

THON
EIENDOM



PROSJEKTBEKRIVELSE

Salgsbetingelser

Wessel Park

LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter bustadoppføringslova (buofl) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker vil kjøp reguleres etter bestemmelsene i Avhendingslova. Leilighetene selges i så fall «som den er», jfr. Avhendingslova §3-9.

SELGER

Sentrumsveien 1 Vestby AS, org.nr.: 998 782 767.

Selskapet har følgende eiere:
Thongård AS
J.I.B Holding AS
Hamec AS

HJEMMELSHAVER

Sentrumsveien 1 Vestby AS og Vestby kommune. Sentrumsveien 1 Vestby AS har sikret seg kjøpekontrakt/avtale på de berørte arealer hvor Vestby kommune er hjemmelshaver.

PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prislister.

Leilighetene selges til faste priser etter «første mann til mølla»-prinsippet.

Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

BETALINGSBETINGELSER

1. 5 % av kjøpesum innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl. §12 i forbindelse med kontraktsunderskrift.

2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 10% av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

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

Selger krever at det foreligger en betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad som utgjør kr. 6 554 pr. kvm BRA.

Avgiftsgrunnlaget utgjør fra kr. 222 000,- til kr. 976 000,- avhengig av leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra

kr. 5 550,- til kr. 24 400,- pr. seksjon.

2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 585,-.
3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 585,-.

4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.

Omkostninger totalt fra kr. 11 100,- til kr. 30 000,-.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlig avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting. Det tas samtidig forbehold om eventuell formell godkjenning av dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstartskapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

BEBYGGELSE

Wessel Park vil bli første byggetrinn i utviklingen av Vestby sentrum. Prosjektet vil bestå av totalt ca. 104 leiligheter fordelt på to bygninger på opptil 5 etasjer. Det blir næringslokaler i 1. etasje. Kjeller vil bestå av parkering og boder.

Det vil på området Wessel Park være allment tilgjengelige utearealer/gangstier.

Det jobbes for tiden med å utvide tre leiligheter i S4, ref. pkt Regulering.

MATRIKKE / ADRESSE

Prosjektet ligger i Vestby kommune hovedsakelig på gnr. 9, bnr. 27, 460, 457.

Delvis ligger noe areal på gnr. 9 bnr. 56 og gnr. 168 bnr. 1 (veigrunn).

Vi gjør oppmerksom på at matrikelbetegnelsen endres ved gjennomføring av fradeling og sammenføring.

Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting.

Adresse er foreløpig ikke tildelt av Vestby kommune.

TOMT

Tomten etableres som en felles eiet tomt for både S3 og S4 under Sameiet Wessel Park. Tomten vil være fellesareal i sameiet, men er ikke endelig fradelt. Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil fradeling og oppmåling er gjennomført.

Torg/parkområdet som er regulert mellom Vestby Rådhus og

Thorvaldsengården (merket T3 på foreløpig reguleringskart), ligger på Vestby kommune sin eiendom og skal således opparbeides av Vestby kommune. Selger bærer ikke ansvar for når og hvordan dette opparbeides. Utomhusplan for dette område er kun illustrert som et forslag til Vestby kommune og endelig innhold og opparbeidelse ligger i sin helhet hos Vestby kommune.

SAMEIET

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet eierseksjonssameie iht. eierseksjonslovens bestemmelser. Det vil bli ett sameie som omfatter både S3 og S4.

Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til garasjeanlegg i kjeller, jfr. punkt nedenfor om parkering. Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer. Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiet oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende sameiermøte. Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipuleres og skal dekke sameiets ordinære drifts- og vedlikeholdsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Felleskostnadene antas å ville beløpe seg til ca. kr. 30-35 kr. Pr. kvm. BRA/mnd (ekskl. oppvarming og varmtvann) ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsene. Felleskostnadene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke) og felles drift av bygningsmassen.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i felleskostnadene og estimeres i tillegg med ca. kr. 10,- pr m2 BRA/mnd ihht. arealspesifikasjon i salgsbetingelsen. Disse utgiftene legges inn a konto i felleskostnadene, og avregnes minimum en gang i året. Budsjett for eierseksjonssameiet inklusive forslag til fastsettelse av felleskostnader for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

Det innbetales oppstartkapital i forbindelse med opprettelse av sameiet, ref. pkt. Omkostninger. Selger vil stå ansvarlig for felleskostnadene på eventuelt usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene i leilighetene er et resultat av beregninger som er foreløpige. Endringer i BRA vil kunne påvirke beregningen av felleskostnadene.

