



SENTRUM
BRYGGE



Førstevalget	4
→ Historisk grunn	8
→ Døgnrytmen i Sentrum Brygge	10
→ Lunt mot været	12
→ Nærhet til sentrum	14
→ Felles fasiliteter	16
→ Kajak i nær natur	18
→ Topp kvalitet	20
→ Ditt personlige kjøkken	22

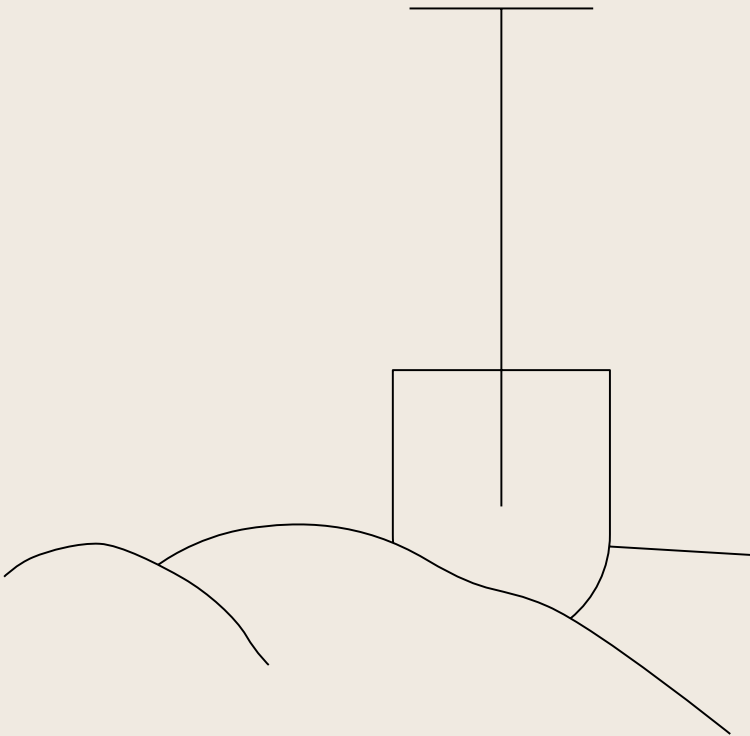
Grunner til å velge	28
→ Lyser kvalitet lang vei	32
→ Området	34
→ En perle i sentrum	36
→ Et godt hjem	38

Velbygde boliger	40
→ Skreddersøm på din boligdrøm	42
→ Beundringsverdige baderom	46
→ Interiørdesign inkludert	48
→ Parkering i eget garasjeanlegg	50
→ Eierform	52
→ Delfinansier drømmeboligen	54
→ Flyttegoder	56
→ Salgsinformasjon	60
→ Leveransebeskrivelse	70

Første- valget

Ved Haugesunds aller første tomt bygger vi nå Sentrum Brygge. Like ved sundet, med utsikt mot vest blir dette prosjektet et av de mest unike i hele Haugesund. Fem bygg i klassisk sjøhusstil, med totalt 80 leiligheter, skal reises der de som fikk velge tomt aller først bygde sine hus.

Nå er det din tur.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Historisk grunn

Sentrum Brygge ligger ved Haugesunds fødested. I lange tider kom folk hit hver vinter for å ta del i sildefisket.

Men det var svært sesongbasert, og det tok tid før noen slo seg ned her for godt. Da de gjorde det, var det nettopp her de første sildefiskerene bygde sine hus og naust, fordi området ligger lunt mot været. Det er fra sundet mellom Hasseløy og fastlandet byen vår har fått sitt navn. Lenge har området stått ubrukt, men nå skjer det ting.

Historien er med oss videre. Vi bygger i sjøhusstil for å ta vare på og videreføre den klassiske fasaden mot sundet. Slik tar vi med oss minnene fra Haugesund slik det var, mens dagens metoder, ny teknologi og gjennomtenkte løsninger skaper varige, komfortable og moderne hjem.



God morgen

Når sundet glitrer i morgensolen kan du spasere til sentrum via kaipromenaden. Se på livet som gryr i byen, og legg planer for en bedre middag på en av de mange restaurantene og kafeene rundt deg.



God dag

En varm sommerdag kan du gå fra boligen din til stranda i Asalvika. Resten av året er det kort vei til Byparken, Bakarøy og alt Haugesund sentrum har å by på.

Biblioteket og parken er en oase i byen. Fontenen og vannspeilet gir ro i sjelen, og året rundt skjer det noe på innsiden av bygget. Sentrumsgatene, med sine mange spesialbutikker, restauranter og utesteder, tilbyr alt av nødvendigheter, forlystelser, utskeielser og feiringer.



God natt

På kveldstid er det utestedene på Indre kai som speiles i sundet. De lyser opp veien hjem, hele veien langs sundet, med solnedgangen i havet der vest som følge.

Vel hjem, til Sentrum Brygge.

Lunt mot været



Aldri kald på føttene med vannbåren varme på badet



Illustrert bilde, avvik vil forekomme.

Sentrum Brygge ligger like ovenfor Bakarøy, og er derfor skjermet fra det verste av vær og vind. Her er sundet stille og rolig, og solen kommer uhindret til.



Det er ikke så verst å være inne mens regnet trommer på vinduet ...



... verken for liten eller stor.

V



Nærhet til sentrum



Konsertarenaer
innen rekkevidde



Det søte liv venter!

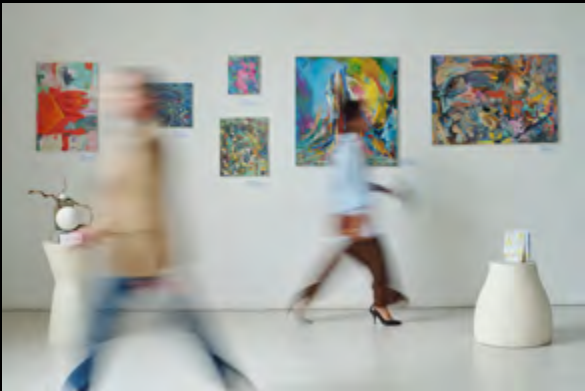


Ta middagen ute? Du har mange muligheter.



Turer langs indre kai – og kanskje en
båttur til komlebuffeten på Røvær?

En helt ny kaipromenade vil knytte
Sentrum Brygge sammen med sentrum
i sør. Her kan du gå langs sundet, hele
veien fra leiligheten til Indre Kai.
Byparken ligger en oppoverbakke
unna, med Havnaberg, Billedgalleriet
og kaféer og spesialbutikker like ved.



Sving innom billedgalleriet på veien



Kaffe + dagens avis = sant

Felles fasiliteter



Grønne soner mellom byggene. Illustrert bilde, avvik vil forekomme.



Alltid klar for avgang med utendørs sykkelparkering

Bak leilighetene opparbeides et fellesareal med lekeplass, sykkelparkering, disponible kajaker og grønne soner. En åpen passasje mellom byggene byr på sosiale soner, og de første etasjene innredes med egne boder for hver leilighet. I tillegg har vi planlagt for et næringslokale for bakeri i det første bygget. Her kan du stikke innom for ferske brød og rundstykker før frokost.

