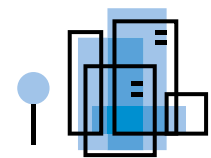


NYBYEN

Dronningens
GATE

WWW.NYBYEN.COM



BO KORTREIST. LEV SMART

I Dronningens gate 34w skal vi bygge 27 leiligheter som får gode lys- og solforhold og har en sentral beliggenhet, med nærhet til det du trenger i hverdagen.

Leilighetene leveres med god standard, effektive planløsninger, og de store vindusflatene gir en lys og luftig atmosfære. Vi tilbyr leiligheter med ulike planløsninger og størrelser, slik at du kan finne det hjemmet som passer for deg og din familie.

Er du lei av snømåking, gressklipping og annet vedlikeholdsarbeid? I Dronningens gate 34 borettslag slipper du å tenke på dette. Borettslaget sørger for at jobben blir gjort. Boligene leveres med private boder og parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Uteanlegget blir anlagt ferdig opparbeidet med et hyggelig og sosialt uterom for alle beboerne.

En viktig del av å skape «Den smarte byen» er å jobbe med infrastrukturen i prosjektene. Målet er at du skal komme deg sømløst inn til sentrum eller til andre steder fra der du bor.

Vi bygger tett på offentlig transport og søker alltid å spille på lag med eksisterende service- og handelstilbud i kjernen av sentrum. Med jernbanen kun 200 meter unna, drøye fire minutter til E18 og snaue ti minutter til Torp, er prosjektet i Dronningens gate 34 et strålende eksempel på hva vi mener med å være tett på byens knutepunkt, og hva vi legger i muligheten til å leve et enklere og smartere liv.

Finn din drømmebolig på vår hjemmeside,
www.nybyen.com

Nybyen, Dronningens gate 34 er utviklet i samarbeid med:

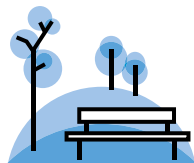
Dato: 24.02.2020

Utbygger: Inter Eiendom Sandefjord AS

Arkitekt: Spir Arkitekter AS

Markedsmateriell: Inter Eiendom Sandefjord AS

Illustrasjoner: Spir Arkitekter AS / PV arkitekter AS



I VÅRE PROSJEKTER ER DU ALLTID TETT PÅ BYENS KNUTEPUNKTER

Nå skal det bygges funksjonelle og flotte leiligheter i Dronningens gate 34, i Sandefjord.

Sammen med dyktige arkitekter har vi skapt et solrikt bomiljø så godt som midt i sentrum. Sentralt, men likevel i rolige og trivelige omgivelser.

Det er totalt 27 leiligheter. Velg mellom flere forskjellige leilighetstyper, med leiligheter fra 50 til 124 kvm BRA. Leilighetene har gode planløsninger og har store vindusflater som gir lyse og luftige rom.

Bygget vil få et moderne uttrykk med vedlikeholdsvennlige fasader i en kombinasjon av puss og ferdigbehandlet treverk. Garasje og sportsbod blir under byggene. Fellesarealene forøvrig vil bli opparbeidet med sittegrupper, belysning og planter for å skape et trivelig utemiljø. Utemiljøet skal fremstå som rolig og sosialt med trivelige miljøinnslag.

Å realisere «Den smarte byen» handler ikke bare om oss og hvordan vi tenker. Det er et større kretsløp hvor alle aktører må spille på lag. For å lykkes må vi jobbe med folk som tenker som oss, og vi må skape det sammen.





ØNSKER DU FROKOST PÅ SENG – SOV PÅ KJØKKENET

Ingenting er som å flytte inn i en helt ny leilighet! Alt er nytt, det er rent og friskt i alle kroker.

Leilighetene blir levert med kvalitetsprodukter fra anerkjente leverandører. Siden alle har forskjellig smak kan du velge fra et stort sortiment når du skal skape ditt drømmehjem. Som standard tilbyr vi en type kjøkken uten tillegg i prisen, men hele sortimentet står selvfølgelig til din disposisjon.

Med et fleksibelt sortiment kan du finne løsninger til alle rom. Denne muligheten gir hjemmet en helhetlig og har-

monisk stil, et interiør i ro og balanse. Selv om interiør-trendene stadig forandrer seg, går en gjennomført og helhetlig stil aldri av moten. Det store utvalget gir deg mulighet til å skreddersy løsninger etter ditt eget behov. Det vil bedre romutnyttelsen, og du vil få plass til å oppbevare alt som flyter av stort og smått.

Tenk helhet. Tenk gjennom hvordan du ønsker å oppleve dine nye omgivelser for at nettopp du og din familie skal trives der. Alle detaljer i interiørløsningene spiller inn. Farger, metaller, møbler, fronter, fliser og teksturer.

Spør deg selv: hva skal jeg bruke rommet til? Det gir deg garantert gode ideer til både innredning og fargevalg.



MODERNE KJØKKEN

Ikke ha noe i ditt hjem som du ikke vet er nyttig eller synes er vakkert!

Kjøp tidlig i prosessen! Da kan du være med på å utforme din egen leilighet, se tegninger og planlegge flyttingen. Vi har dyktige interiørkonsulenter som kan gi deg råd og veiledning til valg av kjøkken.

Skandinavisk kjøkken

Naturen inviteres inn på kjøkkenet og skillet mellom ute og inne vaskes bort. Stein, trær og fjell sees i betong, treverk og organiske former i alt fra gulv til fronter og benkeplater. Et upretensiøst og nøkternt kjøkken, med rene linjer og hvit base.

Romantisk kjøkken

Et romantisk kjøkken betyr ikke nødvendigvis profilerte fronter og myke pastellfarger. Hos oss finner du det i kontrastene mellom det blanke og det røffe, og i materialer som marmor, messing, lær og tre. Et stilrent kjøkken med skreddersydde løsninger.

Industriell bohem

Dette er stilen for deg som liker miksen av det stramme nordiske og det grove, industrielle. Elementer fra hele verden og lyse toner med innslag av grovt og mørkt skaper en etnisk, industriell stil og et kjøkken med en unik, personlig atmosfære.

Lykke til med valgene og planleggingen!





A /



C /



D /



E /



B /

- A /** Muuto
- B /** String hyllesystem
- C /** Hay pledd
- D /** Hay pute
- E /** House Doctor lampe
- F /** Hay vaser



F /

Fasade syd / Bygget sett
fra sydsydøst. Leilighetene
vil få fine balkonger med
gode solforhold.

