
52 LEILIGHETER

Leiligheter i massivtre.



Sollberg Hage





Velkommen til Solberg Hage



INNHOLD

Om Solberg Hage	04
Leilighetene	08
Arkitekten forteller	12
Interiør	14
Nærområdet	22
Områdekart	28
Utomhusplan	30
Plantegninger	32
Miljø og bærekraft	40
Hvorfor velge nytt	42
Om utbygger	46
Leveransebeskrivelse	48
Formelle fakta	56

Om Solberg Hage



Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Moderne arkitektur

Sentralt

Landlig

Plass til å leve

I Solberg Hage bygger vi romslige, lyse leiligheter og atriumhus med både private uterom og flotte felles grøntområder.

Boligene ligger solrikt til i hyggelige omgivelser med kort vei til Ski sentrum. Arkitekturen er moderne og har fleksible planløsninger, innerom og uterom forenes i et sømløst samspill. Anerkjente interiørarkitekter har skapt et luftig og lyst uttrykk, og sørget for at de ulike leveransene harmonerer. Leilighetsbebyggelsen oppføres med trekonstruksjon av massivtre, noe som gir sunnere boliger med varige kvaliteter. I Solberg Hage kan du finne din nye bolig i et grønt og trivelig bomiljø, med god plass til familiers ulike behov.

Store terrasser
med direkte utgang
fra kjøkken.



Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Leilighetene



Bildene kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildene er kun ment som en illustrasjon.

Gjennomtenkt design

Mindre bygg gir bedre leiligheter, det er vår filosofi. I Solberg Hage er leilighetene fordelt over fire bygg, alle på fire etasjer. Alle leilighetene har minst to fasader, noe som gir en høy grad av lysinnslipp og god kontakt med uterommene.

De fleste leilighetene har flere hjørner og mye fasadeareal. Det gir fleksibilitet for innredningen og god kontakt med omgivelsene. Rause balkonghjørner setter rammene for en brukervennlig, lun og privat uteplass. Det gjennomtenkte designet skaper også rom for at balkongene kan inn-glasseres. Leilighetene er organisert rundt et felles trapp- og heisrom med maks fire leiligheter i samme etasje.

Fire etasjer

God kontakt med uterom

Gjennomtenkt design



Bildene kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildene er kun ment som en illustrasjon.

Høy kvalitet

Fra adkomsten får man umiddelbart kontakt med lyset og utsikten. Leilighetsbyggene er oppført i massivtre og er kledd i en vakker grønnbeiset trekledning. Interiørt er det lagt vekt på materialvalg av god kvalitet og alle leilighetene har generøse rom som kan tilpasses den enkeltes smak og behag. Det skal være komfortabelt og godt å bo i Solberg Hage.

Lys og utsikt

Generøse rom

Komfortabelt





Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Lys og luft

Gode himlingshøyder

Gode solforhold

Det anerkjente arkitektbyrået R21 har fått oppgaven med å utforme Solberg Hage. Boligprosjektet har fått vokse ut fra tanken om å lage et nabolag med en klar identitet. Med stort engasjement har arkitekten hatt som mål å skape definerte uterom og et bevisst skille mellom fellesområder og private områder.

Lys, luft og glidende overganger mellom ute og inne er grunnleggende kvaliteter som har stått sentralt i formgivingen. Både i store grep og mindre detaljer, i valg av materialer og bearbeiding av oppholdsarealene ute, vil Solberg Hage oppleves varig, vakkert og tidløst.

Leilighetene

Leilighetene er fordelt over fire bygg, alle på fire etasjer som sammen danner en trygg rygg for fellesparken. Vår filosofi er at mindre bygg gir gode leiligheter. Alle leilighetene har flere hjørner og mye fasadeareal pr. m² bolig. Det gir stor fleksibilitet, lys fra flere sider og fin kontakt med omgivelsene. Rause hjørnebalkonger gir kontakt fra to sider, og setter rammene for en brukervennlig, lun og privat

uteplass. De er utformet slik at de kan innglasses som del av det gjennomtenkte designet. Dette er absolutte kvaliteter som gjør boligene gode å bo i. Leilighetene er organisert rundt et felles trapp- og heisrom med maks fire leiligheter på samme etasje. Fra adkomsten får man umiddelbart kontakt med utsikten og lyset.

Alle leilighetene har gode og generelle rom som kan møbleres på ulike måter slik at boligen blir et hjem tilpasset akkurat den som bor der. Det er lagt vekt på gode og varige materialvalg. Husene er bygget i massivtre og er kledd i en vakker grønn-beiset trekledning. Alle detaljer er nøye utformet for å gi husene de rette proporsjoner. Det gjør det komfortabelt og behagelig å være og leve i Solberg hage.

Interiør



Bildene kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildene er kun ment som en illustrasjon.

Lyst, luftig og harmonisk

I Solberg Hage har vi utarbeidet et interiørkonsept hvor vi fokuserer på lys og luft i de generøse rommene, med en åpen og sosial planløsning. Med raus himlingshøyde og store glassfasader søker vi et transparent uttrykk som reflekterer naturen rundt.

I fargepalettene går det i myke toner, nøytrale nok til å passe de fleste, men samtidig lune og tidsriktige og i harmoni med øvrige materialer i innredningen. Det er én grunnpalett i alle boligene.

Sosial planløsning

Store glassfasader

Myke fargetoner



Lyse, luftige og generøse rom i nordisk stil.

Romslig, sosial og åpent kjøkken-løsning.

Lune og tids-riktige materialer i innredningen.

Å være tett på
naturen skal også
oppleves innendørs.



Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Nærområdet



Plass til deg og dine

Solberg Hage har fin og solrik beliggenhet i et populært og etablert bomiljø på Øvre Nordby, ca. 2 km vest for Ski Stasjon, i Ås kommune. Det er nærhet til skole (helt nybygget barneskole på Solberg, med flerbrukshall), barnehager, offentlig kommunikasjon (bussholdeplasser med hyppige avganger), kort avstand til matforretninger, stier, skog og mark. Det er ungdomsskole på Nordby, med idrettsanlegg, svømmehall, m.m. Med den nyoppgraderte Nordbyveien som hovedvei til Ski sentrum har området fått en flott, gang, sykkel og kjørevei som legger godt til rette for alle trafikanter.

Området tilbyr aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter og foreninger for barn, ungdom og voksne. Det er også kort vei til friluftsområder med opparbeidede sykkelveier, sti- og løypenett på kryss og tvers. Både Finstadslogen og Nøstvedtmarka er populære tur-områder, her kjøres det opp skiløyper vinterstid og det er både fiske- og bademuligheter, i tillegg til et stort nett av turstier.



Sentral beliggenhet

Rikelig med servicetilbud

Naturskjønt område

På universitetet i Ås finner du fantastiske parkanlegg som er verdt å besøke.

Kort vei til fjorden.



Nye Ski Stasjon.



Badeplass/frimråde på populære Breivoll.

I Solberg Hage er det plass til å leve det livet du ønsker, med gode rekreasjonsmuligheter, et godt kollektivtilbud, et stort utvalg sport- og fritidsaktiviteter, og skoler og barnehager i umiddelbar nærhet.



«Solberg Hage har fin og solrik beliggenhet i et populært og etablert bomiljø på Øvre Nordby, ca. 2 km vest for Ski Stasjon, i Ås kommune.»



Et område i vekst

Hele området er i sterk utvikling og alt i alt blir det stadig bedre tilbud og infrastruktur i nærmiljøet. Ungdomsskole på Nordby, med idrettsanlegg, svømmehall, m.m. Med den nyoppgraderte Nordbyveien som hovedvei til Ski sentrum har området fått en flott, gang, sykkel og kjørevei som legger godt til rette for alle trafikanter.

Området tilbyr aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter/foreninger for barn/ungdom og voksne.

Rikt og variert

Ski er regionsenteret i Follo. Totalt bor det ca. 135.000 mennesker i Follo. Dette gjør at tilbudene er mange og varierte. I Ski sentrum finner man flere offentlige kontorer, Ski Storsenter og en rekke butikker og servicetilbud. Dette gjør Ski til et rikt og fullverdig handelsområde. Kinosenter og en rekke restauranter og kaféer er også med på å skape byen Ski.



Mobilitet

Som et av Oslo-regionens viktigste knutepunkter tilrettelegges Ski og Ås for hyppig og effektiv mobilitet. Fra Ski kan du ta toget inn til Oslo på 11 minutter. Bussen fra Solberg Hage går rett utenfor døra til Ski sentrum og Vinterbro.