PARKERING

Adkomst til parkeringskjeller blir fra Sentrumsveien. Dette vil være felles adkomst til parkering for både S3 og S4.

Prislisten vil spesifisere hvilke leiligheter som også omfatter parkeringsplass.

Dersom parkeringsplass ikke er særskilt omtalt vil det ikke følge med leiligheten.

Solgte parkeringsplasser kan organiseres som en tilleggsdel til den enkelte seksjon eller om den enkelte seksjon får bruksrett til å benytte parkeringsplassen (beliggende på fellesareal, egen seksjon eller anleggseiendom).

Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere garasjeanlegget som nevnt og iht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt parkeringsplass:

- Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i S3 og S4.
- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Månedlige kostnader stipuleres til ca. kr. 200,- pr. plass.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre selger som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere/leietakere i S3 og S4.

SPORTSBODER

Alle leiligheter har tilgang til egen privat sportsbod.

GARANTIER

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere. Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper. Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

GRUNNBOK

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring.

Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Grunnboksutskrift og kopi av servitutter kan fås ved henvendelse til ansvarlig selger. Disse legges som bilag til kjøpekontrakt.

REGULERING

Området er ferdig regulert og planen er vedtatt i Vestby kommunestyre 15.10.2018. I forbindelse med offentlig ettersyn i perioden 19.06.2018 - 06.08.2018 kom det enkelte innsigelser. For tiden foreligger det to innsigelser som kommunen, sammen med selger, jobber med å løse. Disse har ikke betydning for behandling av byggesøknaden for første trinn av utbyggingen, S4.

Området er regulert til sentrumsformål, kjøreveg, fortau, torg, sykkelveg/-felt, annen veggrunn - grøntareal. Reguleringskart med -bestemmelser vil ligge som bilag til kjøpekontrakt.

NABOFORHOLD

Selger gjør oppmerksom på at prosjektet ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Leiligheten er ny og likningsverdien er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Likningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt), eller 90 % av markedsverdien for sekundærbolig (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om likningsverdi kontakt skatteetaten.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt for boliger i Vestby kommune.

FORSIKRING

Byggene vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtagelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.

Transportkontrakten må sendes selger i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- til selger for transport av kontrakt. I tillegg skal det betales kr. 5.625,- inkl. mva til Noroppgjør. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent av Sentrumsveien 1 Vestby AS og skal innbetales uten opphold.

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs transportkontrakter ikke godkjennes. Ingen transportkontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Sentrumsveien Vestby 1 AS forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrom), slik dette er definert nedenfor:

Bruksareal er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv innvendig bod og sjakter.

Primærrom tilsvarer bruksareal, og inkluderer areal for innvendige vegger og sjakter, men med fradrag for innvendige boder/garderobe/WIC og veggene til disse. I primærrom inngår arealer til blant annet oppholdsrom/stue/soverom, kjøkken, bad/wc, entré, samt sjakt(er) og teknisk rom. Også arealer for ganger/trapperom i boligen inngår i beregning av primærrom.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

OPPGJØR

Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204.
PB 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON

Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING

Oppgjørsmegler er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppgjørsmegler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

UTLEIE

Leilighetene kan leies ut, jfr eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

AVBESTILLING

Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mott full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

OVERTAGELSE

Forventet ferdigstilling er ca. 22 måneder for S4 og ca. 26 måneder for S3 beregnet fra oppstartsdato 15.06.2020.

