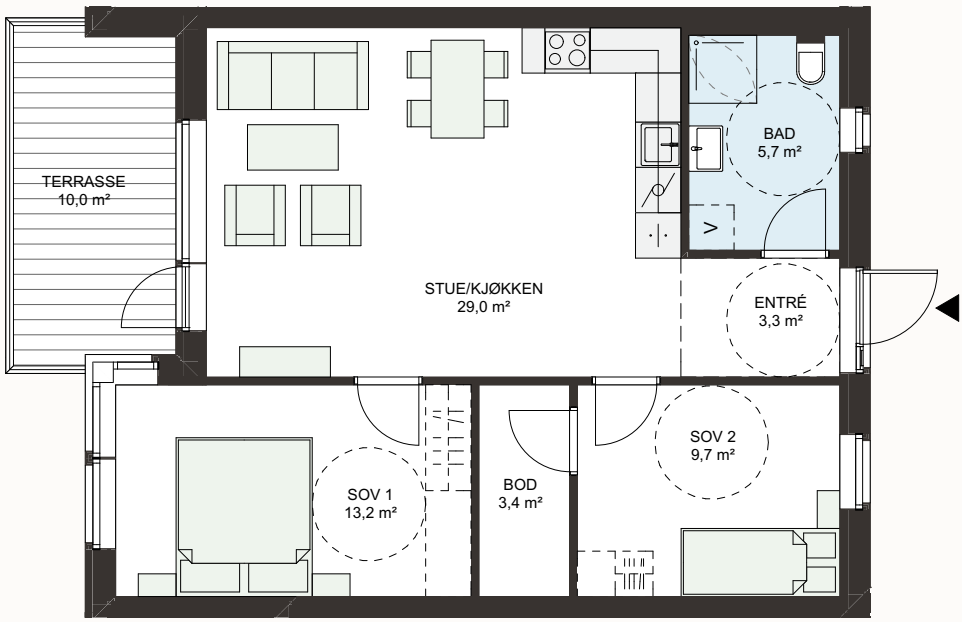
Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.





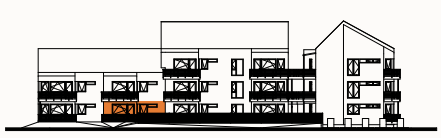
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B107	66,4 m²	62,3 m²	3

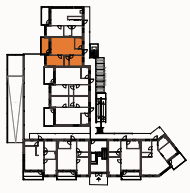
1. ETASJE



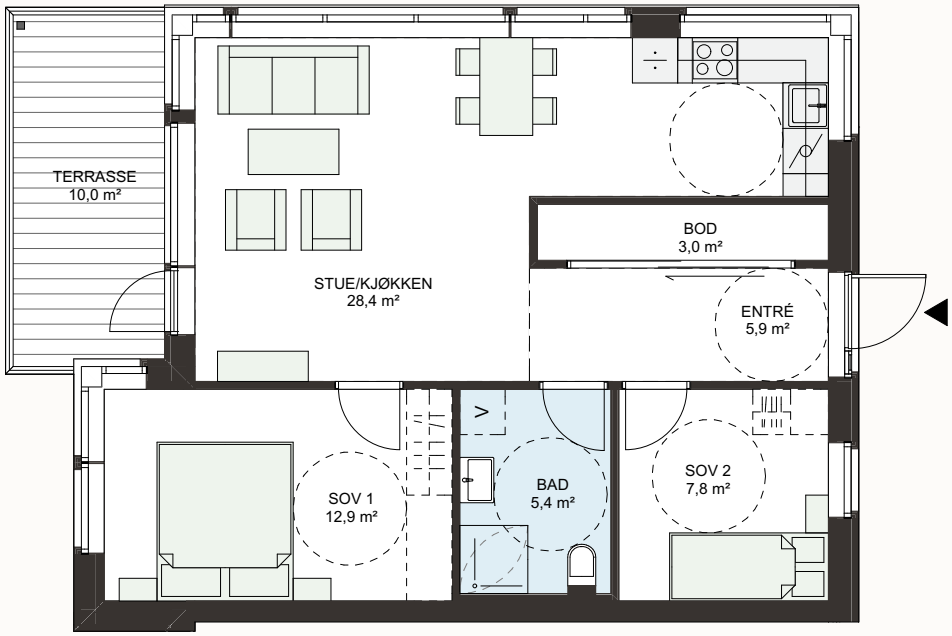
0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.





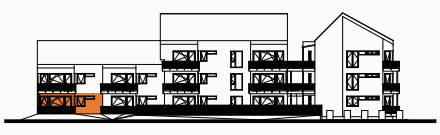
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B108	65,8 m²	62,3 m²	3

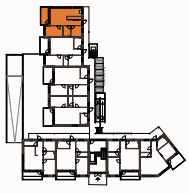


1. ETASJE

0 1 2 3 4 5

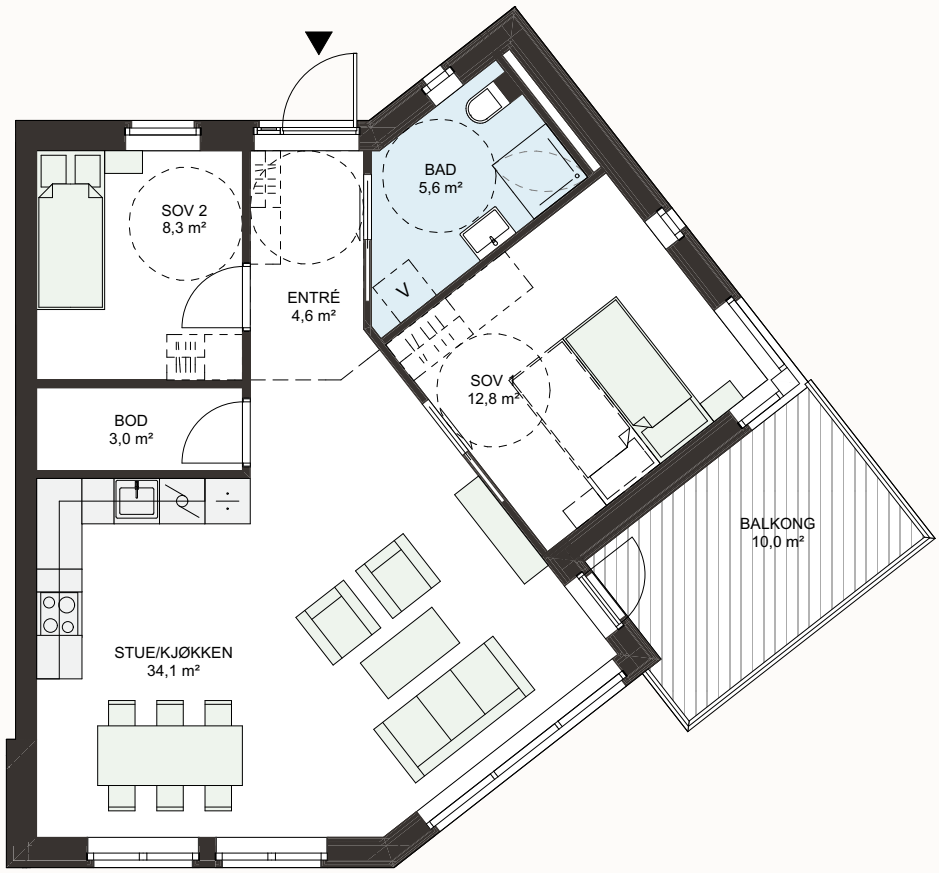
Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.