Avstandene til de viktigste gjøremål og destinasjoner i hverdagen er små.

Hyppig	Effektiv	Follobanen
--------	----------	------------

Reisetid



MOBILITET

Med tog

Ski stasjon til Oslo S – 11 minutter (R20)
Ski til Skøyen – 31 minutter (L21)
Ski til Gardermoen – 46 minutter (R20/Flytoget)



MOBILITET

Med bil

Oslo – 25 minutter
Gardermoen – 52 minutter
Ski – 6 minutter



MOBILITET

Med buss

Rute 520 til Ski – 7 minutter
Rute 234 til Oslo – 25 minutter



MOBILITET

Til fots

Bussholdeplasser – ca. 100-200 m
Barnehager/barneskole/flerbrukshall – ca. 300 m
Nøstvetmarka og Holstadmarka – ca. 500-700 m



Nøstvetmarka – 5-7 min til fots
Holstadmarka – 5-7 min til fots
Badestrand på Breivoll – 11 min m/bil
NMBU – 10 min m/bil

Solberg skole – 7 min til fots

Nordbytn ungdomsskole – 6 min m/bil

Ski VGS – 8 min m/bil

Drømtorp VGS – 8 min m/bil

Solbergtnet barnehage – 5 min til fots

Tamburbakken barnehage – 6 min til fots

Pingvinen familiebarnehage – 9 min til fots

Granheimtunet – 1 min til fots
Ski Stasjon – 6 min m/bil
Oslo S – 25 min m/bil
Oslo Gardermoen – 52 min m/bil

Coop Extra – 4 min til fots
Kiwi Nordbyveien – 8 min til fots
Meny Nordbyveien – 13 min til fots
Ski Storsenter – 8 min m/bil
Vinterbro senter – 8 min m/bil

Utomhusplan



Uteområdene vil tilrettelegges for aktiviteter for alle aldersgrupper.

Parkmessig anlegg med spennende beplantning og små private soner og mange muligheter for lek og rekreasjon.



Plantegninger

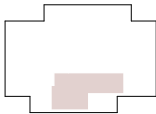
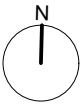
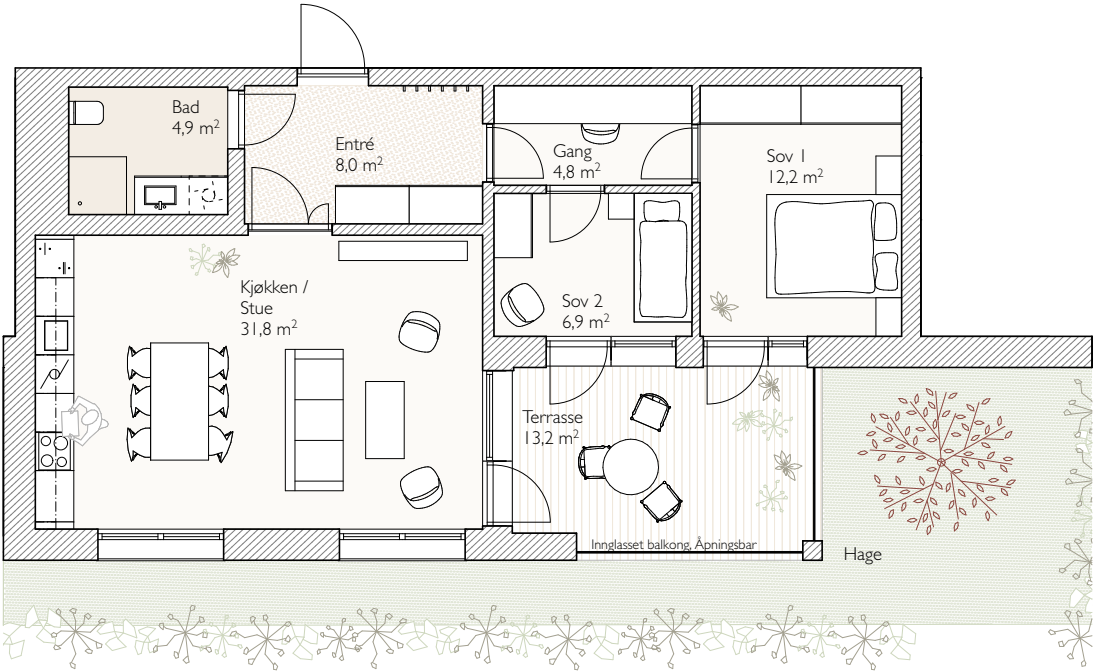


Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

A0102
3-ROMS

ETASJE:
BRA:
TERRASSE:

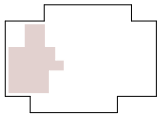
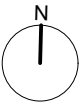
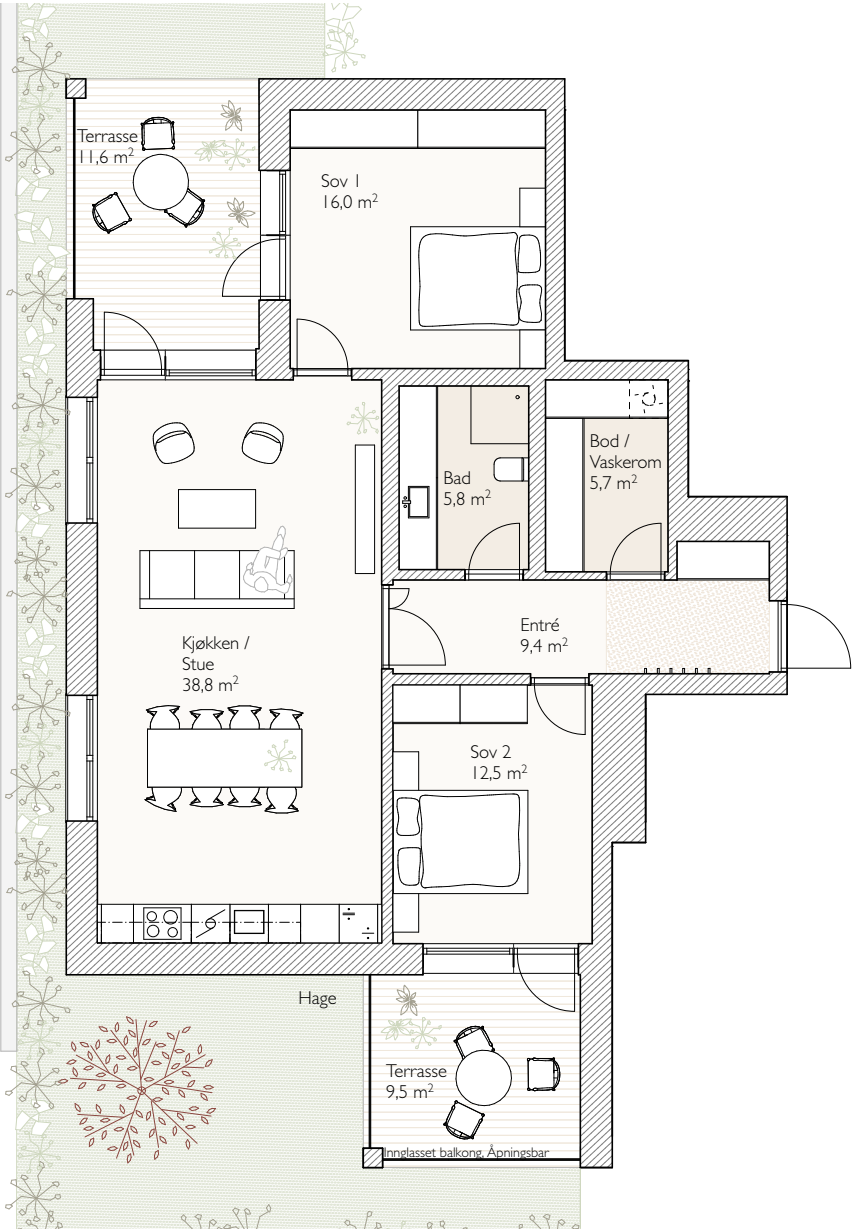
1
72 m²
13,2 m²



A0103
3-ROMS

ETASJE:
BRA:
TERRASSE:

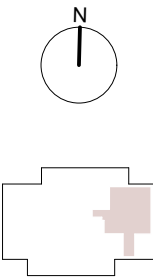
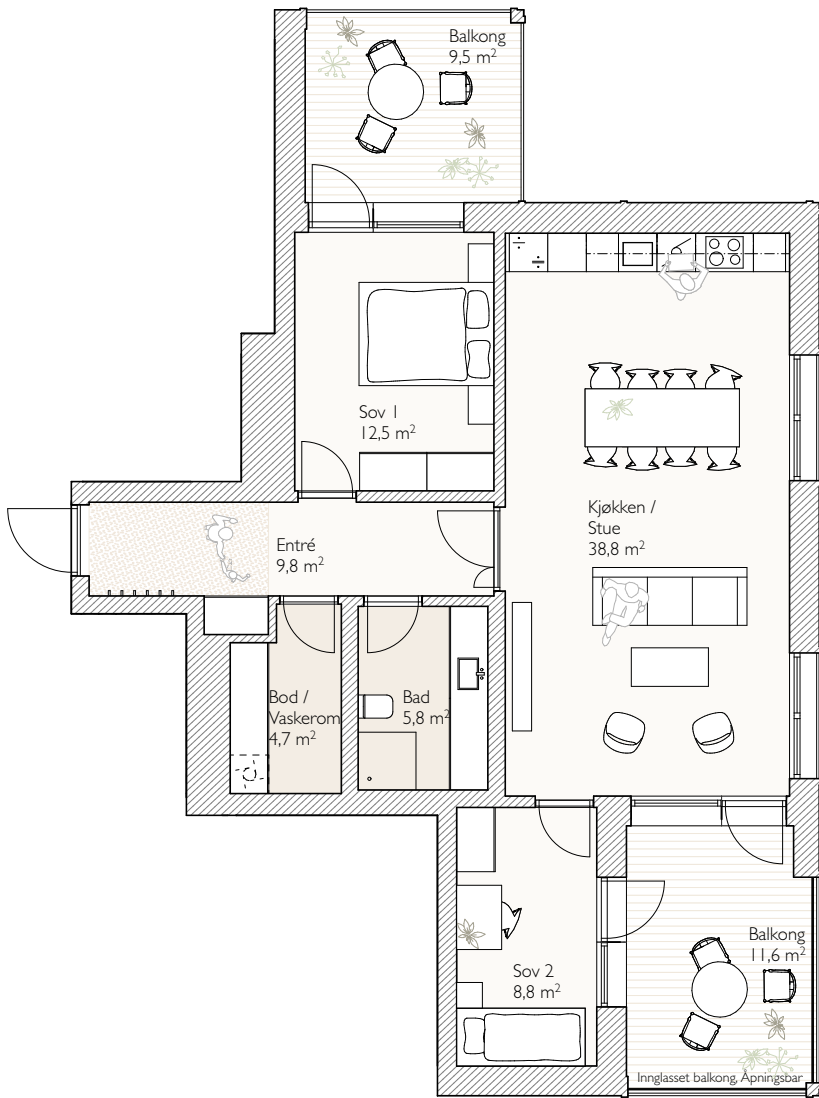
1
92 m²
11,6 + 9,5 m²



A0301

3-ROMS

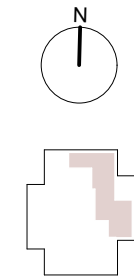
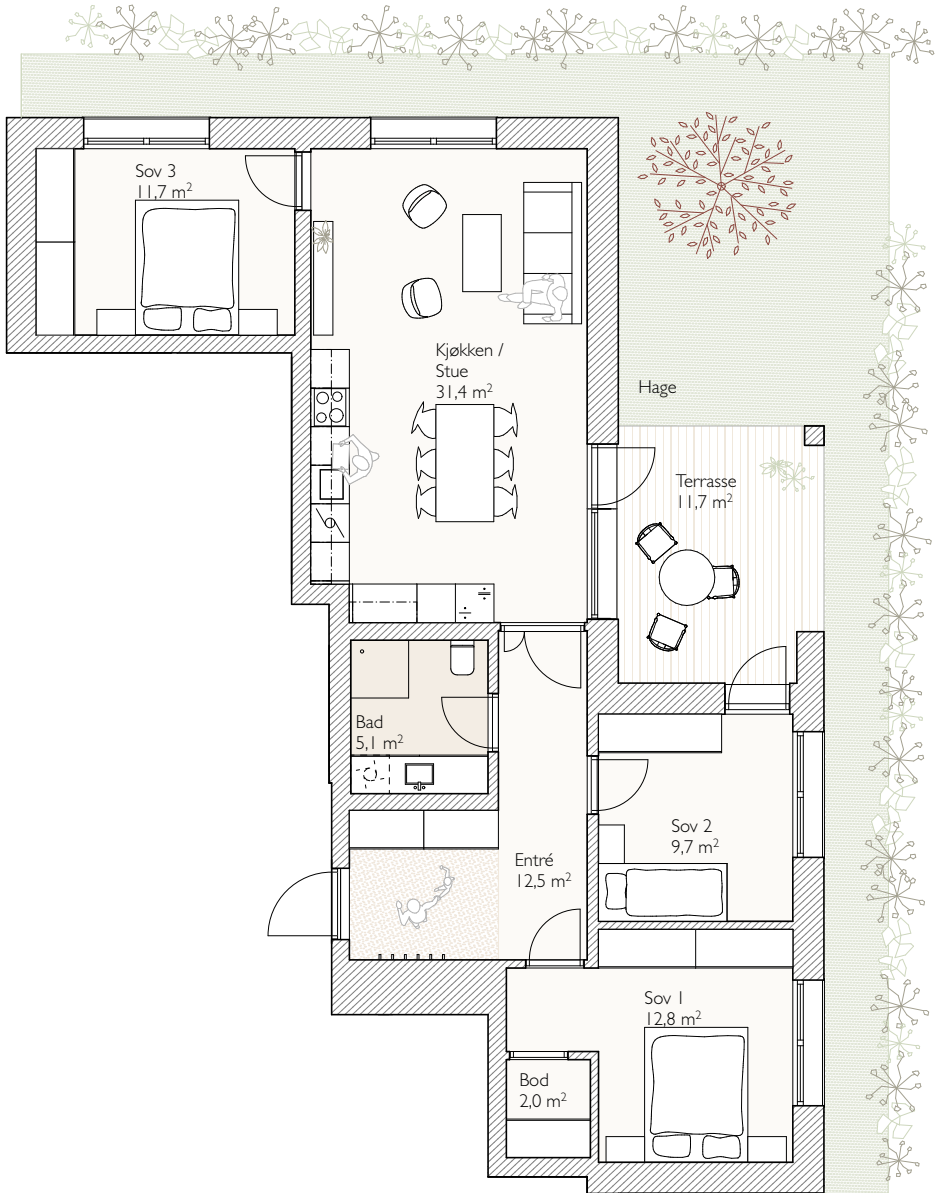
ETASJE: 3
BRA: 84 m²
BALKONG: 11,6 + 9,5 m²



B0101

4-ROMS

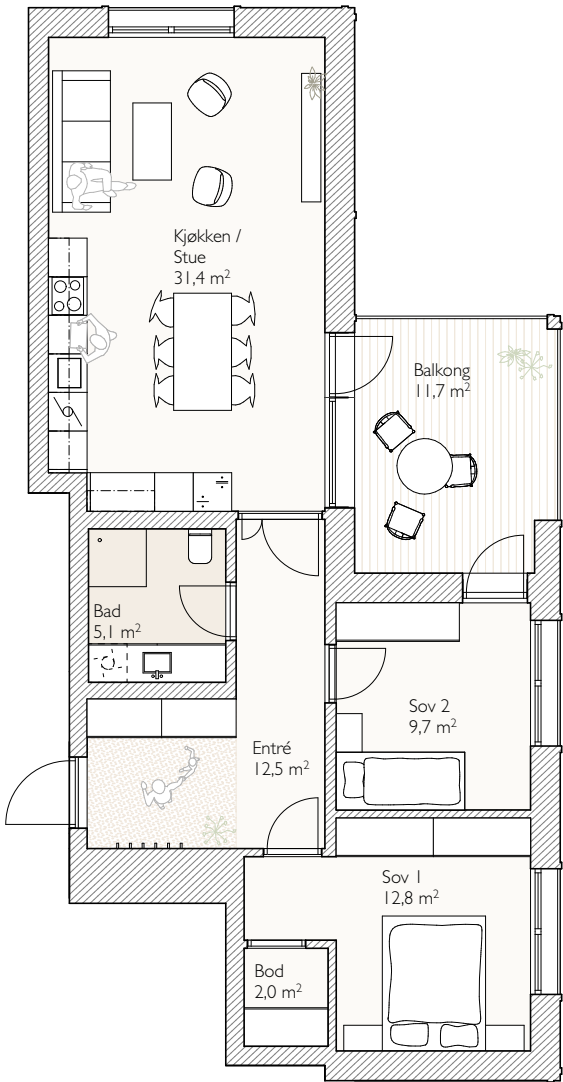
ETASJE: 1
BRA: 89 m²
TERRASSE: 11,7 m²



B0301

3-ROMS

ETASJE:	3
BRA:	76,5 m ²
TERRASSE:	11,7 m ²



B0401

3-ROMS

ETASJE:	4
BRA:	98,5 m ²
TERRASSE:	40,5 m ²
BALKONG:	11,7 m ²



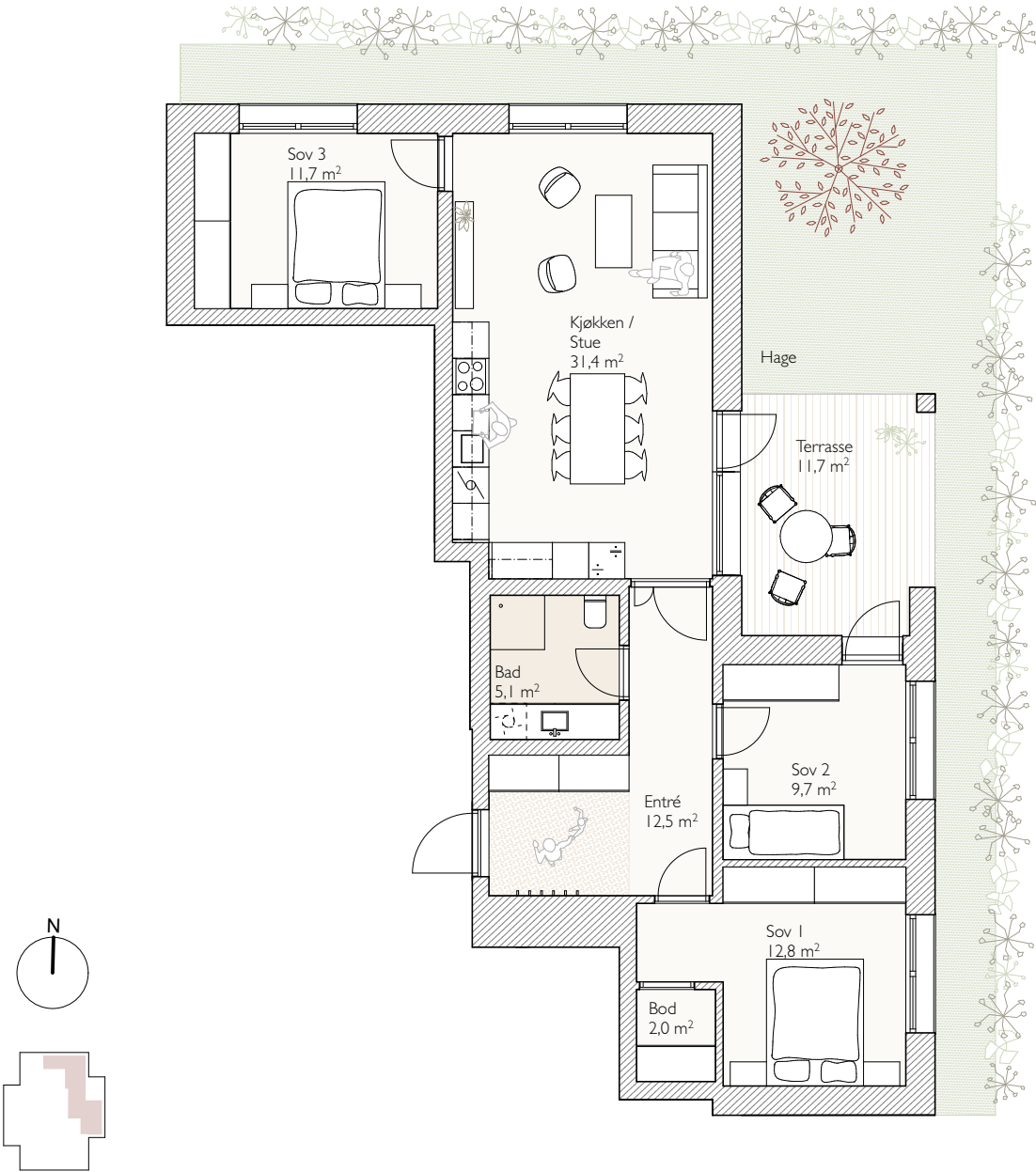
C0101

4-ROMS

ETASJE:1

BRA:89 m²

TERRASSE:11,7 m²



C0401

3-ROMS

ETASJE:4

BRA:98,5 m²

TERRASSE:40,5 m²

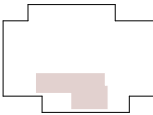
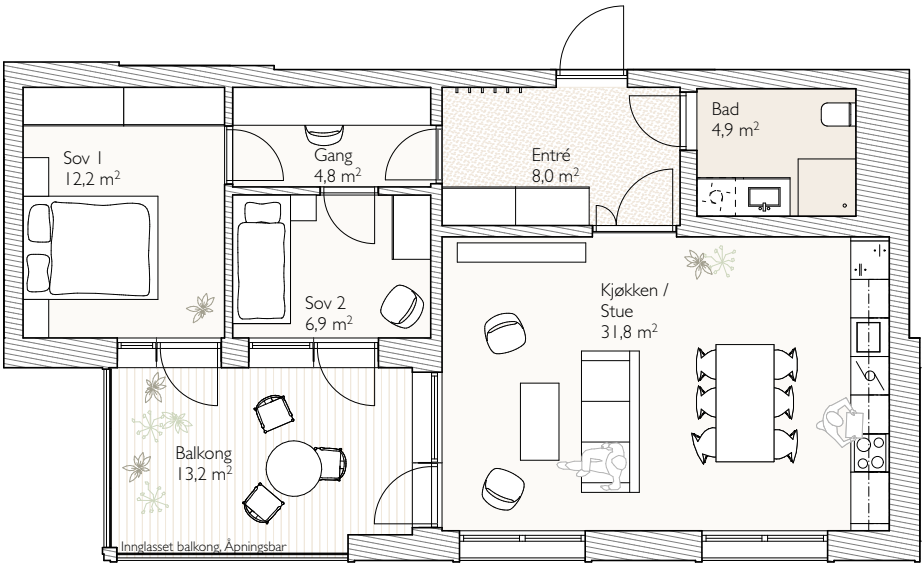
BALKONG:11,7 m²