Tidspunktene er ikke bindende for Selger. Senere ferdigstilling utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos kjøper.

Særskilt er korona situasjonen et forhold utenfor vår kontroll som kan gi krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 bokstav C.

Senest 10 uker før ferdigstilling av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER

Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

FORBEHOLD / GENERELT

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger/informasjon i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/ balkonger/terrasser/hage eller lignende. Selger forbeholder seg retten til fordeling/organisering av boder og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som en endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor

forbehold om endelig utforming/ fargevalg på fellesareal, terrasser, fasader etc.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

VEDLEGG

Leveransebeskrivelse, kjøpetilbud, situasjonsplan, utomhusplan, fasader. Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Feb. 2021.

Standardbeskrivelse

WESSEL PARK

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet er bygget i henhold til gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK17.

KONSTRUKSJON

Bygningen er fundamentert på fjell.

Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak i betong med fallisolasjon, papptekking og sluk med innvendige nedløp på hovedtakflater, utvendig nedløp på kompletterende konstruksjoner. Deler av tak i øverste etasje eller terrasser kan bli utformet som isolert lett tak (bærekonstruksjon i stål eller tre, samt isolasjon og tekking av papp).

Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med tegl og enkelte felt med tre, metall og plater. Det kan tilkomme panel også over dør og vindu på balkonger/terrasser. Yttervegg innside er kledd med gips.

Innervegger i betong er sparklet og bindingsverk kledd med gips.

Balkonger i ubehandlet betong eller stålkonstruksjon. Balkonger som ikke har tak eller overliggende balkong vil utformes med sluk. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende rekkverk.

STANDARD

KJØKKEN

1-roms / 2-roms leiligheter

Kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende fra annen anerkjent leverandør. Hvite glatte fronter, fulldempende dører og skap og laminat benkeplate. Planlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det leveres led-belysning under overskap og stikk på vegg. Ventilator av typen slimline. Komfyrvakt monteres på vegg over komfyr.

3-roms / 4-roms leiligheter

Kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende fra annen anerkjent leverandør. Fronter i sort trestruktur, fulldempende dører og skap og laminat benkeplate. Planlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det leveres led-belysning under overskap og stikk på vegg. Ventilator av typen slimline. Komfyrvakt monteres på vegg over komfyr.

Hvitevarer

Alle leiligheter leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende fra annen anerkjent leverandør; platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinasjon kjøl-fryseskap.

Kjøkken leveres i størrelse iht. salgstegning. Endelig kjøkkenutforming blir prosjektert i detaljprosjekteringen av arkitekt og kjøkkenleverandør.

STUE, SOVEROM, GANG/ENTRÉ, BOD

Gulv: 1 stavs hvitpigmentert eikeparkett.
Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.

Vegger: Sparklet og malt med fargekode:
Alt1: NCS S 2005-G20Y, matt
Alt2: NCS S 0500-N, matt
Alternativ velges vederlagsfritt og gjelder hele leiligheten. Kombinasjon eller andre farger er tilvalg.

Tak: Malt med fargekode NCS S 0500-N matt 07, ingen taklist hvis mulig og dersom 15 x 45 NCS S 0500-N.
Synlige v-fuger.

BAD

Innredning med skuffer i laminert hvitkalket eik og servant i hvit sanitetsporselen. Fulldempende skuffer. Baderomsmøbel leveres i ulike størrelser iht. Plantegning.

Bad med benkeplate fra vegg til vegg leveres i laminat, grå farge med nedfelt servant. 1-greps servantbatteri.

Blandebatterier og dusjgarnityr i baderom leveres i normalt god kvalitet fra Damixa eller tilsvarende kvalitet. Innfellbare dusjvegger 90x90 i klart glass, vegghengt toalett med innebygget systerne og LED-spotbelysning i tak med dimmer.

Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel). Opplegg for vaskemaskin blir ivarettatt via helt separate opplegg eller et kombinasjonsopplegg i tilknytting til vask. Det vil minimum være ett baderom som har opplegg for vaskemaskin i hver leilighet.
Badene planlegges prefabrikkert.