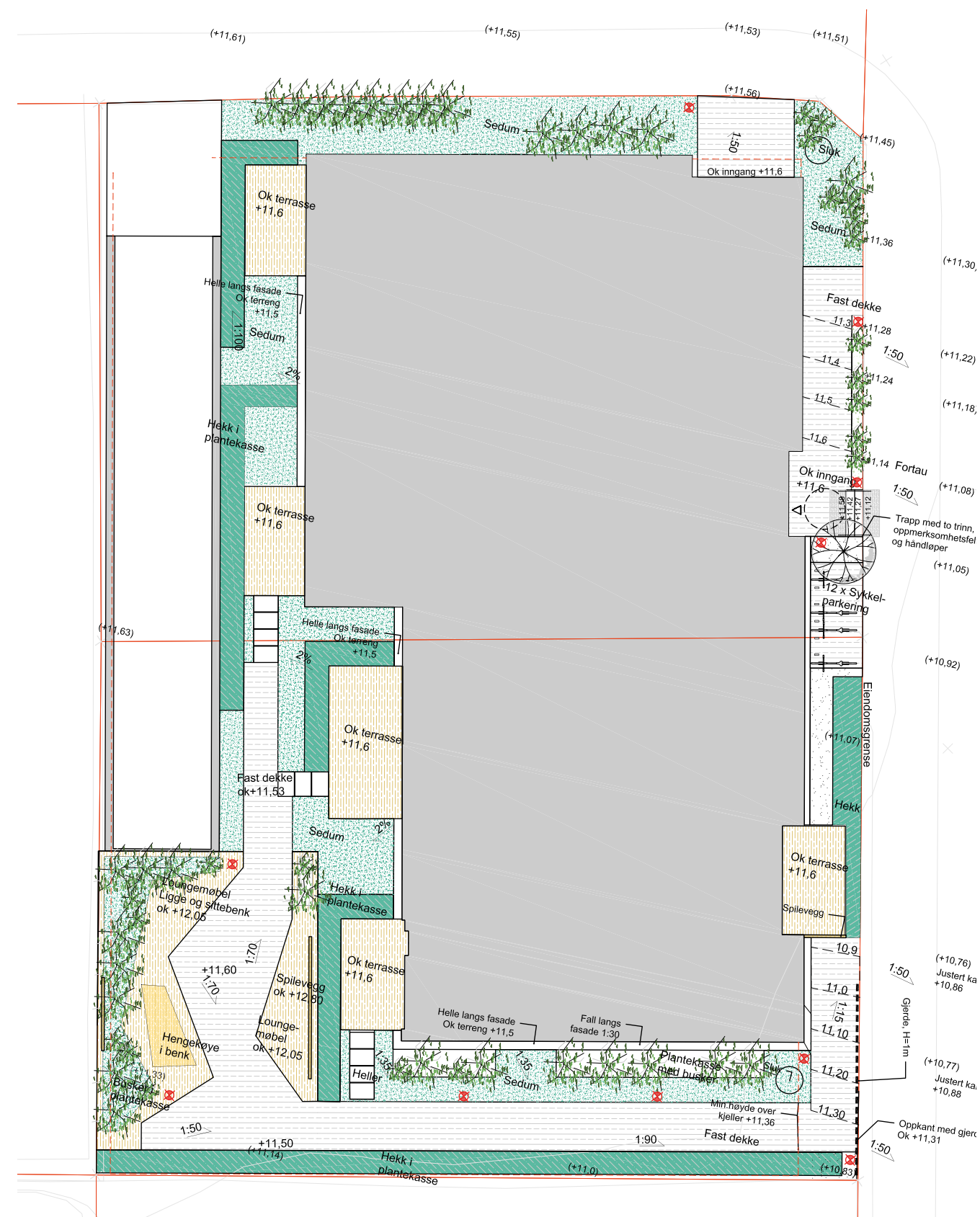


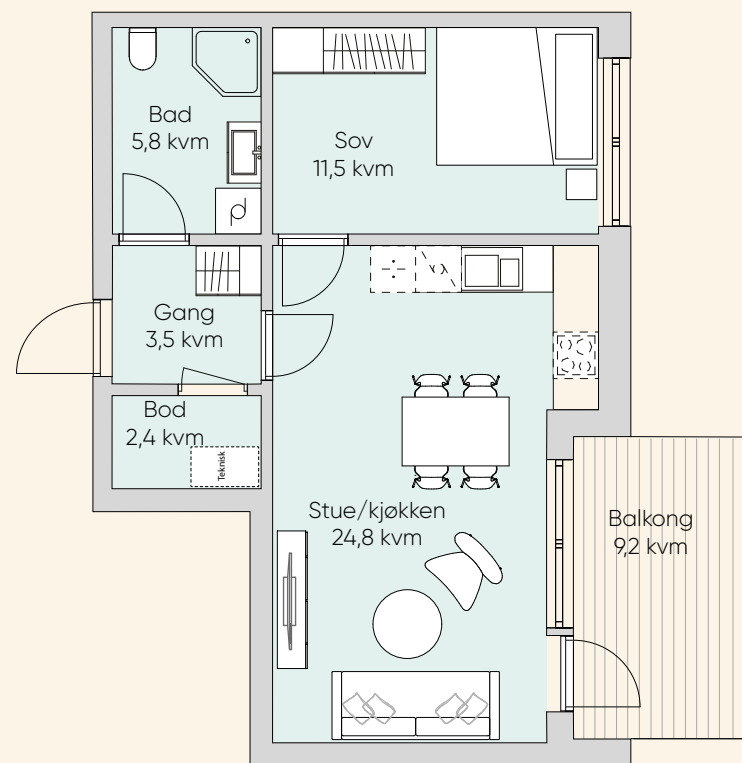
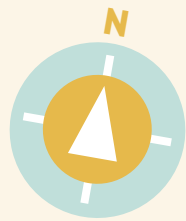


Fasade nordvest. Utemiljø
og nedkjøring til p-kjeller.



LANDSKAPSPLAN

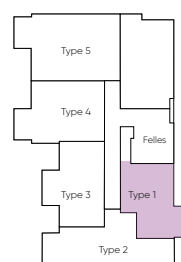




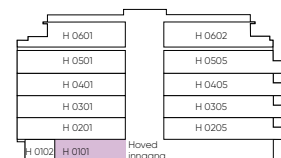
TYPE 01

BRA: 50 kvm
P-rom: 47 kvm
Etasje: 1
Rom: 2

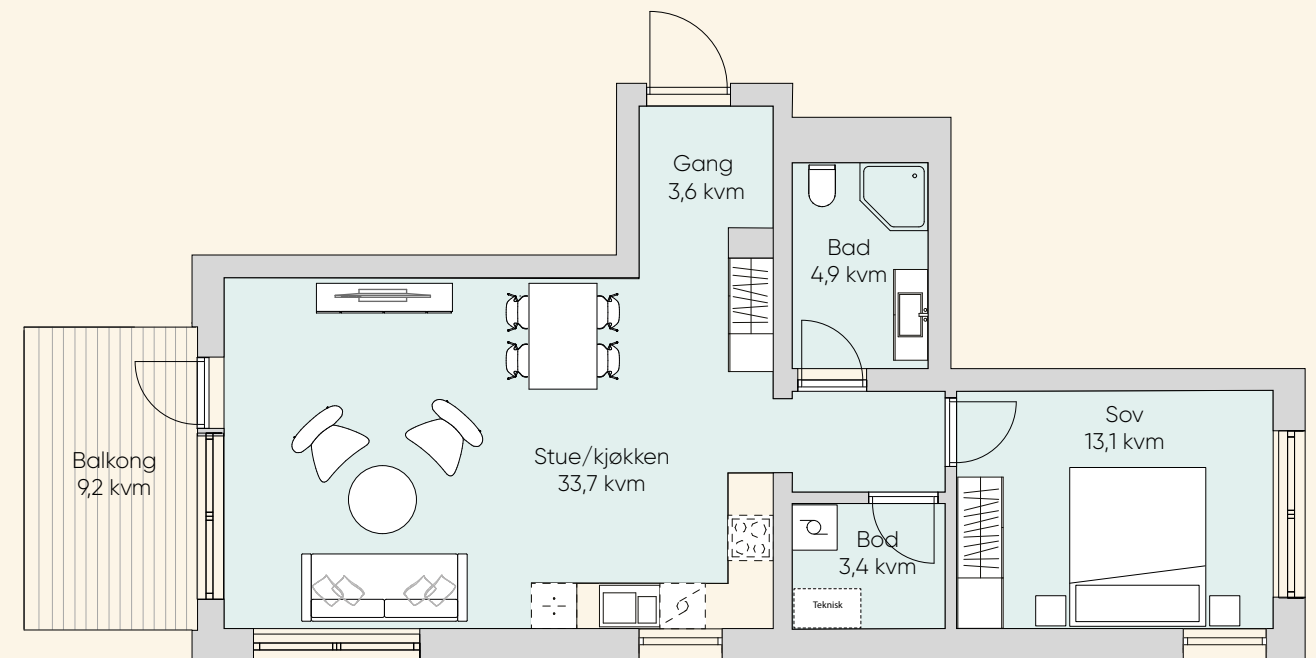
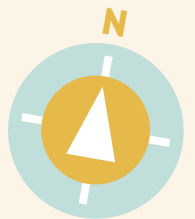
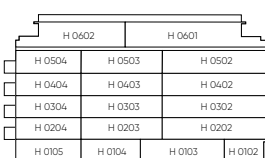
Plan 1. etasje



Fasade øst



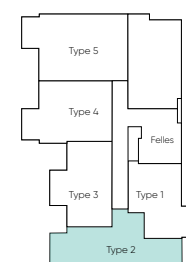
Fasade vest



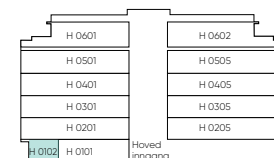
TYPE 02

BRA: 65 kvm
P-rom: 61 kvm
Etasje: 1
Rom: 2

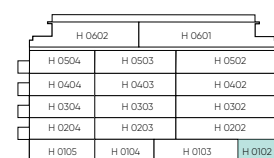
Plan 1. etasje

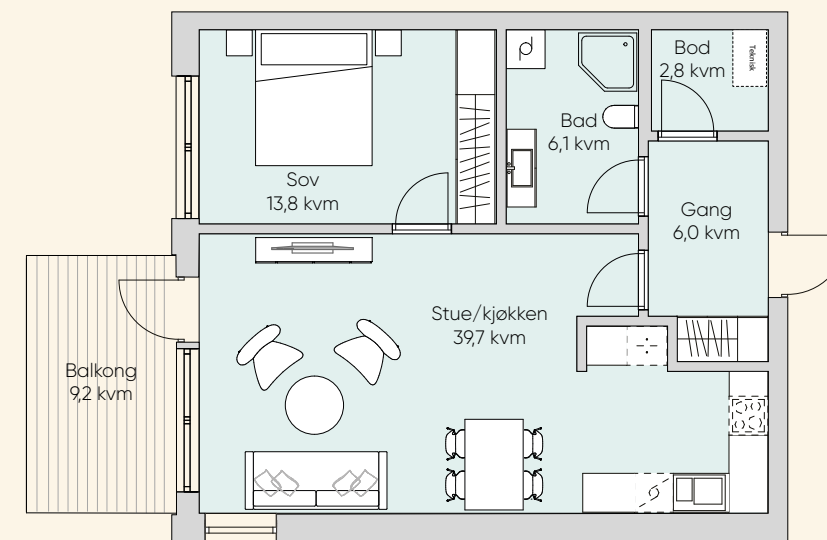
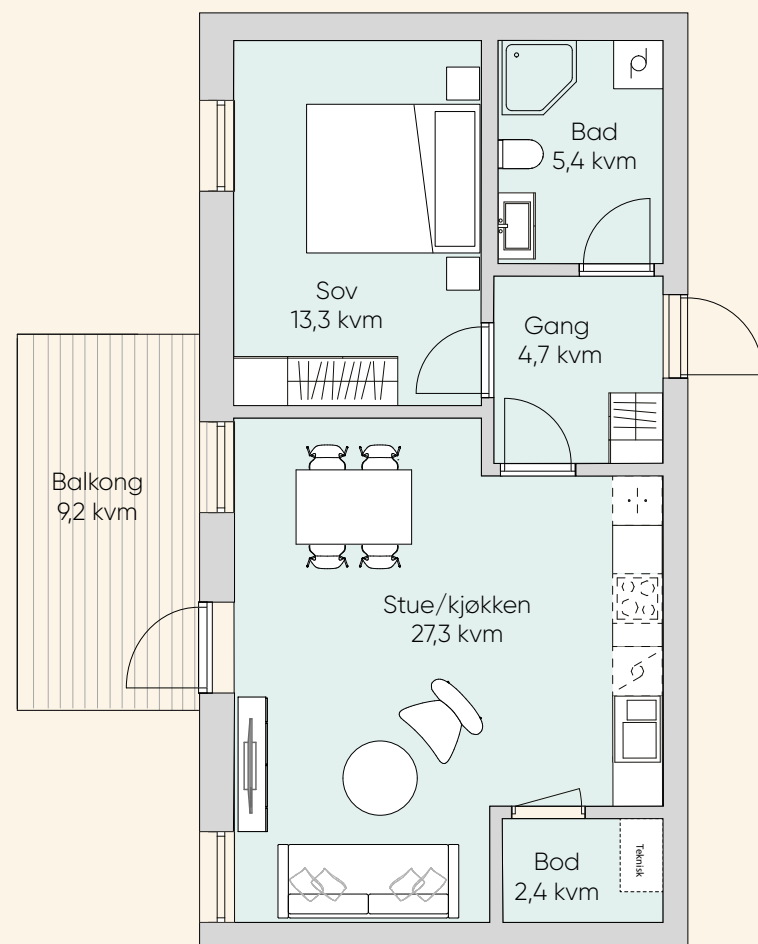
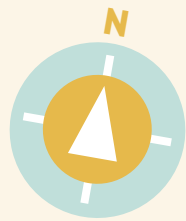