Velkommen til Sentrum Brygge.



På kaien rett utenfor blir det egen badetrapp, perfekt for både sommerens forfriskende dukkerter og vinterens iskalde sjøbad. Å bade i sjøen gir både velvære og energi, enten du nyter solfylte dager eller utfordrer deg selv med en frisk vinterdukkert.

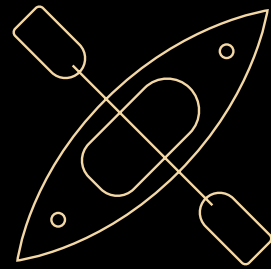


Fellesareal med lekeplasser i nær tilknytning
Illustrert bilde, avvik vil forekomme.



Dra til sjøs – felles kajaker tilgjengelig for alle beboere

Kajakk i nær natur



En morgentur langs sundet kvikker opp, og det finnes vel ingen bedre måte å nyte Haugesunds nære natur enn en padletur i og rundt sundet.

Bor du her, får du gratis kajakkurs og ett års medlemskap i Haugesund Kajakklubb. Med det får du tilgang på et stort utvalg kajaker hos kajakklubben. I tillegg får du også tilgang på kajaker som disponeres fritt i bofellesskapet.



Padlevett

– Den enkelte har ansvar for egen padling

1. Bruk padlevest

2. Vær synlig, men ikke stol på at du blir sett.

Bruk farger som synes, du er den myke trafikanten på sjøen. Husk lys ved padling i mørket. Det anbefales å merke private kajaker med refleks.

3. Kle deg etter vanntemperaturen

Spør deg selv hva konsekvensen blir om du havner i vannet eller om du må padle med våte klær.

4. Sjekk værmeldingen. Respekter vær og farvann.

Du er utsatt i en kajakk, og du blir liten når det blåser opp. Kulde og motvind kan tappe krefter. Gjør deg kjent med de farvannene du padler. Vend i tide!

5. Vær bevisst egne ferdigheter.

Velg en kajakk og utstyr du mestrer. Sjekk utstyret før turen.

6. Vær godt rustet, selv på korte turer.

Ha med redningsutstyr. Ta med ekstra klær og mat i vanntett pose.

7. Informer andre om turplanene.

Gjør det til en vane å fortelle andre hvor du drar og hvilken tidsramme du har. Ta med mobiltelefon / kommunikasjons hjelpemiddel, øv på å bruke det med våte og kalde fingre.

8. Når flere padler i lag.

Hold oversikt og sjekk regelmessig at alle er med. Vær lojal mot turlleder og utnevnte hjelpere. Vend i tide.

9. Vær et godt forbilde.

Jo mer erfaren du er jo viktigere er det å være et godt eksempel. Det nytter lite med godt padlevett om ikke gode forbilder viser hvordan det gjøres i praksis. Opptre miljøbevisst. Husk sporløs ferdsel.

Kilde: haugesundkajakklubb.no



Topp kvalitet

Velg en ny bolig fra Velbygd og få muligheten til å skape ditt drømmehjem med alt nytt og moderne, tilpasset dine ønsker.

Det skal være herlig å ankomme Sentrum Brygge – både for deg som beboer, og for gjestene dine. Derfor har vi satt fokus på flotte fellesarealer, som står i stil med resten av Sentrum Brygges mange kvaliteter.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Med salgsgaranti på din nåværende bolig og ingen betaling før overtakelse, får du en trygg og økonomisk gunstig investering. Våre boliger bygges med høy kvalitet, miljøhensyn og løsninger som gjør hverdagen enklere – et hjem du kan trives i resten av livet.

Ditt personlige kjøkken

Finn kjøkkenkjærligheten, enten du er av den klassiske eller moderne typen.

Ditt nye kjøkken i Sentrum Brygge leveres av HTH Kjøkkenstudio. Her går funksjonalitet og estetikk hånd i hånd, og som en rød tråd gjennom et mangfoldig utvalg materialer, fronter og farger.

Kjøkkenet leveres i henhold til plantegning, med over- og underskap, samt integrerte hvitevarer fra Bosch.



Sentrum Brygge er en perle i sentrum, og valg av kjøkkenleverandør står sentralt i våre ambisjoner for boligene. HTH kan tilby alt du ønsker deg – og det lille ekstra du kanskje ikke har tenkt på.



Varmt og lunt trekjøkken, eller industrielt i stål? Skandinavisk minimalisme eller tradisjonell romantikk? Ute av syne, ute av sinn, eller alt frem i lyset? Kjøkkenet ditt kan harmonere perfekt med resten av interiøret ditt, eller stå som en sterk og uttrykksfull kontrast.

Kjøkkenekspertene hos HTH står klare til å informere og inspirere.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

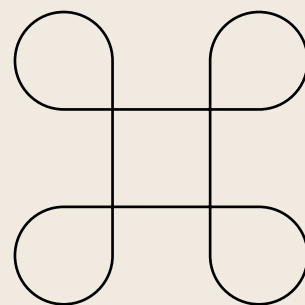
Grunner til å velge



1

Moderne hjem på historisk grunn

De første som bygde hus i Haugesund bygde dem her. Vi tar vare på den historien med Sentrum Brygge, som oppføres i klassisk sjøhusstil. Leilighetene får moderne planløsninger og utføres med det ypperste av kvaliteter i materialer, fasiliteter og metoder.



2

Lunt ved sundet

Du kan knapt bo mer sjønært enn i Sentrum Brygge. Likevel er det lunt og skjermet fra vær og vind. Det er årsaken til at de første sildefiskerne bygde sine hus akkurat her. Her bor du i et av de luneste områdene langs hele Smedasundet.



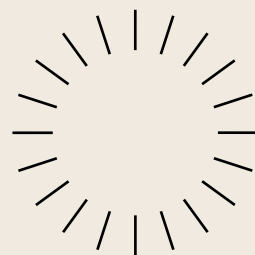
Grunner til å velge



3

I sentrum

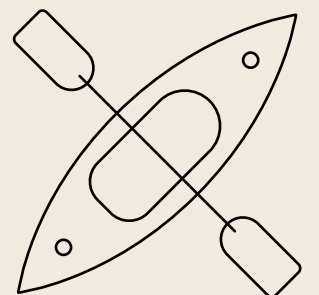
Leilighetene ligger mellom Byparken og Indre kai. Det er en kort spasertur langs den nye kaipromenaden unna alt av butikker, kulturtilbud, kaféer og restauranter Haugesund har å by på. Også stranda i Asalvika er i gåavstand. Det betyr også at uansett hva du ønsker å gjøre i Haugesund sentrum, er det alltid bare en gåtur hjem.



4

Kajakk

Du får tilgang på kajakk som kan disponeres fritt. En morgentur langs sundet kvikker opp, og det finnes vel ingen bedre måte å nyte Haugesunds nære natur enn en padletur i og rundt sundet.





Sæterhagen Terrasse. 58 enheter i Lillehammer. Ferdigstilt 2024.

Lyser kvalitet lang vei

Etter over 30 år i bransjen har vi i Velbygd bygget mange kvalitetsboliger på Haugalandet og i Sunnhordland. Kjøper du en bolig fra Velbygd, velger du trygghet, pålitelighet og kvalitet.