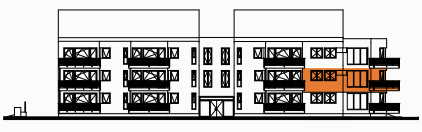
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B201	70,8 m²	67,1 m²	3

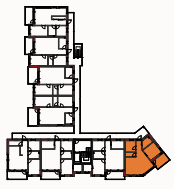
2. ETASJE



0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



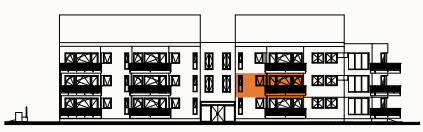


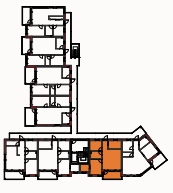
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B202	74,2 m²	69,1 m²	4

2. ETASJE

0 1 2 3 4 5

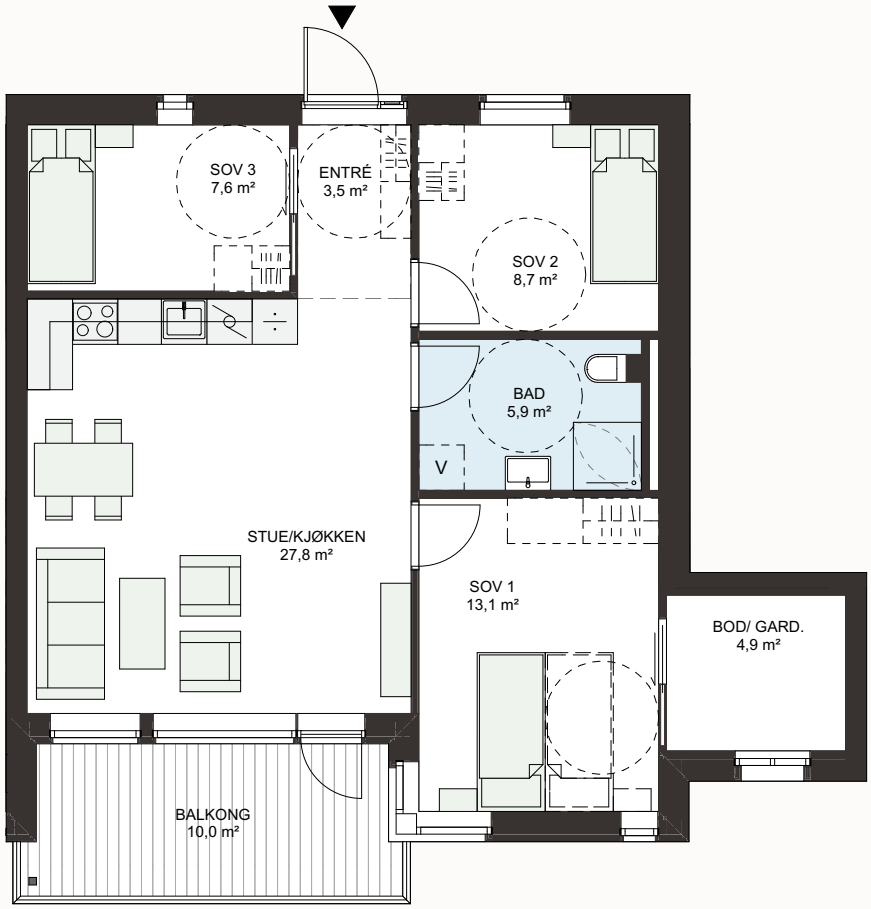
Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.

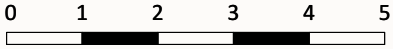




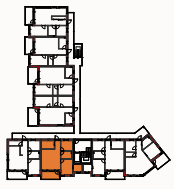
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B203	74,2 m²	69,1 m²	4

2. ETASJE

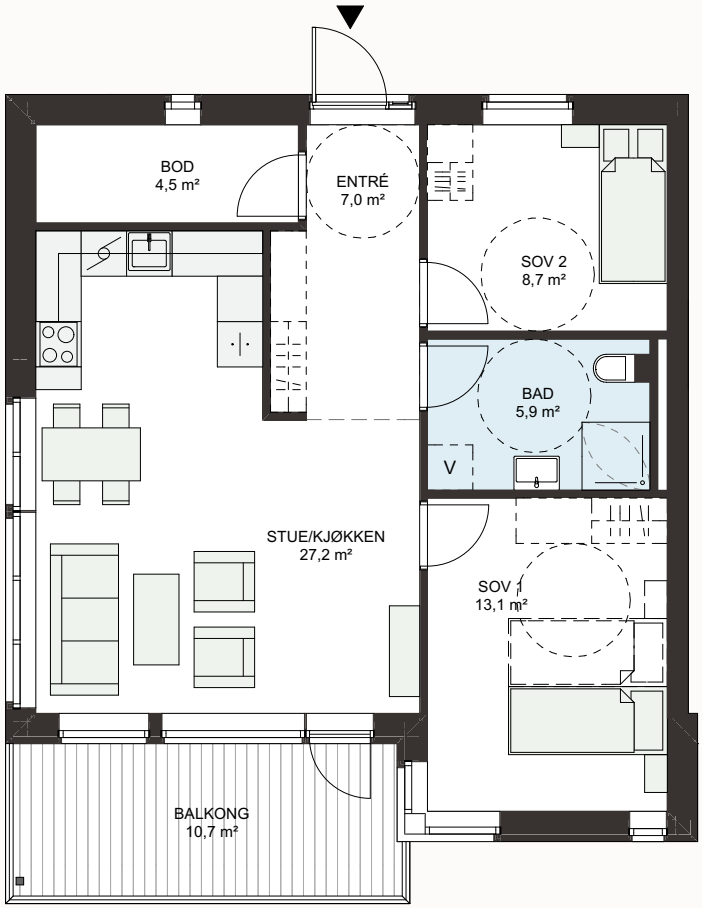




Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



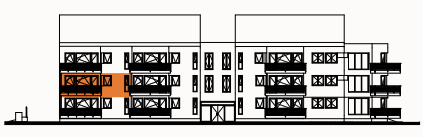
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B204	69,1 m²	64,1 m²	3