Fasade øst



Fasade vest

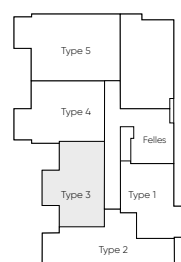




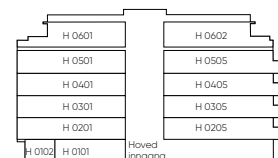
TYPE 03

BRA: 56 kvm
P-rom: 53 kvm
Etasje: 1
Rom: 2

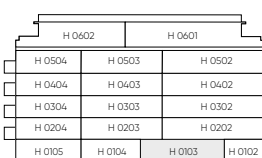
Plan 1. etasje



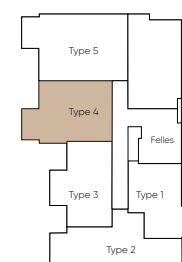
Fasade øst



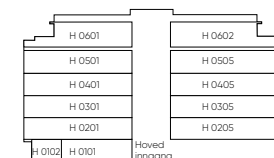
Fasade vest



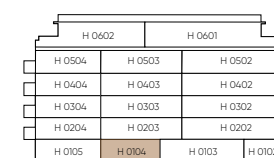
Plan 1. etasje



Fasade øst

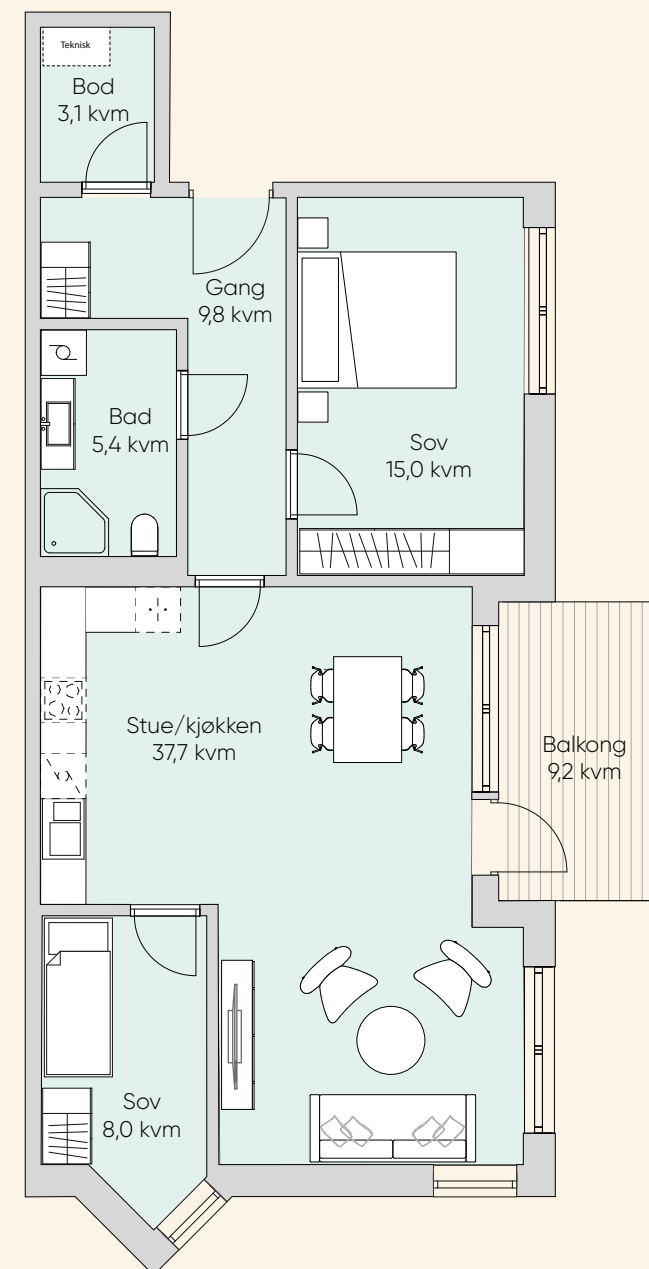
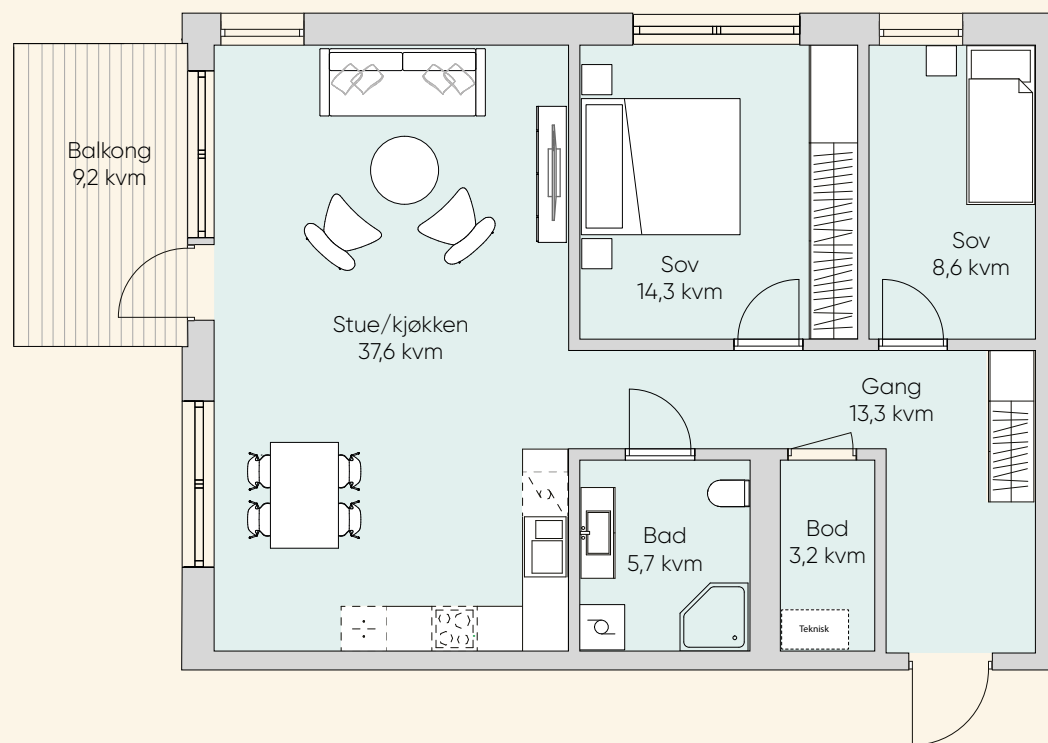
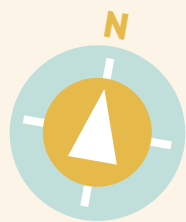


Fasade vest



TYPE 04

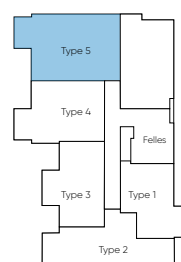
BRA: 66 kvm
P-rom: 63 kvm
Etasje: 1
Rom: 2