Varmtvann distribueres fra teknisk rom i kjeller. Forbruket av varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet.

Luker for vann og varmetekniske installasjoner er primært plassert i bad og i sekundære rom (gang, bod eller tilsvarende). Det kan finnes unntak hvor

luker plasseres i primærrom, for eksempel ved vannutkaster på terrasse eller av andre anledninger, disse vil da plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse.

Overflater:

Gulv: Grå 30x30 cm.

Gulv dusj-sone: Grå 10x10 cm.

Vegger: Hvite fliser 30x60 cm.

Tak: Slette hvitmalte tak eller tak utført i skiver hvor skjøten vil bli synlig i form av v-fug.
Overgang mellom tak og vegg utføres uten taklist.

GARDEROBE

Garderobe leveres kun i entre dersom ventilasjonsaggregat monteres i garderobe. Annen plassering av ventilasjonsaggregat vil garderobe ikke medfølge. Stiplete garderober kan leveres som tilvalg.

TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består generelt av betong og sparkel. Det kan være nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør for tekniske installasjoner.

Overflatene er sparklet og malt gips eller tilsvarende.

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling er høyden minimum 2,20 meter f.eks. entre/gang og bad. I kjøkken vil eventuelt kasser over overskap bygges i sparklet malt gips eller tilsvarende.

DØRER

Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene, disse leveres i sort farge med sort foring og gerikter.

Hvite, glatte innvendige dører med vridere med stål utseende, og med hvite lister rundt og gerikter. Alle gerikter er malt med synlige stiftehoder.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer i henhold til forskrift lyd- og energikrav. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Vinduer med fastkarm og uten tilgang vaskes av

sameiet. Foringer og gerikter i standard hvit er fabrikkmalt med synlige stiftetoder. Vindusomramming har lik farge på inn- og utside, mørk farge type RAL7022 eller tilsvarende.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

2-roms og større leiligheter plasseres ventilasjonsaggregat i garderobe, i entre eller innvendig bod. 1-roms leiligheter monteres kjøkkenaggregat som hovedprinsipp. Alternativt plasseres aggregat i nedforet himling i entré (gjelder alle leiligheter). Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføringer av stikk under overskap, stikk utvendig på balkong/terrasse, på betongvegger og innvendig i bod. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt – stikket plasseres nær overgang vegg og tak.

Alle rom har stikkontakter iht. NEK400-2014.

3- og 4-roms leiligheter har downlights (LED) der hvor det er nedforet fast himling (gang/entré). I bod leveres taklampe.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme fra sentralt teknisk anlegg i kjeller. Installert gulvvarme i hver bolig vil dekke boligens varmebehov. Vannbåren gulvvarme leveres alltid som et minimum i entre, stue og kjøkken. Det leveres elektrisk varmekabel på bad. I soverom vil det bli etablert stikk ved vindu hvor kjøper selv kan supplere med panelovn. Forbruk av varme måles etter reelt forbruk i hver leilighet.

TV/INTERNETT

1 stk. uttak i stuen for TV/internett. Det leveres data og TV-signaler til leiligheten inkl. trådløse ruter. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler. Endelig leverandør for tv-/internett tjenester er ikke besluttet. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør etter innflytting.

BRANNSIKRING

Det leveres pulverapparat. Prosjektet er sprinklet og bygget i henhold til forskriftskrav.

ENERGIMERKE

Bygningen prosjekteres og bygges etter gjeldende krav i TEK17. Leilighetene leveres med energisertifikat og klassen på den enkelte leiligheten blir avgjort ved beregninger før innflytting. Senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

BALKONGER/TERRASSER

Utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt på utvendig vegg.

Balkonger har betongdekke eller stålkonstruksjon med tilhørende overflate. Balkong kan ha skråstag ved rekkverk mot yttervegg og detaljeres i prosjektering.