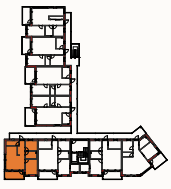


2. ETASJE

0 1 2 3 4 5

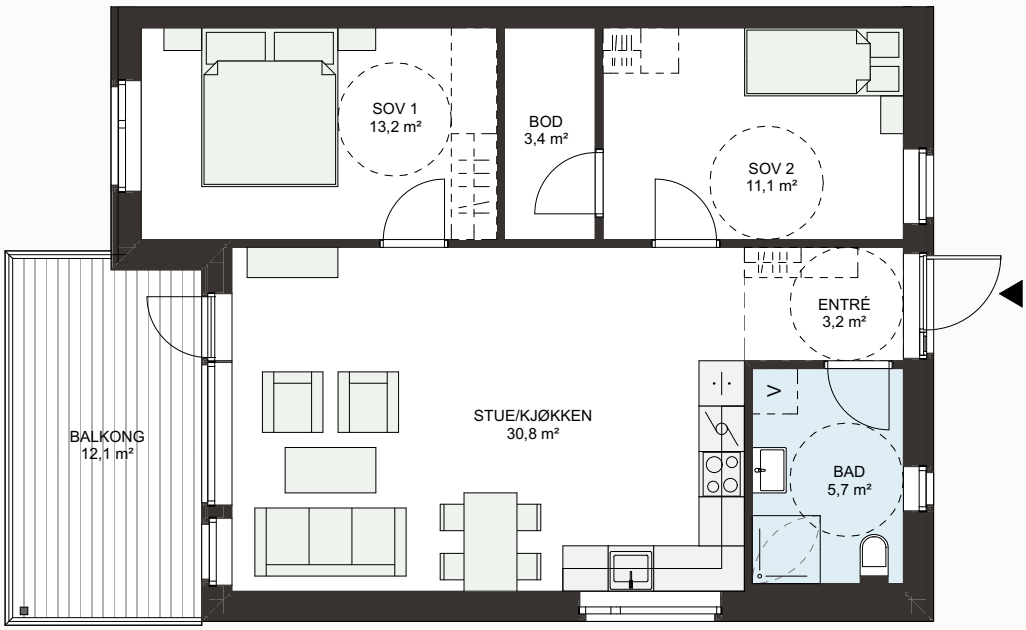
Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.





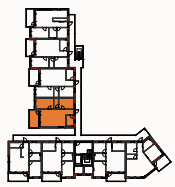
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B205	69,5 m²	65,4 m²	3

2. ETASJE

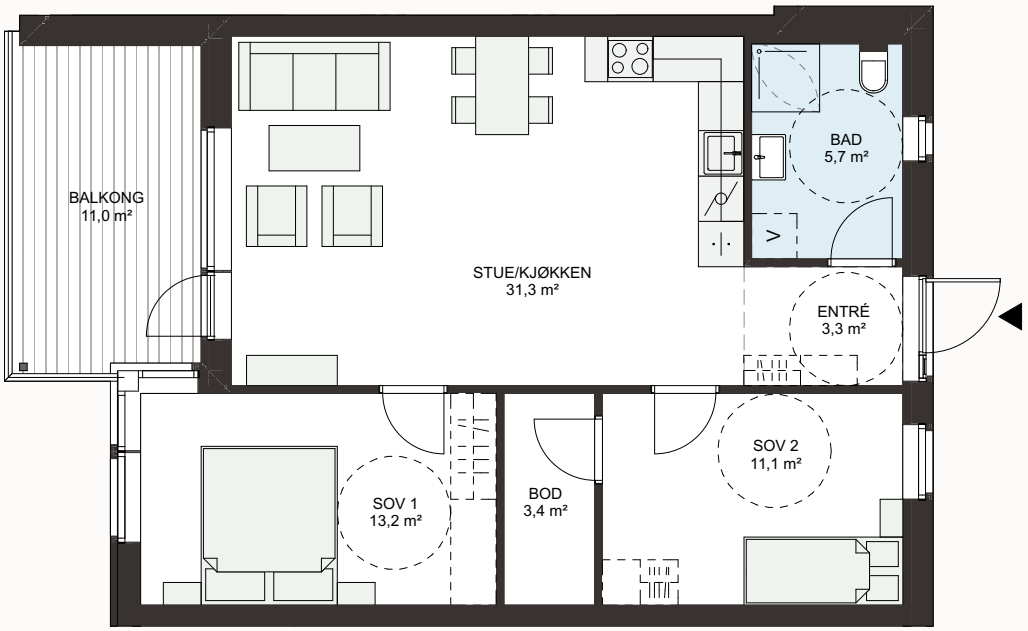


0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



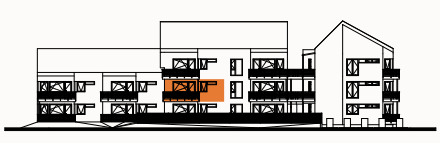
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B206	70,1 m²	66 m²	3

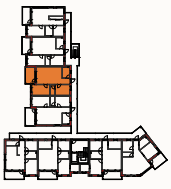


2. ETASJE

0 1 2 3 4 5

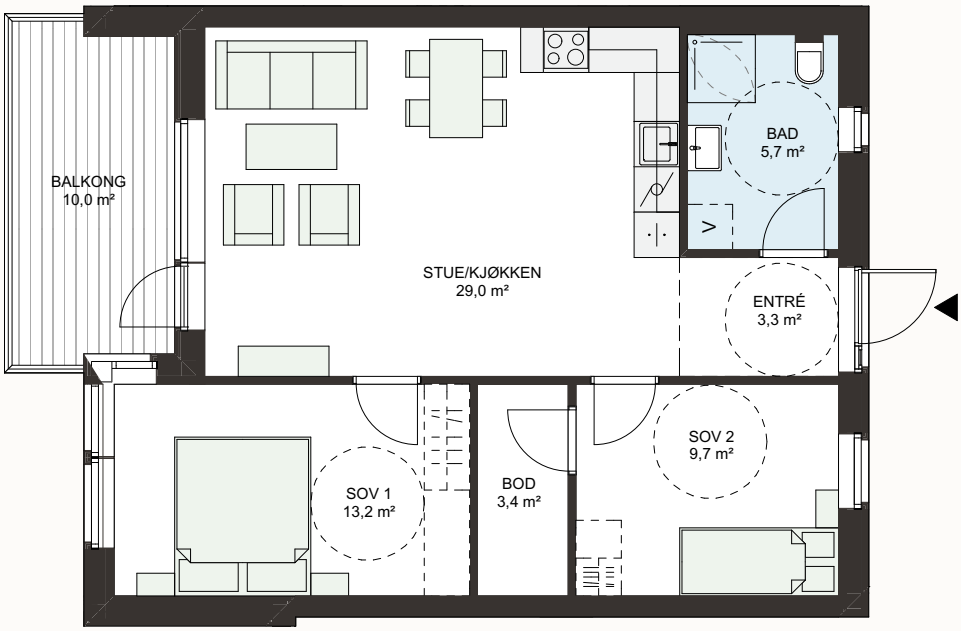
Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.