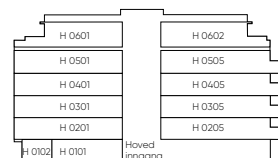
TYPE 05

BRA: 87 kvm
P-rom: 84 kvm
Etasje: 1,2,3,4 og 5
Rom: 3

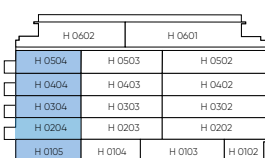
Plan 1. etasje



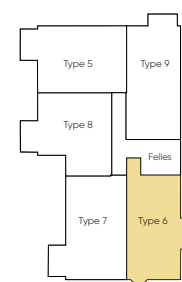
Fasade øst



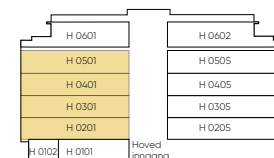
Fasade vest



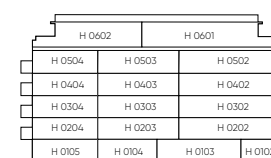
Plan 1. etasje



Fasade øst

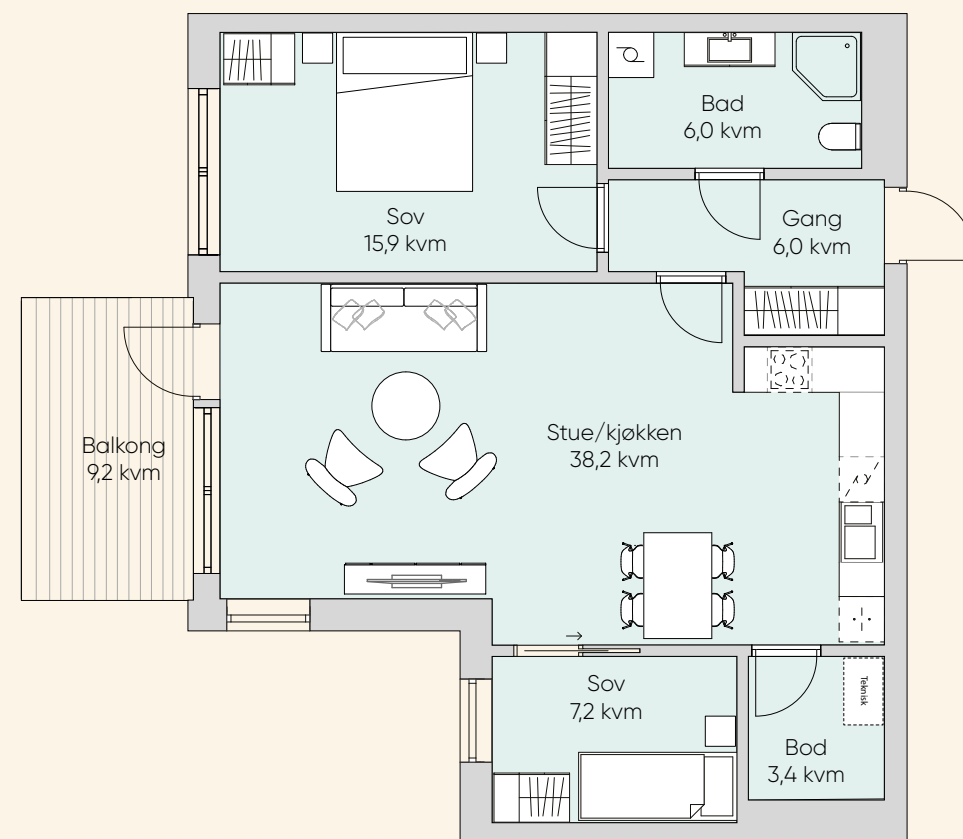
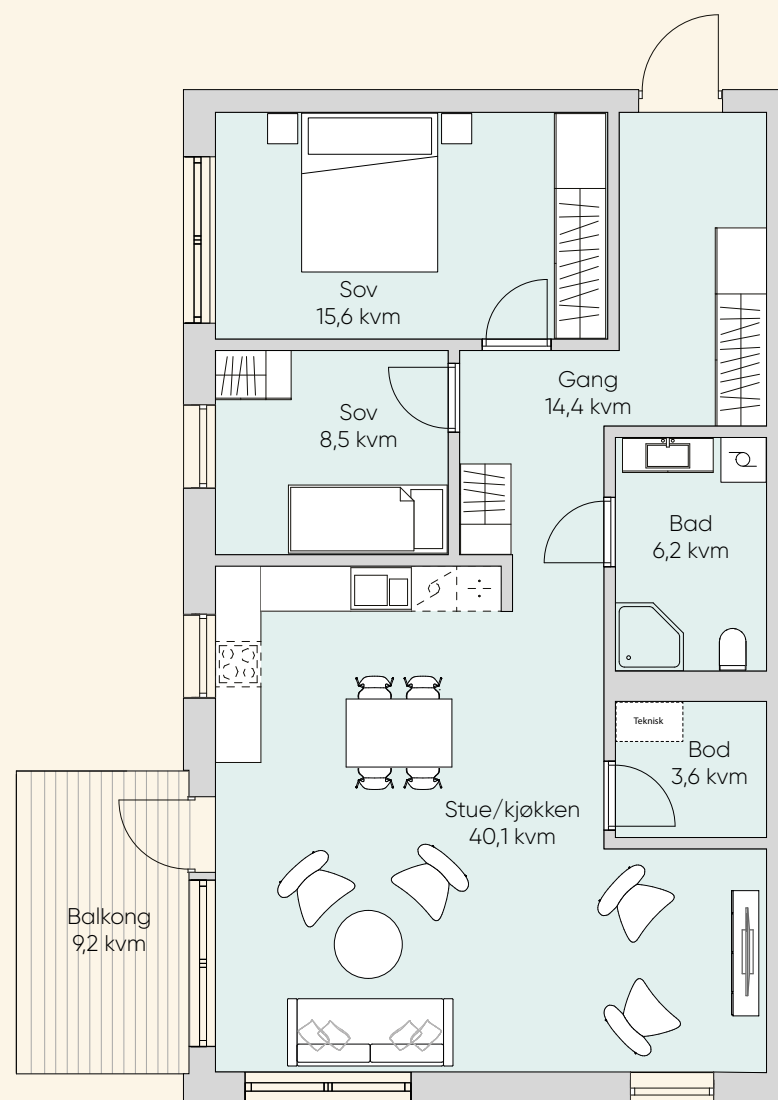
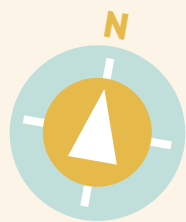


Fasade vest



TYPE 06

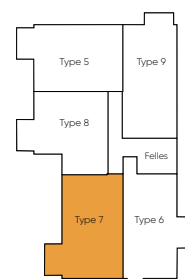
BRA: 83 kvm
P-rom: 80 kvm
Etasje: 2,3,4 og 5
Rom: 3



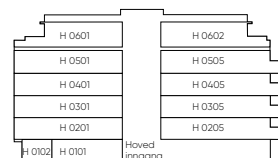
TYPE 07

BRA: 93 kvm
P-rom: 89 kvm
Etasje: 2,3,4 og 5
Rom: 3

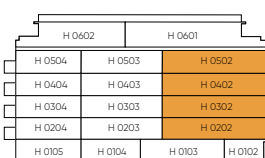
Plan 2. til 5. etasje



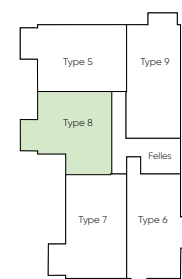
Fasade øst



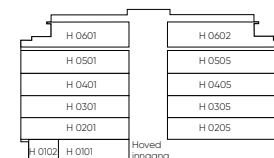
Fasade vest



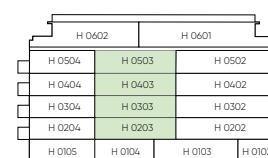
Plan 2. til 5. etasje



Fasade øst

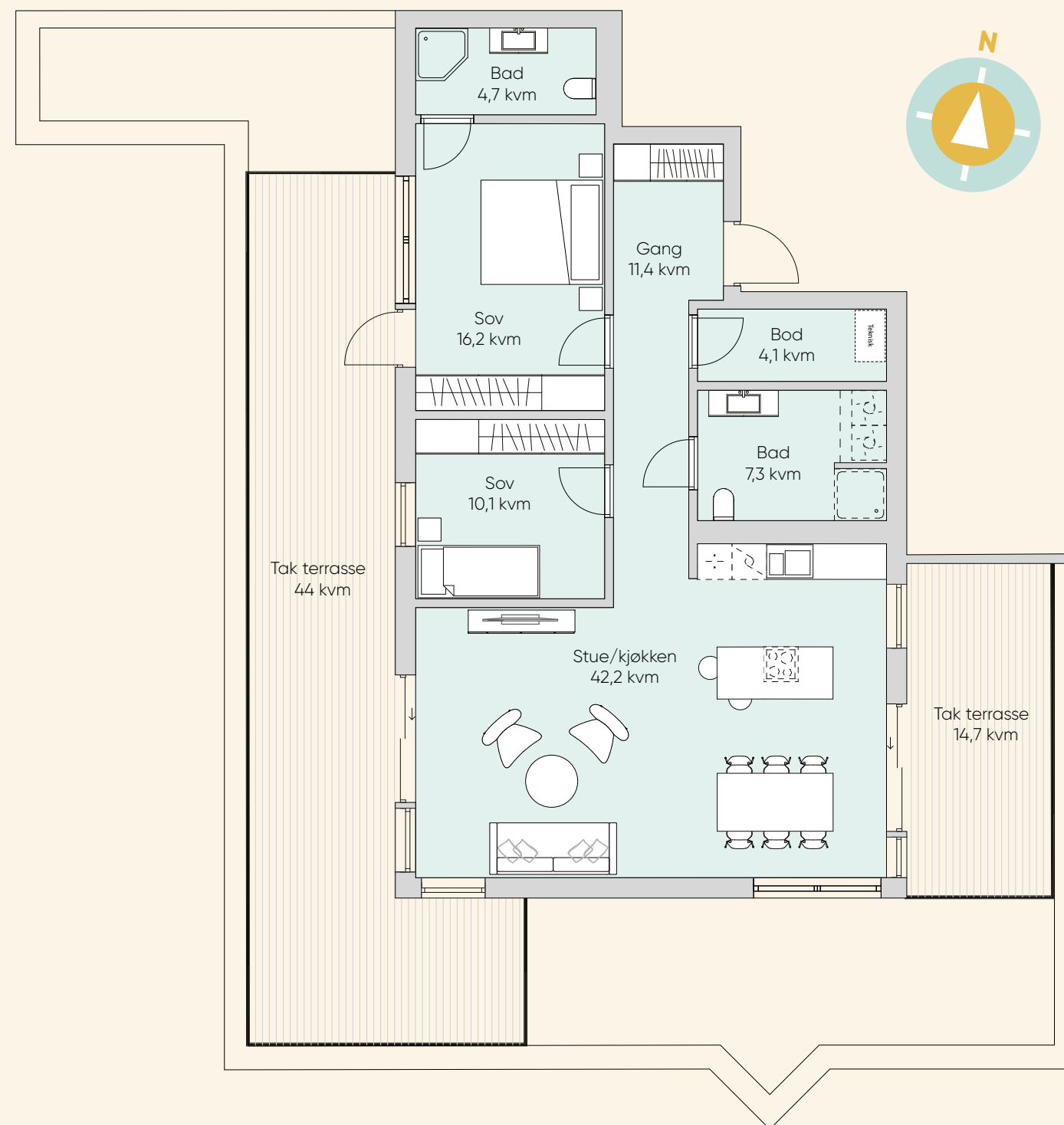
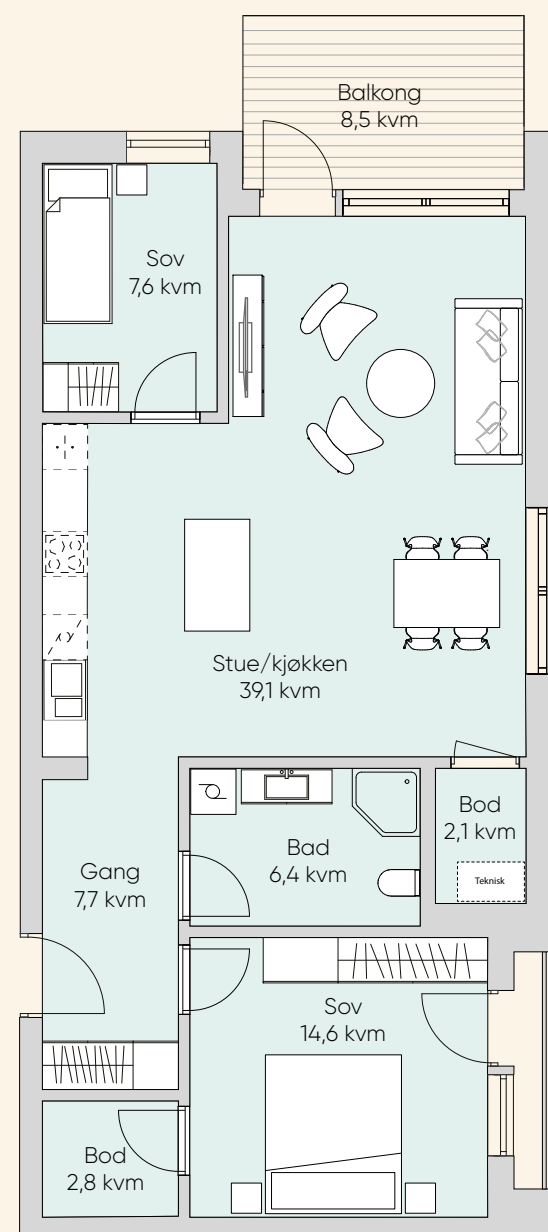
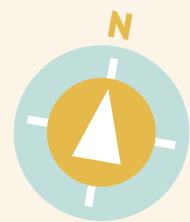


