



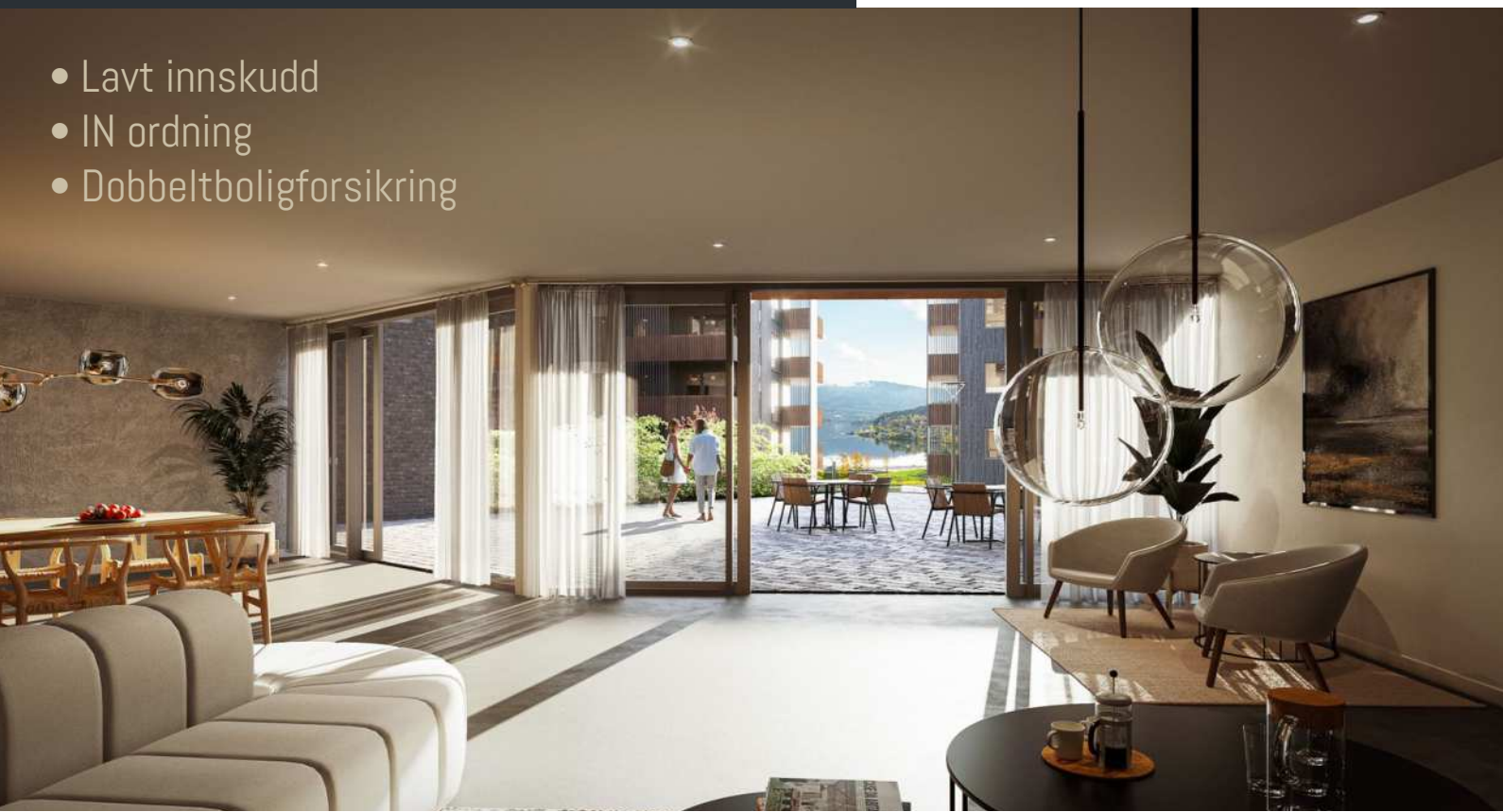
STEINSFJORDEN TERRASSE



Litt ferie hele året



- Lavt innskudd
- IN ordning
- Dobbelboligforsikring



Landlig & sentralt med flott utsikt til fjord og åskammer.



Illustrasjonsbilde



Velkommen til Steinsfjorden Terrasse - en boligdrøm på landet.

Utbyggere for Steinsfjorden Terrasse er
Steinsfjorden Eiendom AS v/Gevelt Holding AS og Suninvest AS.



Tilsammen har utbyggerne overlevert mer enn
400 bolig og fritidsleiligheter.

I tillegg kommer hotell og næringsbygg.
Gevelt står bak utbyggingen av Son og Strømstad Spa.

"Å trekke hotellfølelsen inn i hverdagen har vært et lite mål i seg selv"

"Vi ønsker å gjøre Steinsfjorden Terrasse til et område hvor det skal bli
ekstra godt å bo, også når du er utenfor leiligheten din."

Vi har lagt inn en rekke gode fasiliteter og har brukt tid på å
skape gode løsninger og kvaliteter.



Vi gleder oss til denne reisen og ser frem til å levere tidsriktige
og lekre leiligheter til nye eiere.

Med vennlig hilsen
Steinsfjorden Eiendom AS



Rikt utvalg av fasiliteter som gjør hverdagen din bedre



Stor felles takterrasse med vinterhage og utekjøkken

Holes beste beliggenhet?



På et lite høydedrag i Hole Kommune mellom Ringerike og Bærum bygges nå Steinsfjorden Terrasse.

En lettstelt leilighet på landet betyr at du kan bruke den dyrbare tiden din på å nyte fantastisk natur året rundt.

Sykkelstier langsved fjorden, gå og skiturer i marka og en rekke populære dagsutflukter venter på deg.

Sentral beliggenhet med kun 5 minutters gange til kjøpesenter, leger, offentlig kommunikasjon, barne og ungdomskole.



INNHold

- 7 Nøkkelinformasjon
- 8 Beliggenheten
- 18 Utomhusplan
- 32 Fasiliteter
- 41 Om leilighetene
- 54 Leilighetstyper
- 60 Leveransebeskrivelse
- 72 Finansiering
- 86 Etasjeplaner

Nøkkelinformasjon leiligheter borettslag

Steinsfjorden Terrasse Gnr. 192 Bnr. 126

Foreløpig adresse: Røyseveien 5

21 LEILIGHETER

SELGER/OPPDRAGSGIVER
Steinsfjorden Eiendom AS

Utbyggers representant
Siv M. Kielland
E-post smk@suninvest.no Tlf: 415 88 160

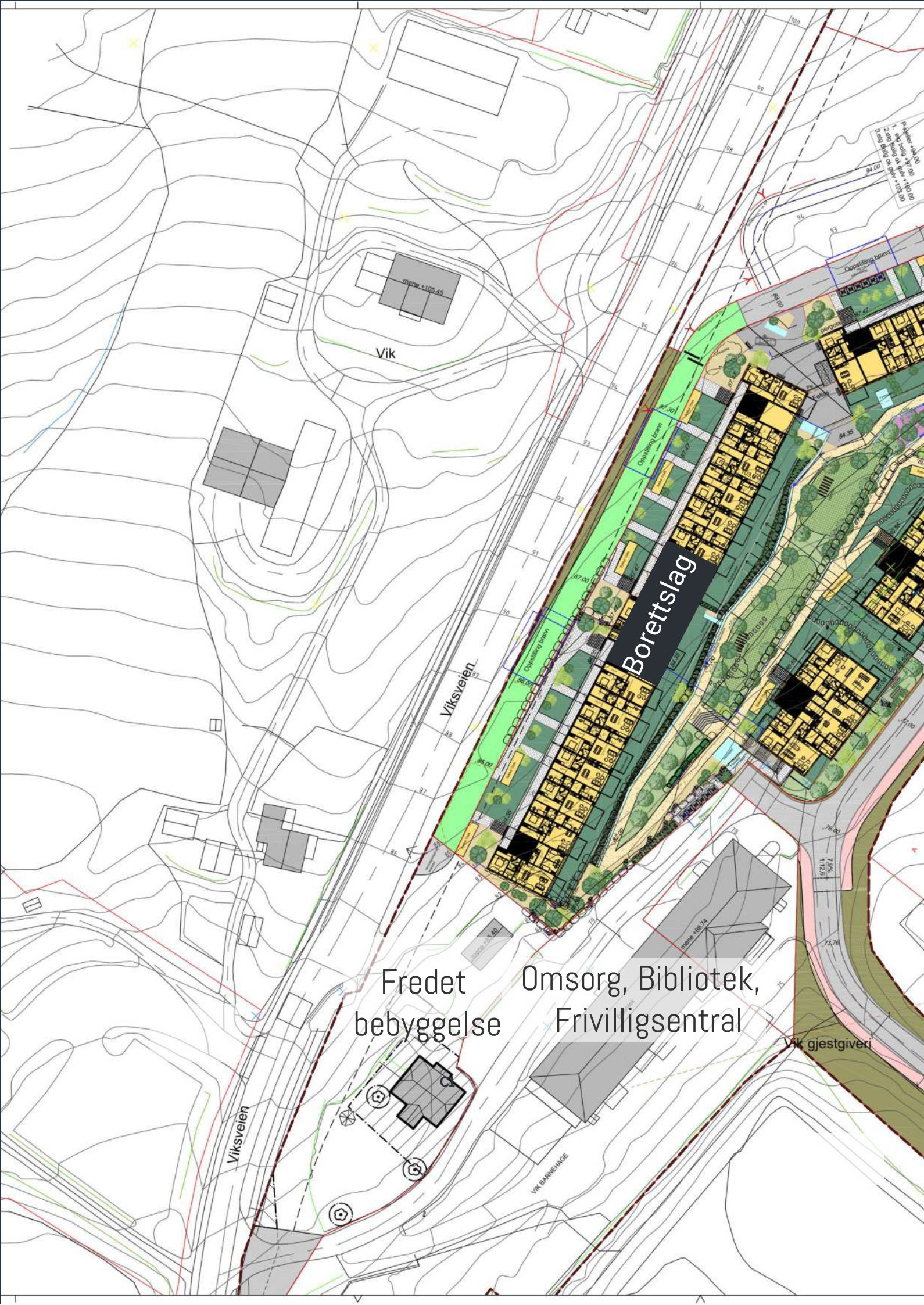
ENTREPRENØR
Boligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise
Entreprenør er BundeBygg AS