Gjennom store boligprosjekter som **Toppen, Innseilingen, Smedasundet 1, Beverskaret, Kongslia og Sæterhagen** har vi allerede realisert nærmere 1000 boliger. Nå ser vi og våre mange samarbeidspartnere frem til å gjenta suksessen med Sentrum Brygge – nok et prosjekt der vi leverer førsteklasses arbeid og viser vår pålitelige gjennomføringsevne. Når Velbygd bygger din leilighet, kan du være trygg på solid håndverk og flytte inn med lave skuldre og høye forventninger.

Utsikten Terrasse. 52 enheter i Aksdal. Ferdigstilt 2016.



Beverskaret. 108 enheter i Haugesund. Ferdigstilt 2018.



Innseilingen. 24 enheter i Haugesund. Ferdigstilt februar 2025.



Smedasundet 1. 163 enheter i Haugesund. Ferdigstilt 2023.

Området

Sentrum Brygge ligger ved Smedasundet, like overfor Bakarøy. Haraldsgata like bak har de siste årene fått seg en grundig forskjønnelse, og området fremstår i dag som byens kanskje vakreste.

Med byparken i ene enden, sundet i front og Haugesund sentrum en spasertur unna, blir Sentrum Brygge en virkelig perle i dette historiske området.



 2-8 minutter

Kafe/restaurant/dagligvare

1. Vanias Kafé
2. The Strand
3. Pitters Kafé
4. Rema 1000
5. Sabi Sushi
6. Lothes Mat & Vinhus

 5-22 minutter

Friluft, idrett og trening

13. Haugesund kajakkklubb
14. Kyststien
15. Gymsalen
16. Helsehuset
17. Haugesund Stadion
18. Haugesund Idrettspark

 5-14 minutter

Kunst og kultur

7. Haugesund billedgalleri
8. Edda kino
9. Haugesund Teater
10. Byscenen
11. Haugesund folkebibliotek
12. Festiviteten

 6-18 minutter

Annet

19. Hasseløy småbåthavn
20. Høyvik Fagblomster
21. Markedet
22. Haugesund Sjukehus
23. Haugesund Sparebank
24. Hasseløy småbåthavn



En perle i sentrum



Boligprosjekter med kaikant er sjelden vare i Haugesund. Da må vi gjøre det aller beste ut av muligheten når den byr seg.

Sentrum Brygge krysser av en hel mange bokser. Det er sentrumsnært, ligger helt nede ved sundet, og er plassert i et av de luneste områdene i hele byen. Det var her de første boligene i Haugesund ble bygget. Disse kvalitetene, nærhet til sundet men skjermet fra været, var viktige for dem. Det er viktig for oss også.

Vi skal bygge mer i sentrum. Moderne boliger med høy bokvalitet, i materialer som oser kvalitet. I Velbygd har vi lenge gledet oss til å sette i gang med Sentrum Brygge. Prosessen har vært lang, og det skulle bare mangle. Dette er et helt unikt sted. Området har lenge stått ubrukt, og vi gleder oss til å oppføre nye bygg i en mer tradisjonell stil. Uteområdet får et kraftig løft, og den nye kaipromenaden vil binde sammen dette området med Haugesund sentrum. Når området står ferdig, blir dette et av de mest attraktive boligprosjektene i Haugesund.

Børge Andersen
Eier, Velbygd





Et godt hjem

Hva er det som skaper et godt hjem? I Velbygd er dette alltid det første spørsmålet vi stiller oss selv.

God bokvalitet, nærhet til alt du trenger og trivelige omgivelser er noen svar, men vi vil alltid strekke oss lenger.

Sentrum Brygge er et prosjekt i særklasse. Helt siden prosjektet ble annonsert har vi opplevd stor interesse. Vi har fått gode innspill fra folk om hva de ønsker seg i prosjektet, og disse tilbakemeldingene har vi tatt med oss i planleggingen videre.

Blant annet vil prosjektet by på leiligheter i mange forskjellige størrelser, etter ønske fra interessenter. De samme gode bokvalitetene går igjen i alle, og uansett hvilken leilighet du ønsker vil du finne et godt hjem i Sentrum Brygge.

Vi har også lagt vekt på å skape flotte fellesarealer både inne og ute. I tillegg legger vi til rette for at beboerne skal kunne benytte seg av nærheten til sundet ved å tilby egne kajaker for prosjektet, samt gratis årsmedlemsskap og kurs hos kajakklubben. I første etasje i bygget nærmest sentrum åpner vi for et lokalt bakeriutsalg. Kanskje blir det mulig å få levert fersk frokost på døren i helgene?

Velkommen til Sentrum Brygge, vi tror du vil trives her!

Asbjørn Hovland
Salgssjef i Velbygd

Velbygde boliger



Under prosjekteringen av Sentrum Brygge har det vært fokus på å skape gode arkitektoniske løsninger.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Det er også lagt mye ressurser i de innvendige arealene, ikke minst gode og effektive planløsninger, som får spennende materialer. Målet vårt har hele tiden vært å skape boliger det er hyggelig både å komme hjem til og å besøke. Alle boliger får 250 cm takhøyde, og toppetasjen får opptil 320 cm takhøyde.

→ Hvitevarer inkludert

Med på boligkjøpet i Sentrum Brygge følger en innholdsrik kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som kombiskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

→ Vannbåren varme som standard

Som standardløsning i baderom, entré og oppholdsrom. Om du ønsker det, kan du oppgradere til vannbåren gulvvarme også på soverom.

→ Førsteklasses komfort

I en bolig med vannbåren gulvvarme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i boligens gulv. Dette gir god og jevn varme, uten at radiatorer eller panel-/oljeovner opptar plass i rommene dine.

→ Oppvarming

Velbygd har lang erfaring med å levere vannbåren varme i sine boligprosjekter. Ved bruk av vannbåren varme blir boligen varmet opp med varmt vann som sirkulerer i rør lagt i gulv. Varmen leveres som bergvarme via varmepumper og videre inn i din nye leilighet

Skreddersøm på din boligdrøm

Kanskje du lenge har drømt om et kjøkken med helt spesielle fasiliteter, eller sett deg ut en baderomsløsning tilpasset din smak? Eller kanskje du har falt for en spesiell farge til veggene, som gir deg energien du ønsker i eget hjem?



En enkel tilvalgsreise

Som boligkjøper får du tilgang til tilvalgsprogrammet Journey. Her vil du få en god oversikt over alle tilvalgsoptionene du kan velge mellom, og kan enkelt "shoppe" på samme måte som i hvilken som helst nettbutikk. Du som boligkjøper får en mer fleksibel tilvalgsprosess, i tillegg til at dialogen med oss som boligbygger blir oversiktlig og ryddig. Med andre ord er mulighetene mange – så lenge man er tidlig ute.

Kjøkken

Deres nye bolig i Sentrum Brygge blir levert med et kvalitetskjøkken fra HTH Kjøkken hvor innredning inkluderer integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn. Det legges til rette for at du som kjøper vil få anledning til å sette ditt eget preg på kjøkkenet i tilvalgsprosessen. Det vil da være anledning til å velge andre kjøkkenfronter, benkeplater, hvitevarer o.l. Det er her en forutsetning at plassering av platetopp og vask ikke endres.

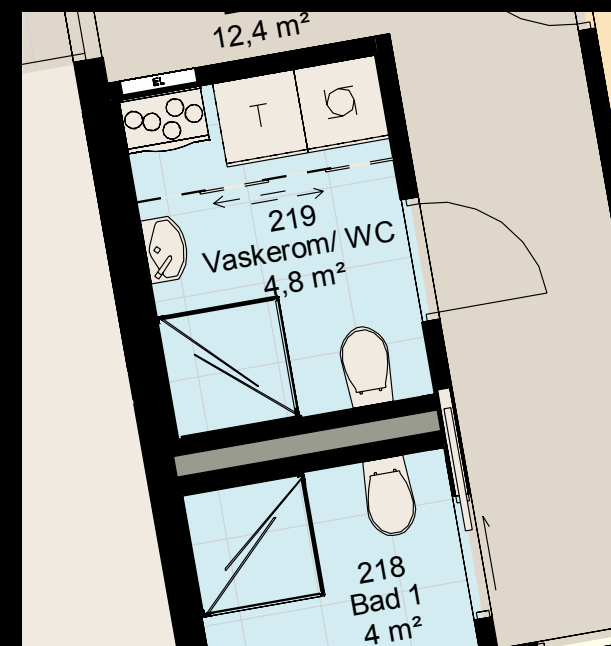
Baderom

Boligens baderom leveres med lekker og funksjonell baderomsinnredning som blant annet inkluderer servantskap, vegghengt toalett i hvitt porselen, dusjdører av glass, aluminiumprofiler og moderne dusjarmatur. Kjøper kan bestille endringer på standardleveransen, som WC, som tilvalg hos utbygger. I noen leiligheter med ett bad kan WC/gjestetoalett velges som tilvalg. Se illustrasjon til høyre. Det forutsettes at plassering av WC og vask ikke endres. Se illustrasjon nederst på siden.

Med godt belyste baderom er det viktig med tiltalende fliser. Gulv på bad flislegges med flotte fliser, også på gulv i dusj. Det samme gjelder veggene i dusjonen. Dersom det er ønske om andre fliser enn de som leveres, kan dette bestilles som tilvalg hos utbygger.

Gulv og oppvarming

Også i oppholdsrom legges det 1-stavs eiklamellparkett med valgfritt natur- eller hvitlasert behandling. Det leveres vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og bad. Vannbåren gulvvarme skaper et stabilt og behagelig innneklima. Denne oppvarmingsformen har vi valgt av to hovedårsaker; Dette er en svært behagelig oppvarming som «bare er der» uten å stjele plass eller legge noen føringer for møbleringen, og at det som oftest er på føttene man først blir kald.



Ekstra toalett kan bestilles som tilvalg i utvalgte leiligheter.

Entréen

I entréen vil det legges 1-stavs eiklamellparkett i valgfritt natur- eller hvitlasert behandling. Dersom det ønskes fliser i entréen kan dette bestilles som tilvalg hos utbygger, tidlig i prosessen.

Vegger

Vegger behandles etter klasse K2 med skjøtesparkling og to strøk maling. Vegger males i fargen «Letthet» som standardfarge. Dersom du ønsker å fargesette boligen etter din personlige smak, vil det imidlertid være anledning til å gjøre oppkjøp på veggfarger i tilvalgsprosessen. Her vil man også ha muligheten til å oppgradere malingskvalitet.

Innvendige dører

Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelist og eiketerskel. Dører mellom to rom med parkett leveres terskelfri med overgangslist. Dørvidere leveres i forkrommet/børstet utførelse. I tilvalgsprosessen vil det være anledning til å tilpasse dørleveransen i form av ulike profiler og farger.

Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere og nærmere informasjon om standarder og tilvalgsprosess.



→ Energieffektiv vannbåren gulvvarme

→ Mange tilvalgsmuligheter



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Beundrings- verdige baderom

Ikke undervurder betydningen av et inspirerende baderom. Det er tross alt her du både starter og avslutter dagene dine.

Det moderne livet krever velvære på badet. Vakre baderomsmøbler skaper en atmosfære av ro og fornyelse, og med gode funksjonelle løsninger kan du gjøre baderomsrutinene til harmoniske ritualer i hverdagen. I Sentrum Brygge leveres baderomsinnredningen av HTH, som tilbyr gode råd, høy kvalitet og et mangfoldig utvalg av farger, former og materialer. HTH står for innredning, baderomsmøbler og sikker montering, og sørger for at du kan starte dagene med et høydepunkt.



Interiørdesign inkludert

Flytter du inn i Sentrum Brygge er du garantert gratis rådgivning fra møbleringsekspertene i InDesign.

Siden 2004 har Jane Dunkley og Rita Saltvedt hjulpet folk på Haugalandet med å sette sine unike preg på egne boliger. Med profesjonelle råd om interiør og tilgang på møbelklassikere fra inn- og utland har de lenge vært et hemmelig våpen for designentusiaster.

– De fleste er veldig bevisste på hvordan de vil ha det hjemme, og vi hjelper dem å sy alle tankene sammen til en helhet. Sammen vurderer vi lysforhold og finner lamper, møbler og utsmykking som passer sammen og skaper den atmosfæren folk ser etter, sier Jane Dunkley.

Velbygd har denne gangen samarbeidet med InDesign helt fra starten av. Som partner har duoen gitt innspill på selve plantegningene, slik at hver leilighet er tilpasset naturlig møblering. Her har du muligheten til å skape det hjemmet du alltid har ønsket deg, og med hjelp fra InDesign blir det enda enklere.

– Vår tilnærming er ikke at du trenger å kjøpe alt nytt, men å finne den balansen mellom det du allerede har og noe nytt som kan skape helheten du er ute etter. Vi har selvsagt et stort utvalg vi kan tilby, men rådgivningen vår har ingen kjøpeplikt, poengterer Rita og Jane.



IN
DESIGN
IN



Rita Saltvedt
Interiørdesigner

Jane Dunkley
Interiørdesigner



Parkering i eget garasjeanlegg

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass i et eget garasjeanlegg, og antall plasser er begrenset.

Det er fortrinnsvis de største leilighetene ut mot sundet som har forkjøpsrett på disse, men blir ikke denne brukt vil også de andre leilighetene få muligheten. På denne måten unngår vi store, sjenerende parkeringsplasser utendørs, og kan dermed bruke uteområdene til fellesarealer som lekeplasser og sosiale soner.

Pris pr. parkeringsplass: 450 000,-



Tilrettelegges for elbil

Har du elbil, og ønsker et sikkert og tilrettelagt elbil-ladesystem? Det blir selvfølgelig tilrettelagt for elbil i Sentrum Brygge, og du kan bestille ladesystemer som et tillegg.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Eierformen blir selveier- leiligheter

Hvert byggetrinn får eget gnr./bnr. og egen adresse. Leilighetene vil være selveierleiligheter hvor hver leilighet får skjøte på sin leilighet, bod og ev. parkeringsplass.

Ingen forskuddsbetaling

For private kjøpere i Sentrum Brygge er det ingen form for forskuddsbetaling. Hele kjøpesummen, inkludert omkostninger, betales først én uke før overtakelse, noe som gir deg som kjøper full økonomisk frihet under bygging.

En selveierleilighet i Sentrum Brygge betyr at du eier du boligen helt selv. Du har full frihet til å gjøre innvendige endringer, pantsette eller leie ut boligen – om du skulle ønske det.



Delfinansier drømme- boligen



Har du fast inntekt og lite gjeld, men mangler nødvendig egenkapital? Vår samarbeidspartner kan hjelpe deg i gang.



Hvordan fungerer delfinansiering?

- Du kjøper og eier boligen sammen med finansieringspartneren. Eierbrøken bestemmer du selv, alt etter hva som passer deg og din lommebok.
- Du bor i boligen mens du sparer. Når du har spart nok, kan du når som helst kjøpe 100% av boligen.
- Opptil 50% av egenkapitalkravet dekkes av finansieringspartneren ved kjøp. Ta kontakt for mer informasjon om delfinansiering.



Asbjørn Hovland
Salgssjef

+47 913 07 790
asbjorn@velbygd.no

Flyttegoder



Kjøper du bolig i Sentrum Brygge betyr det mest sannsynlig at du også har en bolig du skal selge og flytte ut av. Vi i Velbygd tilbyr en rekke goder du kan benytte deg av.

Hos Velbygd får du en rekke flyttefordeler slik at du opplever en smidigere og mer behagelig overgang fra det gamle til det splitter nye.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Ved innflytting i din Velbygd-bolig

Våre flyttefordeler er også praktiske når det kommer til selve flytteprosessen, både hva gjelder logistikk og inspirerende innspill rundt hvordan du møblerer og innreder det nye hjemmet ditt.



Før du kjøper ny bolig av Velbygd:

Velbygd sine flyttefordeler er noe du kan benytte deg av allerede før du har kjøpt den nye boligen hvor du og dine skal fortsette livene deres. For skal du kjøpe ny bolig, betyr det trolig at du også skal selge den du og dere bor i akkurat nå.



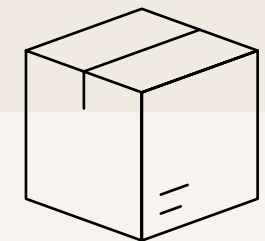
Ingen betaling før overtakelse

Hos Velbygd betaler du ingenting før du overtar din nye bolig.



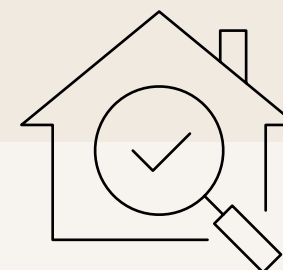
Trygghet 12 mnd salgsgaranti

Velbygd gir 12 måneders salgsgaranti og dekker renteutgifter.



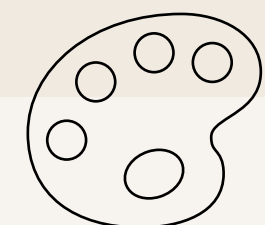
Gratis Flyttebil

Ved flytting får du gratis leie av stor og romslig flyttebil i ett døgn.



Gratis Verdivurdering

Få gratis verdivurdering via vår avtale med ledende meglerhus.



Gratis Interiørrådgiver

InDesign gir deg gratis interiørrådgivning. Les mer på side 48.



Salgs- informasjon

Sentrum Brygge

Selger/oppdragsgiver

Velbygd Prosjekt AS org.nr. 999 568 807

Ansvarlig selger

Asbjørn Hovland
asbjorn@velbygd.no
+47 913 07 790

Eiendommen

Adresse ved salgsstart er Møllervegen 28 mfl., 5525 Haugesund. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse.

Tomten har i dag gnr./bnr. 40/188, 40/1007. 40/1171 og 40/1220 i Haugesund kommune og totalt tomteareal på ca. 5 300 kvm.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger ikke er gjennomført til innflytting.

Hjemmelshaver i prosjektet Sentrum Brygge

Hjemmelshaver til gnr./bnr. 40/1007 er Røthing AS. Hjemmelshaver til gnr./bnr. 40/188, 40/1171 og 40/1220 er Velbygd Prosjekt AS.

Eierforhold

Selveier.

Boligtype

Leiligheter.

Tomtetype

Eiet tomt.

Kort om prosjektet

Prosjektet Sentrum Brygge, vil bestå av 5 leilighetsbygg med til sammen ca 80 leiligheter med størrelser fra 53 – 171 kvm. Dette prospektet omhandler bygg A til D med ca 60 leiligheter. Bygg E som består av ca 20 leiligheter vil bli lansert på et senere tidspunkt.

Leilighetene planlegges oppført i ett byggetrinn og selges som ett salgstrinn.

Arkitekt og ansvarlig søker er Sweco Architects AS.

Byggemåte

Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre. Fasademateriell samt takoverflater er utarbeidet etter arkitektens anbefalinger. Det er sammenhengende kjeller under blokk A og B, og under blokk C og D, begge kjellere med garasje og

boder. Det er avsatt sykkelparkering ute på terreng. Det vises for øvrig til kvalitetsbeskrivelse og romskjema som er en del av salgsoppgaven.

FELLESAREALER, BODER OG PARKERINGSPLASSER

Fellesarealer

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon.

Sportsboder

Det følger med en sportsbod iht. TEK17 per leilighet. Leiligheter over 50 kvm BRA-i får ca. 5 kvm sportsbod og leiligheter mindre enn 50 kvm BRA-i får sportsbod på ca 2,5 kvm. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Kajakkbod/badestige

Det legges opp til kajakklagring i tilknytning til promenaden møt sjøen. Det vil også bli etablert badestige på kaipromenaden for de som ønsker å ta seg en dukkert.

Parkeringsplasser

Totalt har prosjektet 33 P-plasser tilgjengelig for leilighetskjøperes eksklusive bruk. Dette inkluderer 2 HC-plasser. Plassene leveres tilrettelagt for el-billader.

Vann og avløp

Vann og avløp blir offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for vann og avløp. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for Sameiet må i tilfelle påregnes.

EIERFORM OG ORGANISERING

Sameiet

«Sentrum Brygge» vil bestå av 5 bygg og er foreløpig planlagt å utgjøre 5 eierseksjonssameier; bygg A, B, C og D i hvert sitt sameie. Bygg E er foreløpig planlagt som eierseksjonssameie, men det vurderes om dette bygget skal organiseres som Borettslag. Til sammen består prosjektet av ca. 80 seksjoner/ andeler (antallet seksjoner kan evt. bli justert gjennom salgsprosessen). Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameie (Sameiet) og følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 31 og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av sameiets fellesarealer.

Sameiet vil bli ledet av et styre som kan velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Når Sameiet er etablert, innkaller Selger styret v/ Sameiets leder til ferdigbefaring/overtakelse av sameiets fellesarealer. Dersom Sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeid, både inn- og utvendig, skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Sentrum Brygge vil bli levert med to garasjeanlegg, en garasje under bygg A/B og en garasje under bygg C/D. Garasjene er planlagt som anleggseiendom, og er planlagt organisert som et eget tingsrettslig sameie. Det vil i tillegg bli etablert en Driftsforening som vil ivareta forvaltningsansvaret av uteområdet til de ulike sameiene.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjon, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

I reguleringen er det bestemt at det skal etableres et næringslokale i første etg i bygg A. Utbygger seg for seg en cafe, utsalg av bakevarer eller lignende, men dersom dette ikke lykkes så kan det også bli kontor.

Offentlig areal

Det offentlige arealet skal overdras til Haugesund kommune som vil ta ansvar for drift og vedlikehold. Forutsetningen for overtakelse er at arealet utformes i henhold til de krav kommunen setter. Utbygger har søkt om, og vil i samarbeid med kommunen jobbe med alternativet for en endret veiløsning i Grønhauggata. Det jobbes også med å legge til rette for tilkomst fra bygg A-D via heis i Bygg E og opp til Strandgata, slik at alle beboere i Sentrum Brygge får en tilrettelagt adkomst til og fra Strandgata. Dette avklares i forbindelse med kommunal byggegodkjenning.

Vedtekter og budsjett

Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller Sameiet, på grunn av sammenføring/fradeling, justering av sekjsoner eller andre hensiktsmessige eller nødvendige forhold frem til overtakelse. Utkast kan fås ved henvendelse til selger.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Forretningsfører

Selger vil inngå forretningsføreravtale Vestbo. Avtalen gjelder frem til den blir sagt opp. Det er avtalt 12 mnd gjensidig oppsigelsestid. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader

Alle seksjonseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor Sameiet. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. I budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring av byggene, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter for Sameiet, styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. er inkludert. Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Det foreligger utkast til budsjett, som vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Utkast kan fås ved henvendelse til selger. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret.

For energikostnader til oppvarming og varmt tappevann vil bli fordelt etter størrelse på hver enkelt leilighet. Oppvarmingskostnadene er tatt inn i utkast til budsjett for felleskostnader, hvor det satt opp et forventet nivå på ca. kr. 35,- pr. kvm BRA-i pr. måned.

Selger vil på vegne av Sameiet inngå avtale med fiberleverandør. Basert på erfaringstall er månedlig kostnader estimert til minstepris kr 450,- per leilighet. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall sekjsoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av Sameiet før overlevering. Det er en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar at Sameiet har avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Kommunal eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen

fast eiendom i Haugesund Kommune. Det settes et bunnfradrag på kr 600.000 kroner for privatboliger. Skattesatsen i 2024 er på 4,0 promille av skattetaksten. For boliger er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien fra Skatteetaten/kommunal takst. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside ([Haugesund.kommune.no](https://haugesund.kommune.no)) for ytterligere informasjon, eller kontakt selger.

ANDRE FORHOLD

Fremdriftsplan og overtakelse

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 4. kvartal 2027. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Salgs lansering i 2. kvartal 2025, og det tas videre sikte på at byggestart vil være 4. kvartal 2025. Ved senere byggestart, endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtakelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jfr. bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jfr. bustadoppføringslova § 11.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt/overlevert.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Utleie

Boligen kan fritt leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte.

Forsikring

Prosjektet vil være fullverdiforsikret av Selger frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privat-rettslige eller offentlig-rettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift, vedlikehold og kostnader av fellesom-råder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/ erklæringer kan også være nødvendig for å sikre Sameiets behov for tilgang til sekjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereien-dommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiver-eiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Grunnboksutskriften og tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til selger.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Prosjektet Sentrum Brygge, er regulert til bolig gjennom reguleringsplan RL1808.

Rammetillatelse

Det blir søkt om rammetillatelse i tråd med godkjent regulering.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum

Se vedlagte prisliste med salgsbetingelser. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varslings.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500.
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 500.
- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk så er andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til hver enkelt sameier. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr. 175,- pr. kvm BRA-i.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstarts-kapital for Sameiet.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for P-plass samt tinglysningsgebyr, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Det vi ikke bli krav om forskuddsbetaling for private kjøpere. 10 % av total kjøpesum forfaller til betaling der kjøper er å anse som profesjonell iht. bustadoppføringslova (gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet). Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette kan bli sikret ved garanti.

Restkjøpesummen + omkostninger betales til selgers klientkonto senest 3 virkedager før overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endrings-bestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når Selger har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for

beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kreditt-vurdering av budgivere, og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori B, på dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

SELGERS FORBEHOLD

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene.

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- at det oppnås igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad.
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende 60 % av verdien av boligene i prosjektet.
- at det for Selger oppnås en tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
- at det for Selger oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- at endelig beslutning om igangsettelse i utbyggers styre foreligger.

Selger tar forbehold om gjennomføring av kontrakten dersom det inntreffer forhold som medfører at

Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette bygge-arbeidene. Eksempel på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån eller uforutsette offentlige krav.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt.

Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhus-plan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. For møblering som tilfredsstillende krav til tilgjengelighet henvises det til kontrakts-tegning for den enkelte leilighet. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensikts-messige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står

utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven/prospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet forøvrig. Opplysninger gitt i salgsoppgaven/prospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførsel med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må derfor betraktes som omtrentlige og skissepregede. Digital visningsmodell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Selger tar forbehold om antall seksoner i Sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte enheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at Sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekke i boligen ved overlevering.

AVBESTILLING/VIDERESALG

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling før heving av forbeholdene i salgsoppgaven er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesum for leiligheten. Ved avbestilling etter heving av forbeholdene i salgsoppgaven er lovens utgangspunkt at Selger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på Selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle og kan bli betydelig.

Kjøper kan ikke uten selgers samtykke videreselge (transportere) kjøpekontrakten før overtagelse med virkning overfor selger. Dersom selger gir slikt samtykke, kan selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil selger kreve kr 50.000,- som kompensasjon for selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten. Melding om videresalg som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke gjennomført. Selv om boligen med kjøpekontrakten er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig kjøper for sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og boligen er overlevert, kan selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig kjøper. Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4). Dersom kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved overtagelse internt i familien eller i eget selskap og at en slik endring godkjennes av selger, påløper det et gebyr stort kr. 15.000,-. Melding om navneendring som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke.

Konferer selger for ytterligere informasjon dersom det blir aktuelt.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 12.

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12 andre ledd.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del (inntil 90 %) av kjøpesum før hjemmels-overgang, stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Siste daterte prislister
- 2) Romskjema og Leveransebeskrivelse i salgsoppgave
- 3) Kontraktstegning i kontraktsvedlegg
- 4) Foreløpig vedtekter for Sameiet
- 5) Foreløpig budsjett for Sameiet - fås ved henvendelse til selger
- 6) Prospekt
- 7) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 8) Matrikkelbrev/arealbekreftelse - fås ved henvendelse til selger
- 9) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til selger

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 15.03.2025

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet

at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Ellers gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 31, for Sameiet og driften av dette.

Bebyggelsens arealer

BRA: Bruksareal for hele boligen. Er boligens areal innenfor ytterveggene. BRA deles opp i ulike kategorier. BRA-i: Internt bruksareal - arealet innenfor boenheten. BRA-e: Eksternt bruksareal - alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel boder. BRA-b: Innglasset balkong - areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940:2024, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Det vil også bli levert separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet som vil bygge ut rommet der aggregatet er plassert og påvirke BRA og rommets utforming. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5 % mindre eller større enn det markedsførte.

Videre kan det forekomme mindre avvik mellom utvendige grenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

Alle tilvalg og endringer avtalefestes direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og Selgers representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer.

Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til selgers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling mot garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47, etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på skatteetaten.no.

Salgsprosessen

Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere

eller forkaste ethvert bud. Dersom det foreligger flere kjøpetilbud på samme leilighet, vil det bli gjennomført budrunde mellom budgiverne på den aktuelle enheten.

Selger vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Tidligere eiere av tomtene har forkjøpsrett på inntil to leiligheter i prosjektet

Vi gjør oppmerksom på at Prospektet ikke er et juridisk bindende dokument. I de tilfeller der Prospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele boligene uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme bolig.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til selger. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med selger skal foregå skriftlig. Det er 14 dagers binding på alle kjøpetilbud. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra Selger. Sett tilstrekkelig lang akseptfrist som er iht. budgivningsregler på salgsstart. Selger har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Selger vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til Selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til Selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til selger. Selger vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe selger for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til selger, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Kjøper aksepterer at all fremtidig dialog i kjøps- og tilvalgsprosess foregår via digitale kanaler. av budjournalen bli oversendt kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos selger. Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Kjøper aksepterer at all fremtidig dialog i kjøps- og tilvalgsprosess foregår via digitale kanaler.



Leveranse- beskrivelse

Sentrum Brygge

Denne beskrivelsen må leses sammen med rom-skjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet.

GENERELT

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Under detalj-prosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Leilighetene og fellesarealene leveres i byggrengjort stand.

LEILIGHETEN INNVENDIG

Nedenfor beskrives prosjektets standard-leveranse. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak i det enkelte rom i leiligheten.

GULV

Parkett

Det leveres 1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, minimum høyde 12,5 mm, matt lakkert Professional oak cream plank, eller tilsvarende.

Gulvlist

Det leveres gulvlist tilpasset parkettvalget mht. farge innenfor det lagerførte sortiment som er tilgjengelig for finerte gulvlist fra parkettleverandøren. Gulvlist og dørgerikt tilpasses mht. dimensjoner.

Gulvflis

Som standard leveres gulvflis av typen PRO Design Greige eller tilsvarende i formatet 60X60 cm, i nedsenket dusjsone leveres med 10x10 cm. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger/som en del av tilvalgsprosessen.

VEGG

Vegg

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger. Vegger i leiligheter med romtypene bad, bod med vaskemaskin og WC-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom boenhetene og mot fellesarealer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk/full overdekning. Himlinger sparkles og males. Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer. Etter innflytting vil materialene

tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og ev. sprekker som følger normal tørking utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgsprosessen er mulighet for å kunne velge andre farger. Standard malingsfarger følger av romskjema.

Veggfliser

Som standard leveres veggfliser på bad av typen PRO Design Greige 60x60 cm, eller tilsvarende. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger/som en del av tilvalgsprosessen.

Innerdører

Det leveres innvendige dører i leiligheten med slett overflate i farge bomull, 0502Ys. Karmer med dempelist, og i samme farge som dører og dørvidere i matt krom, type Mira 8301 eller tilsvarende. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømming gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte foringer og gerikter, med synlig stift. Gerikter leveres slette i ca. 15x70 mm i hvit farge.

Kjøkken

Som standard leveres kjøkkeninnredning med HTH. HTH med valgfrie frontmodeller; Stockholm, Glatt Beige, Oslo, Glatt støvgrå og Glatt hvit. Shape 96 mm håndtak. Benkeplate Laminat, hvor det kan velges blant flere farger fra HTH, uten ekstra kostnad.

I leveransen inngår:

- Kjøkkenskap, benkeplate og plassering iht. plantegning
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet
- Overskap iht. plantegning, varierer mellom de ulike leilighetstypene.
- 1 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming.
- I noen leiligheter leveres 2 høyskap, der det er kjøøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre høyskapet
- Stålvask nedfelt i benkeplate, nedfelt vask i stål, Franke SRX 210-50 TL, eller tilsvarende.
- Minimum én skuffeseksjon, der den øverste skuffen leveres med bestikkinnlegg

- Bunnmontert avfallssortering med to spann
- Innfelte spotlight under overskap, antall vi varierer mellom de ulike kjøkkentypene.
- Veggmontert kjøkkenhette m/fettfilter og kullfilter (omluftsventilator) eller tilsvarende. Leiligheter som har kjøkkenøy leveres med benkeventilator med kullfilter.
- Komfyrvakt ferdig montert
- Integrerte hvitevarer fra Boch som medfølger, ferdig montert:
- Induksjon platetopp. Leiligheter som har kjøkkenøy leveres med 80 cm platetopp.
- Stekeovn i sort utførelse
- Helintegrert oppvaskmaskin
- Helintegrert kjøøl/frys kombiskap

Det tas forbehold om at det kan leveres hvitevarer av annet merke.

Kjøper vil motta kjøkkentegninger i god tid før tilvalgsmøte med entreprenør. Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontrakts-inngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg. Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og i enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkken-leveranse fremgår av den enkelte leilighetsplan- og kjøkkentegninger.

Et utvalg andre kjøkkenfarger og benkeplater kan leveres uten tillegg i pris evt. som tilvalg, konferer selger.

Garderobe

Det leveres ikke garderoreskap som standard. Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulig skap-plassering i boligen og tar ikke hensyn til for eksempel spinklere eller lignende.

Garderoreskap/skyvedørsgarderober kan der det er tilstrekkelig plass i dybden og bredden, bestilles som tilvalg mot tillegg i pris.

Bad, WC-rom og sanitærutstyr

Det leveres baderomsinnredning fra HTH med speil på hovedbad og servantskap med skuffer, med servant nedfelt i benkeplate. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på

eget vaskerom. I leilighetene må det benyttes kondensørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved ev. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospektet. Som tilvalg er det mulig å velge andre toalettskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

Himling

Himling leveres som sparklet og malt betong-himling, med synlige V-fuger, i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom. Foring mellom kjøkkenets overskap og tak er omtalt i avsnittet om kjøkken. Det kan forkomme ekstra nedhimling helt eller delvis i oppholdsrommene som følge av teknisk løsninger i form av frømføring av ventilasjon, sprinkler og annet teknisk.

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt himling i bad, bod, WC-rom og gang/entré (som hovedregel alle rom unntatt soverom, stue/kjøkken), netto himlingshøyde er ca. 2,30 m. Dersom det er takmontert ventilasjonsaggregat kan himlingshøyden under aggregatet bli noe lavere.

Alle leiligheter leveres med Led downlights med dimmer i nedforet gipshimling på bad og WC.

Led downlights kan bestilles som tilvalg (forutsetter også nedforing av himling bestilt som tilvalg og aksept av lavere himlingshøyde). Stue og kjøkken er separate rom selv om det er åpen løsning.

Overgangene mellom himling/vegg i oppholdsrom leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Himling males i farge hvit takmatt med 02 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,50. Toppleilighetene vil ha ca. 3,20 m. I leiligheter i øverste etasje med skråtak vil himlingshøyden være variabel, hvor noen rom har nedsenket horisontal gipshimling mens andre kan ha skråhimling.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke

Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene og svarapparat uten monitor/skjem opp i leiligheten. Fargeskjem på svarapparatet i hver leilighet kan leveres som tilvalg.

Elektrisk anlegg

På alle fellesområder og i utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkter (varierer med leilighetens størrelse) med sikrings-skap fortrinnsvis i gang. Måler plasseres i felles fordelingsskap. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er frømføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (ev. integrert i speil), 2 stk. downlights på bad(-ene) samt lampe i gang og i innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe med 1 stk. stikkontakt på terrasse.. Det dimensjoneres for elbil-lading på parkeringsplasser i underetasjen (tilførsel og lader må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgsprosessen). Strømforbruk fordeles iht. den enkeltes forbruk. Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning i form av innfelte spotter under overskap. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres.

Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK400.

TV/bredbånd

Det leveres fiberkabel trukket frem til hver leilighet som avsluttes i tilknytning til sikringsskap/bredbåndsskap med fiberkontakt til ruter. Som standard løsning for videre fordeling og distribusjon internt i boenheten leveres utstyr fra signalleverandøren som gir trådløs signaldistribusjon, dvs. kun WIFI-opplegg. Dersom det er behov for forsterkning av WIFI-signalene i form av repeatere etter signalførsterkere så er dette ikke inkludert.

TV-plasseringer som er vist på plantegninger er derfor kun ment som et forslag til TV-plassering, dvs. uten kablet løsning og uten stikkontakter. Stikkontakter for kjøpers plassering av TV/stereo må derfor påregnes som tilvalg dersom ikke NEK400 sin standard dekning og antall stikkontakter er tilstrekkelig.

Dersom kjøper ønsker kablede nettverkspunkter og tilhørende stikkontakter, må dette bestilles som tilvalg iht. NEK700/NEK400. Selger tegner kollektivt abonnement for fiber signalleveranse/bredbånd som gir mulighet for internett, telefon og TV eller tilsvarende med inntil 5 års bindingstid på vegne av Sameiet.

Brann

Det monteres røykdetektorer og sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

Oppvarming og tappevann

Leilighetenes energibehov til oppvarming av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme dekkes av eget sentralanlegg, produsert primært av bergvarmepumpe. Baderom kan i tillegg få elektrisk gulvvarme som tilvalg. Bod og soverom leveres uten gulvvarme.

Strømmålere

Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i Sameiet etter arealbrøk.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner og elektrisk varmebatteri. Det vil bli levert ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet vil bli plassert i bod, gang/entré, WC-rom eller baderom avhengig av hva som er hensiktsmessig. Aggregatet leveres som enten takmontert i himling eller montert på vegg. Aggregatets endelige plassering avklares under detalj-prosjekteringen. Kjøkkenavtrekk blir omluftventilator under overskap

med viftemotor, fettfilter og kullfilter. Leiligheter som har kjøkkenøy leveres med benkeventilator med kullfilter. Filtrert luft går tilbake til rommet. Dette vil ikke påvirke luftbalansen i leilighetene. Se avsnitt kjøkken for nærmere beskrivelse.

BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong, tre og stål. Isolerte yttervegger av tre. Fasademateriell i tre etter arkitektens anbefalinger.

Markterrasser, balkonger og takterrasser

Terrasser utføres med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord.. Balkongrekkverk leveres som glassrekkverk. I forbindelse med tilvalgsprosessen er mulighet for å kunne velge innglassing på terrassen.

Det vil bli synlige nedløpsrør montert på fasade med avrenning fra hovedtakene og hver balkong/terrasse.

Balkongenes og terrassenes bruttoareal fremkommer av salgstegning og i salgsoppgave. Gjør oppmerksom på at BRA-b som er oppgitt på salgstegningene er basert på arealet som er godkjent for innglassing, og at innglassing må kjøpes som en del av tilvalgsprosessen. Oppgitt BRA-b inngår som en del av det totale BRA. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil +/- 5 % uten at dette kan påberopes som en mangel.

Vinduer og balkong-/terrassedører

Vinduer og balkong-/terrassedører leveres som fabrikkmalte trevinduer. Vinduenes karmen og rammene er i en gråfarge innvendig og etter arkitektens valg utvendig. Vindusmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Der det er vist vinduer ned til gulv, kan disse leveres opp til 20 cm over ferdig gulv. Vinduer og balkong-/terrassedører bygger i overkant fra 2,2 m over ferdig gulv med eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres iht. TEK17 og prosjektets energiberegning. Utførelse, inndeling, åpningsfelt, hengsleside og

slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder til støy, brannkrav, dagslys, åpning osv. Det kan forekomme nivå-forskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Det er minimum ett åpningsbart vindu og/eller balkong-/terrassedør pr. oppholdsrom.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for Sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Postkasser

Det leveres felles postkassestativ, primært i forbindelse med inngangspartier. Plassering bestemmes i detaljprosjekteringen etter Postens krav og retningslinjer, og arkitektens valg.

Hovedinngangsdører til hvert hus

Hovedinngangsdører er utstyrt med dørautomatikk i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse.

Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, eksempelvis brannkrav mm.

FELLESANLEGG

Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Utforming av lekeplass vil bli avklart i forbindelse med rammesøknad, og endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen iht. arkitektens beskrivelse.

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti:

Det leveres flis i inngangsparti, i opptrinn, inntrinn, på repos og gangarealer, med sokkelflis langs trapper, på repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Himling i fellesareal vil være himlingsplater.

Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres i stål eller aluminium og med håndløper. Komplett leveranse iht. arkitektens beskrivelse.

Heis

Det leveres heis til alle boligetasjer fra inngangsplanet. Byggene får heiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1×2,1 m. Alarmoverføring til vaktentral.

Sykkelparkering

Det er avsatt plass til sykkelparkering utendørs-dørs, og i egen sportsbod.

Sportsboder

Sportsboder leveres i bodanlegg i garasje/kjeller med inndelingssystem i utførelse nettingvegger eller som plass-bygde tømmervegger/gipsvegger/betongvegger, eller en kombinasjon. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør, sprinklerhoder, sprinklerrør, avløpsrør og lignende).

Låssystem

Det leveres eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Renovasjon

Det er avsatt plass ute til felles nedgravde containerløsninger for restavfall, papp/papir,

matavfall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsetaten. Forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for avløp, samt pumpekum for grunn- og dreneringsvann.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

FDV dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon. Denne vil blant annet inneholde en drift- og vedlikeholdsinstruks hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten, FDV-dokumentasjon leveres webbasert.

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder sammenslåing/deling av leiligheter, eller som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. For balkonger, terrasser og markterrasser samt eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om

at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standardnivå og kvalitetsnivå.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte eller stedlige malte produkter.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindusutforming/-inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasade-detalljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelse i prospektet.

På salgstegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/entré og på soverom, vaskemaskin på badetom eller i bod og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplantning tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker trenger noen år på seg og må plantes på riktig årstid.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