Fasade vest



TYPE 08

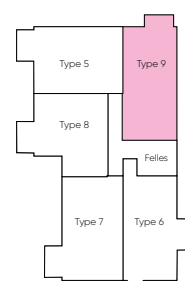
BRA: 81 kvm
P-rom: 78 kvm
Etasje: 12,3,4 og 5
Rom: 3



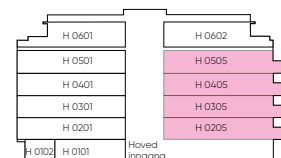
TYPE 09

BRA: 85 kvm
P-rom: 80 kvm
Etasje: 2,3,4 og 5
Rom: 3

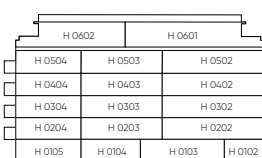
Plan 2. til 5. etasje



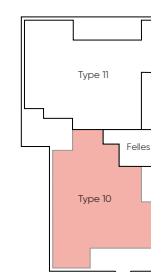
Fasade øst



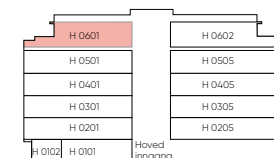
Fasade vest



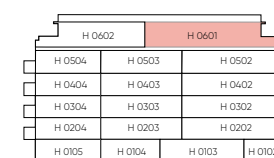
Plan 6. etasje



Fasade øst

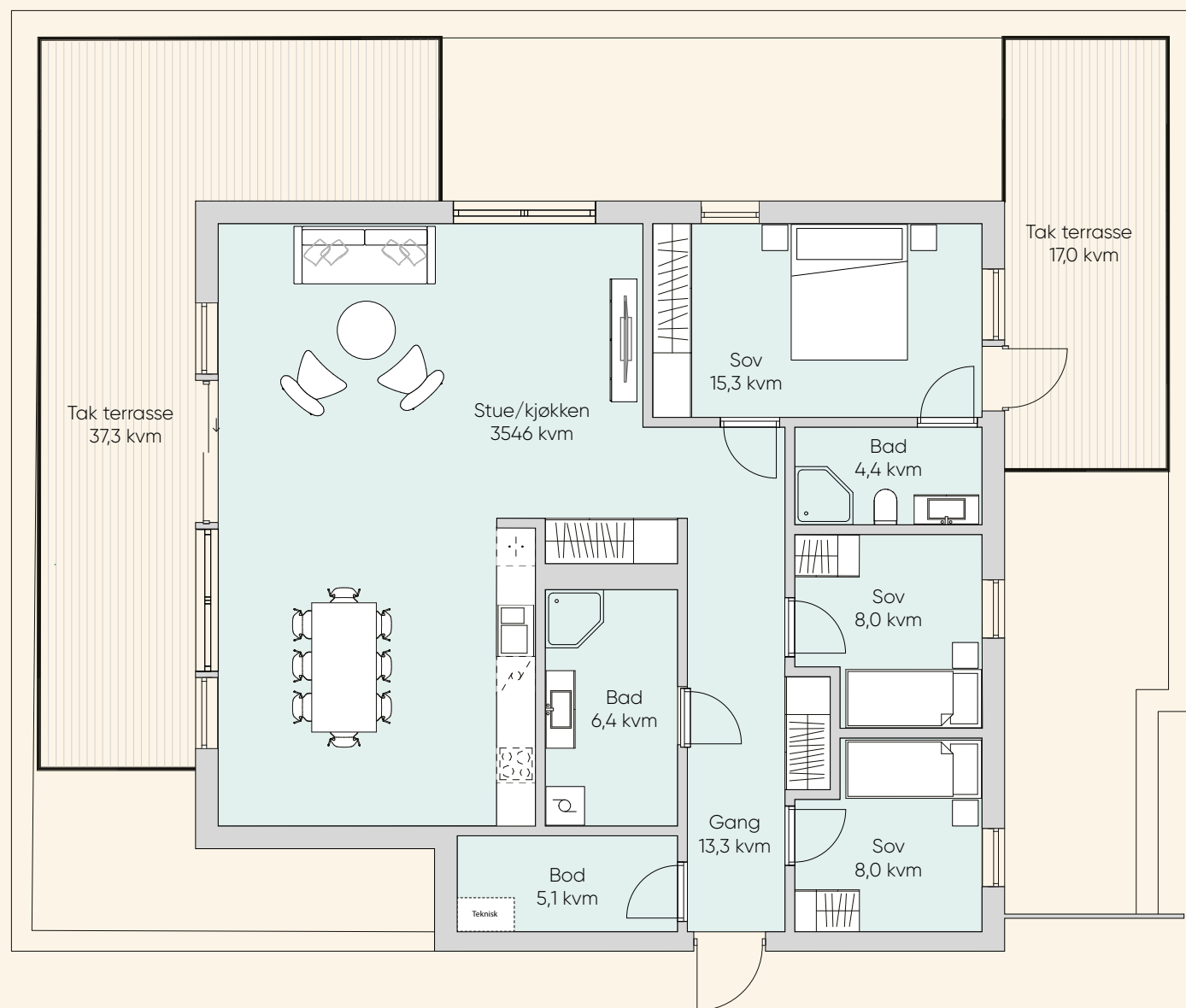
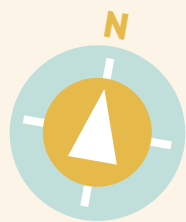


Fasade vest



TYPE 10

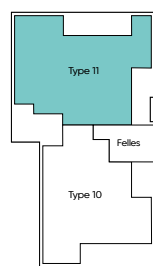
BRA: 101 kvm
P-rom: 97 kvm
Etasje: 6
Rom: 3



TYPE 11

BRA: 124 kvm
P-rom: 118 kvm
Etasje: 6
Rom: 4

Plan 1. etasje



Fasade øst

H 0601	H 0602
H 0501	H 0505
H 0401	H 0405
H 0301	H 0305
H 0201	H 0205
H 0102	H 0101

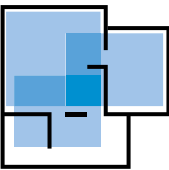
Fasade vest

H 0604	H 0603	H 0601
H 0504	H 0503	H 0502
H 0404	H 0403	H 0402
H 0304	H 0303	H 0302
H 0204	H 0203	H 0202
H 0105	H 0104	H 0103
H 0102		



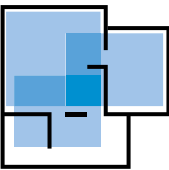
Fasade nord. Utemiljø og nedkjøring til p-kjeller.