D0202

3-ROMS

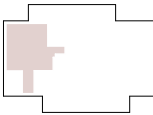
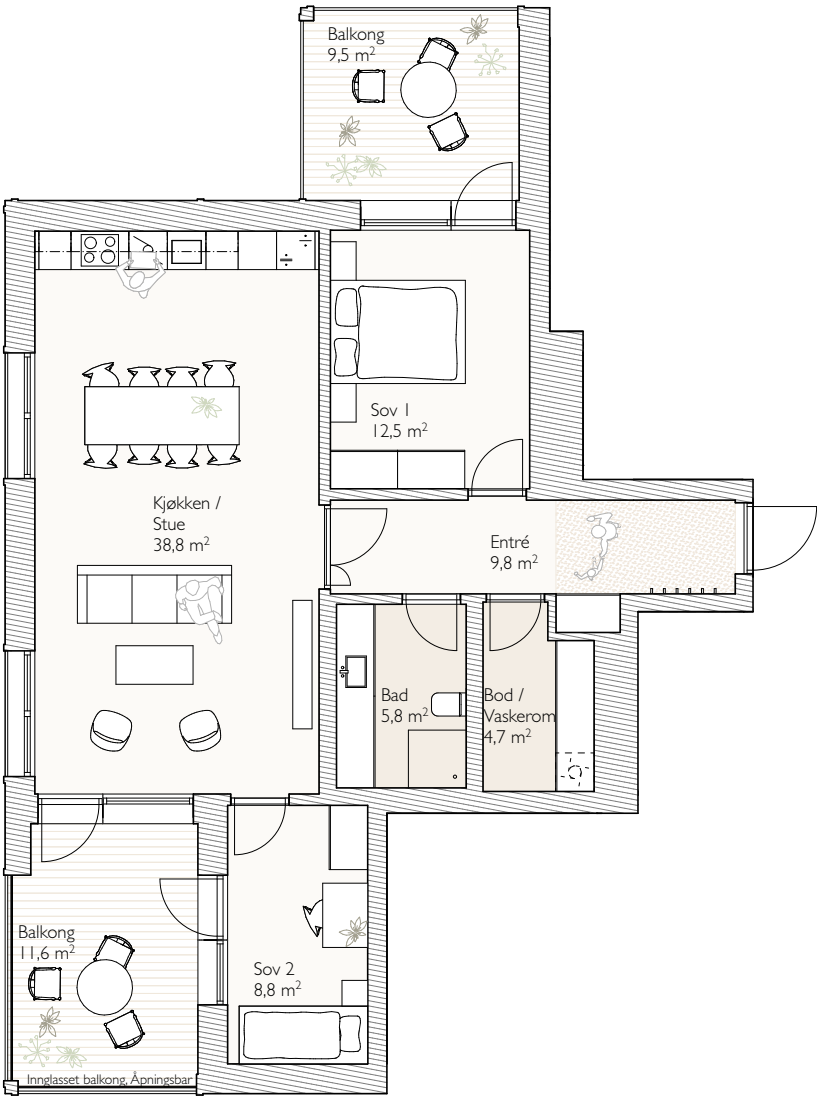
ETASJE: 3
BRA: 72 m²
BALKONG: 13,2 m²



D0203

3-ROMS

ETASJE: 3
BRA: 84 m²
BALKONG: 11,6+9,5 m²



Miljø og bærekraft



Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Solide håndverkstradisjoner

Plassbygget

Høy kvalitet

Som byggherre er vi en forkjemper for å bygge kvalitetsboliger i tre, enten det er atriumhus, rekkehus eller lavblokker. Våre boliger er plassbygget, som igjen gjør at boligene bygges etter solide norske håndverkstradisjoner. Vi har lang erfaring med å bruke lokale leverandører og faste samarbeidspartnere som sikrer oss kvalitet i alle ledd, fra spaden settes i jorda til nøkkelferdig bolig.

Vannbåren gulvvarme gir deg komfort samtidig som du kan møblere som du vil, uten å måtte ta hensyn til panelovner o.l. Varmen sirkulerer gjennom rør i gulvet og gir en jevn og lun varme, temperaturen styres med tradisjonelle romtermostater.

Inneklima blir godt og behagelig og passer fint for personer som er plaget av allergi eller er sensitiv for støv. Det vannbårne varmesystemet er tilkoblet jordvarme som er en fornybar ressurs og gir lave fyringsutgifter. Systemet krever minimalt med vedlikehold og er veldig driftssikkert.

Med riktige samarbeidspartnere, kvalitetsprodukter og gode råvarer, ligger det godt til rette for å skape en bolig som både er vakker og har varige kvaliteter. Hvert prosjekt blir ivaretatt av dyktige medarbeidere som følger prosessen fra byggestart til ferdig, overlevert bolig.

For oss er hvert bygg noen andres boligdrøm. Du kan være trygg på å bli godt ivaretatt gjennom hele prosessen; fra planleggingsfasen med arkitekt, til byggefase og tilvalgsfasen. Vår ambisjon er å skape hjem av høy kvalitet, som er lokalt tilpassede, og som gjør minst mulig skade på miljø og natur.

Hvorfor velge nytt?

Det er ingenting som følelsen av noe helt nytt. Som du skal ta i bruk for første gang. I mange tilfeller har du kanskje vært med på å utforme hvordan akkurat din bolig skal bli.

Det er mange fordeler ved å kjøpe nytt. Du får gleden av tidsriktige materialer, farger og utstyr, ikke minst et moderne kjøkken og bad som gjør at oppussingsbehovet er fraværende.

I dette prosjektet bygges leilighetene i massivtre konstruksjon som betyr at vi bygger selve bærekonstruksjon i naturlig tre materiale. Plassbygde boliger gir prosjekter en fleksibilitet med tanke på detaljer og byggekvalitet. Dette gir oss muligheten for å tilføre kvaliteter underveis i form av areal-effektive planløsninger og godt planlagte, parkmessige uteområder og fasiliteter som heis og garasjeanlegg.



Bildene kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildene er kun ment som en illustrasjon.

Fremtidsrettet investering

Våre nye boliger er bygget etter dagens krav og standarder. Det betyr at boligen har gode energiløsninger, bedre ventilasjon, som gir bedre innneklima, god brannsikring, lydisolasjon og trygge våtrom. Standarden er høy, så de første årene unngår du uforutsette vedlikeholdsutgifter.

Kjøper du ny bolig har du lovfestet 5 års garanti, som gjør ditt livs største investering til en trygg handel.

Nye boliger selges til fastpris og du slipper en krevende budrunde der du ikke vet hvor prisen til slutt ender. Du betaler også bare dokumentavgift av tomteverdien, ikke hele kjøpesummen. Her sparer du store beløp i forhold til brukt boligkjøp.

Lave omkostninger

Lave driftskostnader

Godt innneklima



Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

«Resultatet av alt dette er økt bokomfort. Velkommen til din nye bolig på Solberg Hage.»



Om utbygger



Kvalitetsprosjekter

Offensiv, lojal og pålitelig

Trehusbebyggelse

Bygger på solide tradisjoner

Med utviklingen av Solberg Hage fortsetter SBGI (Ski Bygg Gruppen Invest) og Follohus et 25 års langt suksessfullt samarbeid gjennom det felles utviklingsselskapet Solberg Hage Utvikling.

Med en felles visjon om å levere kvalitetsprosjekter har de begge sterkt bidratt til å utvikle Folloregionen siden årtusenskiftet.

SBGI sin historie strekker seg tilbake til 1919. Gjennom de siste hundre år har de drevet forretningsutvikling innen sagbruk, byggevaresalg, nærings-eiendomsforvaltning og boligutvikling. Det å være en offensiv, lojal og pålitelig næringslivsaktør er oppskriften som skal sikre 100 nye år. Follohus er en bolig-entreprenør som har spesialisert

seg på trehusbebyggelse. De bedriver boligutvikling sammen med profesjonelle eiendomsutviklere så vel som private boligeiere. Follohus lever av å levere håndverk som står seg i generasjoner.

De to selskapene har tidligere samarbeidet på en rekke områder langs hele verdikjeden for nye boliger, men med en felles satsning på utvikling av boligfelt tar samarbeidet i en ny retning. I tillegg til utviklingen av Solberg Hage samarbeider de to om prosjektet Vik Skog i Ytre Enebakk.

Leveransebeskrivelse



Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste kvaliteter, funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Leveransebeskrivelsen gjelder foran all øvrig salgsinformasjon (herunder salgs- og kontraktstegninger, prospekt, illustrasjoner osv, er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende). Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriellet vil vise elementer som ikke samsvarer med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsninger, hvitevarer, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer på fellesarealer, materialer, belysning, beplantning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, lekeutstyr mm. Det presiseres særskilt at kjøkken- og badersleveransen leveres i henhold til egen kjøkken- og badestegning, og kan avvike fra kontraktstegningen til den enkelte bolig. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen eller i øvrig materiell, tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunktet. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan selger bytte dette ut med tilsvarende produkt.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet er retningsgivende og generelle og viser nødvendigvis ikke den aktuelle leveransen. Blant annet er sjakter, evt. innkassinger, vvs-føringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet/vist. Salgstegningen i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplassering og utforming i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet krav til bæring, isolasjonskrav mm.

Leilighetene vil bli organisert som selveierboliger. Sameiet vil, sammen med Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie, eie fellestomt mellom de to sameiene. På fellestomten er det felles adkomstvei, 4 felles gjesteparkingsplasser og felles grøntareal/lekeplass m.m. Boligprosjektet bygges i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon

Blokkene oppføres med bærekonstruksjon i massivtre. Hovedfasader utføres i beiset stående kledning av type gran, i farge NCS S7010-G30Y eller tilsvarende. Kledning leveres grunnet med ett strøk fra fabrikk, med synlige spikerhoder. Fasader behandles på plassen med strøk nummer to innen ett år fra overtagelse. Etasjeskillere leveres i massivtre med lydtrinnsjikt og betong. Terrasser/markterrasser leveres med støpt betong.

Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Utvendig rekkverk på terrasser/markterrasser leveres i stål/ aluminium i tilsvarende farge som vegg – rekkverk leveres iht. fasadetegning. Høyde på rekkverk leveres iht. forskrifter. Det leveres skillevegg og hekk for å skjerme private uteplasser på terreng iht. utomhusplan/ kontraktstegning.

Enkelte balkonger vendt mot Nordbyveien blir levert med innglasset balkong i tillegg til rekkverk. Innglasset balkonger kan foldes til siden for å åpne opp balkongen. Toppleilighetene leveres med en stålkonstruksjon på hovedterrassen for ettermontering av solskjerming. Innvendige vegger utføres i hovedsak med massivtre, men det vil også bli benyttet stenderverk i tre – innervegger kles med gipsplater. Flate tak leveres med sedumtak. Skråtak leveres med papptekking.

Innvendig standard

Det er utarbeidet et interiørkonsept for prosjektet. Beskrivelsen nedenfor er lagt til grunn for standard utførelse.

Gulv

1-stav eikeparkett fra Kährs. I èntre leveres fliser i format 60x60 cm fra Bergersen Flis. Bad leveres med fliser i format 60x60 cm

på gulv. Dusjoner kan bli levert med flis i mindre format og med nedsenket gulv i forhold til øvrig gulv grunnet vannhåndtering. Øvrige rom med flis på gulv, leveres 30x30 cm. Leveranseomfang iht. vedlagte romskjema.

Vegger

Innvendige vegger leveres i massivtre/stenderverk i tre kledd med gips. Vegger sparkles og males i fargen Klassisk hvit. Malerarbeid utføres iht. NS3420 – T:2015, Klasse K3. På bad leveres fliser i format 60x60 cm på vegg fra Bergersen Flis.

Himlinger

Himlinger i boligrom leveres sparklet og malt i standard hvit. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger. Synlige dragere/bærebjelker kan forekomme og kasses inn med gips, sparklet og malt. Malerarbeid utføres iht. NS3420 – T:2015, Klasse K3.

Det leveres generelt innvendig takhøyde på 2.5 meter. Toppleilighetene får generell himlingshøyde på 2,7 meter. I enkelte rom eller områder kan det være behov for fremføring av tekniske anlegg med takhøyde på 2,3 meter. Dette gjelder entre, gang, bad, wc, vaskerom/ bod. Lokale innkassinger kan forekomme i enkelte deler av rommene og kan være lavere enn generell takhøyde.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Mobalpa. Innredningen leveres med hel laminat rettkant benkeplate i farge cement light eller tilsvarende og innbyggingsskap med mulighet for senere integrering av induksjonstopp og stekeovn. Det leveres ettgrep blandebatteri fra Tapwell og ventilatorhette fra Rørshetta, eller tilsvarende. Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil bli

utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garderober

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Mulig plassering er antydnet på kontraktstegningene. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte tegninger.

Innvendige dører

Innvendige dører type Swedoor Stable kompakte dører med demperlist eller tilsvarende med standard flat terskel i lakkert eik. Dør og karm leveres i farge Klassisk hvit og dørvidere i børstet stål utførelse.

Bad/WC

Servantmøbel på bad leveres i 80 cm bredde med underskap av typen INR Grand nordic oak med push/close og hvit servant. Bad leveres med heldekkende servant, ettgrep blandebatteri fra Tapwell, speil over servantmøbel av typen INR med baklys, stikk på vegg ved innredning, downlights i himling, vegghengt toalett med softclose toalettsete. Dusjvegger i glass i iht. kontraktstegning til den enkelte bolig.

Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med takdusj og hånddusj fra Tapwell. Dusjoner nedsenkes i forhold til øvrig gulv grunnet vannhåndtering og leveres med Purus linjesluk langs vegg. Mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på øvrig del av badersgulvet. Bad leveres med varmekabel i gulv. Badekar og opplegg for dette leveres ikke som standard.

Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

Leveransebeskrivelse



Selger kan velge å levere baderoms-innredninger i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Vinduer/balkongdører

Det leveres trevinduer med utvendig aluminiumskledning og energiglass iht. krav. Vinduene leveres med utvendig farge i Oxide 2 eller tilsvarende og innvendig sort farge. Balkongdører leveres iht. kontraktstegninger i tilsvarende farge som vinduer. Toppleilighetene leveres med skyvedører iht. kontraktstegninger i tilsvarende farge som vinduer. Innvendig leveres vinduene listefritt med gips utforing i tilsvarende farge som tilhørende vegger.

Vindusvask må utføres med lift for en del av vinduene for sikker utførelse. Balkongdører leveres med låssylinder på innsiden for leiligheter i første etasje.

Inngangsdør

Inngangsdør til leilighetene leveres i glatt utførelse. Arkitekt vil velge en farge som harmonerer med resten av bygget. Døren tilfredsstiller brann- og lydkrav.

Listverk

Det leveres gulvlister i eik og gerikter rundt dører i fabrikk malt i klassisk hvit. Synlige spikerhull vil fremkomme. Overgang mellom vegg og tak, samt rundt vinduer utføres listefritt. Listverk fuges ikke mot vegg, det må påregnes synlige glipper innenfor gjeldende toleranse.

Diverse utstyr

Det er behov for inspeksjonsluker i innervegg for inspeksjon av rør og koblinger.

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner

monteres i hver leilighet. Avtrekk fra bad og tilluft i oppholdsrom. Endelig plassering kan fravike fra tegninger i forbindelse med detaljprosjekteringen. Avkast fra hver leilighet vil gå i sjakter over tak.

Oppvarming

Oppvarming i boenhetene er planlagt med bruk av vannbåren gulvvarme i entre, stue, kjøkken, vaskerom og soverom. Bad leveres med varmekabler. Varmt tappevann og vannbåren gulvvarme vil være fra sentralt anlegg i underetasje med jordvarme som energikilde. Det vil bli individuelle målere på vann og oppvarming for avregning av energiforbruk.

Toppleilighetene leveres med peisovn av type Duo 5DV, eller tilsvarende, med synlig stålpipeline iht. kontraktstegninger. Der hvor tegning viser innbygget pipe kles denne med gips eller brannmur.

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig vil utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får utlevert ved overtagelse.

Elektrisk

Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene bortsett fra i brannvegger hvor det leveres åpent anlegg. Sikringsskap plasseres i hver leilighet. Downlights leveres i gang og på bad. Det monteres stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnaden fordeles iht. eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med sensorer slik at belysningen dempes når arealene ikke er i bruk.

Hovedtavle plasseres i kjelleretasjen. Strømmåler til hver leilighet plasseres i trap-

pegang. Det leveres sterk/svakstrømsskap der hussentralen til kabel TV leverandøren kan plasseres. Det vil tilbys ladestasjon for el-bil som tilvalg.

Sanitær

Det monteres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom/ bad som vist på kontraktstegning. Det installeres stoppekran i alle leiligheter og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

Inngangsparti/ trapperom

Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer. Vegger leveres med behandlet synlig massivtre. Det leveres felles postkassesystem i felles inngangsparti med lås til hver postkasse. Matteløsning ved inngangspartiet.

Trapper

Hovedtrapper i fellesareal utføres i massivtre. Håndløpere leveres i stål eller aluminium. Flis leveres i trappetrinn og på gulv i mellomrepos.

Heis

Det leveres heis i forbindelse med trapperom til alle etasjer. Heis går ned til garasjekjeller.

Brann

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkeapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) i hver leilighet. Fellesarealer vil få tilstrekkelig med slangeskap og/eller håndslukkeapparater iht. gjeldende lover og forskrifter. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres brannalarmanlegg i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

Tv/internett

Selger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt med kollektiv avtale, med 36 mnd binding av leverandør. Det leveres ett komplett signaluttak i stue. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting.

Porttelefon

Det leveres porttelefon med toveis kommunikasjon (lyd og fargebilde) fra utvendige hovedinnganger. Tablå plasseres ved hver inngang. Apparat med åpnerfunksjon monteres på vegg i gang/stue i den enkelte leilighet.

Sportsboder

Alle leilighetene får egen sportsbod. Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller eller i eget kjellerareal. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver bod leveres med vegger skjermet for innsyn mot tilstøtende bod/fellesareal/ korridor og har luftespalte mot tak og gulv, samt dør som kan låses med hengelås. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem. Slike installasjoner kan redusere det faktiske lagringsvolumet i sportsboden. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Sykkelparkering

Det leveres sykkelparkering i garasjekjeller og kjeller under blokkene. Sykkelstativer utvendig leveres iht. utomhusplan.

Parkeringkjeller og garasjeport

Det fremkommer av prislisten hvilke leilighe-

ter som har medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det gis mulighet for kjøp av parkeringsplass i felles garasjeanlegg for resterende leiligheter dersom det er ekstra plasser tilgjengelig. Parkeringsplasser vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting.

Minste fri kjørehøyde ca. 2,20 m. Lokale bæredragere og tekniske installasjoner vil forekomme under fri kjørehøyde og blir da merket. Garasjegulv leveres med asfalt. P-plasser oppmerkes og nummereres. Garasjeport leveres med åpning via fjernkontroll eller GSM/mobiltelefon. Automatisk åpning ved utkjøring med sensor/radar. Vannansamlinger som følge av snøsmelting fra biler må ivaretas ved daglig drift. Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes.

Det leveres opplegg for ladepunkt til el-bil. Ladepunkt kan bestilles i tilvalgsprosessen. Ladeeffekt vil bli regulert/styrt av samtidig belastning, basert på kapasitet på trafo.

Gjesteparkering

Det vil etableres gjesteplasser i henhold til utomhusplan, felles for sameiene. Blokkene får egne felles parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Utomhusarbeider

Felles utomhusarealer vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming, beplantning og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og levert med ferdiggress. Varmekabel legges i sporbredden i innkjøringsrampe til parkeringskjeller. Private hageparseller vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører sameiet og som skal vedlikeholdes av sameiet. Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der

selger finner dette hensiktsmessig.

Renovasjon

Renovasjon er planlagt som utvendig nedkast i nedgravde avfallsbrønner. Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplan. Det tas forbehold om rett til å endre plassering av avfallspunktene.

Tilpasning for rullestol/tilgjengelighet

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten.

Felles utebelysning

Plassering av belysning på fellesområder bestemmes i detaljprosjektering, og kan avvike fra planlagt plassering.

Kummer

Kummer i forbindelse med forbruksvann og avløp etableres på tomten. Kummer kan etableres i private hager.

FDV

Ved overtagelse leveres tilstrekkelig enkel FDV/brukerveiledning til hver enkelt bolig. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes.

Forbehold

Dette salgsprospektet inneholder beskrivelse av boligene, leveransebeskrivelse og salgstegninger. Alle opplysninger er gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta endringer. For øvrige forhold gjelder kjøpekontraktens bestemmelser, hvor det også tas forbehold om mulige endringer som følge av offentlige regler, krav og betingelser. Alle

prospekt, tegninger, modeller og fotografier som er illustrert i prospektet er kun av illustrativ art og er ikke det nøyaktige innhold eller omfang av vår leveranse. Eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Det er kun kjøpekontrakt og vedlegg som signeres på kontraktsmøte av begge parter som anses som gyldige kontraktsdokumenter. All tidligere korrespondanse som ikke tas med i kontraktsdokumentene ansees ikke som gyldige. Alle senere endringer, avtaler eller dokumenter utover kontrakten med vedlegg skal signeres av begge parter for at de skal ha gyldighet. Endringer foretatt av selger kan gis som informasjon og signeres kun av selger. Det forutsettes at denne informasjonen/endringen er innenfor kontraktens begrensninger. I nyoppførte bygninger må det forventes noen grad svinn og krymping av materiale, for eksempel mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

Ås, 01.11.2023

Solberg Hage Utvikling AS

v/ Ski Bygg Gruppen Invest AS og Follohus Holding AS

Romskjema



ROM	GULV	VEGGER	TAK	TAKLIST			DØRLIST	VINDUSLIST	FOTLIST	FORING	ANNEN INFORMASJON
Entré	Fliser	Malt gips	Malt gips, hvit	Listefritt			Gerikt, 12x058	–	Ja	Dører fores ut	Listverk og foringer i klassisk hvit
Gang	1-stavs eike-parkett	Malt gips	Malt gips, hvit	Listefritt			Gerikt, 12x058	–	Ja	Dører fores ut	Listverk og foringer i klassisk hvit
Bod/vaskerom	Fliser	Malt gips	Malt gips, hvit	Listefritt			Gerikt, 12x058	–	Sokkelflis	Dører fores ut	Listverk og foringer i klassisk hvit
Soverom	1-stavs eike-parkett	Malt gips	Malt gips, hvit	Listefritt			Gerikt, 12x058	Listefritt	Ja	Vindussmyg gipses og dører fores ut	Listverk og foringer i klassisk hvit. Vindus-smyg gipses
Bad	Fliser	Fliser	Malt gips, hvit	Listefritt			Gerikt, 12x058	–	–	Dører fores ut	Listverk og foringer i klassisk hvit.
Stue/kjøkken	1-stavs eike-parkett	Malt gips	Malt gips, hvit	Listefritt			Gerikt, 12x058	Listefritt	Ja	Vindussmyg gipses og dører fores ut	Listverk og foringer i klassisk hvit. Vindus-smyg gipses
Balkong	Betong	–	Beiset treverk	–			–	–	–	–	–



Grunndata

Gnr. 102, bnr. 441 i Ås kommune, med adresse Solbergveien 1A - D, 1406 Ski.

Selger/Eier

Solberg Hage Utvikling AS Org.nr. 917 096 325. c/o Ski Bygg Gruppen AS Kjeppestadveien 44, 1400 Ski Postboks 3070, 1402 Ski

Hjemmelshaver

Solberg Hage Utvikling AS. Selger er eid av Ski Bygg Gruppen Invest og Follohus Holding AS

Overtagelse og innflytting

Overtakelse etter avtale.

Reguleringsforhold

Eiendommen er i hovedsak regulert til boligbebyggelse, utomhusareal/lekeareal, og kjørevei. Areal regulert til offentlig formål (fortau og vegrunn) må normalt avstås vederlagsfritt til det offentlige før ferdigstilling av prosjektet. Planen med bestemmelser er vedlegg til kjøpekontrakten. Reguleringsplan ble vedtatt den 21.10.2020.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse ventes å foreligge medio desember. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Boligene på feltet kan bli overlevert i etapper. Ved overtagelse på vinterstid vil

væravhengige utomhusarbeider gjenstå til våren.

Priser

Boligprisene fremgår av prislister i boligvelger og finn.no. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Felleskostnader, eierbrøk, offentlige avgifter mv.

Alle boligene vil bli tilsluttet et eierseksjonssameie som forestår drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer og –anlegg. Sameiet vil eie fellestomt, gnr. 102 bnr. 438, sammen med Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie. Sameiene skal i fellesskap drifte og vedlikeholde felles adkomstvei, gjesteparkering, renovasjonsløsning, og felles grønt- og lekearealer mv.

Selger vil på vegne av alle boligene i hvert av sameiene inngå en felles avtale om levering av tv og internett, tegne forsikringsavtale for bygningsforsikring og inngå en avtale med forretningsfører for regnskapsførsel, fakturering og innføring av felleskostnader samt bistand med årsregnskap og likningsrapportering.

Selger har stipulert felleskostnadene for leilighetene til ca. kr. 30,- pr. kvm (BRA) pr. mnd., med tillegg av kabeltv/internett (ca. kr. 500 pr. mnd pr. bolig) og kostnader til bergvarmeanlegg (oppvarming og varmt vann). Kostnadene med bergvarme er ikke stipulert og avhenger av husstandens forbruk. Erfaringsvis utgjør kostnaden om lag 2-3 kr. pr. kvm pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring med styreansvars- og rettshjelpdekning for sameiet, drift av fellesareal og –anlegg (felles strøm, serviceavtaler på tekniske anlegg mv), regnskapsførsel og kabel-tv/internett. Fellesutgiftene er stipulert pr. mai 2021.

Kostnader til kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) antas vil bli fakturert den enkelte seksjon direkte fra kommunen. Stipulert årskostnad er ca 10-15 000, dog avhengig av forbruk. Hver bolig leveres med egen vannmåler. I tillegg er det vedtatt eiendomsskatt i Ås kommune. Boligene antas å få en vedtatt boligverdi fra Skatteetaten, et bunnfradrag på 1 million kroner og en skattesatsen på 2 promille (pr. 2022). Skattetaksten må påregnes fastsatt etter ferdigstilling / overtagelse.

Den enkelte boligs eierbrøk fastsettes ved seksjonering med basis i boligens bruksareal (BRA). Hver kjøper har rett og plikt til å tilslutte seg sameiet og innrette seg sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Vedtektene følger vedlagt salgsprospektet.

Ved stiftelse av sameiet påløper det en ekstraordinær innbetaling av felleskostnader tilsvarende 4 måneders felleskostnader, slik at sameiet får tilstrekkelig kapital/likviditet i oppstartsfasen. Kapitalen innkalles av sameiet ved kjøpers overtagelse av boligen og innbetales direkte til sameiet.

Sameiet

Sameiet vil bestå av 52 leiligheter fordelt på 4 bygg. Sameiet vil eie fellestomt, gnr. 102 bnr. 438, sammen med Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie. På fellestomten er det felles adkomstvei, 4 felles gjesteparkeringsplasser og felles grøntareal/lekeplass m.m. Carporten på fellestomten skal disponeres av enkelte seksjoner i Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie (tinglyst rettighet).

Det etableres et garasjeanlegg/bodanlegg/tekniske rom m.m, under de 4 leilighetsbyggene. Det fremkommer av prislister hvilke leiligheter som har medfølgende parkeringsplass i garasjeanlegget. Alle leilighetene vil få tildelt hver sin bod i bodanlegget og blir etablert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

For de leilighetene som har terrasse/ute-plass på bakkeplan, planlegges terrasser/ute-plass organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Selger vil innkalle eierseksjonssameiet til stiftelse-/konstituerende møter i forbindelse med overtakelsene i prosjektet. Det påhviler kjøperne i fellesskap å stifte sameiet med de fremlagte vedtektene, samt å vedta budsjett for fellesutgifter og å velge styret.

Eierseksjonssameiets budsjett er vedlagt kjøpekontrakten. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person, eller dennes nærstående.

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Felleskostnader for drift og vedlikehold av felles grøntareal, lekeapparater, adkomstveier, avfallsbeholdere (eks kommunale avgifter), overvannsanlegg, regnskapsførsel mv er stipulert til 1200 kr pr. kvartal. Det er lagt opp til dugnadsarbeid på grøntarealer og lekeplasser to ganger pr. år.

Kjøpsomkostninger

2,5 % av andel tomtekostnad i dokument avgift til staten (se prislister). I tillegg kommer gebyr for tinglysning av skjøte (kr 500) med pantattest (kr 172) og eventuelt gebyr for tinglysning av kjøpers pantedokument (kr 500). Se prislister for total kjøpesum inklusive kjøps- omkostninger for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.



Betalingsbetingelser

Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Kjøper plikter ikke å betale noen del av kjøpesum før selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Kjøpesummen, inkludert omkostninger og evt. tilvalg, skal innbetales to dager før overtagelse av boligen. Forsinkes betaling med mer enn 30 dager har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold.

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie).

Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Det er innført eiendomsskatt i Ås kommune. Skattesatsen er 2 promille. Bunnfradraget er 1 million i 2023.

Forretningsførsel sameiet

Selger vil på vegne av sameiet, inngå en avtale med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Opphør/oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

Forsikring

Selger holder alle bygg forsikret frem til kjøpernes overtakelse. Fra overtakelsen skal sameiet sørge for bygningsforsikring. Den enkelte boligeier må selv tegne og bekoste egen innboforsikring.

Matrikkel/adresse

Gnr. 102 bnr. 441 i Ås kommune. Solbergveien 1A - D 1401 Ski. Hver bolig vil få hvert sitt matrikelnummer senest innen overtagelse.

Tomt

Sameiets tomt er 5 903 kvm. I tillegg eier sameiet en andel i fellestomt som er 3 502 kvm.

Den enkelte seksjons uteareal (terrasse/balkong/hagedel) er omtrentlig slik de fremkommer av utomhusplan vedlagt salgsprospektet.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Eiendommen(e) selges fri for pengeheftelser, utover - legalpant iht. eierseksjonsloven for seksjonseierens ubetalte felleskostnader i eierseksjonssameie. Eiendommens servitutter medfølger som de er. Se vedlagte grunnbokutskrift for nærmere informasjon om servituttene.

Det er tinglyst rett til adkomst, drift og vedlikehold av ledninger, samt bruk av renovasjonsløsning for Gnr 102 Bnr 25 og 349 som ligger øst for Solbergveien 11. Rettighets haverne plikter å medvirke/betale sin forholdsmessige andel til drift/vedlikehold av bruken.

Sameiet plikter å delta i felles velforening for ivaretagelse av grøntareal, lekeplass, adkomstveier, overvannsanlegg, avfallshåndtering mv. Selger har rett til å tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å

gjennomføre prosjektet, enten som følge av krav fra offentlige myndigheter eller bestemmelser som er nødvendig av hensyn til naboforhold. Slike erklæringer aksepterer kjøper tinglyst uten at det gir rett til fradrag i kjøpesummen.

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Vedtekter for fellestomten vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Selger forutsetter at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at kjøpstilbud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av kjøpstilbud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt med vedlegg er et vedlegg til denne salgsoppgave. Det skal etableres kjøpekontrakt snarlig etter at selger har akseptert bud.

Salgsbetingelser / Garantier

Boligene som er ferdigstilt selges etter avhendingslovens bestemmelser.

Garanti etter buofl. §12 vil stilles av selger der kjøper er å regne som forbruker. Garantien tilsvarer 5 % i fem år etter overtakelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers

rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Det er allerede avholdt ett-års befaringer og eventuelle synlige feil/mangler (f eks hakk, merker, mindre sprekker, etc) vil ikke utbedres av selger med mindre det gjøres konkrete avtaler om dette.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Det tas sedvanlig forbehold om at vedlagte tegninger og beskrivelser kan ha noe avvik / justeringer.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinriss, sprekker i sammenføyninger/ skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn

av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Eierform og organisering

Boligene oppføres på eiet tomt og vil få til-delt eget seksjonsnummer. Det vil bli pliktig medlemskap for sameiet i velforening for drift av fellestomten. Vedtekter er vedlagt kjøpekontrakten.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen bolig og kan fritt leie hele eller deler av boligen ut til boligformål.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i pris-listen – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder/ sekundærrom.

Arealer påført i prospektets plantegninger er avrundet til nærmeste hele kvadrat-meter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Energimerking

Leilighetene har energimerke A, gul. Dette kvalifiserer for grønt boliglån.

Eiendomsmegler

Lokalmegleren & Partners Follo / Estator Eiendomsmegling AS.

Torgveien 10, 1400 Ski - Org. nr. 987 954 337

Ansvarlig megler:
Eiendomsmegler Truls Langaard
+47 906 64 424 / tl@partners.no

Bistående megler:
Eiendomsmegler Anne Vigerust Braathen,
+47 902 27 585 / avb@partners.no

Meglers vederlag er avtalt til kr. 30 000,- pr enhet + tilretteleggingshonorar. Det er avtalt at selger dekker alle utlegg til markedsføring, innhenting av opplysninger fra offentlige instanser, eventuelt forretningsfører, tinglysningsgebyrer, etc.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Forbehold

Selger tar forbehold om mindre avvik (+/- 2 %, dog minimum 1 kvm) i alle de oppgitte arealene (BRA/P-rom/enkeltrom) som følge av at arealberegningene er foretatt på tegninger før byggene er oppført/påbegynt. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen/ plantegninger og det som faktisk er bygd. Dersom det er avvik, er det som faktisk er bygd som gjelder.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Utvendig planter, trær og utemøbler som er illustrert vil kun være delvis i samsvar med endelig leveranse, samt at beplantningen som er illustrert viser en situasjon hvor disse har vært etablert i noen år.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/ skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt.

Illustrasjoner viser også bebyggelse på øvrige felter innenfor planområdet. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger, kotehøyde og plassering, vil kunne avvike fra illustrasjonene. Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger

(herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tasforbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt.

Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt, leveranse- beskrivelse og formelle fakta. Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgaven:

- Leveransebeskrivelse
- Plan- og fasadetegninger
- Utomhusplan
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Utkast til vedtekter for sameiene samt ordensregler
- Budsjett for sameiene
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Utsnitt av kommunelanen for området



Kontakt



Truls Langaard

EIENDOMSMEGLER

+47 906 64 424
tl@partners.no



Anne V Braathen

EIENDOMSMEGLER

+47 902 27 585
avb@partners.no



solberghage.no