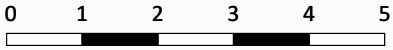




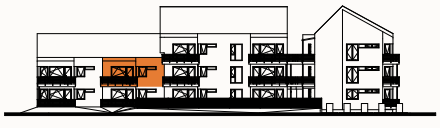
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B207	66,4 m²	62,3 m²	3

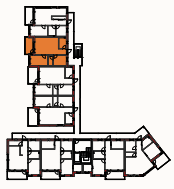
2. ETASJE



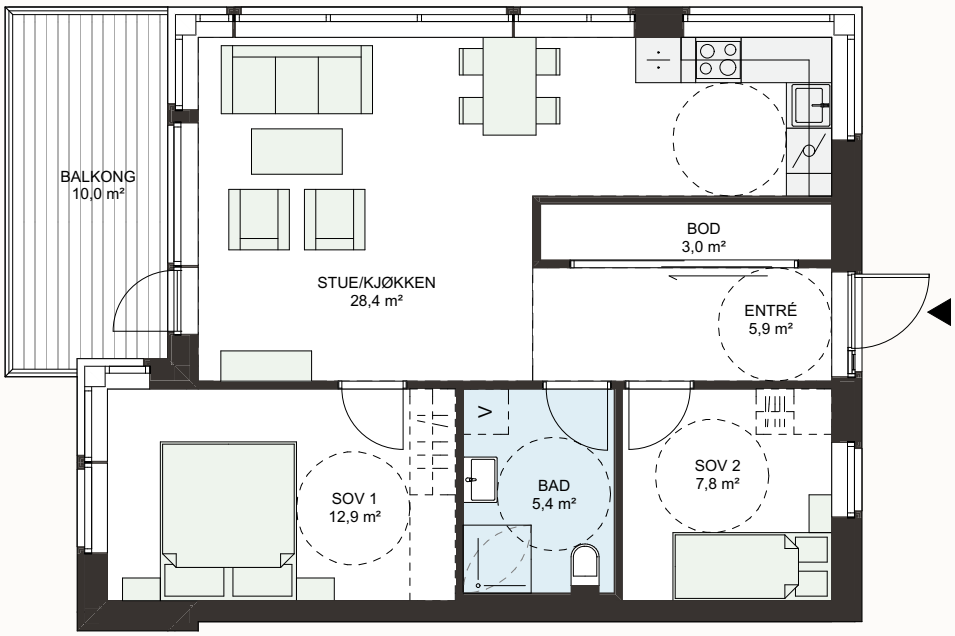


Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.





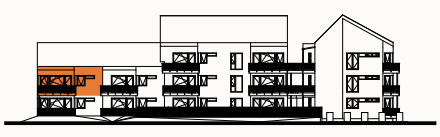
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B208	65,8 m²	62,3 m²	3

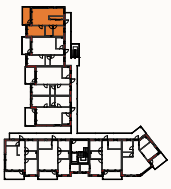


2. ETASJE

0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.

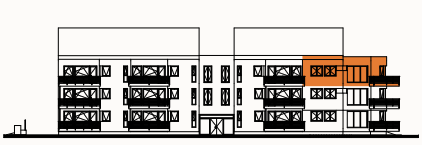


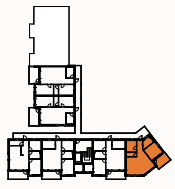


LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B301	70,8 m²	67,1 m²	3

0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



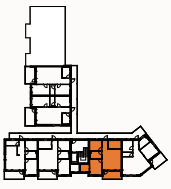


LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B302	74,2 m²	69,1 m²	4

3. ETASJE

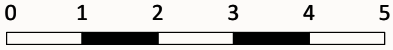
0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.

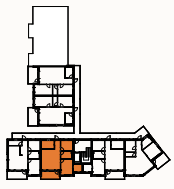


LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B303	74,2 m²	69,1 m²	4

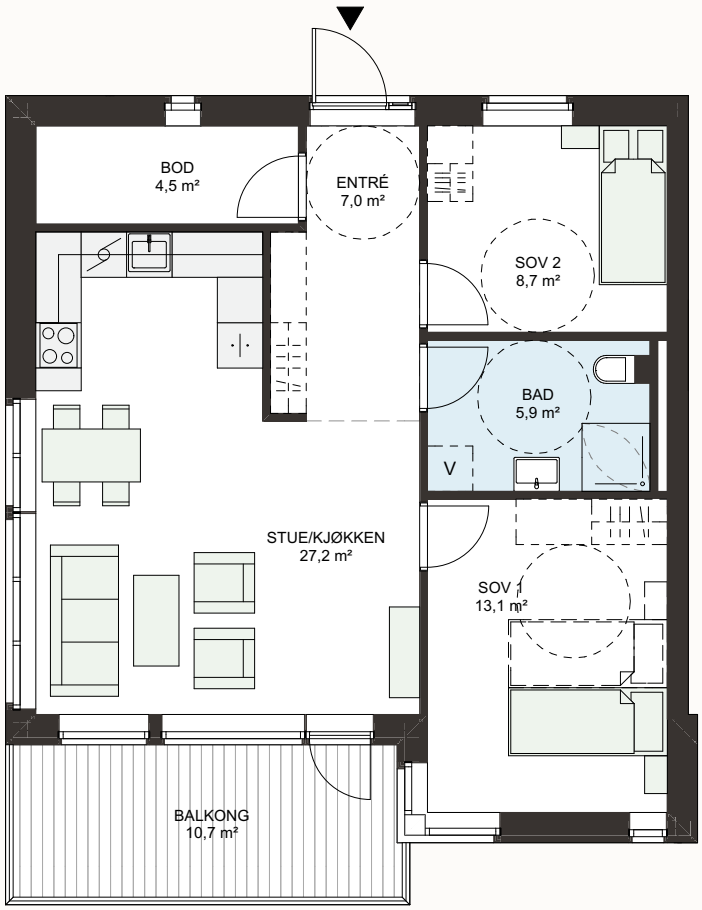
3. ETASJE



Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



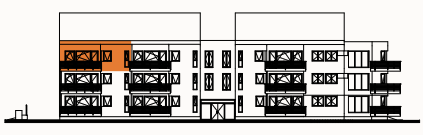
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B304	69,1 m²	64,1 m²	3

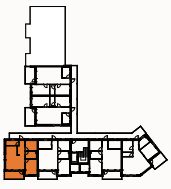


3. ETASJE

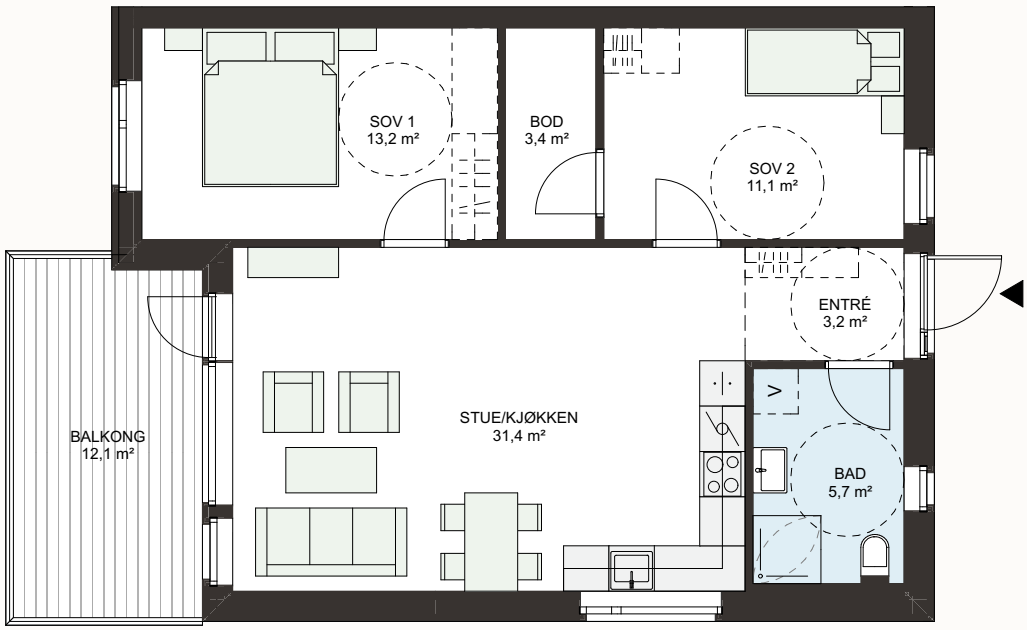
0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



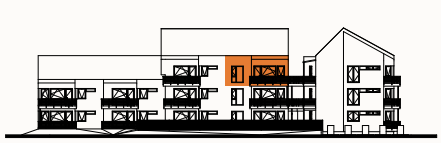


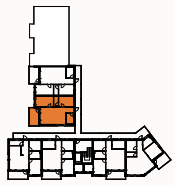
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B305	69,5 m²	65,4 m²	3



0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.



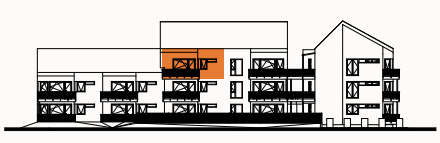


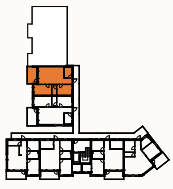
LEILIGHET NR:	BRA:	P-ROM:	ROM:
B306	70,1 m²	66 m²	3

3. ETASJE

0 1 2 3 4 5

Merk:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.
Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme.





STANDARD FOR BOLIGENE

Boligene leveres med normal, god standard og er utformet etter prinsipp om tilgjengelig bolig, som gir økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Entré	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit NCS 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0502-Y.
Gang	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit NCS 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0502-Y.
Stue	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit NCS 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0502-Y.
Kjøkken	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit NCS 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0502-Y.

	INNREDNING	VVS	ELEKTRO	KOMMENTARER
			Downlights i tak med dimmer.	Sikringsskap plasseres i entré eller bod. Plass til garderobe-løsning.
			Downlights i tak med dimmer.	
			Lampepunkt i tak. 1 kabel-TV-uttak.	
	Kjøkkeninnredning fra Norema eller tilsvarende. Fronter og synlige sider i hvit glatt utførelse med håndtak integrert i over-/sidekant. Demping på skuffer og skapdører. Heldekkende laminat benkeplate, 30 mm. Farge: Svart.	Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimline-ventilator, med front av stål. Kjøkkenkran ettgreps blandebatteri, Gustavs-berg Nautic eller lignende, med avstenging for opp-vaskmaskin. Nedfelt vaskekum med 1 ½ kum.	Lampepunkt i tak. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller til-svarende. LED lyslist under over-skap. Egen kurs for komfyr og 25A kurs for induksjonstopp.	Overskap med foring over, eventuelt for å dekke kanaler fra ventilator.

STANDARD FOR BOLIGENE FORTSETTER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Bad	Fliser: 20x20 cm, med 5x5 cm i nedsenket dusjnisje. Type: Vitra Arkitekt eller lignende, matt grå, sklisikker.	Fliser: 15x30 cm (liggende). Type: Vitra Arkitekt (RAL9016), matt hvit.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit NCS 0502-Y.
Soverom	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit NCS 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0502-Y.
Innvendig bod	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit NCS 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0502-Y.
Balkong/ markterrasse	Ubehandlet betong på balkonger. Støpt plate på markterrasse.	Rekkverk og håndløper balkong: pulverlakkert stål eller aluminium, mørk grå. Skillevegger mellom de private markterrassene: glass i en mørk tone som er lite reflekterende.	Ubehandlet betong.

	INNREDNING	VVS	ELEKTRO	KOMMENTARER
	Baderoms-innredning med heldekkende servant med to skuffer. Bredde 80, 60 eller 45 cm. Utenpåliggende speil med integrert lys. Bredde 80, 60 eller 45 cm. Dusjvegger (rette, svingbare) i herdet glass med alu-miniumsprofil.	Vegghengt wc Gustavs-berg Nordic eller lignende. Cisterne er innebygget og flislagt i henhold til tegn-ing. Ettgreps blandebatteri Gustavsberg Nordic 3 eller lignende. Dusj med termostat-batteri med Gustavsberg Nordic dusjsett krom eller lignende. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel på bad som har dette inntegnet. Rør-i-rør-skap.	Downlights i tak med dimmer. Stikkontakt i tilknytning til baderomsinnredning. Dobbeltstikkontakt for vaskesøyle hvor dette er vist på plantegning.	Det må påregnes terskel-/ nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.
			Lampepunkt i tak.	Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.
		Separat ventilasjons-aggregat monteres på vegg mot tak med kanalføringer over ned-foret himling. Rør-i-rør-skap.	Belysning leveres i tak. Sikringsskap plasseres i entré eller bod.	
			1 dobbel stikkontakt. Utelampe.	Balkonger/terrasser er som en utvendig kon-struksjon å anse og mindre ansamling av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Avrenning i forkant av balkong.

GENERELT FOR LEILIGHETENE

Listverk	Eik fotlister i tilnærmet lik farge som parketten. Gerikter rundt dører og vinduer er i hvitmalt slett utførelse, med synlige spikerhoder. Det leveres ikke taklister.
Dører	Inngangsdør til leiligheten som holder lyd- og brannkrav, i glatt malt utførelse. FG-godkjent lås. Kikkhull. Der det kreves av brann- og rømningshensyn, har inngangsdøren dørpumpe. Innerdører (slagdør/skyvedør) i glatt hvit kompakt utførelse. Skyvedører leveres med kopp og ring, og med hakelås til bad/wc. De fleste innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.
Vinduer og terrassedører	Vinduer leveres med energiglass og fabrikkmalte karmer. Vegg føres inn til karmen uten lister/gerikter. Åpningsbare vinduer har mekanisme for låsing i luftestilling. Det er nødvendig i henhold til forskriftskrav at alle vinduer skal ha åpningsbart felt som gjør vindusvask mulig innenfra, eventuelt fra egen balkong/uteplass/terrasse. Dører og vinduer mot balkong leveres med lav brystning. Balkongdør med låsefunksjon.
Låssystem	Systemlås for hele boligselskapet. Leilighetsnøkkel passer i ytterdører og dører til fellesareal.
Lydvegger	Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.
Takhøyde	Generell takhøyde er ca. 240 cm i oppholdsrom. Det tas forbehold om lokale nedforinger og innkassinger. I gang/entré, bad og bod vil det bli nedforet himling på grunn av tekniske føringer.

Tekniske anlegg

VENTILASJON
Balansert ventilasjon etter gjeldende forskrifter med varmegjenvinning. Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom og tilluft til hvert oppholdsrom.

OPPVARMING
Stue/kjøkken varmes opp via radiator eller via ventilasjon. I baderom leveres det elektriske varmekabler. Varmtvann oppvarmes med fjernvarme. I soverom leveres det stikkontakt for eventuell montering av panelovn som komfortvarme.

ELEKTRISK ANLEGG
Elektrisk anlegg installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, med unntak av installasjon ved lyd- og brannvegger. Antall elektriske punkter i leiligheten er i henhold til normal standard (gjeldende NEK400).

Sikringsskap blir plassert i entré eller bod. Omfanget av stikkontakter og punkter fremkommer på egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalg. Det kan forekomme mindre endringer av plassering av elektriske punkter. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

TV OG INTERNETT
Det leveres opplegg for bredbånd i hver bolig. Utbygger vil inngå felles avtale om grunnpakke for TV og internett for borettslaget med 3 til 5 års bindingstid. Kjøper kan selv oppgradere dette med samme leverandør. Eventuell tilknytningsavgift betales av kjøper.

Tele/data er tenkt i sikringsskapets svakstrømsdel. Det kan være nødvendig med signalforsterker for å dekke hele leiligheten (anskaffes av kjøper etter overtagelse). I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere tv-uttak.

RINGEKLOKKE/PORTTELEFON
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti, samt porttelefon med kamera og døråpner for leilighetene i 2., 3. og 4. etasje. Det leveres ringeklokke utenfor hver leilighet.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER
I gang, bad og innvendig bod kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør og ventilasjon. 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. Rørføringer til radiatorer legges hovedsakelig skjult. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres i detaljprosjekteringen. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, gang/entré i tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

BRANNSIKKERHET
Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Rørføringer til boligsprinkling legges hovedsakelig skjult. Brann- og røykvarsler leveres til alle leilighetene.

FELLESANLEGG

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Inngangsparti	Brettskurt betong og betongheller på felles-terrasse.	Puss eventuelt plater/panel.	Ubehandlet betong i gangområdet.
Svalgang	Brettskurt betong.	Puss eventuelt plater/panel.	Ubehandlet betong.
Trapper/repos trapperom	Betong med vinylbelegg. Vinylbelegg i inntrinn.	Malt betong.	Malt betong/T-profil.
Parkerings-kjeller	Betong.	Dekkende hvit støvbinding.	Dekkende hvit støvbinding.
Tekniske rom	Støvbundet betong.	Dekkende hvit støvbinding.	Dekkende hvit støvbinding.
Sportsbod ca. 5 m²	Støvbundet betong.	Dekkende hvit støvbinding.	Dekkende hvit støvbinding.

	INNREDNING/ANNET	VVS	ELEKTRO	KOMMENTARER
	Sykkelparkering.		Belysning med bevegelsessensor.	Trappefri adkomst til felles terrasse.
	Rekkverk av stål eller aluminium.		Belysning med bevegelsessensor.	Avrenning er i forkant med dryppnese på underside av svalgang for å forhindre at vann trekker seg innover himling på underside av svalgang.
	Rekkverk av stål eller aluminium, mørk grå.		Belysning med bevegelsessensor.	
			Belysning med bevegelsessensor. Varmekabler i nedkjøring.	Biloppstillingsplassene blir oppmerket. Én fjernkontroll medfølger per parkeringsplass.
		Utslagsvask.	Belysning med bevegelsessensor.	
	I tilknytning til bodarealet er det sykkelparkering.		Belysning med bevegelsessensor.	

FELLESANLEGG FORTSETTER

INNGANGSFORHOLD

Bygget leveres som svalgangshus. Begge hovedinngangene har adkomst fra gate, gårdsrom og garasjeanlegg. Det vil være innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Inngangene vil være tilrettelagt for funksjonshemmede. Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti, samt porttelefon med kamera og døråpner for leilighetene i 2. og 3. etasje. Det leveres lys ved hver inngangsdør.

Postkassene blir plassert på hensiktsmessig sted.

SPORTSBOD

I tillegg til innvendig bod får alle en ca. 5 m^2 stor sportsbod, de fleste plassert i garasjekjeller. De bodene som vil ligge i bakkant av parkeringsplassene inne i garasjekjelleren, vil få tett stålplatevegg opp til ca. 200 cm med nettingvegg øverst for lufting og lys.

Noen av sportsbodene kan ligge i eget bodrom i kjeller. Deleveggene mellom bodene er av netting. Mot gangarealet blir det tette stålplatevegger for å hindre innsyn, men veggene har en klaring øverst mot tak for å sikre ventilasjon og for å slippe inn lys.

Selger vil forestå fordeling av sportsboder. For boder med adkomst direkte fra garasjen leveres boddør med hengelås. Alle overflater som leveres i betong, er støvbundet.

FELLES UTEOMRÅDE

Uteområdet vil bli opparbeidet med tilsådd plen og noe beplantning som trær, hekk og busker, og med grusede gangstier. For de minste etableres det en lekeplass med vippe og huskestativ, og en «matpakke»-benk. Noen bord og benker leveres ved ferdigstillelse av uteområdet. Frostsikre utekraner plasseres på hensiktsmessig sted for hvert bygg. Overflaten over garasjetak opparbeides med heller og blomsterkasser. Utomhusplanen er ikke detaljprosjektert og vil kunne avvike.

PARKERINGSOMRÅDE/GARASJEKJELLER

Under byggene etableres det to separate garasjeanlegg, ett for hvert byggetrinn. Garasjeanleggene har hver sine adkomster og det er ingen forbindelse mellom disse. Det blir sykkelparkering i tilknytning til garasjekjeller.

Garasjekjeller blir ventilert og oppvarmet, slik at det er minimum +5°C. Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til alle leilighetene. Høyde på garasjeporten er ca. 210 cm. I garasjekjelleren er laveste fri kjørehøyde ca. 2,1 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av garasjeplassene kan høyden være lavere. Garasjeplassene leveres med lysåpning på 230 cm i bredde (eksklusiv søyle). Det leveres elektrisk basisopplegg som er tilrettelagt for elbil-ladning. Det tas forbehold om kapasitet i hovedstrømnettet. Det gjøres tilvalg for selve ladeboksen.

Selger fastsetter enten i sameiets vedtekter eller i vedtekter for en eventuell garasjeeiendom, bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass, om at parkeringsplassene blant annet ikke kan selges til andre enn boligeiere i prosjektet. Selger forbeholder seg retten til en annen hensiktsmessig organisering av garasjeanlegget. Det blir avsatt HC-plasser i garasjeanlegget som planlegges tildelt i henhold til vedtektene.

Selger står fritt til å fordele garasjeplasser. Parkeringsplasser og boder som ikke er solgt til andelseiere i borettslaget tilhører selger også etter at alle andeler er ferdigstilt og overtatt. Selger har rett til å selge slike parkeringsplasser og boder til andelseiere i sameiene/boligselskapene/andre rettighetshavere i det samlede utbyggingsprosjektet, eventuelt andre om de offentlige reglene tillater dette.

SØPPELHÅNDTERING

Det leveres nedgravet søppelsystem i henhold til kommunens krav. For plassering, se utomhusplanen.

KONSTRUKSJON

Byggene utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong og stål. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, men enkelte deler av huset har platekledning og ferdigelementer i tre. Det kan bli synlige v-fuger ved platedekkeskjøter i innvendig himling.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

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

Blant annet vil det være mulighet for bestilling av alternativer for kjøkken, bad, parkett og elektro. Badene er planlagt levert som våtromskabiner, og 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.

Usbl vil beregne et påslag som skal dekke kostnadene for administrasjon tilknyttet tilvalg og endringer.

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates ut fra myndighetskrav, og slik at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

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 være for eksempel omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og endre slagretning på dører er også å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, plikter selger å gi skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Ved større endringer kan selger kreve en garanti fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringen og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jamfør bustadoppføringsloven § 9.

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

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

Nyttige opplysninger

LOVVERKET
Salg av bolig reguleres av bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nummer 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven – Buofl.). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jamfør § 3.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nummer 93.

SELGER/EIER
Boligene bygges ut og selges av Storgaten 1-3 Invest AS, organisasjonsnummer 982 777 437. Selskapet eies av Boligbyggelaget Usbl.

ADRESSE
Endelig adresse er ikke fastsatt på salgstidspunktet. Bygningene ligger inntil Løkkegata og Storgata.

EIENDOMMEN
Eiet tomt.

Tomten har gårdsnummer 129 og bruksnummer 205 i Horten kommune.

Gårds- og bruksnummer er ikke endelig fastsatt på salgstidspunktet, og avhenger av om det blir ett eller flere borettslag/boligselskaper. Det vil bli foretatt sammenslåinger, fradelinger og/eller justeringer av tomtene i forbindelse med utbyggingen.

Tomtestørrelsen er ca. 4,9 mål. Endelig tomtestørrelse avhenger av om det blir ett eller flere byggetrinn, og om byggetrinnene eies av ett eller flere boligselskaper eller organiseres på en annen måte, og dessuten om det blir nødvendig med noen grensejusteringer eller lignende i forbindelse med utvikling av eiendommen. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter denne kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger forbeholder seg retten til å fastsette tomtestørrelsen i forbindelse med fradeling/sammenføyning mv.

Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget. Det er kommunal vei. Internveiene driftes av borettslaget.

REGULERING
Tomten er regulert til bolig. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler. Rammetillatelse for prosjektet er gitt.

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer av prislisten. Bruksarealet er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter. P-rom er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodarealet. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger.

ENERGIMERKING
Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Det antas at dette vil være B eller C.

TOLERANSEKRAV
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.

LIKNINGSVERDI
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.

HEFTELSER/SERVITUTTER

I forbindelse med utbygging og salg av andeler i borettslaget, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjon som sikkerhet for fellesgjelden, og fellesobligasjon til sikkerhet for innskuddene i borettslaget. Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som for eksempel erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Andelen overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld og legalpant på 2G i hver andel, jamfør lov om borettslag.

Grunnbokutskriften viser følgende servitutter:
1866/900052-1/28 Best. om adkomstrett
11/12-1866

1880/900017-1/28 Skjønn - ekspropriasjonstakst
28/2-1880

1896/900019-1/28 Best. om vannledning
13/05-1896

1910/900043-1/28 Best. om veg
04/10-1910

1914/901381-1/28 Erklæring/avtale – Best. om bebyggelse
04/06-1914

1968/2059-1/28 Erklæring/avtale – Gjensidig
17/07-1968 erklæring vedr. dbnr. 2618/1965

1969/1378/1/28 Rettsbok
05/05-1969

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det eller er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. 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.

EIERFORM / ORGANISERING

Leilighetene blir organisert i ett eller to borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Selger planlegger å oppføre 64 leiligheter i to byggetrinn. Dette salgstrinnet består av 22 leiligheter, mens det første salgstrinnet består av 42 leiligheter. Det planlegges en sammenhengende utbygging av disse to trinnene.

Organisering av eierskap til bygningene vil avhenge av salgs- og utbyggingstakten. Selger forbeholder seg derfor retten til å kunne etablere ett eller flere borettslag eller sameier, eller på en annen måte organisere eierskap til bygningene. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte boligselskapene og tomtene som knyttes til bygningene etter hva som er hensiktsmessig.

Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig, samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser.

Utearealene planlegges disponert i fellesskap av boligene i begge byggetrinn. Dersom utearealene blir lagt i en egen eiendom som eies i fellesskap av borettslagene eller i kun en av eiendommene, vil selger lage vedtekter for drift og vedlikehold med mer for disse arealene. Organiseringen bestemmes av selger. Borettslaget vil bli etablert av Usbl Utbygging AS eller Storgata 1-3 Invest AS. Selger har imidlertid ikke endelig bestemt på hvilken måte borettslaget vil bli etablert. Selger vurderer om borettslaget skal overta eiendomsrett til tomten ved en fusjon med selskapet Storgata 1-3 Invest AS eller datter av dette selskapet, som forut for fusjonen vil være et heleid datterselskap av borettslaget. Usbl Utbygging AS eller utbyggingsselskapet vil i så fall overdra det ferdig oppførte bygget til borettslaget før overtagelse.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Usbl Utbygging AS eller utbyggingsselskapet, mens for tomten vil borettslaget videreføre Storgata 1-3 Invest AS eller datter av dettes, skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som er lavere enn markedsverdi per i dag.

Usbl Utbygging AS eller utbyggingsselskapet innestår for at borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden. Fellesgjelden vil bli sikret med pant i eiendommen.

FERDIGSTILLELSE/OVERTAKELSE

Boligene planlegges ferdigstilt i perioden 4. kvartal 2019 – 1. kvartal 2020. Dette gjelder ikke som en bindende frist og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Bindende overtakelsesperiode på 4 måneder varsles ved vedtak om igangsetting. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Utomhusarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid. Ferdigstillelse av utomhusområdene påvirkes også av eventuelt senere byggetrinn.

Inngås kjøpekontrakt etter vedtatt igangsetting, er kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtakelsesdagen. Det kan bli aktuelt at overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

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

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslaget. Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjeneste og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnader for dette er tatt inn i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt.

FELLESKOSTNADER

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget. Stipulerte felleskostnader for hver bolig for første driftsår og andel fellesgjeld fremkommer av prislisten.

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet:

- Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing)
- Snøbrøyting
- Drift og vedlikehold av fellesareal
- Vaktmester
- Renhold av fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- TV/internett
- Driftskostnader for garasjeanlegg
- Styrehonorar
- Energi til fellesarealer
- Premie for sikring av felleskostnader.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles slik at 70 % fordeles etter størrelsen på boligene, mens 30 % fordeles likt. Kostnadene for TV og internett fordeles likevel med likt beløp på hver bolig.

Flere forhold påvirker størrelsen på felleskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenestene/produktene som borettslaget har eller velger å inngå avtaler om.

Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad. Det tas forbehold om endringer i stipulerte beløp da dette er basert på erfaringstall. Utgifter i hver leilighet for strøm, oppvarming, telefon, NRK-lisens og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

Det er per mai 2018 ikke innført eiendomsskatt i Horten kommune.

GARASJE

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsplass i garasjekjeller stipulert til ca. kr 150 per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget. Der det foretas lading av elbil i borettslaget, dekker bileier strømkostnadene for dette etter nærmere avtale.

KAPITALKOSTNADER/FELLESGJELD

Borettslaget vil bli finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne. Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende rente. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 23 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Nominell rente er pt. 2,05 %. Dersom renten endres før overtakelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de 10 første årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Boligbyggelagenes Finansieringsforetak 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.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG AVGIFTER

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. For omkostninger i forbindelse med kjøp henvises det til prisliste.

TOTALPRIS

Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. I tillegg kommer kr 5 000 i andelskapital til borettslaget som skal benyttes som oppstartslikviditet. I tillegg kommer omkostninger som beskrevet i eget punkt i prislisten.

INNSKUDD

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

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 etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning må det påregnes et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

GARANTIER

For de boligene som blir solgt etter bustadoppføringsloven, vil selger stille nødvendig § 12-garanti. Selger kan stille § 47-garanti, og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir. Det blir ikke bestilt § 12-garanti før selgers forbehold heves. Det vil ikke bli innkrevd forskuddsbetaling før garanti er stilt.

BORETT

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

PRISER- OG BETALINGSBETINGELSER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser. 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.

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10 % av kjøpesum så fremt garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12 andre ledd første setning er stilt av selger. Det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven § 12, andre ledd, andre setning slik at kjøper likevel er forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntrer. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10 % av kjøpesum, samt innbetaling av restoppgjør. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 2 virkedager før overtagelse. Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

KJØPETILBUD

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

UTLEIE

Eventuell utleie av boligen er mulig i henhold til borettslagsloven §5-3 – 5-6, men krever samtykke fra borettslagets styre.

HVITVASKING

I henhold til lov av 6. mars 2009 nummer 11, om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.

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.

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

TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

FORBEHOLD

Disse forbeholdene gjelder for gjennomføring av kontrakten:

1. Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting
2. At det for selger oppnås tilstrekkelig forhåndssalg
3. Selgers ledende organer beslutter igangsetting
4. Finansiering fra byggelånsbank
5. Tilfredsstillende entreprisekontrakt

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelsesdato.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.12.2018. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Dersom selger gjør forholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontraktens bestemmelser, men kjøper har rett til å få innbetalt beløp, samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt.

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

Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggets bæresystem, ventilasjonssjakter, rørføringer med mer kan medføre mindre endringer i plassering og størrelser på vinduer. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasning mot sjakter.

Endelig utforming av tekniske sjakter må avvente detaljprosjekteringen, og det kan derfor forekomme endringer av lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindu- og dørplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav.

Arealer er oppgitt i BRA, inklusive innvendige sjakter. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag.

Selger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig.

Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, manglende inntegning av sjakter/innkassinger/rørføringer/dragere/søyler, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på boligtegningene, tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt som også inneholder plantegninger og romskjema, grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prisliste, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i romskjemaet som er retningsgivende. Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER

Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett ved fremtidige salg av andeler i borettslaget. Ved bruk av forkjøpsrett til ny bolig kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være ajour med kontingentbetalingen ved tildeling.

MEGLERS VEDERLAG

Salgsvilkår
Megler har fast provisjon per solgte enhet.

Fast provisjon kr 25 000/35 000. Oppgjørshonorar kr 5 000. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Hovedoppdragsnummer
Prosjekt 2-5001/18

Meglerforetak
Salg og oppgjør ved EiendomsMegler1 BV AS / Oppgjør 1 BV AS, Horten

Besøksadresse: Torget 6A, 3193 Horten
Postadresse: Postboks 382, 3193 Horten

Organisasjonsnummer 982 832 632

Telefonnummer 33 03 18 18

Ansvarlig megler: Merethe Lunden Andreassen
Mobilnummer 926 25 528

Illustrasjon: Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Layout: Usbl InHouse / Foto: iStock.com / Historiske bilder: Familien Skaarud, Lokalhistoriske senter i Horten /
Plantegninger: KMS Arkitekter / Illustrasjoner: EVE Images / Trykkeri: Gjerholm / Dato: 23.05.18 / Opplag: 300

Vær trygg.
Vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid.

Karolines Hage forvaltes av oss i Usbl. Det gir deg og alle de andre som bor her trygghet. Vi har bygget og forvaltet boliger i 70 år. Det har gitt oss 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; med reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vi har vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Vi har rutiner for inndrivelse av felleskostnader ved mislighold
- Kostnader ved eventuelt usolgte boliger i prosjektet blir dekket av oss

Usbl har et langt perspektiv på å bygge og forvalte boliger. Som forretningsfører følger vi byggeprosjektet lenge etter at det er ferdigstilt og ordner opp i hverdagen for at du skal trives i boligen din. Dette skiller oss fra andre, tradisjonelle boligbyggere.

Spar penger med fordelsprogrammet til Usbl

Visste du at du som medlem i Usbl får bonus og rabatt på en rekke kjente merkevarer? Benytter du deg av fordelene som medlem, kan du enkelt spare mye på alt du likevel handler til deg og ditt hjem! I tillegg stiller du eller dine barn foran andre i boligkøen, med forkjøpsrett på mer enn 90 000 boliger over hele Norge.

SØRG FOR AT DU ER RIKTIG FORSIKRET OG SIKRE DEG EN LAV OG STABIL STRØMPRIS GJENNOM HELE ÅRET!

FORSIKRING for medlemmer

Innboforsikring til medlemspris – fra kr 89 per måned

usbl | strøm

2 % bonus på strømforbruket

I TILLEGG FÅR DU RABATT OG BONUS HOS BLANT ANNET DISSE SAMARBEIDSPARTNERNE:

POWER

Handle for 1 000 kr med 5 % bonus

Du får 50 kroner inn på bonuskontoen din

MAX SPORT

Handle for 1 000 kr med 10 % rabatt og 5 % bonus

Du betaler 900 kr i kassen og får i tillegg 50 kr på bonuskontoen din

Montér

Handle for 1 000 kr med 5 % bonus

Du får 50 kroner inn på bonuskontoen din

Les mer på usbl.no/fordel

LAST NED MEDLEMSAPPEN

Få full oversikt over dine medlemsfordeler og din oppsparte bonus

Download on the App Store

GET IT ON Google Play

SALG VED
EiendomsMegler1 BV AS, Horten
Adresse: Torget 6A, 3193 Horten
Organisasjonsnummer 982 832 632

ANSVARLIG MEGLER
Merethe Lunden Andreassen
E-post: merethe.andreassen@em1.no
Mobilnummer 926 25 528

EiendomsMegler 1

NYE BOLIGER FRA

usbl