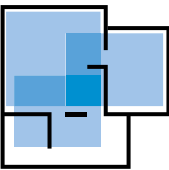
GENERELL PROSJEKT- OG ROM- BESKRIVELSE FOR LEILIGHETER OG FELLESAREALER

Rom:	Gulv:	Vegg:	Himling:	Elektro:	Sanitær:	Annet:
Entré	Flis 30x30 med lakkert eik fotlist. Tre valgfrie flis-typer innenfor samme pris-kategori.	Sparklet og malt. Farge: tre alternative fager tilbys. Avvikende farge på dør etter arkitektens beskrivelse.	Farge hvit, sparklet og malt.	1 stk. takpunkt med egen bryter. 1 stk. dobbel stikkontakt. 1 stk. bryter + vegglampe utvendig v/inngangsdør. 1 stk. ringeknapp utvendig v/inngangsdør. 1 stk. dobbel stikkontakt for		FG - godkjent sylindelås m/ innbruddsforsterket sluttstykke. 3 stk. nøkler og 3 stk. brikker for adgangskontroll medfølger.
Gang	14 mm 3-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. tilsvarende.	Sparklet og malt. Farge: tre alternative fager tilbys.	Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate. Farge: hvit	1 stk. takpunkt m/egen bryter (2 stk v/større gang) 2 stk. dobbel stikkontakter. Porttelefon m/ calling og kamera. (alternativ plasse-ring kan velges.) 1 stk. røykvarsler/brannklokke.		
Kjøkken	14 mm 3-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. tilsvarende.	Malt vegg med Jotun "slett vegg" duk som underlag. Farge: tre alternative fager tilbys. Flis under overskap mot benk.	Farge hvit, sparklet og malt Synlig fuger kan forekomme..	1 stk. stikkontakt/kurs 26A for induksjon platetopp. 1 stk. stikkontakt/kurs 15A for komfyr. 1 stk. enkel stikkontakt for avtrekksvifte. 1 stk. stikkontakt for oppvaskmaskin. 1 stk. dobbel stikkontakt for kjøleskap/fryser. 1 stk. dobbel stikkontakt under overskap. 1 stk. takpunkt v/kjøkkenbenk m/bryter. Spotbelysning under overskap. 1 stk. enkel stikkontakt ved tak m/bryter. 2 stk. doble stikk v/gulv.	Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv, normal kvalitet, forniklet Stuss og avløp for oppvaskmaskin.	Kjøkkeninnredning fra aner-kjent leverandør. Benkeplate i 30 mm. laminat med rettkant, valgfri farge innenfor standard. Håndtak i stål. Dekksider og lyslist medfølger. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp. Uttrekkbar venitlator. Oppvaskmaskin med lavt støynivå. I kjøkken må det påregnes innkassing av ventila-sjonskanaler. Takhøy innredning (228 cm)
Stue	14 mm 3-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. tilsvarende.	Malt vegg med Jotun "slett vegg" duk som underlag. Farge: tre alternative fager tilbys.	Farge hvit, sparklet og malt. Synlig fuger kan forekomme.	Stikkontakter iht. forskriftskrav 1 stk. enkel stikk v/tak på egen bryter. 1 stk. uttak forberedt for antenne. 1 stk. uttak forberedt for telefon/data.		
Soverom	14 mm 3-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. tilsvarende.	Sparklet og malt. Farge: tre alternative fager tilbys.	Farge hvit, sparklet og malt. Synlig fuger kan forekomme.	1 stk. takpunkt m/bryter v/dør. Stikkontakter iht. forskriftskrav 1 boks (med lokk) med trekkør for antenne og telefon/data. Tillegg i hovedsoverom: 1 stk dobbel stikkontakt ved boks for tv/telefon/data		Det leveres 1 meter garderobe-skap/skyvedørgarderobe per sengeplass i hvit utførelse med aluminiums ramme, hattehylle og stang. Garderoben kan samles på et rom for å bedre utnyttelsen.



GENERELL PROSJEKT- OG ROM- BESKRIVELSE FOR LEILIGHETER OG FELLESAREALER

Rom:	Gulv:	Vegg:	Himling:	Elektro:	Sanitær:	Annet:
Bad	Fliser gulv 10x10, alternativt 20x20. Dusjsone 10x10 3 valgfrie flistyper innen samme priskategori.	Fliser 20x50 3 valgfrie flistyper innen samme priskategori.	Nedforet himling, 13 mm gips, farge hvit.	Gulvvarme (el. varmekabler m/termostat i gulv, alt. vannbåren varme). 1 stk. dobbel stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel. 1 stk. spotbelysning på vegg over servant. 3 stk. downlights i nedforet himling.	Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv., normal kvalitet, forniklet. Ettgreps termostatbatteri for sparedusj. Dusj på stang. Vannbesparende hvitt klosett – vegghengt. Tilkobling og avløp for vaskemaskin.	Baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, speil med integrert lys. Heldekkende porselens servant med underskap med skuffer. 120 cm innredning. Dusjhjørne i glass med innadslående dører.
Gjestetoalett	Fliser 20x20 alternativt 30x30 med sokkelflis. 3 valgfrie flistyper innefor samme priskategori.	Sparklet og malt. Farge: 3 alternative farger tilbys.	Nedforet himling, 13 mm. gips. Farge: hvit	Gulvvarme (el. varmekabler med termostat i gulv, alt. vannbåren varme). Downlights i nedforet himling.	Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv, normal kvalitet. Vannbesparende hvitt klosett – vegghengt.	Underskap med 60 cm, heldekkende porselensservant. Speil med integrert belysning.
Bod	Vinylbelegg med oppkant.	Malt gipsplate/betong.	Malt gipsplate, alternativt, t-profil, eller systemhimling.	Sikringsskap m/automatsikringer 1 stk. lysarmatur med kuppel og bryter v/dør. 1 stk. dobbel stikkontakt. Skap for svakstrøm, bredbånd, kabel tv osv.	Evt. tekniske skap iht. behov. Sannsynlig plassering av fordelerskap for gulvvarme	Sannsynlig plassering av ventilasjonsaggregat.
Balkong	Tregulv av type Møre royal el. tilsvarende.			1 stk. vegglampe for lys med bryter. 1 stk. dobbel stikkontakt.		
Innvendig trapperom	Flis på gulv, inntrinn og opptrinn med sokkelflis.	Betong Sparklet og malt. Farge: iht. skjema fra arkitekt.	Hvitmalt.	Belysning Porttelefon med video, calling v/hovedinngang. Energibesparende styring av lys med trykk/bevegelse eller tidsbryter.		Postkasser i system med systemnøkkel. Postsonesylinder. Postkasseskilt. Dørskilt til hver leilighet.



GENERELL PROSJEKT- OG ROM- BESKRIVELSE FOR LEILIGHETER OG FELLESAREALER

Rom:	Gulv:	Vegg:	Himling:	Elektro:	Sanitær:	Annet:
Bøttekott					Utslagsvask, bl. batteri og sluk.	Ikke tegnet, bør ligge inntil trappesjakt i p-kjeller.
Boder og gang-areal i bodrekke	Malt betonggulv med 10 cm. oppkant i grå farge.	Støvbinding/maling av ubehandlet betong. Farge: hvit. Lecavegger pusses. Lettvegger mellom boder i ubehandlet trepanel.	Støvbindes/males farge: hvit. Lyd- og varmeisolert himling etter behov.	Takmontert belysning i bod-og fellesarealene. 1 stk. veggbryter ved hoveddør. 1 stk. stikkontakt per 15 m gangareal. Energibesparende styring av lys med trykk/ bevegelse eller tidsbryter.		Låsbar dør med systemlås. Merking av bod.
Garasjekjeller	Betongdekke støvbundet/ asfalt Oppmerking/nummere-ring av plasser.	Støvbinding av ubehandlet betong.	Støvbindes farge hvit. Lyd- og varmeisolert himling etter behov.	Belysning i nødvendig grad. 1 stk stikkontakt for hver 10. plass Energibesparende styring av lys med trykk/ bevegelse eller tidsbryter (beste løsning)	Gulv med fall mot en intern oppsamlingsrenne i midten av kjøreareal i hele garasjens lengde. Rennen dekkes med rist og vann må pumpes ut ved store mengder	Garasjeport. 1 stk. iht. tegning, 1 stk. styringsenhet pr. p-plass. Port beregnet på stor belastning.

Kommentarer:

1. Det leveres balansert ventilasjons-anlegg i hver leilighet. Rørføringer for ventilasjon legges skjult.

2. Der det er nødvendig for fremføring av tekniske anlegg kan det bli aktuelt å fore ned hele eller deler av himlingen i rom. Eventuelle nedføringer er sparklet og malt gipsplate. Farge hvit.

3. Det leveres trekkerør for internanlegg til TV/telefon (20 mm trekkør). Uttak i rom som fremkommer over.

4. Sikringsskap og fordelingsskap for svakstrøm (tv og internett) plasseres i bod (eller i entre). I fordelingsskap for svakstrøm monteres 220V stikk.

5. Taklister leveres ikke der dette ikke er nødvendig av konstruksjonshensyn.
6. Hovedvarmekilden for leilighetene er vannbåren gulvvarme. På bad/WC/vaskerom leveres elektriske varmekabler, alternativt vannbåren varme.

7. Gerikter rundt dør og vindu; hvitmalt uten synlig spikerhull. Eventuelt tillates pålimte Deco xps lister eller tilsvarende (hardere type for å unngå hakk).

8. Rør-i-rør skap plasseres om mulig i bod på vegg inntil bad. Der bod ikke ligger inntil bad, tillates plassering av skap på bad.

9. Rekkverk på balkonger, takterrasser og svalganger, leveres av type perforerte stålplater etter arkitektens beskrivelse. Alternativt kan det leveres med aluminium/stål med glass.

10. TEK17 og siste versjon av NEK 400: er gjeldende for prosjektet.
11. Strøm til innvendige og utvendige fellesarealer, samt felles tekniske installasjoner, går på egen felles strømmåler.

12. Energi anlegget leveres tilpasset fjernvarme, eller som et eget separat anlegg (type Nilan el.) i hver enkelt leilighet. Energianlegget leverer vannbåren gulvvarme i tillegg til varmt tappevann. Anlegget (dersom Nilan el.) plasseres i innvendig bod. Evt. fjernvarmesentral blir plassert i teknisk bod i kjeller.

13. Fasadene opparbeides iht fasadetegninger og illustrasjoner. Materialbeskrivelse avklares nærmere i samråd med entrepenør og arkitekt. Fasadene opparbeides i utgangspunktet med en fordeling mellom følgende fasadematerialer:
 - Ferdig behandlet trepanel
 - Pussede flater
 - Fasadeplater
- Vinduer/dører i leiligheter i vedlikeholdsvennlige materialer. Hoveddører/fellesdører i aluminium.

14. Store vinduer i 2,3,4 og 5. etasje må påregnes vasket med tilpasset utstyr eller av kvalifisert firma med riktig utstyr.