Takterrasser og terrasser på terreng har trykkimpregnert terrassebord. Balkonger og takterrasser leveres med rekkverk iht. arkitektens valg.

Skille mellom privat område og fellesområde for terrasser på terreng, vil bli med beplantning/blomsterkasser/skillevegger eller lignende. Endelig utforming/materialvalg avgjøres under detaljprosjekteringen, ref. pkt. om Utomhus.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det forventes noen grad svinn og krympinger av materiale, f.eks. svinriss i mur, maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av

krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

FELLESAREAL

INNGANGSPARTI

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

Gulv: Fliser på gulv.

Vegger: Sparklet og malte vegger.

Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling.

TRAPPER/TRAPPEROM/KORRIDOR

Trappene er i prefabrikkert vinyl.

Gulv: Forbo prosjektvinyll eller tilsvarende.

Vegger: Sparklet og malte vegger.

Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling.

HEIS

Heis fra inngangsparti til alle etasjer.

PARKERING

Parkeringskjeller:

Gjelder leiligheter som medfølger p-plass eller kjøp av p-plass etter prislister.

Automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon. Laveste frie høyde i p-hus er ca. 2,10 meter. Mulighet for el-bil lader (tilvalg).

UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet.

BODER

Alle leiligheter over 50 kvm medfølger privat sportsbod i kjeller på ca. 5 kvm.

Alle leiligheter under 50 kvm medfølger privat sportsbod i kjeller på ca. 2,5 kvm.

Disse leveres med gittervegger og dør tilpasset hengelås. Sportsbodene er ikke klimatisert. Lys til bod er fra utenforliggende korridor.

Gulv, tak i støvbundet betong.

VALGMULIGHETER / ENDRINGER

I prosjektet skilles det mellom valgmuligheter og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene.

Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle valg, dersom man er tidlig med i prosessen. Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Egenarbeid kan først skje etter formell overtagelse av leiligheten.

Eksempel på Individuelle valg:

Vegger: Alternative farger. Det begrenses til en farge pr. rom.

Gulv: Alternative parkettyper. Det begrenses til en parkettype for hele leiligheten.

Kjøkken: Alternativ kjøkkenutforming. Det er ikke mulig med takhøye skap eller å flytte komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Fliser: Over kjøkkenbenk.

Elektro: Ekstra elektriske punkter og tv-/datauttak iht NEK400-2014.

FORBEHOLD

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold:

1. om rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.

2. om mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato,

som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler/vertikale bæringer.

3. om mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

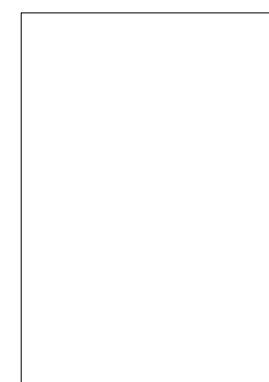
4. om mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.