OFFENTLIG BEHANDLING

Prosjektet er igangsatt.



Selger tar forbehold om endringer og forsinkelser som måtte oppstå.
Selger vil varsle kjøperne om eventuelle forsinkelser, og løpende orientere
om fremdriften når det skjer noe nytt.



1. Borettslag
2. Vik gjestgiveri
3. Fredet bebyggelse
4. Omsorg, Bibliotek, Frivilligsentral

Vik

Viksveien

Borettslag

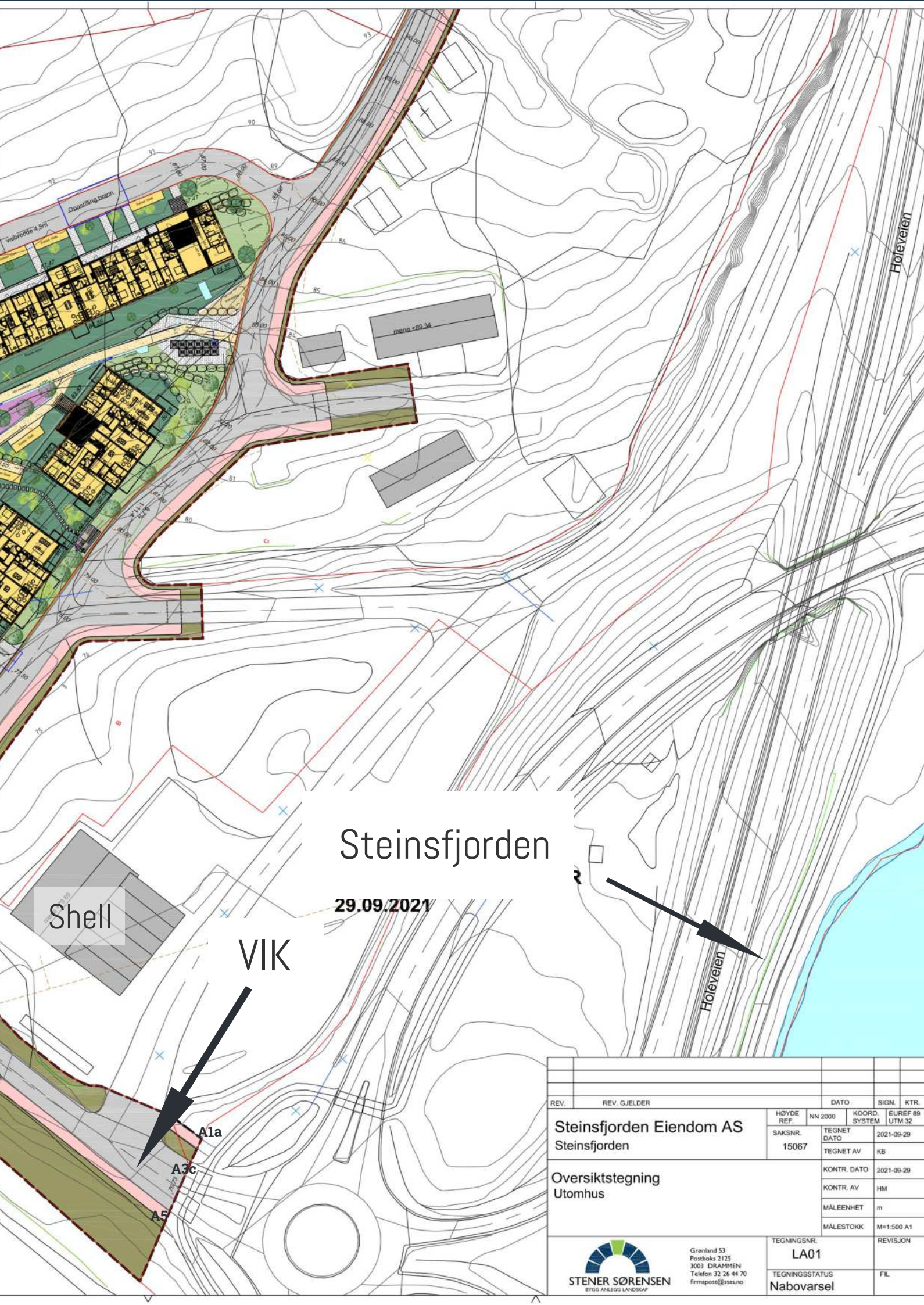
Fredet
bebyggelse

Omsorg, Bibliotek,
Frivilligsentral

Vik gjestgiveri

Viksveien

VIK BANNEHJØGE



Steinsfjorden

29.09.2021

Shell

VIK

A1a

A3c

A5

REV.	REV. GJELDER	DATO		SIGN.	KTR.
		HØYDE REF.	NN 2000	KOORD. SYSTEM	EUREF 89 UTM 32
Steinsfjorden Eiendom AS		SAKSNR.	TEGNET DATO	TEGNET AV	KB
Steinsfjorden		15067	2021-09-29		
Oversiktstegning		KONTR. DATO	2021-09-29		
Utomhus		KONTR. AV	HM		
		MALEENHET	m		
		MALESTOKK	M=1:500 A1		
 Stener Sørensen Bygg Anlegg Landskap		TEGNINGSNR.	REVISJON		
		LA01			
		TEGNINGSSTATUS	FIL		
		Nabovarsel			

Grønland 53
Postboks 2125
3003 DRAMMEN
Telefon 32 26 44 70
firmapost@ssas.no

3. plan

STEINSFJORDEN TERRASSE



Litt ferie hele året

Byggestart
Høst 2022

2023/2024
Bygging pågår

Innflytting
2025



Hole kommune ligger imellom nabokommunene Bærum og Ringerike. Vik er Hole kommunes sentrum.

På Vik finnes kjøpesenter med blant annet Rema1000, apotek, lege, vinmonopol, treningssenter og kafé. Barneskole, ungdomsskole og bibliotek er også her.

Hole er en flott kommune å bo i som tilbyr gode tjenester til sine innbyggere.

Her spiller naturen førstefiolin med både fjord, fjell og en rik kulturhistorie. De 4 kongekronene i kommunevåpenet symboliserer en lang historie tilbake til vikingtiden.

Kommunen er i vekst og det vil skje mye spennende i årene som kommer. Ny E16 er under bygging. Den vil korte ned reisetiden til hovedstaden. Ringerikesbanen planlegges videre.

Det er viktig for Hole å bevare sin identitet som en kommune hvor det skal være godt å bo i alle livets faser.



Kort vei fra landet til både by og fjell

Egen bil eller buss

Enten du skal du til Hønefoss, Sandvika, Oslo, eller Norefjell for den saks skyld, er det fint å vite at bussen stopper i gangavstand fra leiligheten.



Kollektiv transport

Sandvika	30 minutter
Oslo	40 minutter
Hønefoss	10 minutter
Norefjell	45 minutter



Hønefoss byr på småbysjarm med et variert shopping og et rikt kulturliv.