15. Adgangskontroll for alle hoveddører og garasjeporter med nøkkelbrikke. Felles nøkkel til leilighet, postkasse og kjellerbod.3 stk. nøkler og brikker medfølger.

16. Bryter for avstilling og tilbakestilling av brannalarm internt i hver etasje, plasseres i trapperom.

17. Utvendige fellesarealer vil bli opparbeidet med sittegrupper, belysning og planter for å skape et trivelig utemiljø.



TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene i Dronningens gate 34 blir bygget etter teknisk forskrift av 2017 (TEK 17). Høye krav til tekniske- og energivennlige løsninger gir løpende økonomiske fordeler og økt sikkerhet med ny leilighet.

Fordeler ved kjøp av ny bolig:

- **Klimaskall (tak, vegger og gulv).** Høye krav til isolasjonstykkelse og tetthet reduserer varmetapet vesentlig og bidrar til lavere kostnader til oppvarming. I leilighetsbygg med flere enheter er det mindre utvendig fasade/ enhet med energitap enn det er for en enebolig
- **Oppvarming.** Vannbåren varme til oppvarming i leiligheten blir levert via fjernvarme eller en varmepumpe (Nilan el. tilsvarende) som blir plassert i bod lokalt i leiligheten. Dette gir en behagelig varme og er kostnadseffektiv.
- **Ventilasjon.** Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er standard i alle boliger. Brukt og gammel luft filtreres og erstattes av frisk luft som blir varmet opp til en behagelig innetemperatur.
- **Materialer.** Boligen bygges med et materialvalg som gir lave vedlikeholds- og driftskostnader. Strengere krav og hyppigere bruk av allergivennlige materialer gjør en ny bolig til et bedre valg for allergikere.
- **Sikkerhet.** Ny forskrift om elektriske installasjoner, NEK400, setter høye krav til sikkerhet i hjemmet med bla. komfyrvakt og overspenningsvern.

Økt antall stikkontakter i alle rom gjør bruk av skjøteledninger overflødig og boligen sikrere. Høye brannkrav gir en sikker bolig. Det etableres sprinkleranlegg i alle boliger.

- **Tilgjengelighet.** I Dronningens gate 34 blir det automatiske døråpnere i fellesarealer, iht. forskrift, lave terskler på dører, stor heis, (båreheis), og tilrettelagt for bruk av rullestolbruk.
- **Teknisk forskrift.** De nye tekniske forskriftene gjør at boligen bygges med kvaliteter og tekniske installasjoner som gir lave vedlikeholds- og driftskostnader.
- **Forsikring.** Lavere forsikringspremie ift. enebolig.
- **Energimåling.** Installasjon av vann- og energimålere er med på å redusere de kommunale avgiftene. En ny leilighet gir flere titusen kroner spart årlig ift. en normal enebolig, alt vedlikeholdet tatt i betraktning.





SALGS- OG EIENDOMSINFORMASJON FRA MEGLER

Bebyggelsen

Det blir totalt 27 andelsleiligheter med felles underjordisk garasjekjeller. Dronningens gate 34 borettslag vil bli organisert som et frittstående borettslag.

Arealer

Leilighetenes arealer er oppgitt på tegninger og i prislister. Arealene er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, inklusive innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. Det er ikke gjort beregning av P-rom, som er leilighetens BRA fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Det tas forbehold om endelig oppmåling etter ferdigstillelse, mindre avvik kan forekomme uten at kjøper kan kreve prisavslag.

Selger

Inter Eiendom Sandefjord AS – org. nr. 997 108 299
Salgsansvarlig Roger Strøm.

Meglere

Eiendomsmegler 1 BV AS
org. nr. 982 832 632
Ansvarlig megler: Einar Tangen

Oppdragsnummer

7018205021

Tomt / Matrikkelnummer

Nåværende betegnelse er gnr. 171, bnr. 12 og 13 i Sandefjord kommune. Hjemmelshaver er Convest Eiendom AS org. nr. 989 050 095 og oppgitt størrelse er ca. 1 100 kvm.

Parkering / garasje

Det er 22 p-plasser i parkeringskjelleren som fordeles mellom leilighetene. Selger forbeholder seg rett til å fordele parkeringsplassene, samt å eie og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser.

Etter ferdigstillelse vil alle beslutninger, ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede. Se utkast til vedtekter.

Boder

Det medfølger innvendig bod i leilighetene som vist på tegning og 1 sportsbod i fellesanlegget. Selger forbeholder seg rett til å fordele bodene i fellesanlegget.

Vei / Vann / Avløp

Offentlig tilknyttet.

Reguleringsforhold

Offentlig godkjent reguleringsplan for Dronningens gate 30–36 med flere vedtatt 27.11.18.

Rammetillatelse

Rammetillatelse for prosjektet forventes medio mars 2020.

Tinglyste forpliktelser / Rettigheter

Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5–20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Energimerking

Selger forplikter seg til senest før overtakelse å fremlegge energiattest for kjøper.

Foruesverdi på boligen

Formuesverdi er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen som utarbeides av Statistisk Sentralbyrå (SSB) multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Kommunale avgifter

Sandefjord kommune fastsetter endelige kommunale avgifter. Kommunale avgifter vil inngå i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Sandefjord kommune.

Estimerte felleskostnader

Felleskostnader dekker kommunale avgifter, forretningsførsel, kabel-tv, bygningsforsikring, honorar til styret, vaktmester/renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer, avsetning til vedlikeholdsfond og lignende, og betales forholdsmessig av den enkelte eier. Se utkast til vedtekter. Ovennevnte kostnader er stipulert til ca. kr. 35,- per kvm. BRA per leilighet per mnd. Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører ved overtagelse. Felleskostnader vil videre være avhengig av de valg styret tar på vegne av borettslaget.

I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader til for eksempel strøm/oppvarming i den enkelte leilighet, innboforsikring m.m.

Fellesgjeld. I tillegg til ovennevnte kommer renter på fellesgjelden som kreves inn sammen med fellesutgiftene. Andel fellesgjeld er satt til 60 % av leilighetens salgspris. Den enkelte andelseier kan nedbetale på sin andel av fellesgjelden og ved det få en lavere lånekostnad (IN-ordning). Størrelsen på månedlig beløp avhenger av størrelse på fellesgjelden. Se prislister for beregning per leilighet.

Prislister

Det er utarbeidet en prislister for prosjektet.

Betalingsbetingelser

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekrefteelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl.) § 12. Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke kan etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av forskudd.

Kjøpers innbetalinger til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garantier etter buofl. §§ 12 og 47, eventuelt stilt garanti etter buofl. § 12 og besørget overskjøting av heftelsesfri hjemmel til kjøper. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta innbetalinger.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Kjøpers omkostninger

I tillegg til kjøpesum påløper det omkostninger som utgjør: Etableringskostnader tilknyttet borettslaget: kr 31 000,- Andelskapital kr 5 000,- Tinglysningsgebyr til staten for tinglysning av hjemmelsdokument kr. 480,- Tinglysningsgebyr til staten for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest kr 480,- pr. stk. Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Andelskapital

Kjøper betaler andelskapital på kr 5 000,- som innbetales sammen med sluttoppgjøret for leiligheten.

Kredittvurdering / Hvitvaskingsloven

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Betaling for endringer og tilvalg

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selgers representant (totalentreprenøren, selgers utførende), skjer til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Sluttoppgjør

Sluttoppgjør (resterende kjøpesum, omkostninger og evt. tilvalg/endringer) skal innbetales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før overtagelse.

Transport / Videresalg før overtagelse

Transport/videresalg før overtagelse krever selgers samtykke. Selger kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Ved utbygg-ers samtykke påløper et gebyr på kr. 30 000,- inkl. mva.



SALGS- OG EIENDOMSINFORMASJON FRA MEGLER

Kostnader ved avbestilling

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter buofl. §§ 52–54. Frem til byggestart er besluttet vil det påløpe et fast gebyr på kr. 100 000,- ved avbestilling. Etter denne frist vil gebyret bli beregnet i forhold til buofl. sine bestemmelser. Kontakt utbygger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Overtagelse

Leiligheten er forventet ferdigstilt i løpet av 4. kvartal 2021 forutsatt byggestart i løpet av 2. kvartal 2020. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse.

Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet. Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon i papir form eller som en digital løsning på nett.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Kjøper må akseptere at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved overtakelse av fellesarealene. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført ved overtagelse skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at selger stiller garanti for en forholdsmessig andel av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med borettslagets styre, eller med representanter fra andelseierne.

Tilvalg

I en begrenset periode vil det være muligheter for å gjøre endringer eller tilvalg som f.eks. type parkett, fargevalg, skap-fronter og lignende. Adgangen til å gjøre endringer og tilvalg begrenses til 15 % av kontraktsverdi, jf. buofl. § 9. Tidsfrister for tilvalg varsles.

Forbehold

Selger er ikke bundet dersom ikke 50% av antall andeler er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt. Selger tar forbehold om finansiering av prosjektet. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 1. september 2020 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Tegninger, 3D animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Visuelt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav basert på disse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. Leveransebeskrivelse er definert ved «Generell prosjekt- og rombeskrivelse for leiligheter og fellesarealer» som er inntatt i prospekt. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av leveransebeskrivelse inntatt i prospekt og situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/ kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med detaljprosjektering. Det gjøres forøvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på

slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg rett til å endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte andeler, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Selger forbeholder seg retten til å inngå forretningsføreravtale for borettslaget med USBL Sandefjord som er bindende for borettslaget i 5 år. Alternativt kan annen forretningsfører velges på like vilkår.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene.

Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap /navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 30.000,- ref. punktet om transport/vidersalg. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Forsikring

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

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligene. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest kan foreligge først en stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Lovverk

Avtale om kjøp av bolig under oppføring mellom utbygger/ selger og forbruker, reguleres av Bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garanti-stillelse iht. Bustadoppføringslova § 47. Garantier stilles etter at selgers forbehold er frafalt.