5. om selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

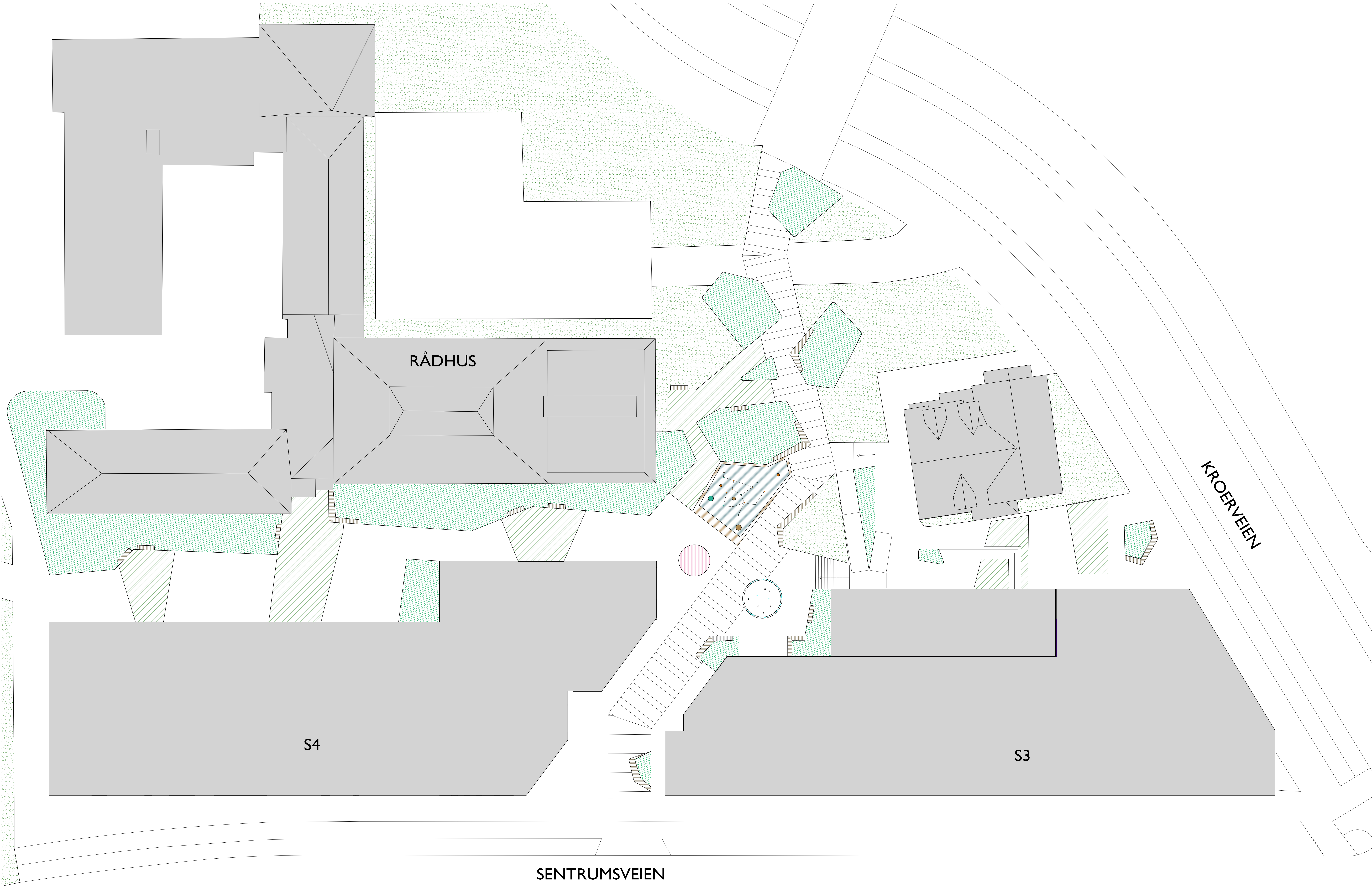
6. om selgers rett til korreksjoner på baderslørslørninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderslørskabiner.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Illustrasjoner i salgsmaterialet kan inneholde tilvalgs muligheter.

Oslo, oktober 2018



MÅL 1:250 (A1)
07.02.2019 NBR/JG

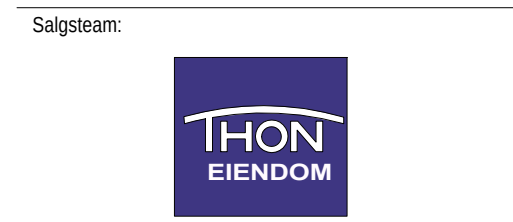


WESSEL PARK

Plan: 1. Etasje

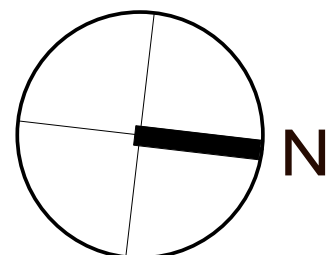
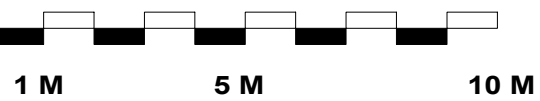