Ringerike kultursenter og Gledeshuset byr på variert og god underholdning året rundt.



Illustrasjonsbilde - downlights tilbys men kostnad for nedlekting og omprosjektering må påregnes,



Å våkne opp på solsiden gir en god start på dagen.

Å våkne opp på solsiden gir utvilsomt en god start på dagen.

På ettermiddagen og kvelden kan du nyte utsikten over fjord og fjell som bader seg i vakker kveldssol.



Ønsker du å nyte solen i flere timer utover ettermiddagen?

Da har du din egen uteplass ved inngangen til leiligheten.

Felles takterrasse med både vinterhage og utekjøkken. Sol fra morgen til kveld.



STEINSFJORDEN TERRASSE



18

7.9%
1:12.6

A



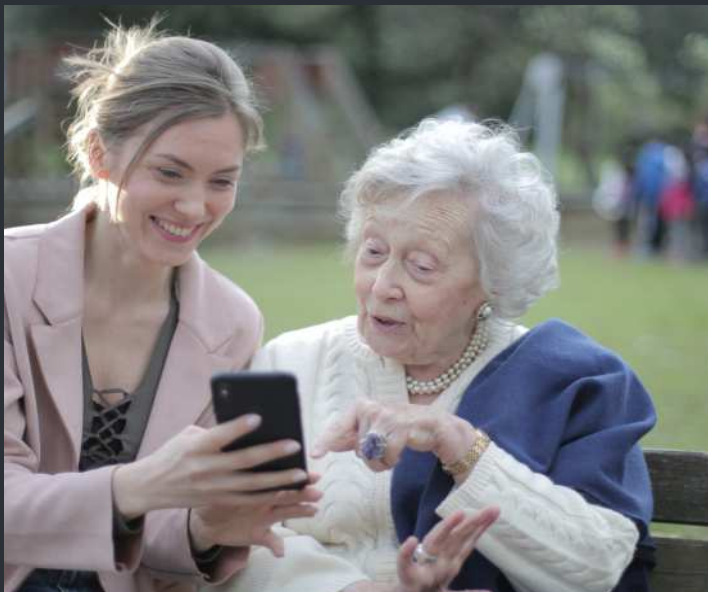
En ekstra fin utomhusplan med vannspeil, belegningsstein, vakker beplantning, blomster, pergola og isfri tur-runde.
Kan du ønske deg mer?

HAGEN

Et viktig element

Her får du nyte godt av muligheter som man ellers bare har i private hager og eneboliger.





Gled deg til nesten 2 mål med en ekstra flott hage

"Utomhusområdene blir spennende uterom med spesielle kvaliteter.

Vann er et element som både følger gangveiene og danner vannspeil på fellesområdene.

Noen av uterommene har utsikt og det dannes et amfi i sør med mulighet for å nyte en liten konsert.

Det er egne områder for dyrking av urter og grønnsaker, det er områder med blomster og prydrær.

Der byggene møtes i en knekk dannes et felles uterom i forlengelse av fellesrommene inne i bygget. Her er det plass til å samles til for eksempel sommerfest eller julegranstenning.

I gårdsrommet er det også avsatt områder for opphold med en pergola, hengekøye, turnringer og sitteplasser. Lokal stein er tenkt benyttet i murer og benker.

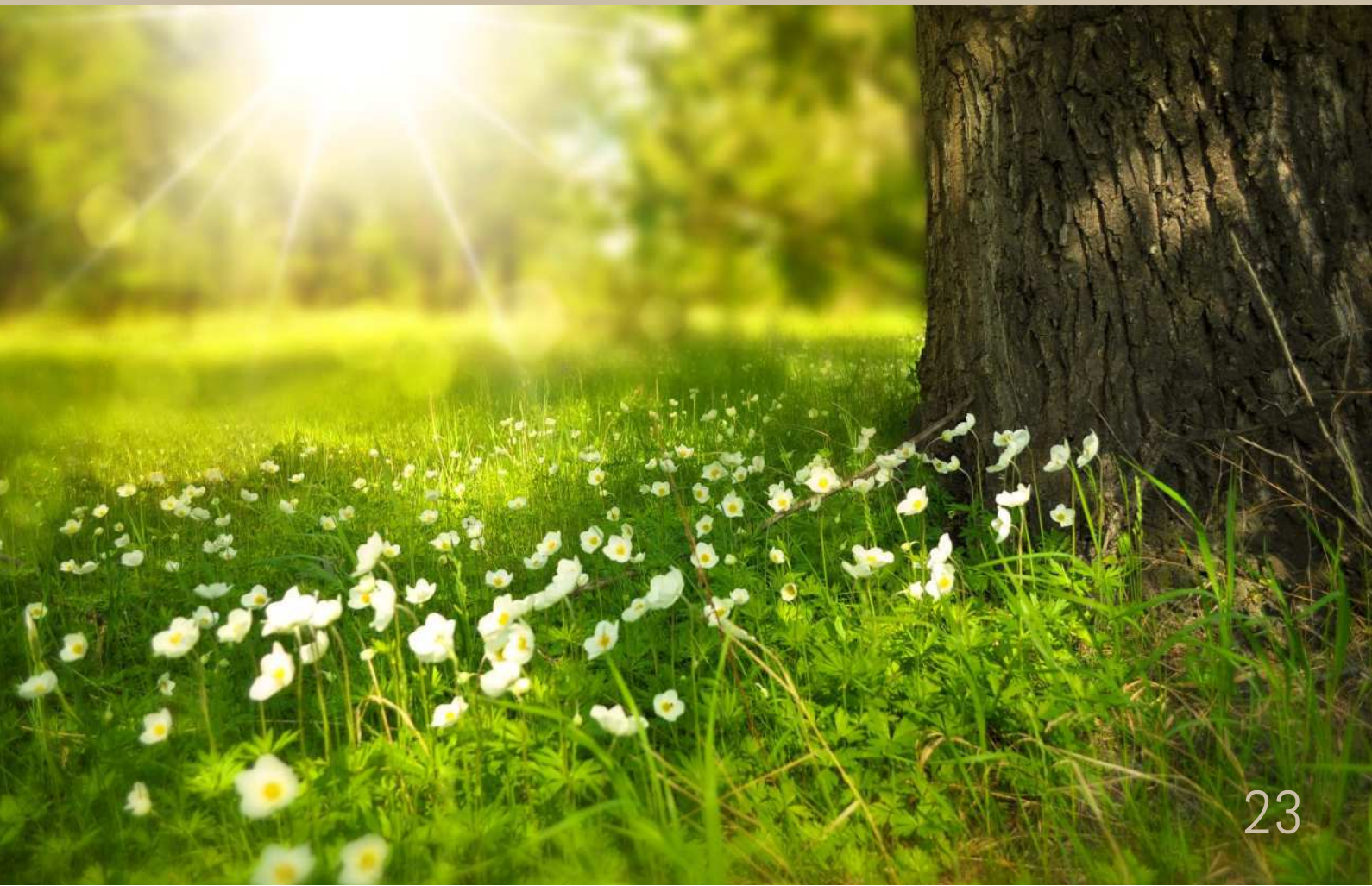
Mellom de tre husene i øst etableres koblinger til Røyseveien, her blir det flott utsikt til Steinsfjorden og omkringliggende landskap"



Heidi Mogstad/Stener Sørensen AS



Landskapsarkitektens beskrivelse av uteområdet



Arkitektens ord



Illustrasjonsbilde - downlights tilbys men kostnader for nedlekting og omprosjektering må påregnes,

"Ved Steinsfjorden med flotte solforhold og vakker utsikt, har vi sammen med byggherre og landskapsarkitekt utviklet boliger i høyden bygget rundt en innholdsrik hage. Her er det fokus på gode boliger med et ekstraordinært uterom og hyggelige felles arealer.

Hver leilighet er grundig bearbeidet for å få til den beste romopplevelsen, praktiske og funksjonelle planløsninger, skjerming av privatlivets fred med tidløse og miljøvennlige materialvalg i høy kvalitet.

Prosjektet legger til rette for en enklere hverdag med parkering i kjeller, innvendig felles rom hvor en kan bli kjent med sin nabo, skjermede og private uteplasser samt hyggelige felles leke- og uteoppholdsplasser.

Den arkitektoniske kvaliteten på fasader er tenkt løst med teglfasade som varierer litt i farge og tekstur for å skape spill i fasaden. Her er det også innslag av tre for å myke opp byggene".



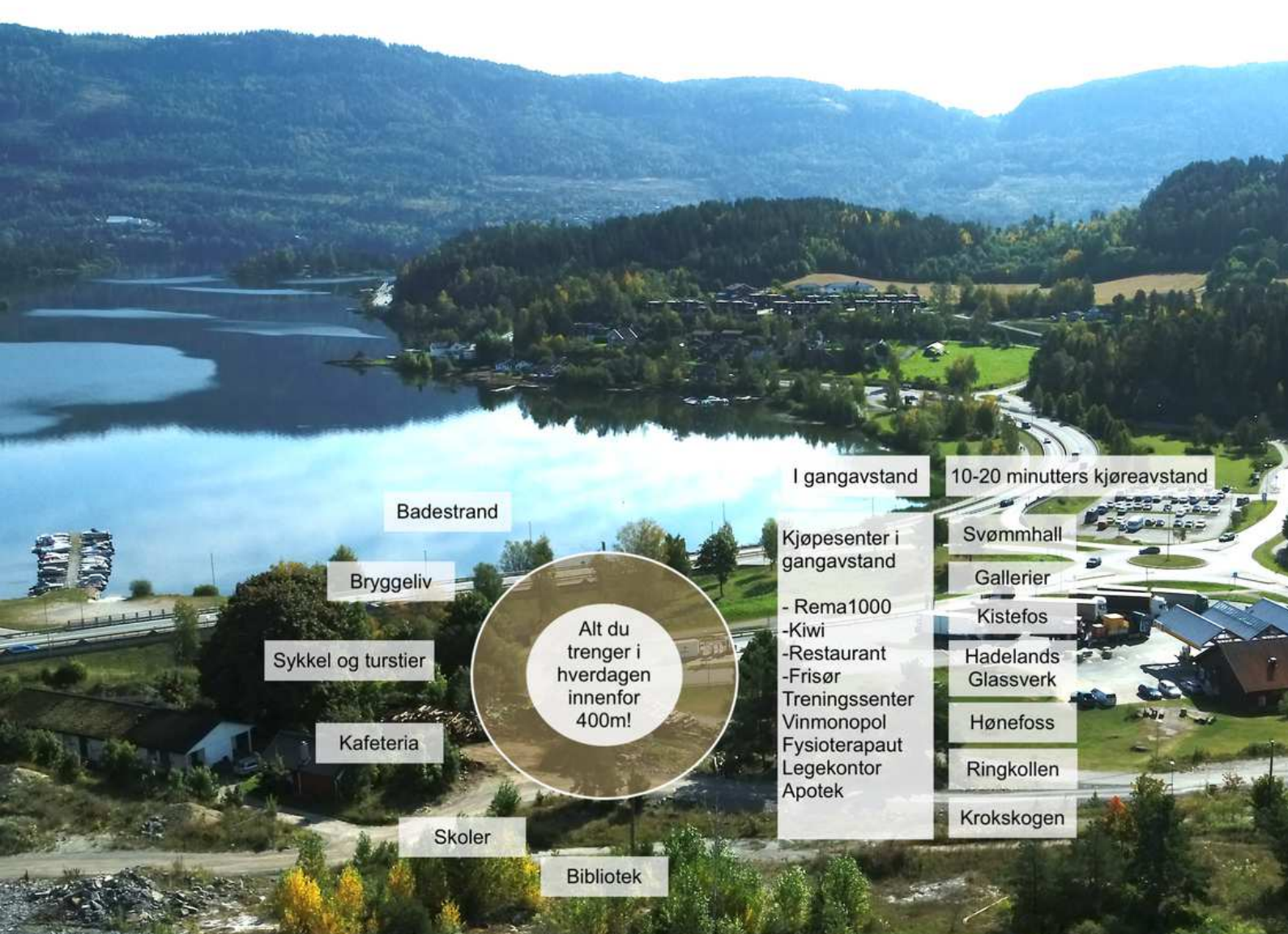
Solli Arkitekter



Solli arkitekter er et av de eldste arkitektkontorene i Drammen. Etablert i 1978, noe som gir over 40 års faglig tyngde og erfaring.

Solli Arkitekter har vunnet Drammen bys byggeskikkpris for prosjektet Ankers hage. Prisen er en hederspris for bygninger, med tilhørende anlegg, som gjennom utførelse, materialbruk og samspill med sted og miljø bidrar til å heve, fornye og utvikle den allmenne byggeskikken. Solli Arkitekter har også tegnet prosjekter i luksussegmentet blant annet SJ.2.





Badestrand

Bryggeliv

Sykkel og turstier

Kafeteria

Skoler

Bibliotek

Alt du trenger i hverdagen innenfor 400m!

I gangavstand

Kjøpesenter i gangavstand

- Rema1000
- Kiwi
- Restaurant
- Frisør
- Treningssenter
- Vinmonopol
- Fysioterapeut
- Legekantor
- Apotek

10-20 minutters kjøreavstand

- Svømmehall
- Gallerier
- Kistefos
- Hadelands Glassverk
- Hønefoss
- Ringkollen
- Krokskogen



STEINSFJORDEN TERRASSE

Beliggende i et landlig miljø med flotte turmuligheter
- året rundt.



Innen 5-6 minutters gangavstand når du det meste
av det du trenger i hverdagen.

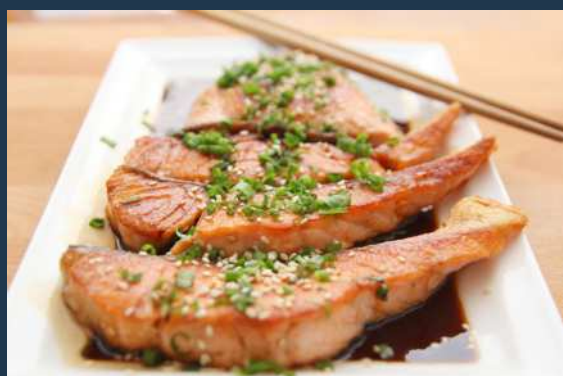
Du vil kunne la bilen stå trygt parkert og få et
roligere liv.

Flotte fasiliteter er inkludert - du får mye mer enn en
leilighet.

Mange å dele på betyr gunstige felleskostnader!

I gangavstand

På Vik Torg kan du blant annet trene, ta en kaffe, spise et godt måltid eller gå til tannlegen!



I gangavstand finnes også Pizzabakeren og Vik skysstasjon som har et variert utvalg av matretter.



dygg
terrasse et eg



Lille Handleri

Delikatessebutikken på Vik



Sporty 24 - Ditt lokale treningscenter

Noe for alle og enhver

Uansett alder, og om du flytter alene eller med familien, vil du finne en bolig som passer for deg her.

Velg mellom 1- roms, 2- roms og 3-roms.



Garasjeplass og sportsbod i parkeringshus er inkludert.

Ladepunkt for EL-bil til de som ønsker å bestille det.

Heis til alle leilighetsnivåer og til fellesarealer.





Hobbyrom hvor du kan male, snekre eller andre ting som du liker å holde på med.



Det lille, store ekstra

Treningsrom



Tenk så fint å kunne gå tørrskodd og rett på trening i innbydende lokaler som gjør at du får lyst til å trene. Dørstokk mila blir straks litt kortere.



Flere soner hvor du kan jobbe utenfor leiligheten din

Dele på er både økonomisk og bærekraftig.

- 2 små motorbåter***
- Deleie på kajakk eller kano
- Tilhenger står klar til bruk i garasjen.



Innendørs spyleområde for sykkel og bil.

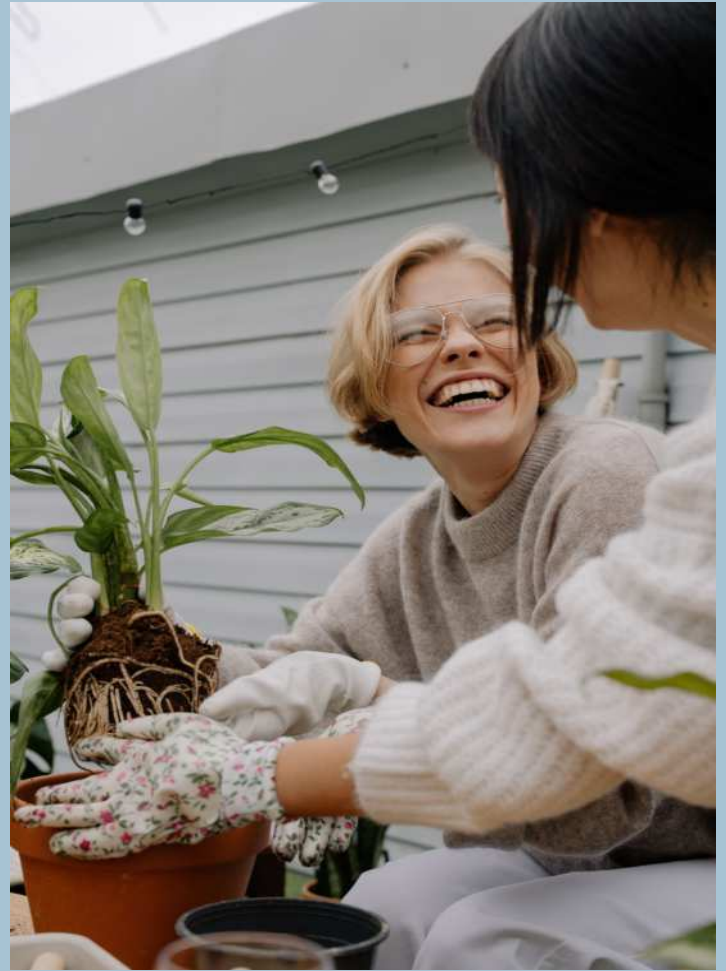
***Endelig forbehold om båt plass.

Det lille, store ekstra

Flott stor hage med lune soner.

Mulighet for dyrking av grønnsaker - sameiet kan etablere et eget dyrkelag.

Vaktmester er inkludert i husleien, men for deg som liker å holde på med hagestell, er det fritt frem. Det vil være egen hagebod med både raker og andre hageredskaper.



Sameiets 2 gjesterom leier du for en billig penge når du får gjester på besøk.

Når man benytter seg av deletjenester som båt og henger, booker man via app og betaler en liten sum slik at dette blir til selvkost. Det samme gjelder gjesterom og når du booker festhus til privat bruk mm. Rettferdig og fint. *Endelig forbehold om båtplass.







Ekstraordinære fellesarealer i hjertet av bebyggelsen.
Egen selvbetjent "nabolagskafé" gir hverdagen et ekstra løft.

Hele 150m² til disposisjon når du er klar for litt sosialt når du
ønsker å ta deg en tur kort tur utenfor leiligheten din.
Luftig om sommeren - lunt om vinteren.



Lokalene kan deles opp og egner seg også for lukket selskap. Her blir det kjøkken med både spisebord og øy i tillegg til sittegrupper.

Perfekt å booke når du skal ha gjester, eller når sameiet vil gjøre noe felles som f. eks vinsmaking, tapas eller sportskveld.

Senior? Trygg og sterk lengre i egen bolig

Aktivitet, samhold og trygghet

Vi vet at gode fellesarealer inne og utendørs er en fin arena for de uformelle men viktige møtene.

Det forebygger ensomhet og er direkte helsefremmende.

Et sosialt liv er like viktig for både yngre og eldre.



Hverdagstrim.

300m isfri tur-runde i hagen sørger for at man på vinterstid kan ta en rusletur selv på glatt føre.

Enkle felles treningsapparater ute og inne er planlagt slik at du kan holde deg sterk.

Alle leilighetene i prosjektet har universell utforming



Senior plusspakke

Slik at du kan føle deg ekstra trygg og kan bo lenger i eget hjem.
Vi vil senere utarbeide en pakke for deg som ønsker det.



Borettslag.

I salgstrinn 3 skal det i første omgang legges ut 21 leiligheter som skal organiseres som et borettslag via Bori BBL.

Førstegangskjøper?

Du kan søke kommunen om startlån.

Det kan også være smart å leie ut et rom til en student eller andre som ikke har behov for så stor plass. Slik får du ekstra inntekter til å betjene lånet.

Om leilighetene

Lekre og moderne



Standard

I Steinsfjorden Terrasse er god standard inkludert.

- Gjennomgående lyse leiligheter
 - Vannbåren varme
 - Ekstra takhøyde
- Solid og vakkert 1 - stavs eikegulv.
 - Dempelist på innerdører.



- Tidsriktig kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Alle får privat terrasse, balkong eller markterrasse.
 - Downlights på bad og i entré
 - Elektroniske dørlåser
 - Bygninger i solide materialer.
- De fleste leiligheter over 70m² får 2 bad.

Et splitter nytt bad betyr en god start på dagen.



Badet - ett av de viktigste rommene for deg?

Lekre fliser i Porcelenatokvalitet i 60x60 i tidløse farger levert av Flisekompaniet. Mindre fliser i dusjsone. Rainshower, vegghengt toalett og speil med lys.

Servantmøbler leveres i hvit, beige treimitasjon eller sort

Vår standard leveranse - hvitt, beige eller treimitasjon



Kjøkken

Standardkjøkken blir levert med glatte fronter og du kan velge mellom hele 4 forskjellige farger på fronter, 8 benkeplater og 2 forskjellige håndtak helt kostnadsfritt.

Kjøkken utover standard leveranse kan bestilles etter eget ønske og avtales direkte med entreprenør/kjøkkenleverandør.



Sky

Granitt

Snø

Korn



Benkeplater i laminat i mange varianter - holdbart og pent.
Vi lar deg velge mellom 8 farger - uten tillegg i pris.

Ditt kjøkken- ditt valg.



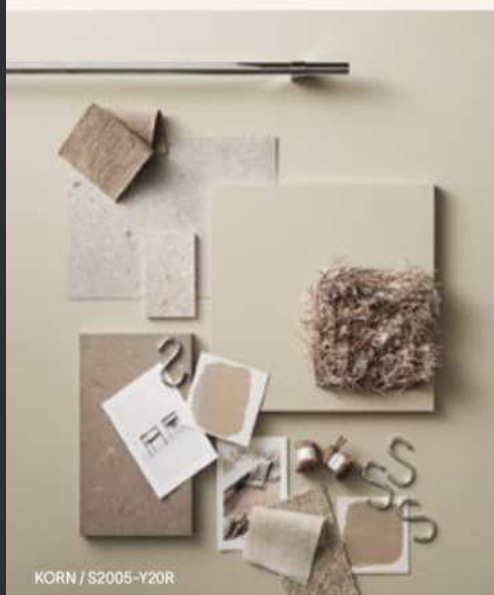
GRANITT / S7500-N



HAV / S8005-R80B



TORDEN / S5500-N



KORN / S2005-Y20R



HØST / S7005-Y20R

Illustrasjonsbildet over er kun ment som inspirasjon og er ikke standard leveranse.
Foto: Sigdal kjøkken



Illustrasjonsbilde - downlights kan tilbys men kostnad for nedlekting og omprosjektering må pårenges,

Soverom

Balansert ventilasjon sørger for friskluft hele døgnet, slik at du sover like godt selv med vinduet lukket.

Tilvalgsmuligheter

Tilvalg for deg som ønsker det lille eller store ekstra.

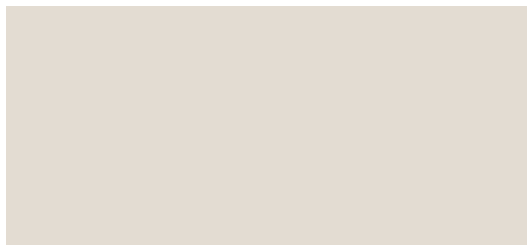
- Smart hus løsninger
- Terrassevarmer
- Oppgradering av kjøkken
(dersom du er tidlig nok ute)
- Senior trygghetspakke
- Tilvalgspakker lys elektro
- Fargevalg på stikk og brytere
- Stil/fargevalg leilighet
- Ladepunkt for el-bil

Hva vil du trives
med?

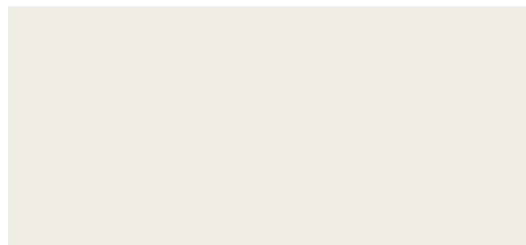


Fargevalg

Du kan velge mellom 2 farger på vegger uten tillegg i pris.



Washed linnen

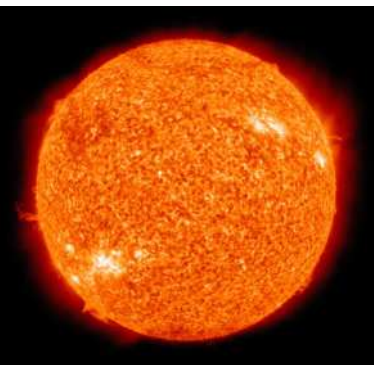


Sommersne

Dører og listverk kommer som standard i fargen klassisk hvit.

Moderne eller klassisk? Listverk blir med rette linjer. Dersom du ønsker en mer klassisk stil på leiligheten din, kan du mot et tillegg velge til profilerte lister.

Er du fargeglad? - Mulighetene er mange



Alle NCS farger kan bestilles mot et tillegg.

Leilighetstyper

5 typer å velge mellom.

Noen leiligheter har vi kun én av,
mens andre har vi flere av.

Planløsninger Borettslag





58m²

1 soverom

1 bad



- Priseffektiv og praktisk leilighet med markterrasse





Illustrasjonsbilde

74,5m²

2 soverom, 2 bad

- Arealeffektiv leilighetet på 74,5m²
- Gjennomgående leilighet
- 2 komplette bad med dusj
- 2 soverom
- Balkong på 11m²





Illustrasjonsbilde

85,5m²

2-3 soverom, 2 bad

- Arealeffektiv leilighet på 85,5m²
- Du velger om du vil ha 2 eller 3 soverom
- 2 komplette bad med dusj
- Gjennomgående med balkong i front og egen balkong fra soverommet.
- Balkong på 11+4m²



"Med en lettstelt leilighet kan du bruke mer tid på deg selv og barna"
Du trenger ikke tenke på oppussing på mange år.



Familievennlig Townhouse 116m² (kun 1 stk)



- Bolig over 2 plan
- 3 komplette bad med dusj
 - 3 soverom
- Walk-in closet
- Bod på 6m²
- Markterrasse

Egen utgang



2. etasje



Familievennlig Townhouse 143m² (kun 1 stk)



- Bolig over 2 plan
- 3 komplette bad med dusj
 - 3 soverom
- Romslig entré
- Disprom på 7m²
- Markterasse

Egen utgang



2. etasje

Leveransebeskrivelse

Smarte løsninger

Godt utstyrt. NEK (bransjestandard for elektro) sørger for at boligen er godt forsynt med stikkontakter og lyspunkter.

Har du behov utover standard, er dette mulig via tilvalg.

Senk skuldrene

Med ny leilighet kan du vinke farvel til vedlikehold på mange år. Det er tid og penger spart. Du har dessuten 5 års reklamasjon på en ny bolig.

Sameiet sørger for å organisere vedlikehold av fasader og uteområder.

Energieffektiv

En helt ny bolig har strenge isolasjonskrav. Med balansert ventilasjon, varmegjenvinning og vannbåren varme, kan du regne med en energieffektiv bolig og et godt inneklima.

Ingen skjemmende ovner på vegg. Alle leiligheter får lun vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom med temperaturstyring i hvert rom.

Glem nøklene

Med låsesystem fra Yale doorman eller tilsvarende kan du glemme nøklene en gang for alle. En elektronisk dørlås gir deg høyere sikkerhet hjemme og en enklere hverdag. Du velger selv hvordan du vil låse opp; med kode, nøkkelbrikke, fjernkontroll eller en app (app er tilvalg).



Ventilasjon.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tekniske anlegg, rør, føringsveier og sjakter er skissemessig tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Selger tar et særskilt forbehold om at det kan bli endring av plassering av sjakter.

Vaskemaskin.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad. Rør i rør skap med lekkasjevarsler ut på gulv.

Oppvarming.

Leilighetene leveres med vannbåren varme i alle oppholdsrom. Det leveres utstyr i hver leilighet for individuell måling av vannbåren varme og varmt tappevann. Utstyret betales av hver enkelt kjøper sammen med forbruk. Energibehovet til oppvarming av varmt tappevann og romoppvarming dekkes ved etablering av en lokal energikilde som tilfredsstiller forskriftskrav til energileveranse fra fornybar energikilde. Varme er planlagt hentet fra nærvarmeanlegg. Oppvarming dekkes ved termostatstyrt vannbåren varme i bad, stue/kjøkken, gang/entré og soverom.

Elektroinstallasjoner.

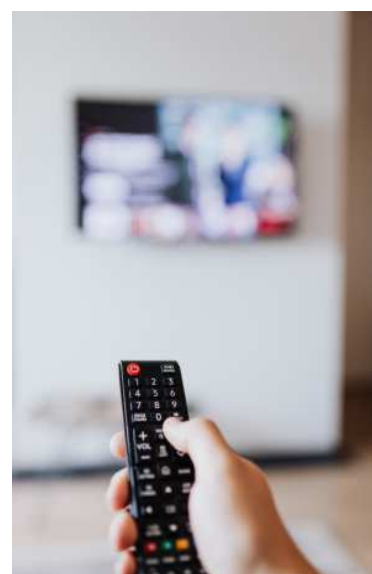
Installasjon i boligene blir i samsvar med normal god standard, og antall punkt blir levert iht. gjeldende forskrifter og NEK. Elektriske punkter vil fremkomme i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgsmateriellet. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Alle leiligheter får eget sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det blir eget strømabonnement til hver leilighet. Downlights leveres som standard i entre og på bad.

Røykmeldere og sprinkling.

Hele bygget får automatiske slukkeanlegg/vanntåke. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter. Boligene bygges etter gjeldende tekniske TEK. Videre blir det levert sentralt brannvarslingssystem etter krav.

Internett, TV og tlf.

Det forberedes for tv/fiber i hver leilighet. Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av Internett/bredbånd, og med mulighet for individuelle TV/pakker til kjøpere som ønsker dette.



Steinsfjorden Eiendom ønsker å skape et miljøriktig og fremtidsrettet prosjekt med sosial bærekraft.

Konstruksjon.

Bygningsstrukturen oppføres i betong, stål og tre.

Fasader.

Fasader blir en blanding av tegl, tre og plater. Farger kan avvike fra illustrasjoner, Vinduer blir levert med godt isolert energispareglass. Vinduer blir avdekket til omkringliggende materiale med utforinger og beslag etter arkitektens valg. Fargen kan avvike fra illustrasjonene. Spilerekker og/eller glass og/eller «knevegger» samt sidevegger på balkonger og terrasser. Balkongens plassering, utforming og farge vil variere.

Det leveres utvendig belysning på terrasse/balkonger. Stikkontakt utenfor stue og 1 stk lampepunkt. Det blir lagt klart tom-rør for terrassevarmer for de som ikke bestiller dette som tilvalg.

Overflate tak og vegg leiligheter

Tak og vegger blir malte glatte flater. Ingen synlig v-fals i tak.

Låsesystemer.

Låsesystem fra Yale Doorman eller tilsvarende.

Porttelefon.

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert leilighetsbygg. I hver leilighet leveres det porttelefon med monitor. Type og utforming er ikke valgt. I tillegg leveres ordinær ringeklokke utenfor inngangsdør til hver leilighet.

Entrédør/terrassedør

Entrédørene til leilighetene leveres i utførelse iht. arkitektens valg. Det leveres heve-/skyvedør med glass til balkong/terrasse med fabrikk malt karm/ramme av tre. Utvendig fabrikk malt tre eller lakkert aluminiumsbekledning.

Vinduer

Utvendig leveres vinduer og dører mot balkong/terrasser i tre eller alubeslag. Vinduer kan bli levert med ulik farge utvendig og innvendig. Vinduer i stue leveres med soldempende glass. Det leveres listverk rundt dører. Myndighetskrav eller andre forhold, kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer. Utforming, inndeling og plassering av terrassedør og vindusfelt kan avvike fra tegninger.

Gulver.

Gulv i hall, stue, kjøkken og soverom får vakkert 1-stavs eikegulv.



Inngangsforhold

Adkomst til leilighetene skjer fra lukket trappeoppgang/svalgang med heis eller trapp opp til leilighetene. Det vil totalt bli 9 oppganger med tilhørende 9 heiser. Inngangsparti/lobby, trapper og felles ganger innvendig etableres med representativ utførelse.

Parkering.

Det blir underjordisk garasjeanlegg over to plan. Kjøring til garasjeanlegget skjer fra øst.

Det medfølger 1 garasje plass i garasjeanlegg til alle leilighetene.

I tillegg vil det være mulighet for kjøp av ekstra parkeringsplasser så lenge det er tilgjengelig. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ved organisering av parkeringsanlegg kan, på grunn av organisasjonsform og/eller byggeløsning, gis rett for styret eller sameiermøte til å kunne omfordele plasser dersom dette er nødvendig pga. funksjonshemming eller andre særlige grunner. Det vil være mulighet for kjøper å gjøre tilvalg på ladepunkt for elbil. Hastighet på lading vil være avhengig av kapasitet og hvor mange som lader samtidig. Det tas forbehold om forskriftsendringer.

Sykkelparkering. Det blir flere steder etablert felles sykkelparkeringsplasser utendørs med overdekke. Det leveres areal ute eller inne for vask og behandling av sykler og annet utstyr.

Boder, lagring

Samtlige leiligheter får sportsbod på ca. 5m². Sportsbodene blir plassert i tilknytning til garasjeanlegget. Boder blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering og selger vil forestå fordeling av sportsbodene. Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil fremgå av salgstegetningen for hver leilighet. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Det kan være rørføringer i bodene, samt langs parkeringsplassene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring, inkludert sykkel og sportsutstyr. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Selger planlegger å skille ut garasjeanlegget som egen seksjon. Bodarealene og enkelte tekniske rom kan også bli del av denne eiendommen.

Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget. Alternativ organisering kan for eksempel være tinglyst bruksrett, ideell andel i et garasjelag eller seksjon og liknende. Det kan også bli etablert flere anleggseiendommer.

Kjøper vil ikke få tinglyst rett eller på annen måte registrert rett til parkeringsplass før hele garasjekjelleren er opprettet som anleggseiendom. Dette vil ikke kunne skje før det er søkt om igangsettingstillatelse for hele kjelleren og slik søknad vil ikke sendes inn før det er solgt tilstrekkelig i det totale prosjektet.

Kjøper som erverver garasje plass sammen med eller i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler som fastsettes for garasjeanlegget. På deler av garasjeanlegget kan det bli søkt bruksendring.

Eventuelle usolgte parkeringsplasser og/eller boder, tilhører utbygger også etter at arealet er ferdigstilt og helt eller delvis overlevert kjøperne. Selger har dermed full rett til å selge parkeringsplassene og bodene etter at kjøperne har overtatt plasser i garasjeanlegget. Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Styret tildeles bruksretten til de etablerte HC-plassene i henhold til vedtektene. Kjøper som tildeles en HC-plass uten HC-behov vil dermed måtte akseptere å bytte plass til andre med et slikt behov.

Felles uteområde

Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

Kjøkken

Standard kjøkken leveres som vist på egen tegning. Kjøkkenet kan oppgraderes/endres etter avtale direkte med kjøkkenleverandør. Forbehold om plassering av tekniske installasjoner. Integrerte hvitevarer som følger kjøkkenet med er; komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Benkeplate leveres i laminat, men mot tilvalg kan andre typer benkeplater leveres. Vegg mellom benk og overskap leveres samme som resten av vegger.

I leveransen inngår:

- Benkelengde og plassering iht. plantegning. Det kan velges blant flere farger og mønstre for laminat benkeplate innenfor standardleveransen, uten pristillegg.
- Plassering og hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet.
- Underskap og overskap ihht plantegning.
- Høyskap og benkeskap forberedt for integrerte hvitevarer, med fronter.
- Integrerte hvitevarer: Induksjon platetopp, stekeovn, helintegrert oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
- Kombiskap. Pyrolyseovn kan velges som tilvalg, mot tillegg i pris.
- Oppvaskbenk leveres med kjøkkenbatteri og stålvaske.
- Kjøkkenbatteri med høy tut.
- Belysning under overskap.
- Ventilator med lys.
- Komfyrvakt.

Det utarbeides egne kjøkkentegninger for den enkelte leilighet. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

Som tilvalg kan det velges blant kjøkkenleverandørens andre kjøkkenmodeller så langt det passer leilighetens planløsning og romhøyde. Som tilvalg kan det leveres oppgradert hvitevarepakke innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg.



Bad

Fabrikkproduserte baderomskabiner i fiberarmert betong fra Probad Gulv og vegg i bad flislegges og det leveres med termostatstyrt gulvvarme. Det leveres 60 x 60cm med mindre fliser på gulv i dusjhjørne. Baderomsinnredning leveres i minimum 60cm i samsvar med vedlagte plantegninger. Det leveres speil med lys over servant. I taket blir det levert downlights med dimmer. Videre blir det levert vegghengt hvitt toalett med skjult systerne med innkassing. Dusjarmatur/dusjgarnityr. Det er satt av plass, og det blir levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsatt kondensstørketrommel).

Dusjhjørne leveres med glassdør(er). Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.



Det er fint å kunne påvirke sin egen bolig og det blir lagt opp til en rekke tilvalgsmuligheter. Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe en enebolig. Bygging i store prosjekter fordrer standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader.

Selger/totalentreprenør har utarbeidet en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Når tilvalgsprosessen starter tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger. I tilvalgsmenyen vil da frister og priser for de enkelte tilvalgsmulighetene også fremkomme.

Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. 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/vanntåkeanlegg, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/ endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt. Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgsmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Endringer og tilvalg faktureres iht. entreprenørens bestemmelser.

For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Kjøper har i slike tilfeller ikke rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalgene tilbys av totalentreprenør. Ønskes endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en endring. Det blir krevd betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger med mer. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 %, jmfør bustadoppføringslova § 9.

Kort om sameiet

Kort om sameiet og borettslaget

Ferdige eierseksjoner blir en del av Sameiet Steinsfjorden Terrasse. Sameiet vil bestå av til sammen 174-180 boliger. Det vil være kun de ferdig bygde boligene som betaler sameieavgift fra tidspunkt for midlertidig brukstillatelse fra Hole kommune.

Forsikring

Innboforsikring tegnes av den enkelte boligeier.

Sameiet/borettslaget vil etter avtale forsikre byggene med en fellesforsikring som dekkes gjennom felleskostnadene.

Felleskostnader

Avgiften er ikke fastsatt. Denne bestemmes av sameiet. Basert på tilsvarende anlegg baserer denne seg på ca. kr 35,- pr. m² per sameier per mnd. Fellesavgiften inkluderer bl. a byggforsikring, vaktmester og stell av hageanlegg, service på heiser, snømåking, renhold av fellesareal, grunnpakke tv/data, drift garasjeanlegg, ytre vedlikehold bygg. A' konto varmtvann og vannbåren oppvarming.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere noe over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/ eller generalforsamling. Hva som inngår i felleskostnadene er det sameiet som avgjør til enhver tid.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling. Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelt leilighet.
 - Øvrig strømforbruk og nettleie.
 - Kommunale gebyrer og avgifter, herunder eiendomsskatt (det er ikke eiendomsskatt i Hole kommune)
- Avgifter og gebyrer er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstillelse.
- Renovasjon

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk, jf. eierseksjonsloven § 24.



Servitutter og heftelser

Grunnbokutskrifter er innhentet og kan fås ved henvendelse til selger. Boligene vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet på 2G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett e.l. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/ avtaler o.l. vedrør- ende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

Lovanvendelse

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr.§3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.



Byggestart/ferdigstillelse.

Byggearbeidene er igangsatt. Antatt ferdigstillelse/innflytting for borettslagsleiligheter vil være fra 2. halvår 2025. Hele anlegget er planlagt ferdigstilt i 2025. Kjøper aksepterer at det vil være støy 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.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

FDV-dokumentasjon kan leveres som web basert løsning eller annen databasert løsning.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelse/ferdigattest besørges av selger. 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.

Salgsprosessen.

Boligene selges til faste priser i gjeldende prisliste. Omkostninger kommer i tillegg. Innlevert kjøpsbekreftelse er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Selger vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

Selger har rett til å endre priser på usolgte leiligheter og parkeringsplasser til enhver tid. Vi har tatt forbehold om trykkfeil i salgsprospektet.

Transport av kjøpekontrakt til annen kjøper enn den som er oppført i kjøpsbekreftelse /kjøpekontrakt vil medføre et gebyr på kr. 100 000,-

Generell informasjon



Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. Arealene angitt i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større enn det markedsførte.

Arealangivelser på private uteareal.

For balkonger, markterrasser og 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.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Sameiet/seksjonering

Leilighetene kan bli inndelt i flere boligsameier og borettslag og slik utbygger finner det hensiktsmessig. Enkelteierne i sameiet/borettslaget vil ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og oppholdsareal. Selveierleiligheten/andelen med tilhørende parkeringsplass/bruksrett til parkering og sportsbod vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Sameiet/borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesareal innenfor eiendommen. Parkeringsplasser, takterrasser, bod og lignende kan bli organisert som bruksretter.

Forretningsfører

Utbygger har inngått avtale med Bori Boligbyggerlag om forvaltning av sameiet/borettslaget med varighet på 3 år.

Utleie

Eier har full rettslig råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Regulering

Tomten er regulert til boligformål.

Prosjektet omfatter ved salgsstart, 174-180 leiligheter fordelt på 5 bygg, felles parkeringskjeller og utearealer. Antall leiligheter kan bli endret ved sammenslåing eller oppdeling av enheter. I gjennomføringen av prosjektet vil det bli delt opp i salgstrinn.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie/borettslag. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen. Leilighetene i prosjektet kan alternativt bli inndelt i et eller flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan eies av en og samme fysiske/juridiske person.

Under detaljprosjektering kan det bli endringer ved prosjektet.

Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Dette kan f. eks. omfatte endring i plassering og innredning av badetrom og kjøkken. Det samme gjelder plassering og type dør inn til rom. Det er iht nye forskrifter krav om at alle tekniske installasjoner enkelt skal nåes slik at man ved en feil slipper store inngrep i leiligheten. Det må derfor forventes at det blir en inspeksjonsdør inn til installasjonene som ifm detaljprosjekteringen blir markert på tegning. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D-tegninger er kun av illustrativ art og det er leveransebeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Utbygger i samsvar med arkitekt vil ha rett til å justere farger og materialer på bebyggelsen etter hva som er mest hensiktsmessig og hva som vil harmonere best. Det vil også variere hvor det vil være glass hele veien og hvor de vil være delvis tette balkonger. Materialvalg sidevegger og front balkong er ikke bestemt. Vinduernes plassering, format og mål i den enkelte leilighet kan avvike fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter. Enheter som ikke er utformet for tilgjengelighet fremgår av leilighetsoversikt/prisliste.

Øvrige forbehold.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter i prosjektet, eller hvem som eier bygningene ut fra det som til enhver tid er hensiktsmessig ut fra salgsgrad og salgstrinn.



Finansiering

Boligene finansieres med 40% innskudd, 60% felleslån. 45 års løpetid.

Du får inntil 10 års avdragsfrihet på din andel av felleslånet.

Høyere innskudd betyr lavere månedskostnad.

Det tilbys IN-ordning som betyr at du også kan betale hele eller deler av din andel av felleslånet, og dermed oppnå lavere månedskostnad. Les mer om dette på neste side.

Dobbeltboligforsikring - en ekstra trygghet.

Når du kjøper borettslagsleilighet i Steinsfjorden Terreasse, inkluderer vi dobbeltboligforsikring. Forsikringen gir deg som kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge egen bolig. Boliger som selges med dobbeltboligforsikring gir en ekstra økonomisk trygghet for kjøper. Forsikringen kjøpes og betales av selger, men det er kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen. Forsikringen dekker faktiske ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye. Ta kontakt for mer informasjon om dette.

Rentegaranti til de 10 første som kjøper*

Vi dekker dine rentekostnader på andel av felleslån dersom renten på dette skulle øke utover 2 %-poeng fra tidspunktet du inngår kjøpekontrakt og inntil 3 år etter overtakelse.

Dvs. at dersom nominell rente på felleslånet ved kontraktsinngåelse f.eks. er 5,5 % , dekkes rentekostnadene dine utover 7,5 % rente i inntil 3 år etter at du har flyttet inn.

Lavt innbetaling ved kontraktsinngåelse

Det innbetales kr. 100 000,- av boligens totalpris med kontraktsinngåelse.

Priser

Størrelsen på leiligheten varierer fra 58m² til 143m².

Innskudd fra kun kr. 1 716 800,- til kr 3 895 040,-

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjekte mv. Det tas forbehold om størrelsen på borettslaget m.m. samt organisering av utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av interim styre før overlevering.

VEDTEKTER

for Steinsfjorden Terrasse borettslag org. nr. under etablering
vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Steinsfjorden Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Hole kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Borettslaget skal erverve gnr. Xx bnr. Xx snr xx-xx (Steinsfjorden Terrasse sameiet).

Borettslaget er en del av Steinsfjorden Terrasse sameiet på gnr. 192 bnr. 126 og består av xx andeler. Borettslaget vil bli eier og hjemmelshaver til seksjon nr xx-xx samt fellesareal og har råderett over disse seksjonene på lik linje med alle andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Dette innebærer at borettslaget må følge eierseksjonssameiets vedtekter, beslutninger og vedtak, på samme måte som alle andre eierseksjonssameierne i eierseksjonssameiet.

Borettslaget må rette seg etter de vedtak, herunder eventuelle husordensregler som vedtas av eierseksjonssameiet.

Borettslaget vil som seksjonseier i eierseksjonssameiet måtte betale felleskostnader til eierseksjonssameiet. Dette vil bli innkrevet fra andelseierne i borettslaget via felleskostnadene til borettslaget.

Borettslaget er et frittstående borettslag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har rett til å eie inntil av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyreholdet er tillatt dersom det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og andre medlemmer med varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Boliger som passer for alle aldersgrupper





STEINSFJORDEN TERRASSE



Litt ferie hele året

Prisliste

Leilighet	Etg	BRA	Soverom	Bad	Balkong/terrasse	Garasjeplass	40% Innskudd	60% Felleslån	Total sum
A2-H0101	1. etg	58,0	1	1	Markterrasse	Ja	1 716 800	2 575 200	4 292 000
A3-U0101	1. etg	143,2	3	3	Markterrasse	Ja	3 895 040	5 842 560	9 737 600
A3-U0106	1. etg	116,0	3	3	Markterrasse	Ja	3 178 400	4 767 600	7 946 000
A2-H0201	2. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	2 175 400	3 263 100	5 438 500
A2-H0204	2. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	2 493 680	3 740 520	6 234 200
A2-H0301	3. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	2 264 800	3 397 200	5 662 000
A2-H0304	3. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	2 596 160	3 894 240	6 490 400
A3-H0201	3. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	2 596 160	3 894 240	6 490 400
A3-H0204	3. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	2 264 800	3 397 200	5 662 000
A2-H0401	4. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	2 503 200	3 754 800	6 258 000
A2-H0404	4. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	2 869 440	4 304 160	7 173 600
A3-H0301	4. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	2 869 440	4 304 160	7 173 600
A3-H0304	4. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	2 384 000	3 576 000	5 960 000
A2-H0501	5. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	2 831 000	4 246 500	7 077 500
A2-H0505	5. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	3 347 680	5 021 520	8 369 200
A3-H0401	5. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	3 347 680	5 021 520	8 369 200
A3-H0404	5. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	2 831 000	4 246 500	7 077 500
A2-H0601	6. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	3 009 800	4 514 700	7 524 500
A2-H0603	6. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	3 450 160	5 175 240	8 625 400
A3-H0501	6. etg	85,4	3	2	15,0	Ja	3 450 160	5 175 240	8 625 400
A3-H0504	6. etg	74,5	2	2	11,0	Ja	3 009 800	4 514 700	7 524 500

Andel dokumentavgift tomtekjøp, omkostninger knyttet til etablering av borettslag samt andelskapital utgjør pr. enhet NOK 32 426,- Felleskostnader iht. budsjett er NOK 35,- /m2 eksklusiv kapitalkostnader på fellesgjeld.

STEINSFJORDEN TERRASSE



Litt ferie hele året

KJØPSTILBUD FAST PRIS – STEINSFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG:

Prosjekt: Steinsfjorden Terrasse Borettslag - Oppdragsgiver/selger: Steinsfjorden Eiendom AS		
Selgers representant: Siv M Kielland	Mobil: 41588180	E-post: smk@suninvest.no

Kjøper 1:	Personnummer:
Kjøper 2:	Personnummer:
Adresse:	Postnr./sted:
E-mail kjøper 1:	E-mail kjøper 2:
Mobil:	Mobil:

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Leilighet nr. _____

Fast kjøpesum i henhold til prislister kr _____ **+ omkostninger.**

Kjøpesummen gjelder prosjektert bolig som ferdigstilles iht. Leveransebeskrivelsen i prospektet. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste tilbudet. Likeledes er jeg klar over at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap. Jeg er kjent med og godtar alle salgsvilkår og forbehold som gjelder for salget og som fremkommer av salgsoppgave med vedlegg. Bud akseptert av selger gjelder, sammen med salgsoppgave og vedlegg til denne, som foreløpig kontrakt. Kjøper aksepterer at e-post benyttes som kommunikasjonsmiddel.

Finansieringsplan:

NOK 100 000 ved garantistillelse iht. buofl. §12. Budgiver aksepterer at selger kan innhente kredittopplysninger om kjøper.	Kr
--	----

Långiver: _____ Referanseperson og tlf. nr.: _____

	Kr
	Kr
Egenkapital	Kr

Kryss av her, dersom du ønsker;

et uforbindtlig tilbud på lån og finansieringsbevis via Eiendomsfinans AS og tillater at kopi av dette bud oversendes finansrådgiver

en uforbindtlig prisvurdering av nåværende bolig.

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at siste utgave av salgsoppgave, plantegninger og prislister er gjennomgått og akseptert.

KJØPSTILBUDET ER BINDENDE TIL OG MED DEN _____ **KL.** _____

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Leveres/sendes Bori BBL sammen med kopi av legitimasjon på epost:
monica.kjelberget@bori.no og smk@suninvest.no .