Borettslaget

Boligene vil bli organisert i et borettslag i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter. Selger avgjør hvordan borettslaget skal etableres. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall boenheter i bygningen og øvrig innhold i stiftelsesdokumentet.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med en fellesgjeld på 60%. Det er gitt et tentativt tilbud på finansiering av fellesgjeld med løpetid på 50 år, hvor av de første tyve årene er avdragsfrie. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 2,65%. Dette er markedsrente per 15. januar 2020 og denne vil bli endret i takt med renteutvikling og långivers lånevilkår, og således påvirke rentekostnadene og dermed felleskostnadene. Den enkelte andelseier kan nedbetale på sin andel av fellesgjelden og således få en lavere låne kostnad (IN-ordning). Nødvendige avtaler i forhold til dette vil bli utarbeidet i samarbeid med fellesgjeldens långiver. Ordningen vil etableres i rimelig tid etter at andelen evt boret er overført til kjøperne. Nedbetaling kan ikke foretas med beløp mindre enn kr 50.000, og det vil vil kun være mulig å nedbetale på fellesgjeldens rente- og avdragstidspunkt. Det tas forbehold om at vilkårene for fellesgjelden kan endres etter krav fra offentlige myndigheter eller bankenes utlånspraksis.



SALGS- OG EIENDOMSINFORMASJON FRA MEGLER

Sikringsordning for felleskostnader

I tillegg til at borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter vil borettslaget tegne egen forsikring, alternativt bli med i en sikringsordning for å sikre seg mot tap som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader fra andelseierne. Med felleskostnader menes boligselskapets felles finansieringskostnader som renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring, vedlikeholdskostnader og andre driftsutgifter som strøm, avgifter etc. som fordeles på antall eiere som fast kostnad per måned.

Utleie

Boligene kan leies ut i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. kjøpstilbud/foreløpig kjøpsavtale som erstattes med en kjøpekontrakt når alle forbehold er frafalt.

Selger har rett til å transportere kjøpekontrakten videre til et annet selskap under forutsetning av at kjøpers interesser ivaretas.

Kjøpsregler

Boligene selges til fastpris.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Alle kan kjøpe bolig i Dronningens gate 34, men ved salgsstart har Usbl-medlemmer forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøpsrett for medlemmene av Usbl er torsdag 26. mars 2020 kl 10:00. Etter utløp av denne frist er det ingen forkjøpsrett og det er "første mann til mølla" prinsippet som gjelder.

Vedlegg til kjøpekontrakt

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- Siste daterte prisliste.
- Leveransebeskrivelse inntatt i nærværende prospekt.
- Plantegninger datert 19.12.19, rev. 20.02.20
- Fasadetegninger datert 19.12.19
- Budsjett for Dronningens gate 34 borettslag datert 20.02.20
- Foreløpige vedtekter for Dronningens gate 34 borettslag datert 11.02.20
- Nærværende prospekt datert 24.02.20
- Landskapsplan datert 06.12.19

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over.

Dette dokumentet er datert 24. februar 2020

INTER EIENDOM SANDEFJORD



Vi skal være en pådriver for bærekraftig byutvikling»

Vårt morselskap Inter Eiendom så dagens lys på midten av 90-tallet. Siden den gang har vi ikke vært redde for å gå for det vi tror på. Først med eiendoms- og utviklingsprosjekter over hele Vestfold og Grenland, nå med et forsterket fokus på byutviklingsprosjekter i Sandefjord.

Med nærmere 25 års erfaring utvikler morselskapet fortsatt by- og tettstedsprosjekter i Vestfold og Grenland. Dette gjøres basert på samme verdigrunnlag som hele tiden har vært med oss – brukervennlighet for best mulig bokvalitet i et levetidsperspektiv. Inter Eiendom Sandefjord er opprettet som eget selskap for at vi lettere skal lykkes med vår satsing i Vestfolds mest spennende by. Ambisjonen er ikke bare å utvikle eiendommer, men å være en pådriver for byutviklingen i Sandefjord.

Vi bygger for fremtiden med fokus på bærekraftige løsninger i prosjekter med knutepunktsplassering. Dette for at våre kunder skal kunne leve enklere, smartere og grønnere.

Byer for mennesker!

En sentral del av vårt inspirasjonsgrunnlag kommer fra den danske arkitekten Jan Gehl og hans bok «Byer for mennesker» som handler om hvordan levende, trygge,

bærekraftige og sunne byer skapes. På samme måte som Gehl, er vi opptatt av hva som gjør byer levende og attraktive, vi tenker på mer enn selve bygningene som tegnes og bygges.

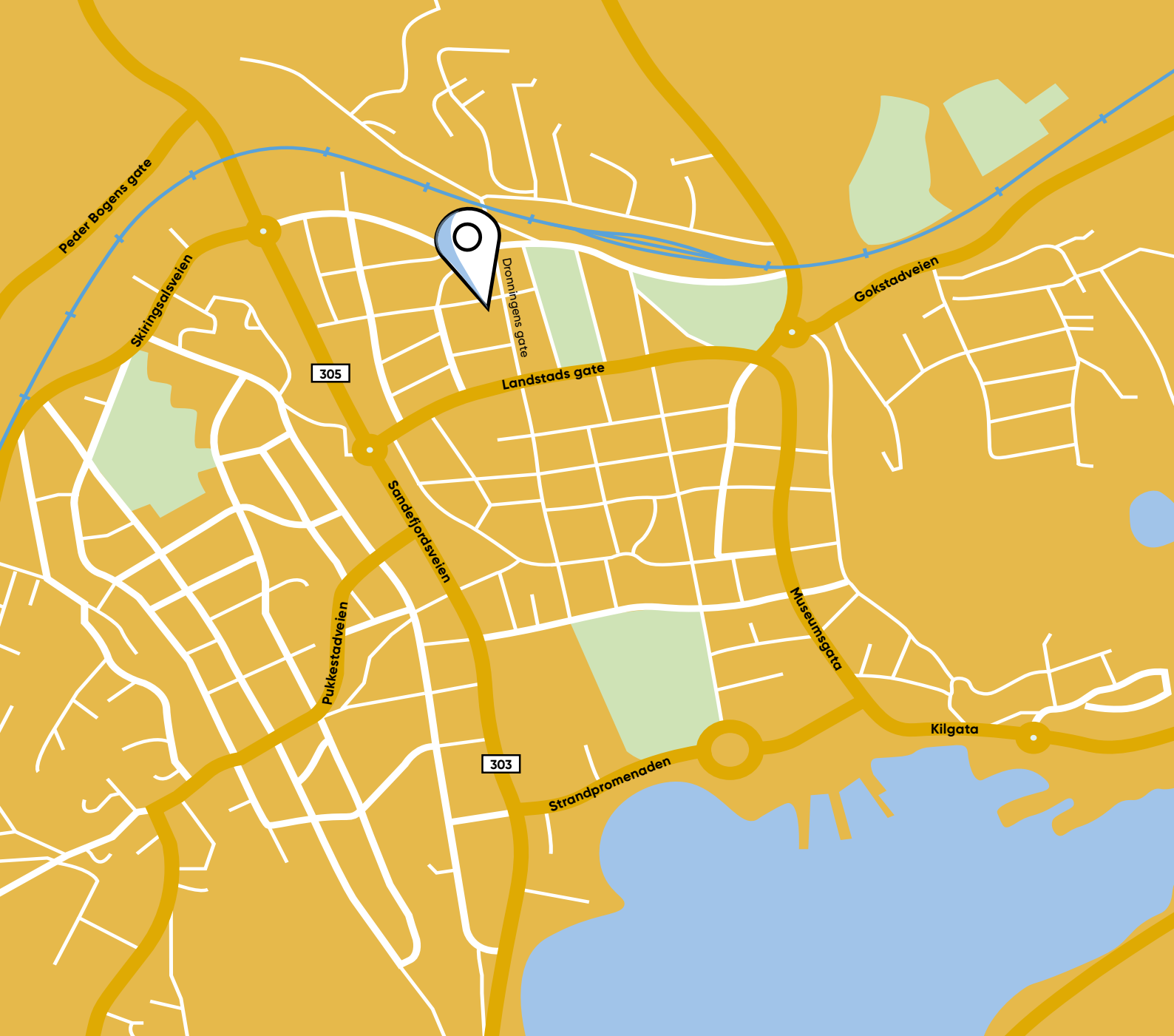
Hvorfor?

Fordi god byutvikling i bunn og grunn ikke handler om byggene som bygges, men om menneskene som skal bo der og deres liv.

Lev smart

Når vi snakker om «Den smarte byen» er det ikke først og fremst smartteknologi, smarte boliger med smarte løsninger og smarte dingser og duppeditter vi er opptatt av. Vi ønsker å betrakte det smarte i et større perspektiv og gi smartbegrepet et innhold slik at du kan leve et enkelt, smart og grønt liv i sentrum av Sandefjord, tett på byens knutepunkter.

For oss handler byutvikling om å legge til rette for en måte å leve på som mange snakker om, men som i mange prosjekter fortsatt bare er ord på papiret. Vi skal gjøre det i Sandefjord og vi skal gjøre det på en måte som gjør den smarte byen tilgjengelig for flere enn urbanistene! Vi skal bidra til å utvikle «Den smarte byen» for vanlige folk som ønsker å leve et enkelt og smart liv i byen. Vi tror at drømmen om å leve et smart liv i byen ikke er noe som bare hører storbyene til, det er selvsagt fullt mulig i Sandefjord også!



KONTAKT OSS:



Eiendomsmegler

Einar Tangen

Telefon: 901 72 801

E-post: einar.tangen@eiendomsmegler1bv.no

EiendomsMegler 1



Prosjektselger

Roger Strøm

Telefon: 901 65 777

E-post: roger@inter-eiendom.no

IE INTER EIENDOM
Sandefjord