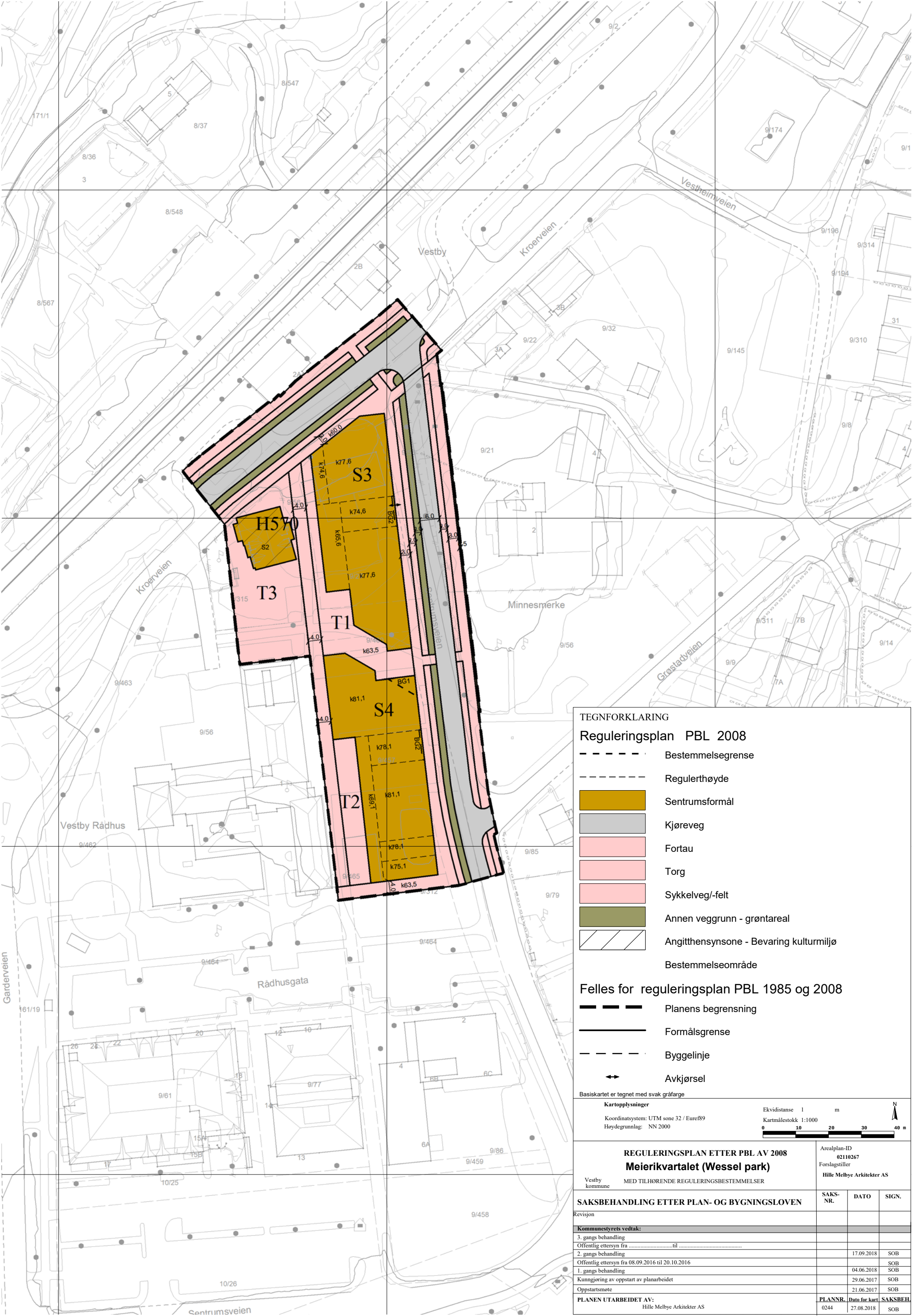
Solger:
Thongård AS eiendom / Øier Thom Gruppen
J.I.B Holding AS
Hamec AS



Arkitekt:
HILLE MELBYE
ARKITEKTER
HILMEHØIEN GATE 15, 0667 OSLO, +47 23 02 72 00
WWW.HILLEMELBYE.NO

Dato: 29/03/19





TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Bestemmelsegrense

Regulerthøyde

Sentrumsformål

Kjøreveg

Fortau

Torg

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - grøntareal

Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggelinje

Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008
Meierikvartalet (Wessel park)

Vestby
kommune

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID
02110267
Forslagstiller
Hille Melbye Arkitekter AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-
NR.

DATO

SIGN.

Revisjon

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra	til		
2. gangs behandling		17.09.2018	SOB
Offentlig ettersyn fra 08.09.2016 til 20.10.2016			SOB
1. gangs behandling		04.06.2018	SOB
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		29.06.2017	SOB
Oppstartsmøte		21.06.2017	SOB

PLANEN UTARBEIDET AV:
Hille Melbye Arkitekter AS

PLANNR.
0244

Dato for kart
27.08.2018

SAKSBEH.
SOB



Fasade mot nord -S3
1 : 200



Fasade mot sør S3
1 : 200



Fasade Vest
1 : 200



Fasade mot nord - S4
1 : 200



Fasade mot sør-S4
1 : 200



Fasade Øst
1 : 200

HENVISNINGER:

Tegn: A2.40.00.01
Tittel: Fasader

22.10.2018

Rev: Beskrivelse Tegn: KPR Dato: Foreløpig

ARK
RIB
RIE
RIV
RIBr
LARK



Thongård AS er selskap i Øst-Thon Gruppen
J.L.B. Holding AS
Hamec AS

WESSEL PARK_S4



HILLE MELBYE
ARKITEKTER
HILSMANN GATE 16, 0162 OSLO, +47 23 32 72 50
WWW.HILLEMELBYE.NO FORSKOTT@HILLEMELBYE.NO

Fasader

Tegn: Tegn: KPR
Designer: 27/06/18 27/06/18 A0
Sjekk: 6246 A2.40.00.01

KJØPETILBUD / MIDLERTIDIG KJØPSAVTALE

THON EIENDOM - WESSEL PARK

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert eierseksjon i Wessel Park
Gnr. 9, Bnr. 457 i Vestby kommune.

Leilighetsnummer.:

Fast kjøpesum iht prisliste:

Skriver kroner:

Betalingsbetingelser:

- 5 % av kjøpesum begrenset oppad til kr. 250.000,- % ved utstedt garanti jfr. Bustadoppføringslova §12
- Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte (må fylles ut):

1. Lån (bank, kontaktperson) Kr.....
2. Salg av eiendom (adresse) Kr.....
3. Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf) Kr.....
4. Evt. annen finansiering (oppgi hvilken) Kr.....

SUM TOTALT

Kr

I tillegg kommer omkostninger beskrevet i prospekt / salgsbetingelser.

Eventuelle forbehold:

Viktig informasjon om tilbud på kjøp av leilighet i Wessel Park

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at prospekt, prosjektbeskrivelse, priser og gjeldende forbehold er gjennomgått og akseptert. Første innbetaling skal være fri egenkapital, dvs forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Renter av forskuddsinnbetaling tilfaller selger etter at garanti iht Bustadoppføringslova §47 er stillet. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at denne avtale er bindende når den kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen to virkedager. Den som oppføres som kjøper 1 har fullmakt fra kjøper 2 til å binde partene til nærværende kjøpsavtale / bud.

Sted / dato:

1 Navn F.pnr.(11 siffer):

2 Navn F. pnr (11 siffer):

Adresse Postnr. / -sted

Tlf. dagtid: E-mail:

Signatur(er):



Thon Eiendom
PB 489 Sentrum 0105 Oslo
Tel 23 08 00 70

Kjøpetilbud er akseptert.

Dato:

Sign.: