



Horten Havnepark

Din nye hjemmehavn



Der Horten by møter havna & havet

Bor du i byen, bor du nært. Bor du ved havna, bor du livlig. Bor du ved havet,
bor du med utsikt. Bor du i Horten Havnepark, bor du midt i alt dette...





Velkommen til

**Horten
Havnepark**

Din nye hjemmehavn





Innhold

Om prosjektet	7
Nærområdet	12
Arkitektens visjon	18
Interiør/inspirasjon	20
Situasjonsplan	24
Etasjeplaner	25
Plantegninger oppgang A–D	30
Eiendommen fra A–Å.....	70
Leveransebeskrivelse	78
Romskjema	80
Bolignorm for elektriske installasjoner i nye boliger	84
Utbygger/kontakt/megler	86





Tid og leilighet til det du har lyst til

**Horten Havnepark borettslag tilbyr en tilværelse med lett
bris i seilene, der du kan yte og nyte etter eget ønske ...**

Som en forlengelse av Skippergata, vil området bygge bro mellom den koselige sentrumsbebyggelsen og den livlige Oslofjorden. Der det tidligere var industrien som dominerte, vil det nå bli leiligheter og næring, parker og møteplasser, samt rom til både utfoldelse og rolige stunder.

Alt tilrettelagt for at du skal være forføyd og fornøyd i din nye hjemmehavn.



HORTEN
BULDRER-
SENTER

NÆRING

HORTEN HAVNEPARK

Illustrasjon – avvik kan forekomme.



En møteplass og frihavn

Horten Havnepark består av totalt 71 leiligheter, fordelt på fire oppganger (A–D) med hver sin oppgang og to felles takterrasser. Hele prosjektet er samlet i ett og samme borettslag og byggetrinn. Prosjektets «signatur» er den karakteristiske, utvendige klatreveggen mot Strandpromenaden, som henvender seg til byens innbyggere og hintar om muligheten for en aktiv tilværelse ved vannet. Store vinduer inviterer forbipasserende inn i byggenes utadvendte førsteetasjer, hvor det kommer buldrepar, treningssenter og næringslokaler. Utenfor pryder et stort parkområde som innbyr til hyggelige treff og aktiv lek.

Leilighetene er løftet opp fra bakkeplan og ligger tilbaketrukket og luftig – møysommelig orientert i forhold til maksimal grad av både sol og utsikt. Samtlige leiligheter er gjennomgående, med lune, innglassede balkonger mot vest, mens morgenkaffen tas på den innglassede svalgangen mot øst, i din egen sone. Gjennomtenkte, moderne planløsninger og størrelser fra 70,9 m² BRA til hele 151,4 m² BRA, gir deg...

...gode muligheter for å finne din nye frihavn nettopp her, ved havet – i Horten.

En liten «havneguide»

– litt om prosjektets kvaliteter og fasiliteter

Et leilighetsprosjekt kan være så mye mer enn «bare boliger». Horten Havnepark er nettopp et slikt prosjekt. Her erstattes nedlagt industri med nyoppståtte møteplasser. Sentrum knyttes til sjøen. Kaiområdet åpnes opp. Prosjektet kan dermed markere starten på en mulig, langsiktig transformasjon og tilgjengeliggjøring av kaiområdet mellom Skippergata og Linden Park. Målet er at stadig flere skal foretrekke flotte Horten!

Horten har en sjarmerende historisk bebyggelse med ulike farger og materialbruk. Samtidig er Horten også havnevirksomhet og stålindustri. Dette mangfoldet har man ønsket å gjenspeile i fremtoningen til Horten Havnepark. En røff kombinasjon av farger, høyder og materialer gir skjermede arealer og en «levende» fasade.

En variert fasade som verner mot været

Fasadene i Horten Havnepark vil bestå av en kombinasjon av teglforblending, ulike trepaneler og lakkerte aluminiumsprofiler. Fargen på trekledningen vil variere mellom byggene, for å gjenspeile Hortens øvrige bebyggelse. De solfylte balkongene vil ha profiler og rekkverk som matcher kledningsfargene. I tillegg vil du på hovedbalkongen nyte godt av foldevegger i glass, som lager et vær- og lydbeskyttet uterom. Disse kan foldes helt til side eller bare delvis, alt etter hva vær og vind tillater. Svalgangene vil ha innglassing med åpningsfelter, og prosjektet vil tilby solavskjerming på eksponerte vindusflater som tilvalg.

Det er på taket det skjer!

I Horten Havnepark vil du nyte godt av to store takterrasser for fri benyttelse av samtlige beboere. Takterrassene vil ha pergolaer med klatreplanter og stemningsfull belysning, solplasser, benker, ulike områder for utendørstrening, samt kjøkkenhagemulighet. I tillegg får

du selvsagt nydelig utsikt mot fjorden og upåklagelige solforhold. Ved utformingen av byggene, er det bevisst utnyttet takflatenes potensiale til å bli de største grøntsonene i ethvert bylandskap. Horten Havneparks tak vil dermed dekkles med «bievennlige» sedummatter, som også demper byggenes energibehov og flomrisiko. I tillegg vil det etableres solcellepanel på takene, som vil forsyne byggene med energi. Dette anlegget blir borettslagets eiendom.

Yte eller nyte etter eget ønske

Sjøfronten og parkene blir tilgjengelige for offentligheten og utformes som en naturlig forlengelse av byen. For morgenfuglene vil soloppgangen bli flott å beskue fra «sjøamfiet», eller hva med å nyte en god bok her, akkompagnert av beroligende bølgeskulp? I motsatt ende vil den utvendige klatreveggen, som omslutter trappetårnet mot Strandpromenaden, bli et identitetsskapende grep. Det tilhørende klatre- og buldresenteret vil gå over flere plan og gi gode muligheter for fri utfoldelse for alle hortensere, uansett bosted. De utvendige arealene vil i stor grad overtas og driftes av Horten kommune, mens næringsarealene i de nederste etasjene blir egne seksjoner og danner sammen med borettslaget ett sameie.

”

Det leveres solcelleanlegg på taket, med en effekt på over 100 kWh, som vil forsyne byggene med energi.



For ikke å glemme garasjeanlegget ...

- Hver leilighet får en egen sportsbod i avlåst, felles bodrom
- Som tilvalg vil det være mulig å kjøpe ladepunkt for elbil på samtlige p-plasser
- P-plasser Bolig: 71 stk., hvorav 4 HC
- P-plasser Næring: 26 stk., hvorav 3 HC
- Sykkelplasser og ladepunkter for elsykler

* Med forbehold om endringer i detaljprosjekteringen.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

hortenhavnepark.no

Illustrasjon takterrasse – Bygg D



Why we LOVE HORTEN

Kanskje har du hørt om #HortenLove – kanskje bor du allerede i Horten? For det er lett å forelske seg i denne lille kystperlen mellom Tønsberg og Holmestrand. Her hvor alt er litt mindre. Litt nærmere. Litt enklere.

Horten er nemlig en relativt liten by i areal, men spør du den gjengse hortenser er nettopp dét et stort pluss. Kjø er et fremmedord, elsykkel tar deg kjapt dit du vil, du kan bo i slippersavstand til det mest nødvendige i hverdagen og byen oppleves ikke trang, men snarere rolig og luftig. I tillegg er kulturtilbudet og engasjementet i byen stort! Som selvtnevnt kulturhovedstad i Vestfold, med nasjonalskatter som Munchs hus og Borrehaugene innenfor kommunegrensa, og flere festivaler enn du kan telle på to hender, blir det sjelden kjedelig i denne lille (og til tider veldig livlige) havnebyen.

La oss ta deg med på en liten sightseeing ...





TIPS!

*Sjekk **#HortenLove** på Instagram og få innblikk i hortensernes varierte hverdag – kanskje finner du en ny favoritt-kafé/tur/galleri/festival/butikk/museum/opplevelse?*



HOrTen

– hot i Horten

... av opplevelser

- Vandre andektig blant Borrehaugene
- Kom nært på historien i Munchs hus
- Sov en natt med (barne)barna i Tretopphytter Oslofjord

... av aktiviteter

- Slå noen slag på idylliske Borre Golfklubb
- Sykle til sjarmerende Åsgårdstrand
- Legg søndagsturen til majestetiske Karljohansvern

... av festivaler

- Kickstart sommeren med Vervenfestivalen
- Sett farge på sommernatten med Fyrverkerikonserten
- Test smaksløkene på Horten matfestival

... av museer

- Besøk ett av verdens eldste maritime museer; Marinemuseet
- Gå samtidig innom det nasjonale fotomuseet; Preus museum
- Vandre tilbake i tid på Midgard vikingsenter og i Gildehallen

... av turer

- Finn veien til den fine DNT-hytta Knudsrød ved Borrevannet
- Utforsk de mange stiene i Sembskogen (ved hjelp av UT-appen)
- Ta en svipptur til Sverige (eller koselige Fredrikstad) med Bastø Fosen

... av strender

- Plei brunfargen på den flotte Borrestranda
- Få litt palmesus og sydenstemning på Rørestrand Beachbar
- Finn deg en plass i solen på Vollane badeplass

Borettslag-byen

HORTEN

Horten er selve borettslag-byen i Norge, og Usbl står spesielt sterkt. I den hyggelige kystbyen i gamle Vestfold, er nemlig nesten alle borettslag og sameier tilknyttet Usbl. Nå også Horten Havnepark.

Boligbyggelaget Usbl har inngått en skriftlig avtale om forretningsførsel for Horten Havnepark. Det betyr at de vil følge prosjektet fra etablering, over i driftsfasen og tilrettelegge for en god forvaltning av borettslaget i tiden fremover (avtalen har i første omgang en bindingstid på tre år). Du kan dermed være trygg på at økonomi og drift av borettslaget vil utføres på en ryddig måte, basert på mange års erfaring og kunnskap.

Visste du at 25 % av innbyggerne i kommunen bor i en eller annen form for boligselskap, og at Usbl forvalter hele 98 % av disse? Dette teller over 130 borettslag og sameier med ulike typer boliger, bare i Horten!



Folketall 2022

27 500

innbyggere i Horten Kommune

Forventet utvikling 2030

27 962

innbyggere i Horten Kommune

Forventet utvikling 2050

29 358

innbyggere i Horten Kommune



Transport

	Oslo Gardermoen Sandefjord lufthavn Torp	1 t 48 min. 30 min.	 
	Skoppum jernbanestasjon	10 min.	
	Horten rutebilstasjon	5 min.	
	Bastø Fosen ferge	3 min.	



Varer og tjenester

	Rema 1000, Lystlunden Spar Vektergården	4 min. 5 min.	 
	Sjøsiden kjøpesenter Linden Park	3 min. 10 min.	 
	Apotek 1 Løven Horten Apotek 1 Fram Horten	3 min. 5 min.	 
	Horten Vinmonopol	3 min.	



Sport og rekreasjon

	Lystlunden idrettsplass Sentrum skole	7 min. 9 min.	 
	Borre Golfklubb	15 min.	
	Småbåthavn	2 min.	
	Fishland	2 min.	
	Peppes Pizza	2 min.	



Skoler og barnehager

Skoler, barnehager	Nivå	Klasser/avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Sentrum skole	1.–7. KL	22 KL	460	9 min. 
Lillås skole	1.–7. KL	15 KL	377	7 min. 
Holtan ungdomsskole	8.–10. KL	15 KL	418	22 min. 
Horten videregående skole	-	59 KL	1150	10 min. 
Strandparken barnehage	0–5 ÅR	5 AVD.	84	18 min. 
Karl Johansvern barnehage	1–5 ÅR		51	19 min. 
Gartnerløkka barnehage	1–5 ÅR	4 AVD.	67	21 min. 





Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Illustrasjon fra leilighet D404



«Gode solforhold, utsikt og nærhet til vann, er kvaliteter vi har ønsket å løfte frem og gjøre tilgjengelige, slik at havneområdet blir en naturlig forlengelse av byen.»

Arkitekt Marie Monsen



(f.v.) Marie Monsen, Johanne Hoffmann og Sandra Riedel i A-lab Arkitekter

Arkitektens visjon

Byen, parken, sjøen

Konkurransen om Horten Havnepark ble vunnet av A-lab arkitekter i 2019. Helt siden de første skissene, har noen grunnleggende ideer om utvikling av området vært styrende.

Vi ønsket å samle bebyggelsen i øst for å gi sol og utsikt til alle kommende beboere. Førsteetasjen henvender seg til byen, med en utvendig klatrevegg som et tydelig visuelt og identitetsskapende grep. Ved å komprimere bebyggelsen, frigis areal til en raus og inviterende park for aktivitet og opphold. Prosjektet åpner opp for en offentlig forbindelse mellom byen og sjøen. Skippergata forlenges ut til sjøfronten med en bred og bilfri gate og en uavbrutt siktlinje. Aktivitetsparken inviterer til lek og opphold av ulik art, med variert program og beplantning.

Aktiverer bylivet i Horten

Basen og bygget mot Strandpromenaden blir i tegl, oppdelt i felt med variasjon innen samme materiale. Store vinduer inviterer forbipasserende inn i byggenes utadvendte førsteetasjer. Her kommer buldrepark, treningssenter og næringslokaler. Sammen med parken, er førsteetasjen med på å aktivisere bylivet. Boligene ligger trukket tilbake på en sokkel, for ytterligere variasjon i høydevirkning og silhuett. Boligdelen får fasader i tre, med et fargesatt grid i aluminium som følger rundt hele bygget.

Utsikt og uterom hele året

Alle leiligheter er gjennomgående, og de fleste er orientert mot tre himmelretninger. I tillegg til balkong mot vest, er det også innglassede svalganger mot øst. Disse skjermer mot støy, vær og vind. Store, innglassede balkonger mot vest gir meget god kontakt med utsikt og uterom gjennom alle årstider. Byggene er fargesatt i ulike paletter som gir variasjon og identitet. Palettene appliseres på de ulike komponentene i fasaden, som rekkverk, panel og søyler, slik at hvert volum fremstår som en helhet med interne variasjoner.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

hortenhavnepark.no

Illustrasjon fra leilighet D404



Tidløse løsninger

I Horten Havnepark har du gode muligheter for å «hente naturen inn». En palett inspirert av sjø, svaberg og strand, vil være et klassisk valg. Eller foretrekker du å heller å la deg farge av byens grå nyanser, parkens grøntoner og byggenes fasader? Mulighetene er mange, utgangspunktet er bokstavelig talt tidløst ...



Sigdal Uno er en stilren kjøkkenmodell med flere praktiske oppbevaringsløsninger og tilpasningsmuligheter.

Med hele 15 standard, jordnære farger å velge blant, er Uno et kjøkken som faller i smak hos de fleste.





Vegger: 1024 Tidløs som standard

Fargefristelser

En palett inspirert av sjø, svaberg og strand, er et klassisk og varig valg du ikke vil angre på.

1024 Tidløs vil så vidt bryte med hvite detaljer, slik at veggene får et lekkert slør av grått over seg.

Matt-lakkert lys 1-stavs eikeparkett vil gi en nordisk, sommerlig følelse hele året.

INSPIRASJON – matchende farger (tilvalg)



Antikkgrå



Valmuefrø



Letthet



Elegant



Grå skifer

Eller hva med å hente prosjektets eksteriørfarger inn, og skape din egen, lune interiørhule?*



Byggenes eksteriørpalett



* Med forbehold om endringer i detaljprosjekteringen. Bildene er kun ment som illustrasjon.

** Valgmulighetene forutsetter at du kommer tidlig inn i prosjektet, og noe vil være tilvalg ut over standardleveranse.



Litt om prosjektets innvendige kvaliteter og fasiliteter*

- Standardfarge på veggene er 1024 Tidløs, glans 07 – en delikat og tidløs gråhvitt tone med et gyllent preg. Fargen vil så vidt bryte med hvite detaljer, slik at veggene får et lekkert slør av grått over seg
- Kjøkkenet er Sigdals tidløse modell «Uno», eller tilsvarende, med slette fronter og hele 15 standardfarger
- Gulvene i oppholdsrom får 13 mm 1-stavs parkett i matt-lakkert lys eik og fotlister i eik
- Vannbåren gulvvarme gir en behagelig barbert-følelse hele året
- Baderommene leveres med 30 x 30 cm fliser på gulv, i tre delikate fargevalg**
- Dusjområdet blir nedsenket kvadratisk og flislagt med 5 x 5 cm fliser
- Baderomsveggene flislegges med 30 x 60 cm liggende flis, i tre fargevalg**



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

HORTEN HAVNEPARK



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Illustrasjon fra leilighet D404



Et sted å møtes

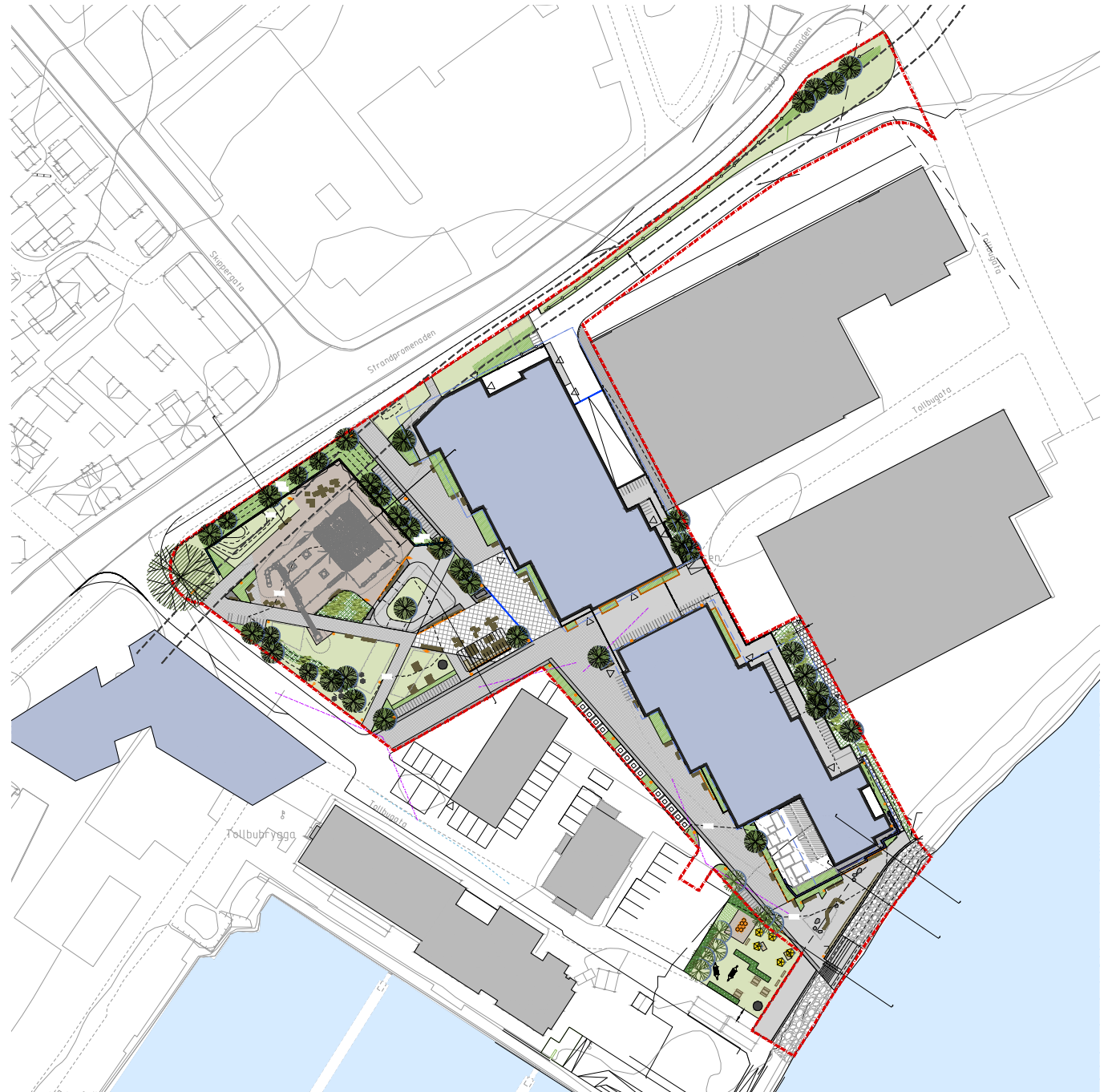
I 2017 ble deler av den tidligere næringsbebyggelsen på tomta revet, og en stor del av området har deretter stått tomt. Vi ser frem til å transformere det til en frodig og livlig møteplass for alle aldre.

Asplan Viak har, i prosjekteringen av utearealene, fokusert på å skape et offentlig vrimleareal; et gatetun. Sentralt i gatetunet ligger et torg, som – sammen med oppholdssoner i aktivitetsparken – danner et sosialt knutepunkt. I aktivitetsparken er det lagt til rette for store arealer med lek, klatring, buldring og rulling. Langs kantene er det oppholdssoner, slik at man kan være tilskuer til det som foregår. Det er ønsket om en paviljong, som vil gi le og ly, og hvor man kan dekke til fest. Grill og piknikbord er også alternativer for å skape et godt sosialt fellesskap på området.

Tilskuer eller deltager – det er opp til deg

Det sentrale aktivitetselementet i parken er en klatreinstallasjon som gir varierte muligheter for fysisk aktivitet. Installasjonen vil være et identitetsskapende element for området. Parken omkranses av en kombinert støyskjerm og buldrevegg – som en link til det planlagte innendørs klatresenteret og klatreveggen utendørs. Dekorativ belysning, samt beplantning med blomster, bær og frukter, vil gjøre sitt til at parken fremstår som et frodig og lunt sted å være, også for fugler og insekter.

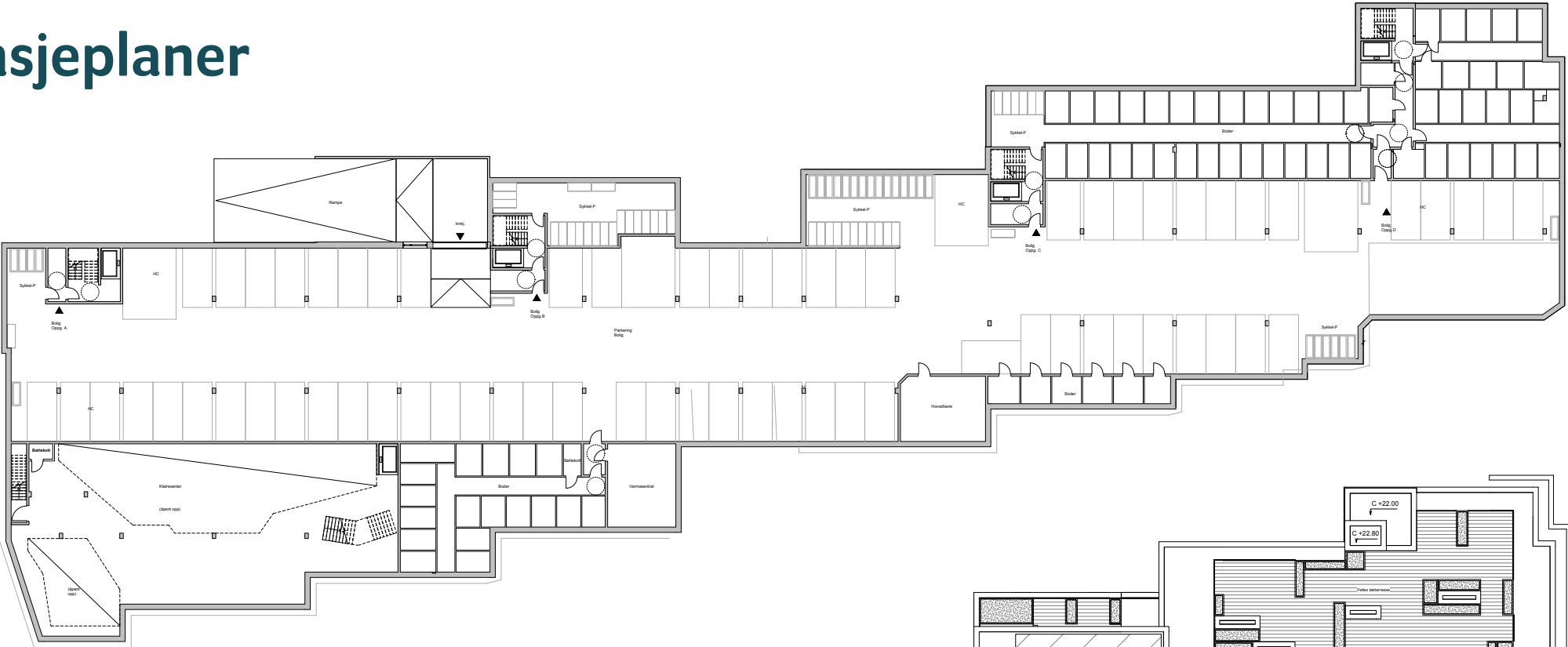
I enden av gatetunet mot sjøen ligger et lite torg og en «strandpark», utformet med robuste materialer for å tåle vær og vind. Mot sjøen anlegges en trapp med sittetrinn, et «sjøamfi», slik at man har mulighet til å komme helt ned til vannet og nyte utsikten, tett på den livlige havneaktiviteten i området.



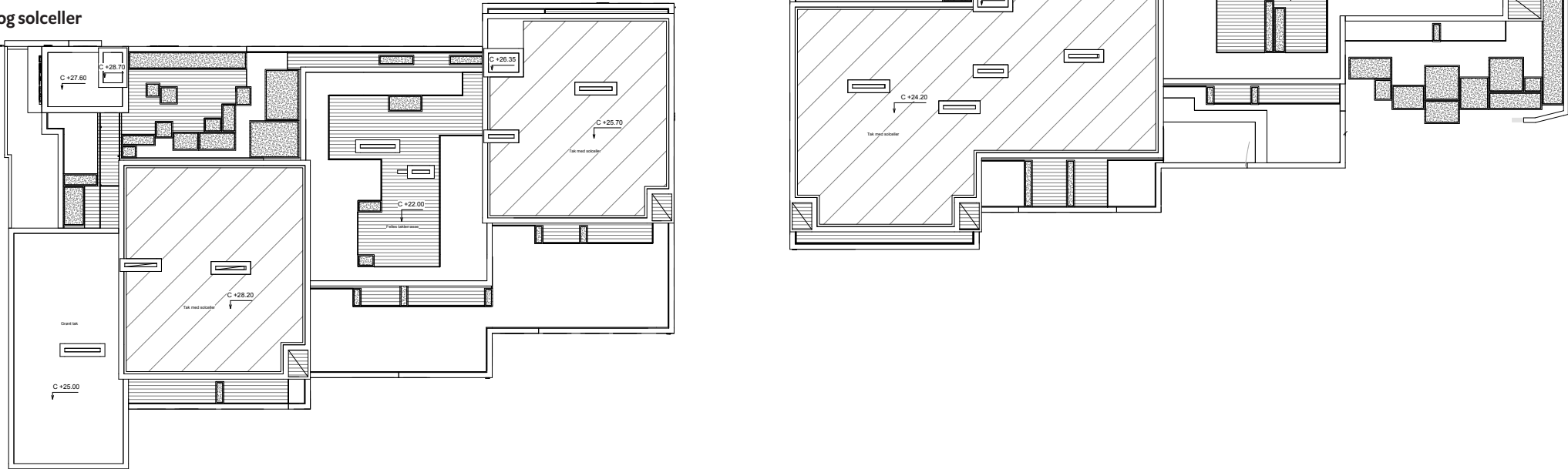


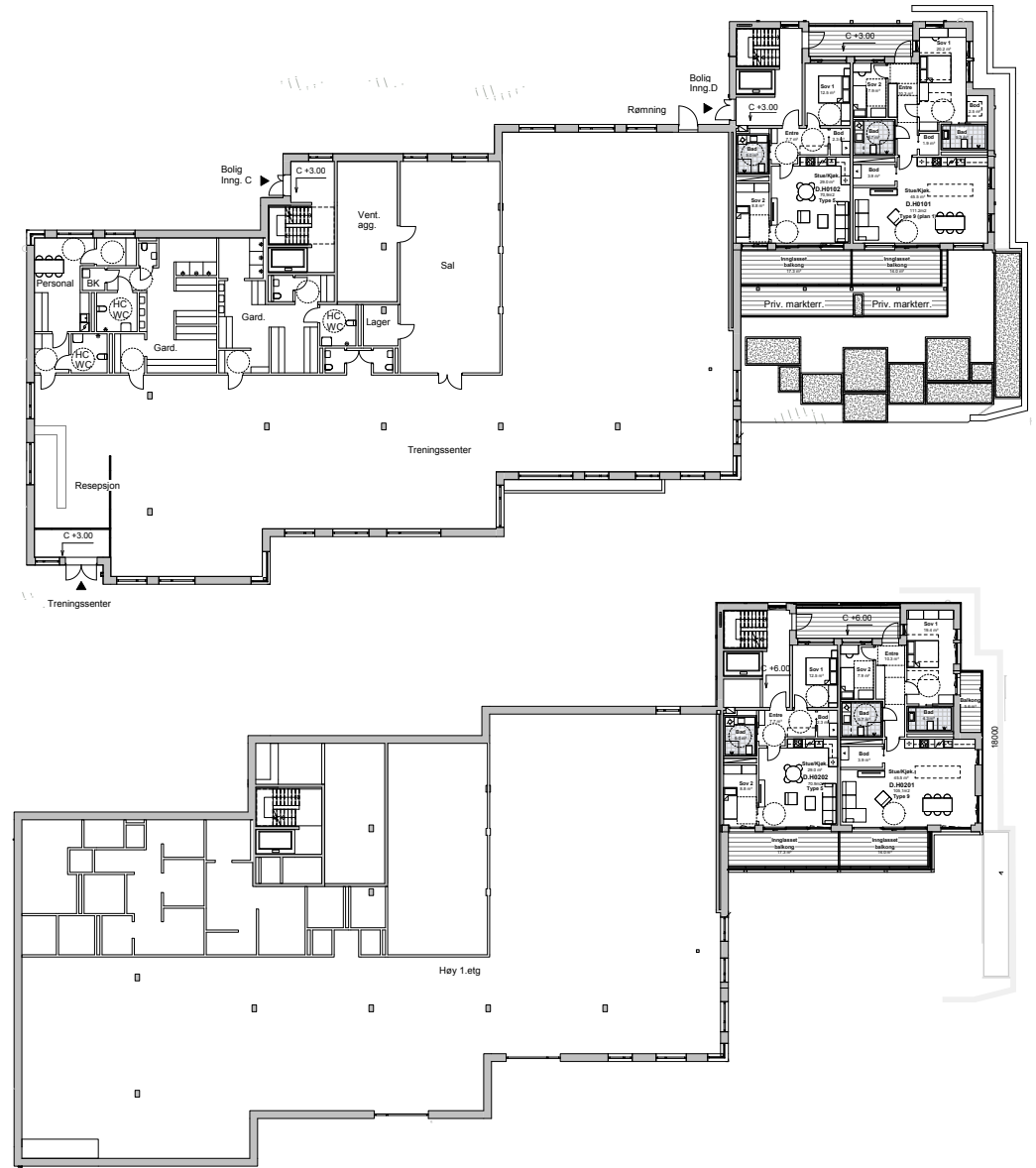
Etasjeplaner

P-kjeller



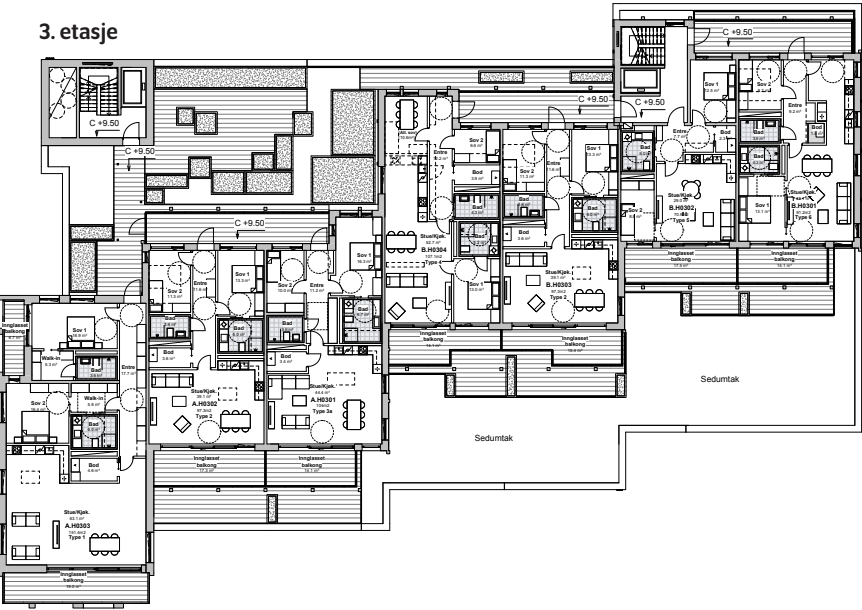
Takterrasser og solceller





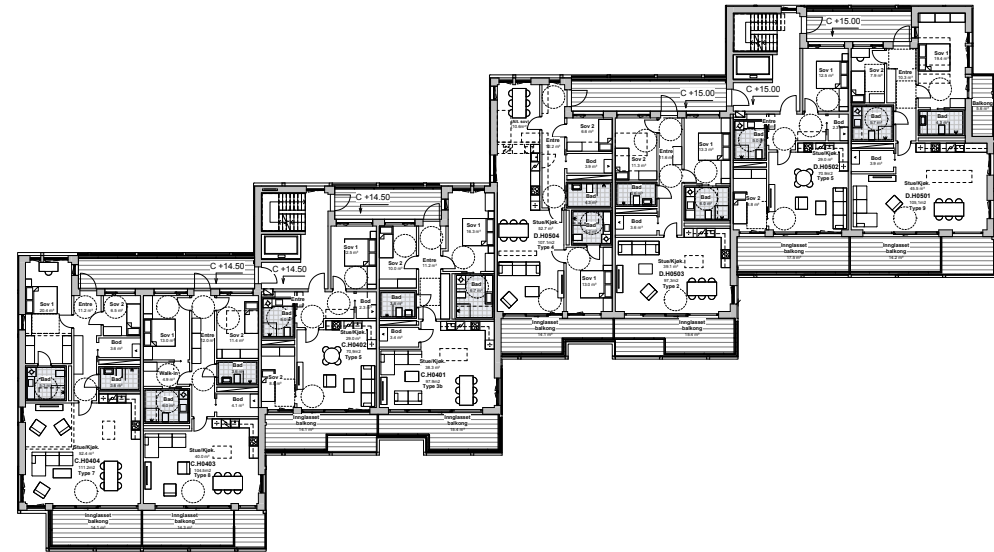
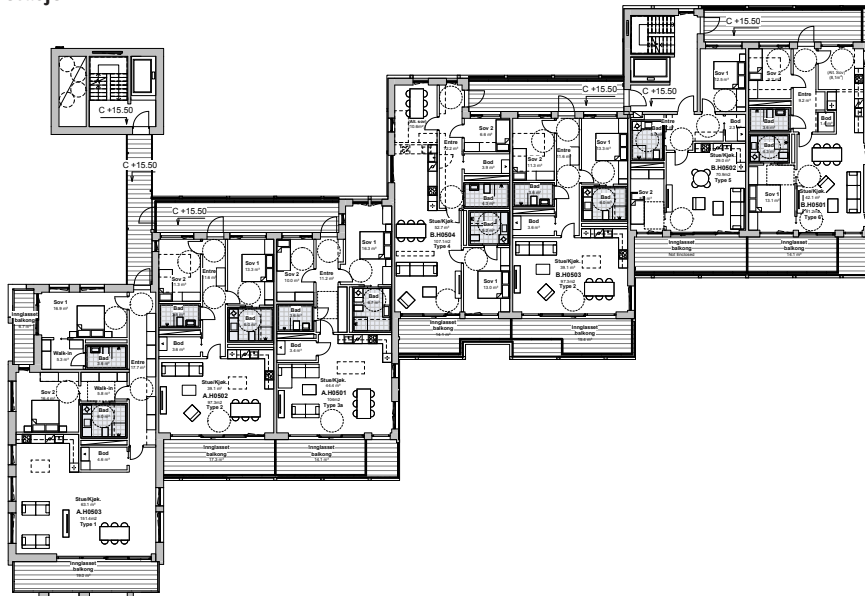


3. etasje

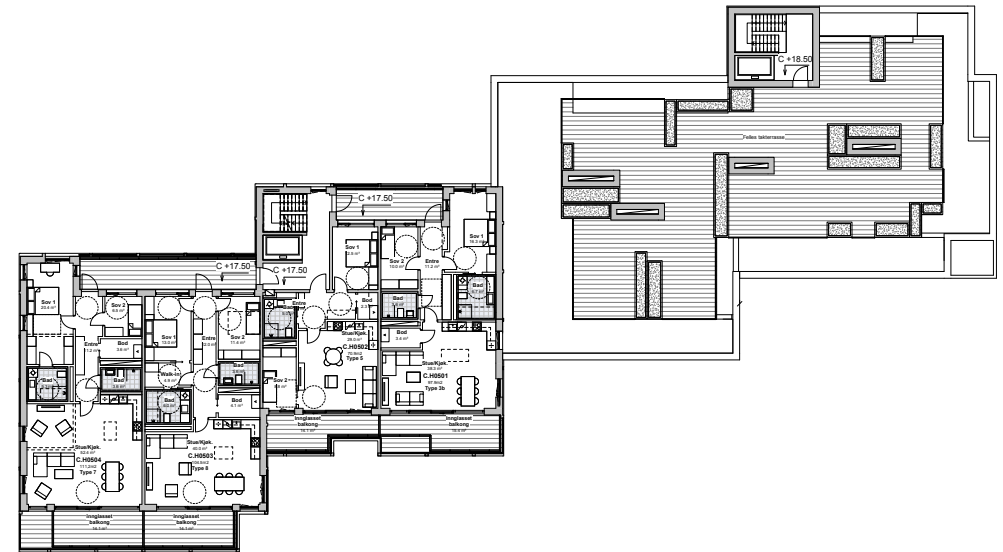
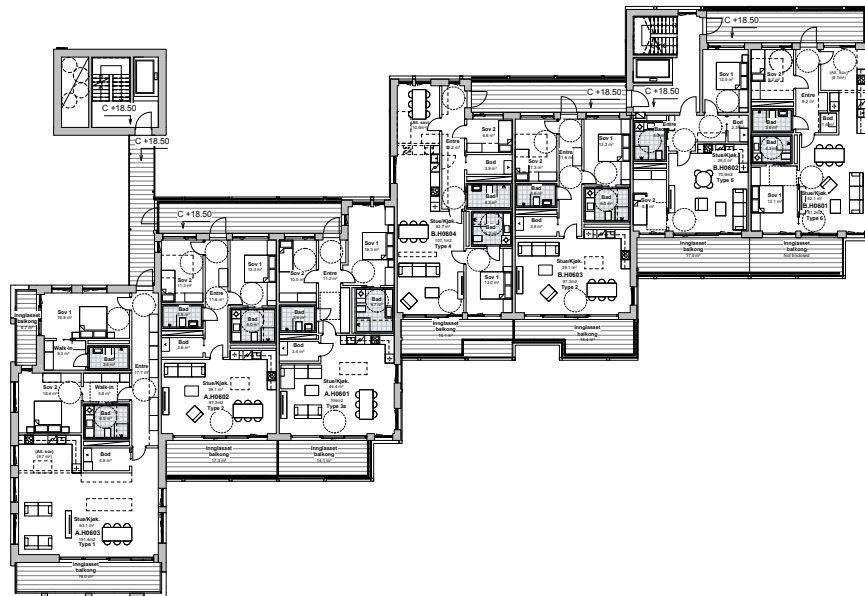


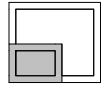


5. etasje



6. etasje

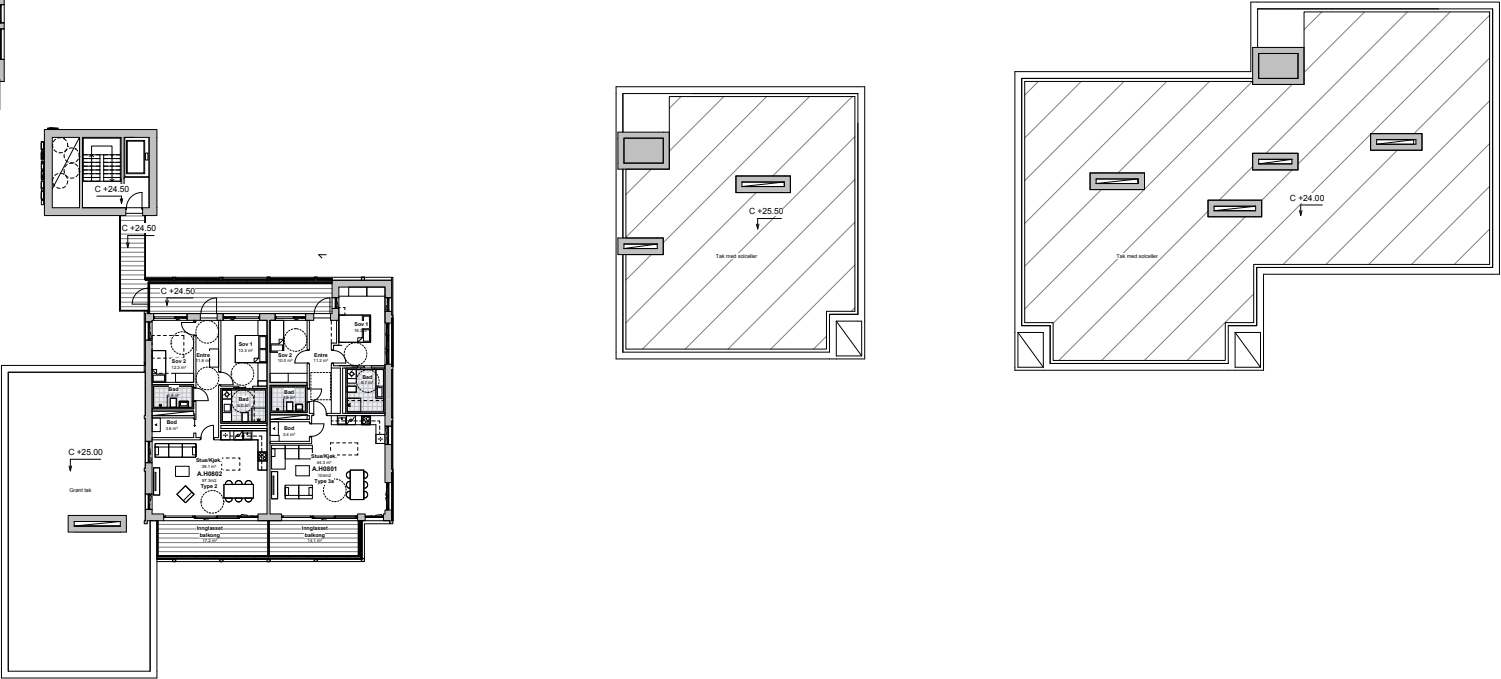




7. etasje



8. etasje

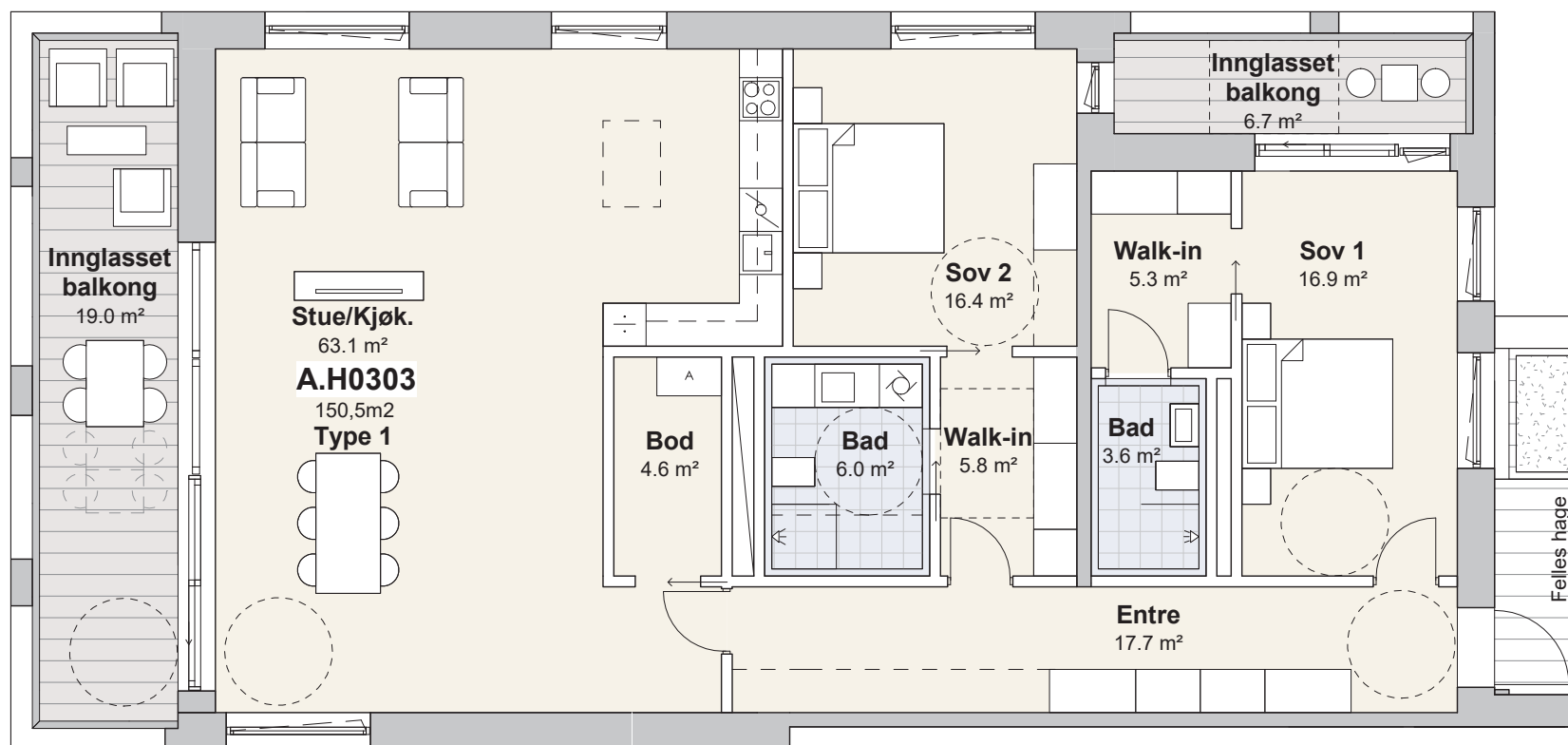




Leilighetstype 1 – Oppgang A

A-303

Rom	3
Etasje	3
BRA	150 m ²
P-rom	145 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	19 m ²

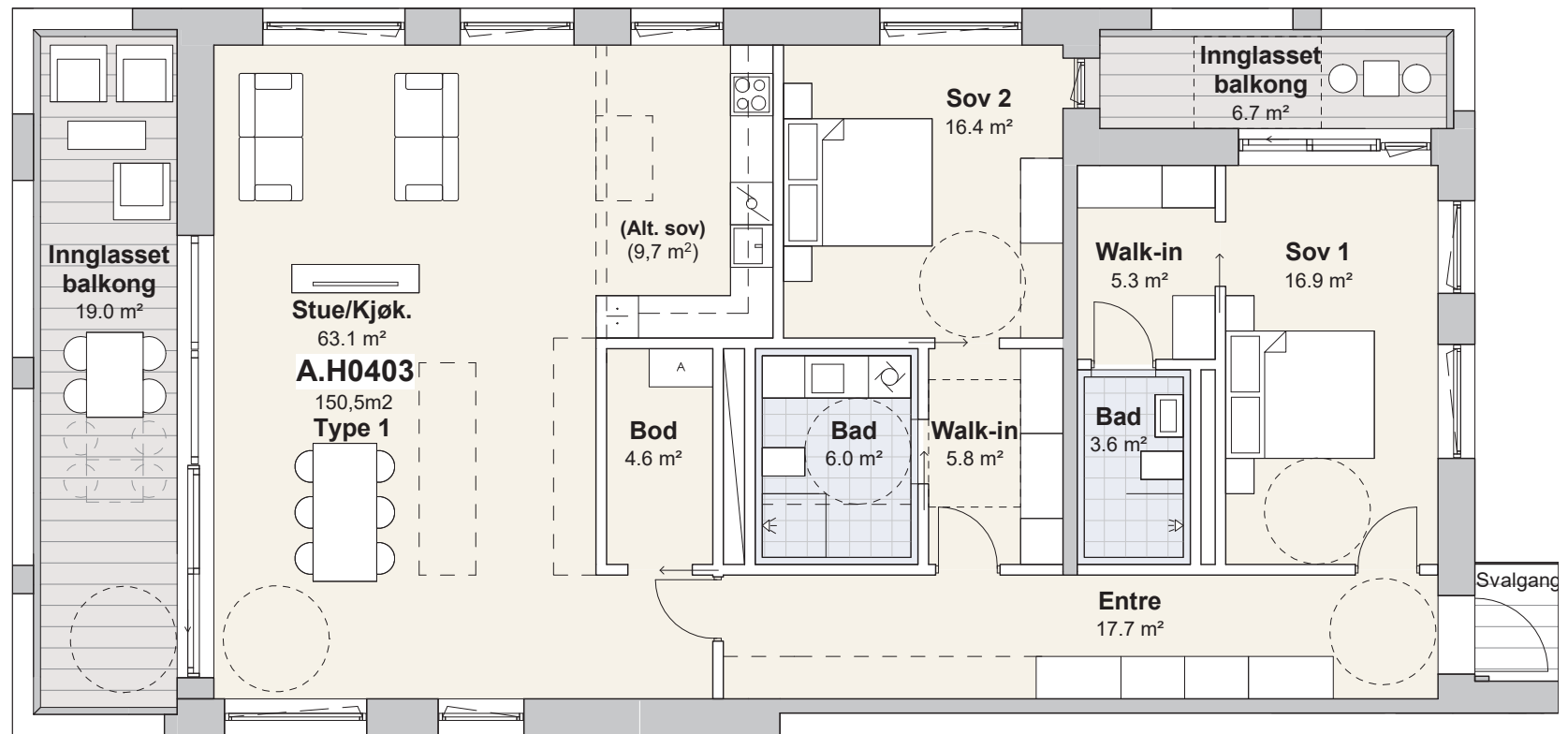




Leilighetstype 1 – Oppgang A

A-403, A-503, A603 og A-703

Rom	3
Etasje	4, 5, 6 og 7
BRA	150 m ²
P-rom	145 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom 1	19 m ²
Uterom 2	6,7 m ²

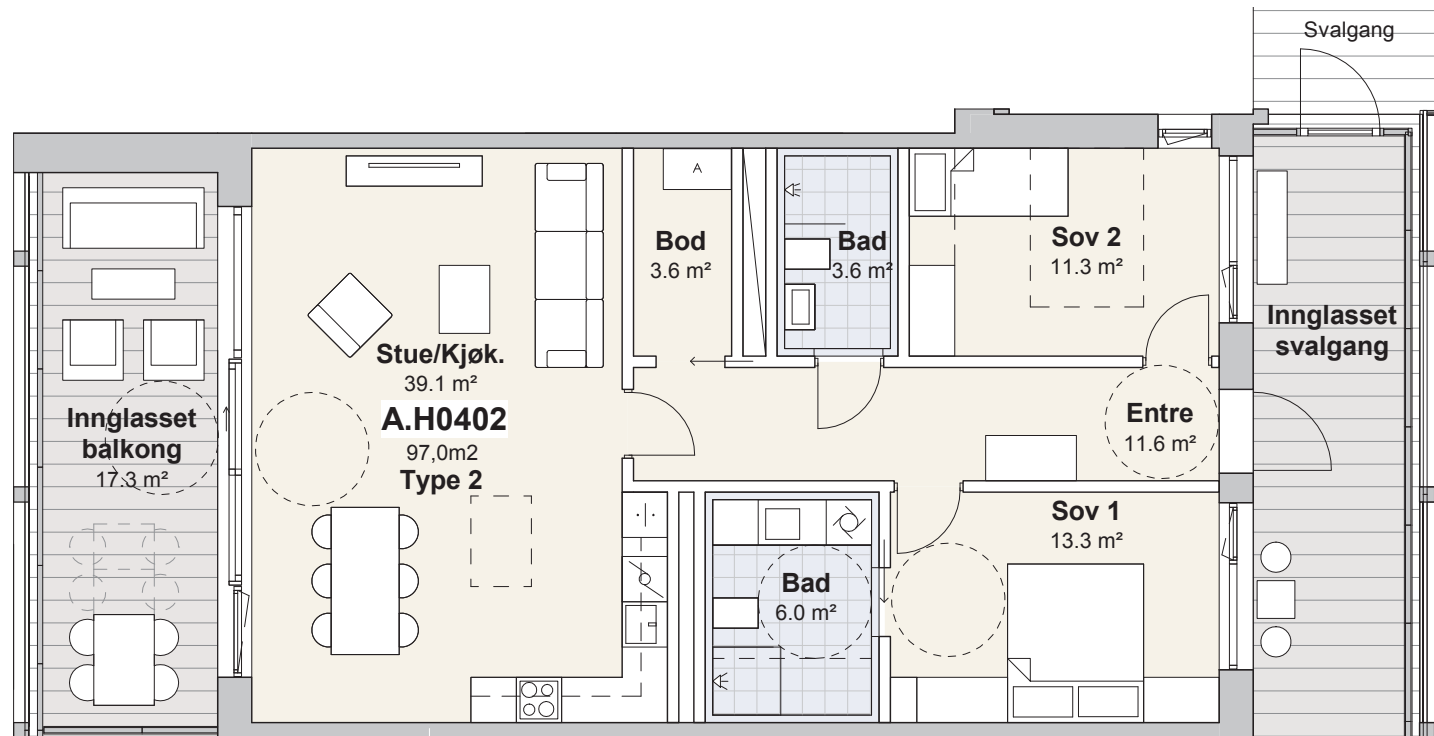




Leilighetstype 2 – Oppgang A

A-402, A-502, A-602, A-702 og A-802

Rom	3
Etasje	4, 5, 6, 7 og 8
BRA	97 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
P-rom	93 m ²
Uterom	17,3 m ²

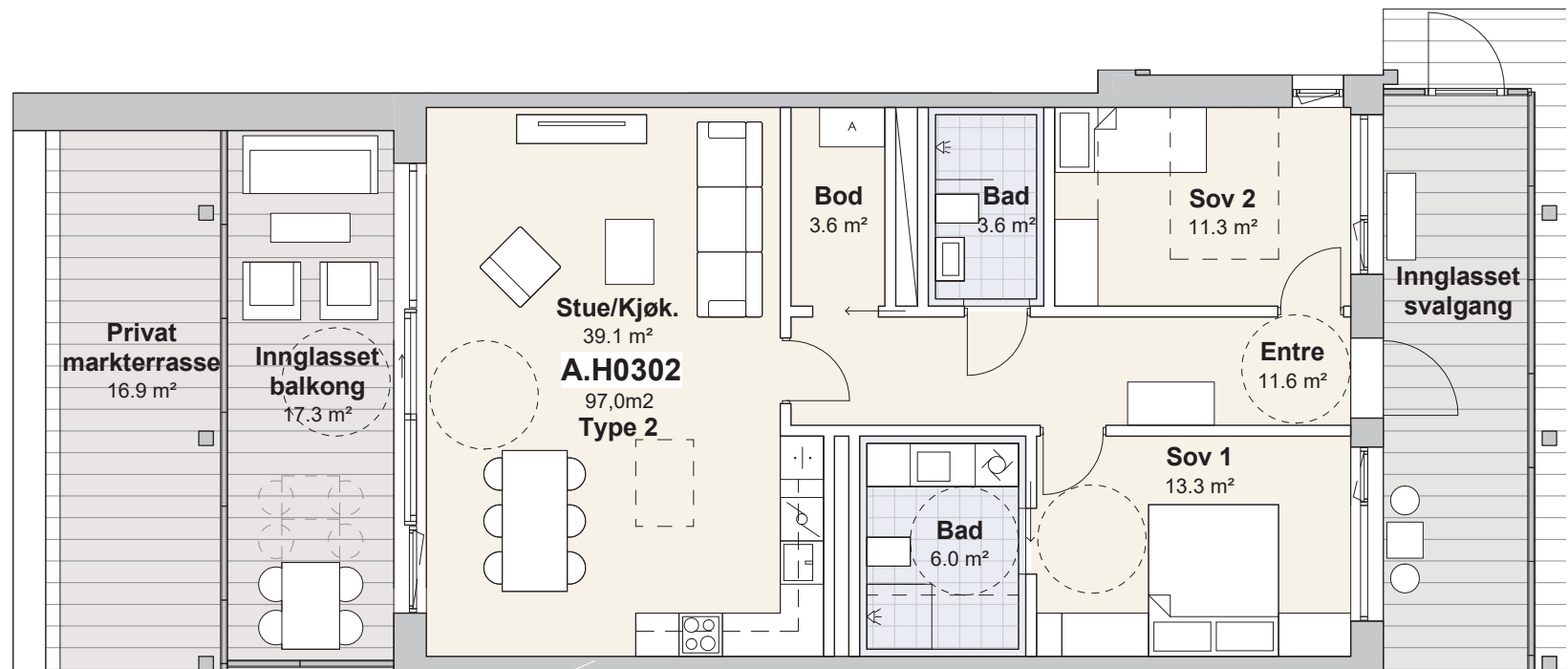




Leilighetstype 2 – Oppgang A

A-302

Rom	3
Etasje	3
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	34,2 m ²

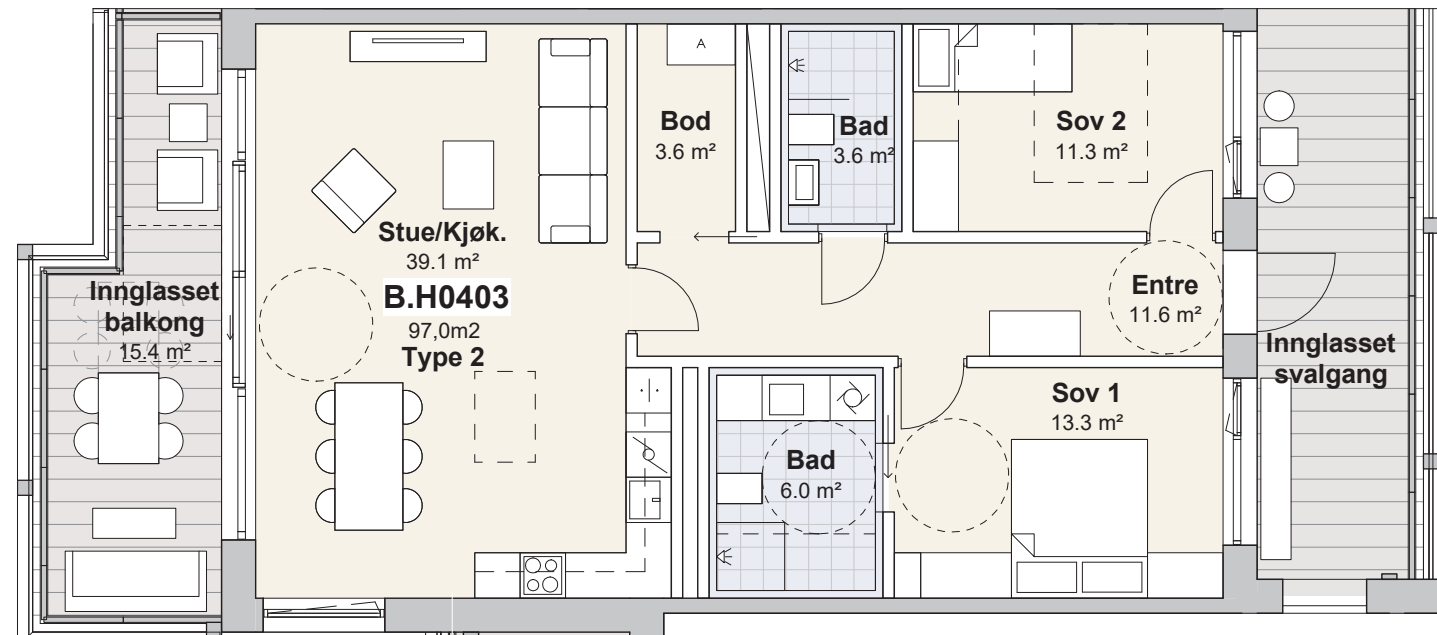




Leilighetstype 2 – Oppgang B

B-403 og B-603

Rom 3
 Etasje 4, 5 og 6
 BRA 97 m²
 P-rom 93 m²
 Soverom 2 stk.
 Bad 2 stk.
 Uterom 15,4 m²

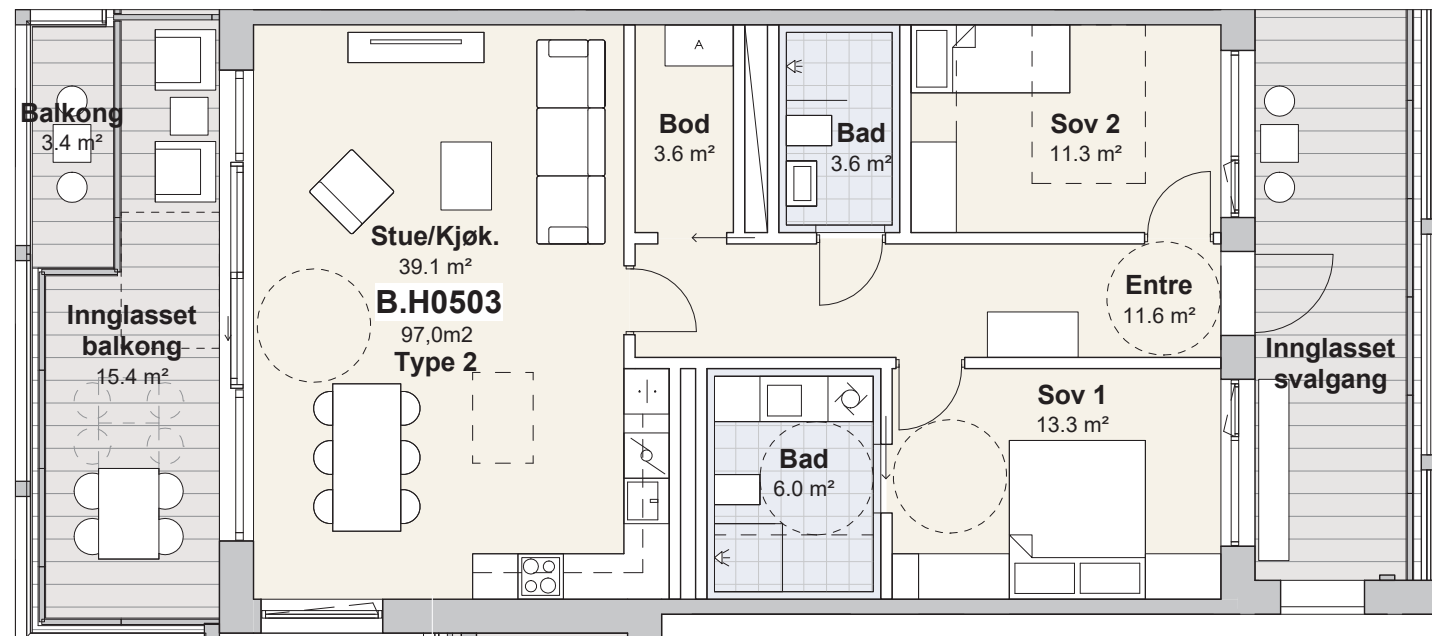




Leilighetstype 2 – Oppgang B

B-503

Rom	3
Etasje	5
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	34,2 m ²

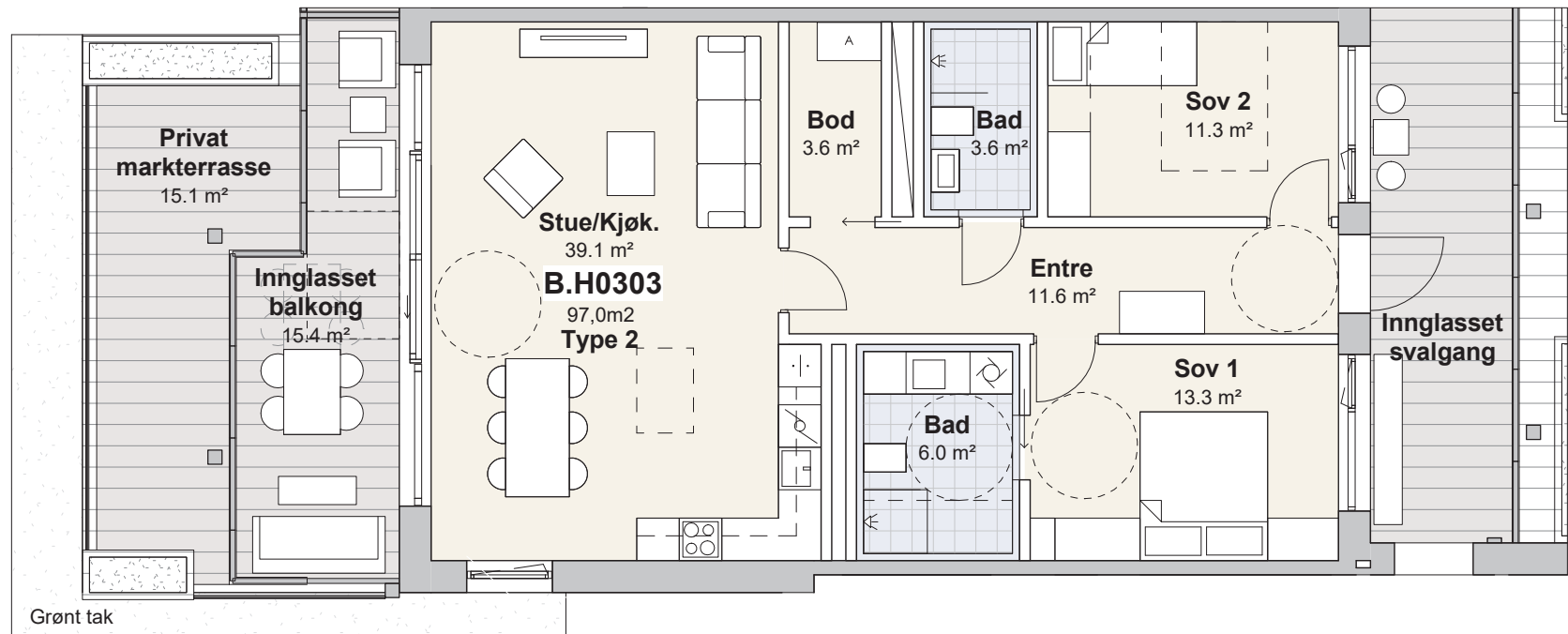




Leilighetstype 2 – Oppgang B

B-303

Rom	3
Etasje	3
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	30,5 m ²

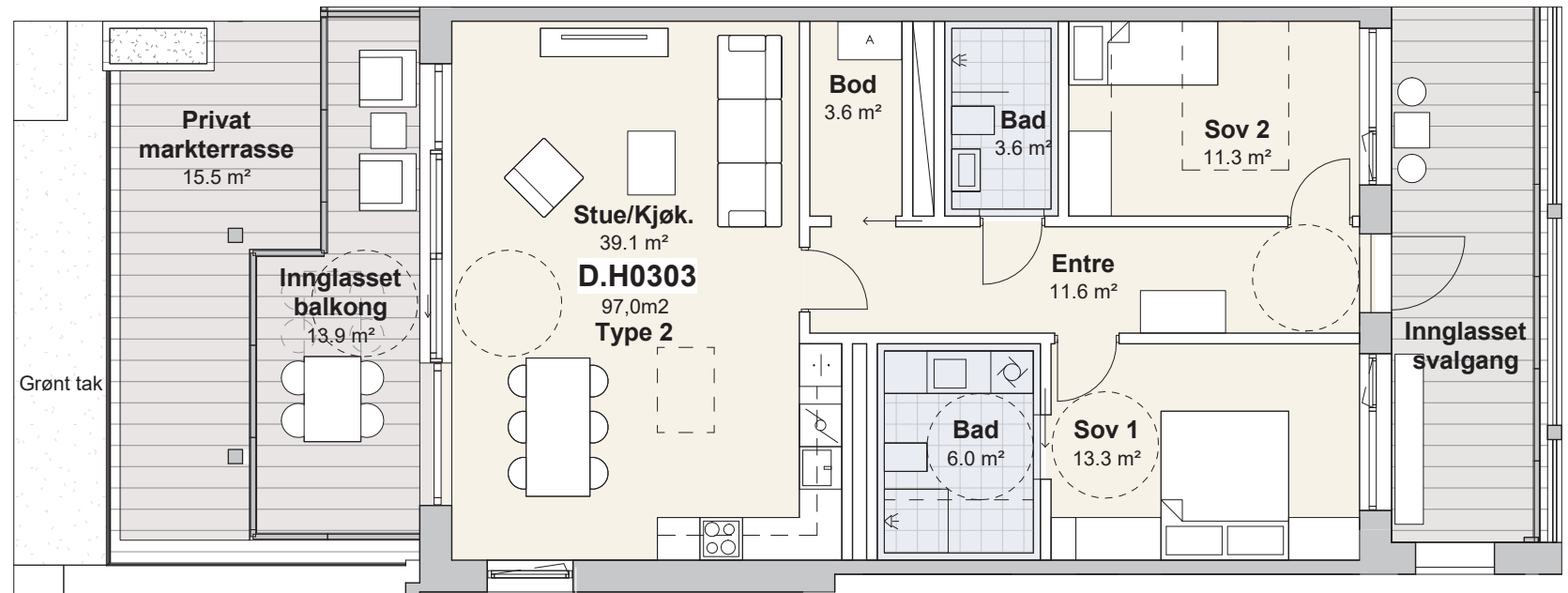




Leilighetstype 2 – Oppgang D

D-303

Rom	3
Etasje	3
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	29,4 m ²

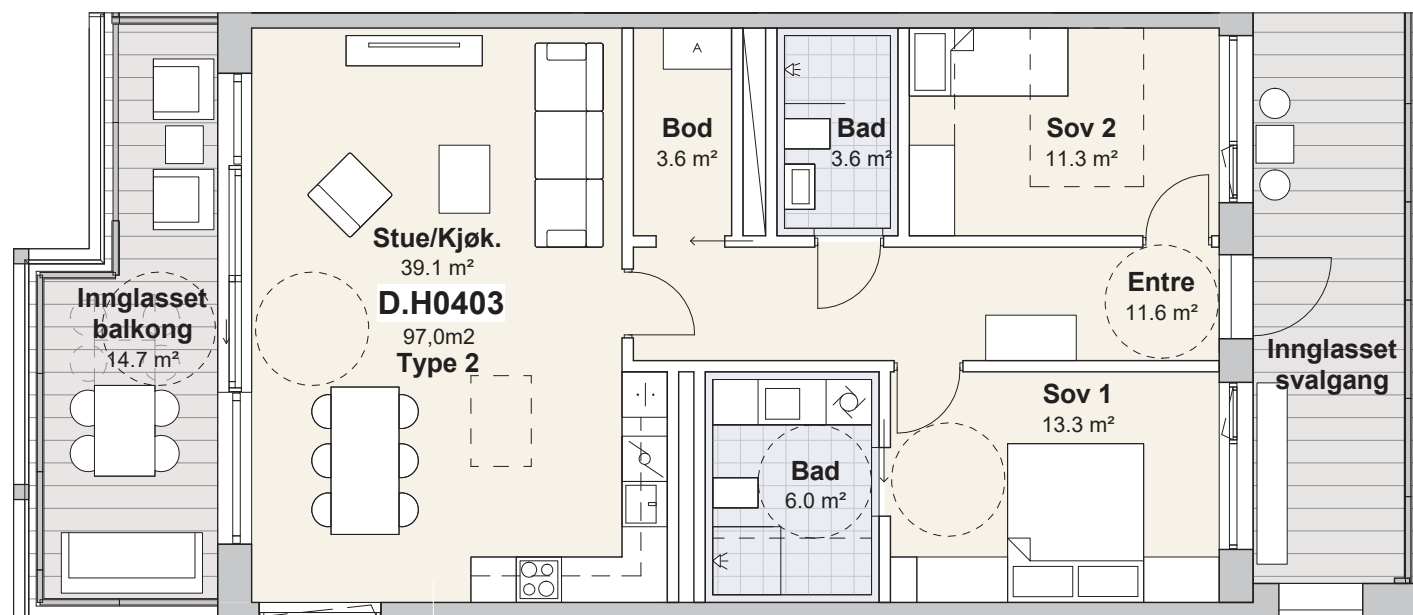




Leilighetstype 2 – Oppgang D

D-403

Rom	3
Etasje	4
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	14,7 m ²

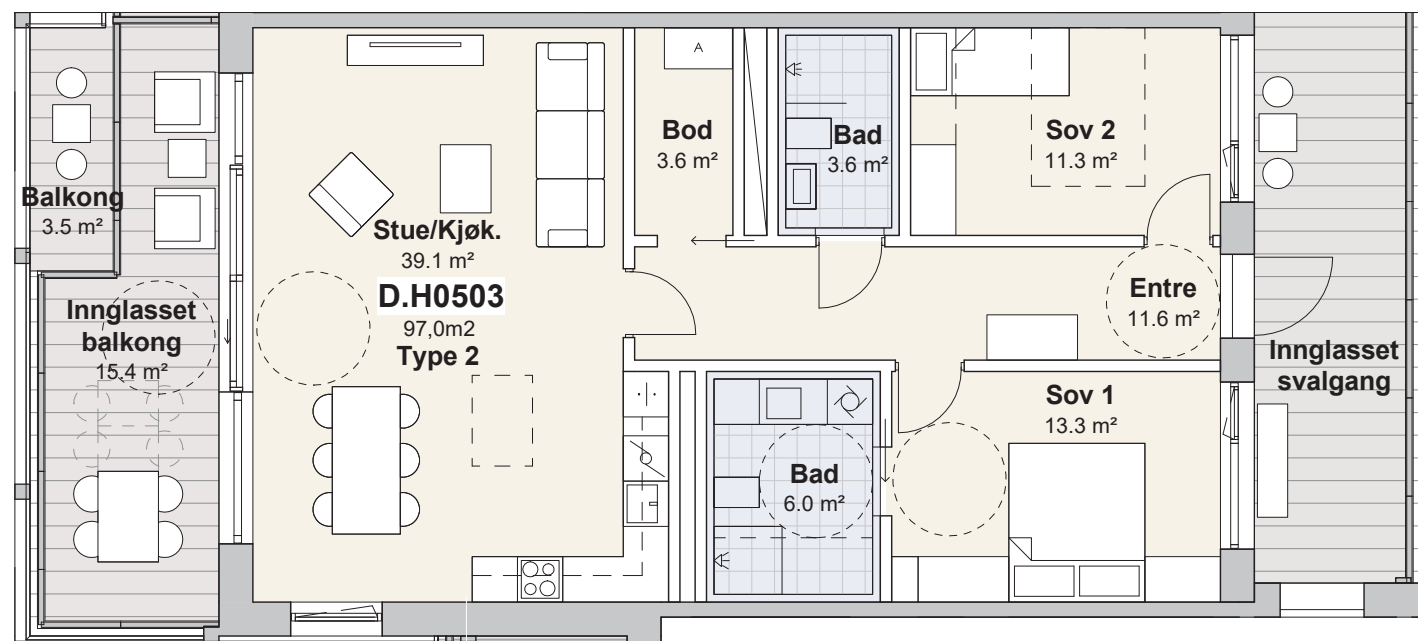




Leilighetstype 2 – Oppgang D

D-503

Rom	3
Etasje	5
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	18,9 m ²

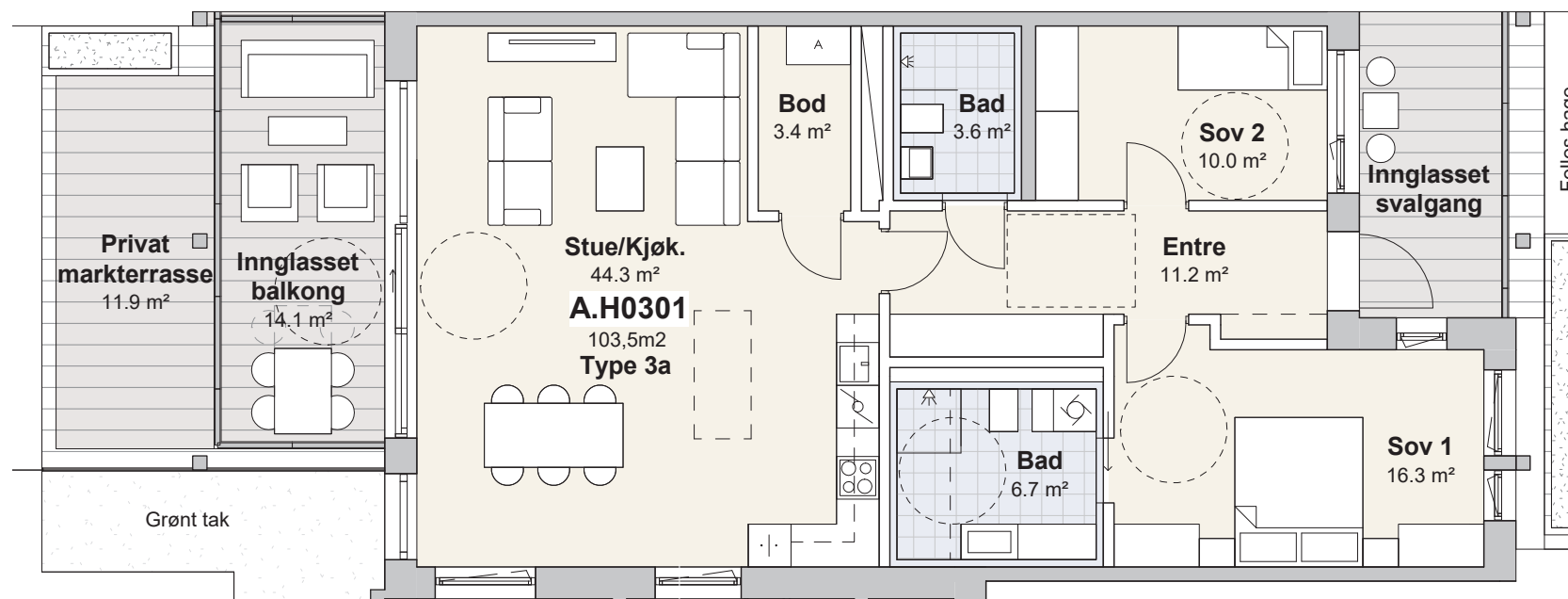




Leilighetstype 3A – Oppgang A

A-301

Rom	3
Etasje	3
BRA	104 m ²
P-rom	100 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	26,0 m ²



Kaifronten

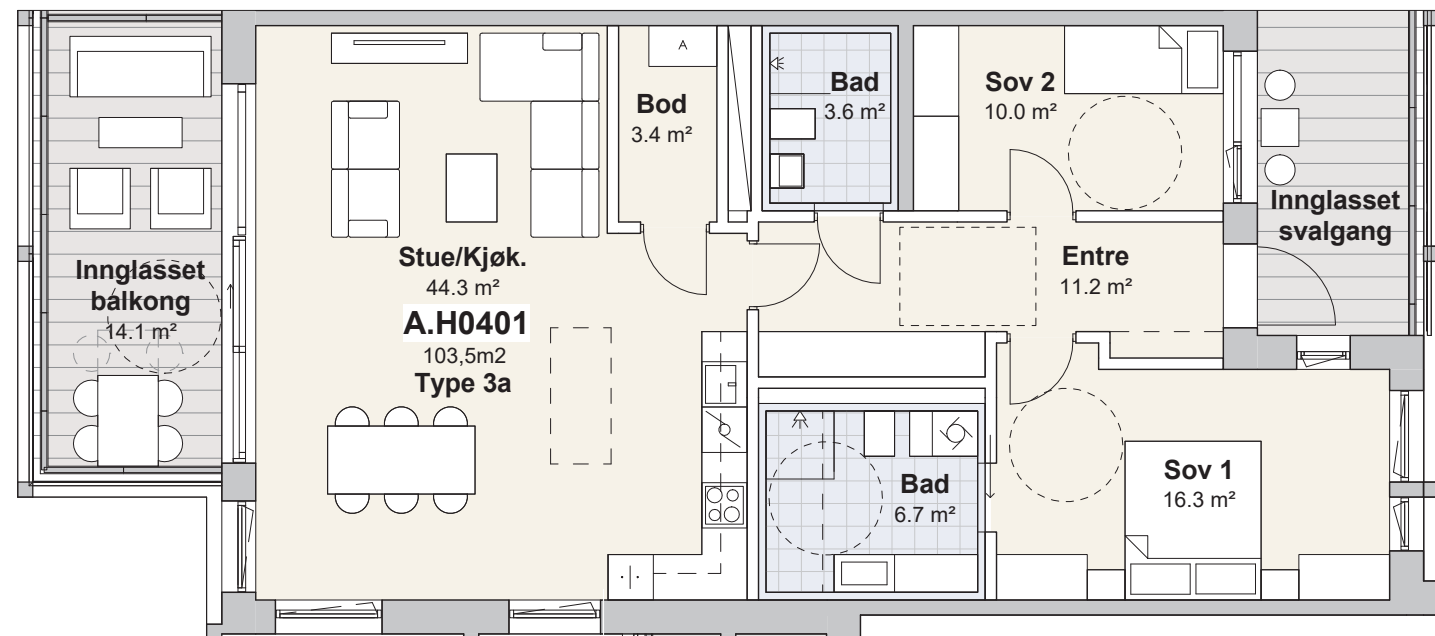




Leilighetstype 3A – Oppgang A

A-401, A-601 og A-801

Rom	3
Etasje	4, 6 og 8
BRA	104 m ²
P-rom	100 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	14,1 m ²

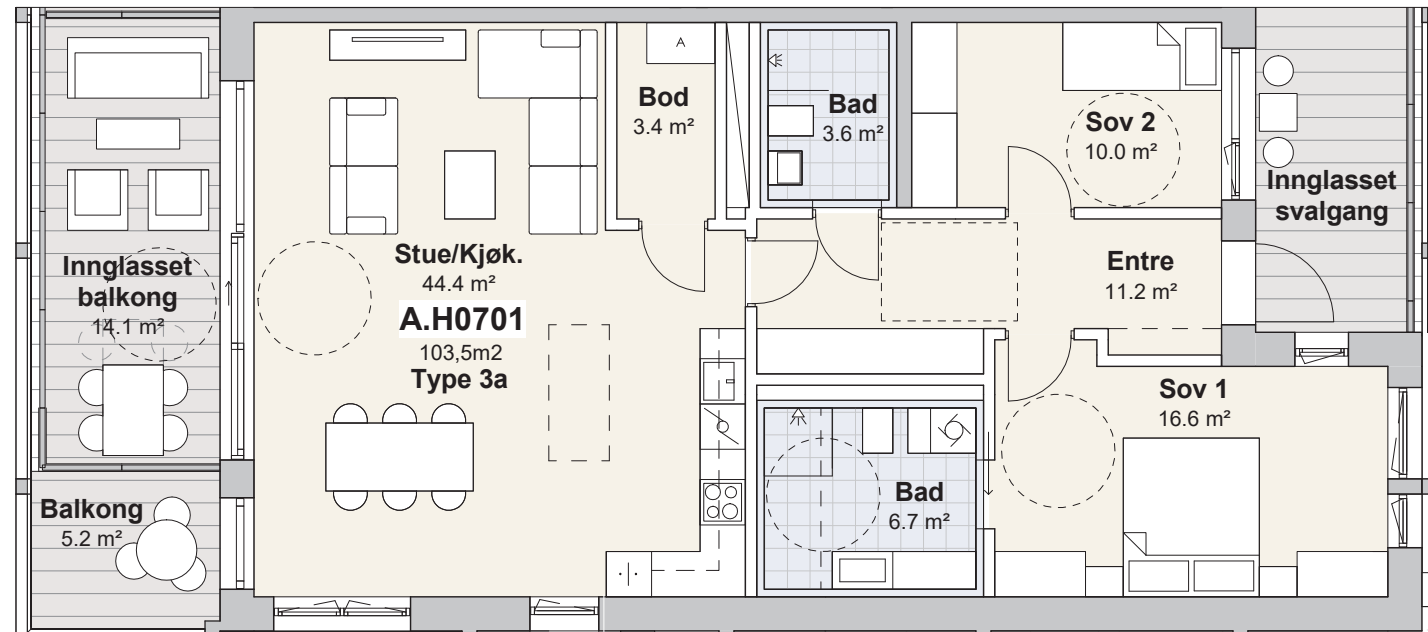




Leilighetstype 3A – Oppgang A

A-501 og A-701

Rom	3
Etasje	5 og 7
BRA	104 m ²
P-rom	100 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	19,3 m ²



Kaifronten

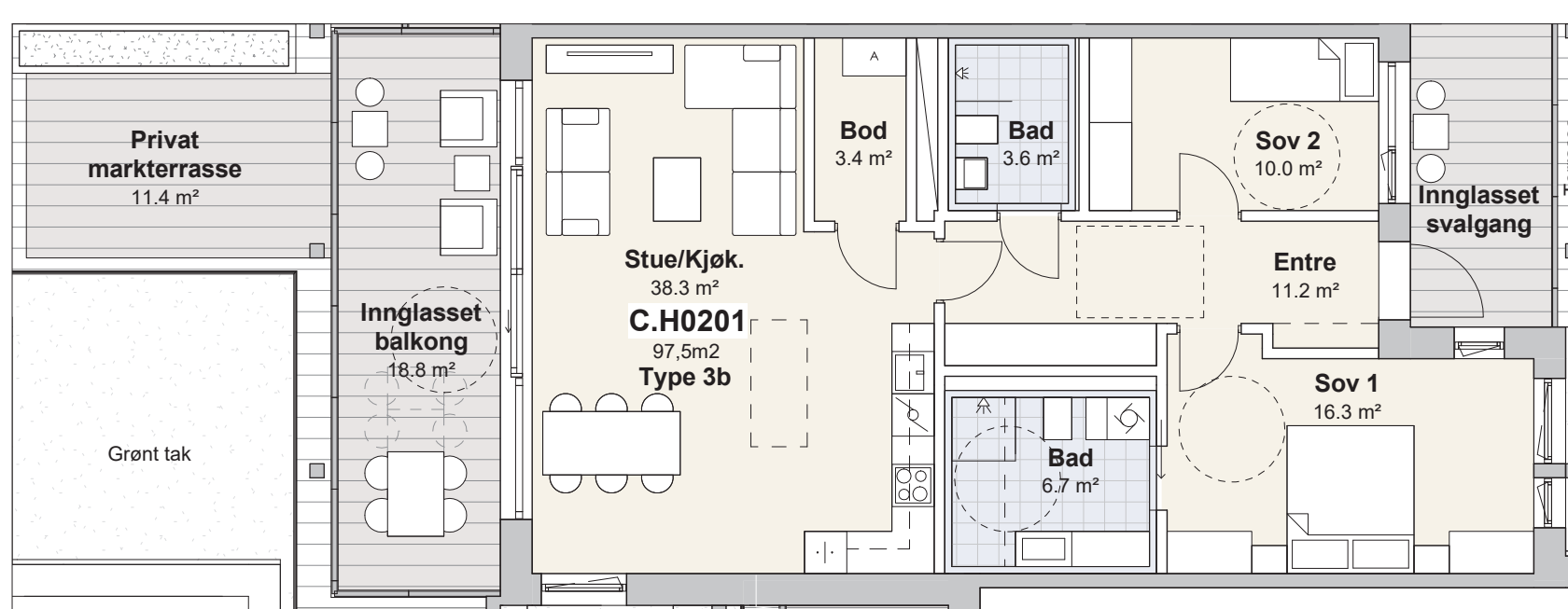




Leilighetstype 3B – Oppgang C

C-201

Rom	3
Etasje	2
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	30,2 m ²

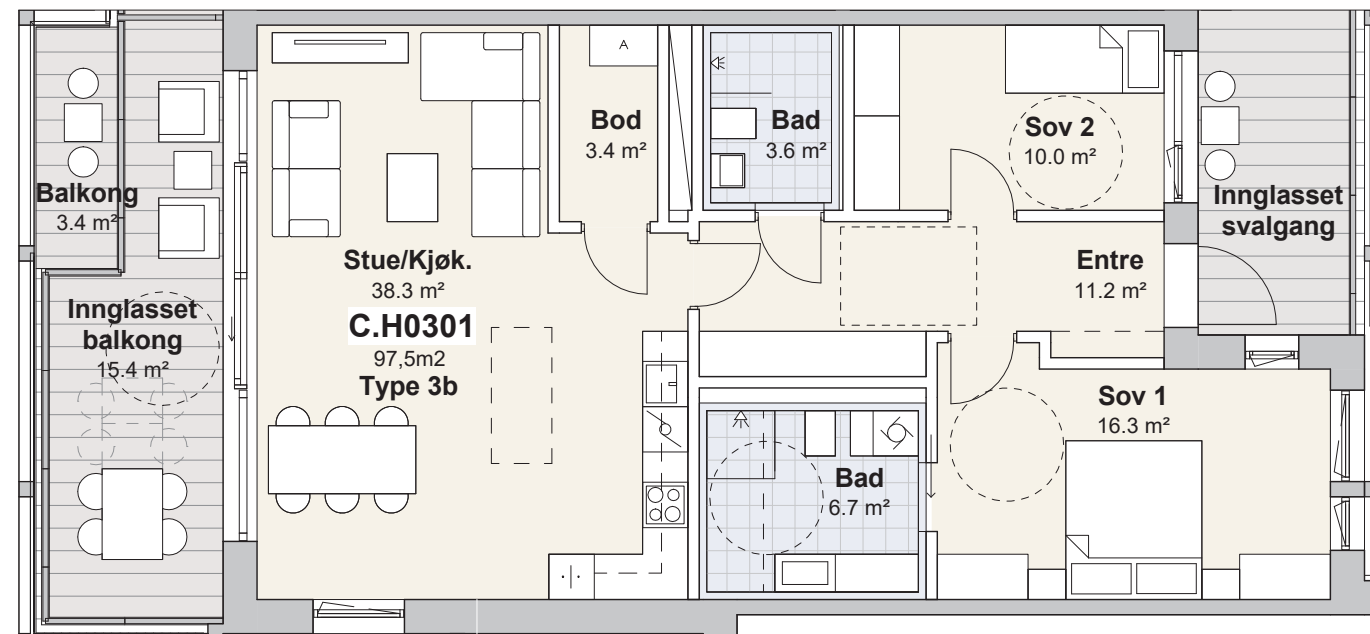




Leilighetstype 3B – Oppgang C

C-301 og C-501

Rom	3
Etasje	3 og 5
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	18,8 m ²

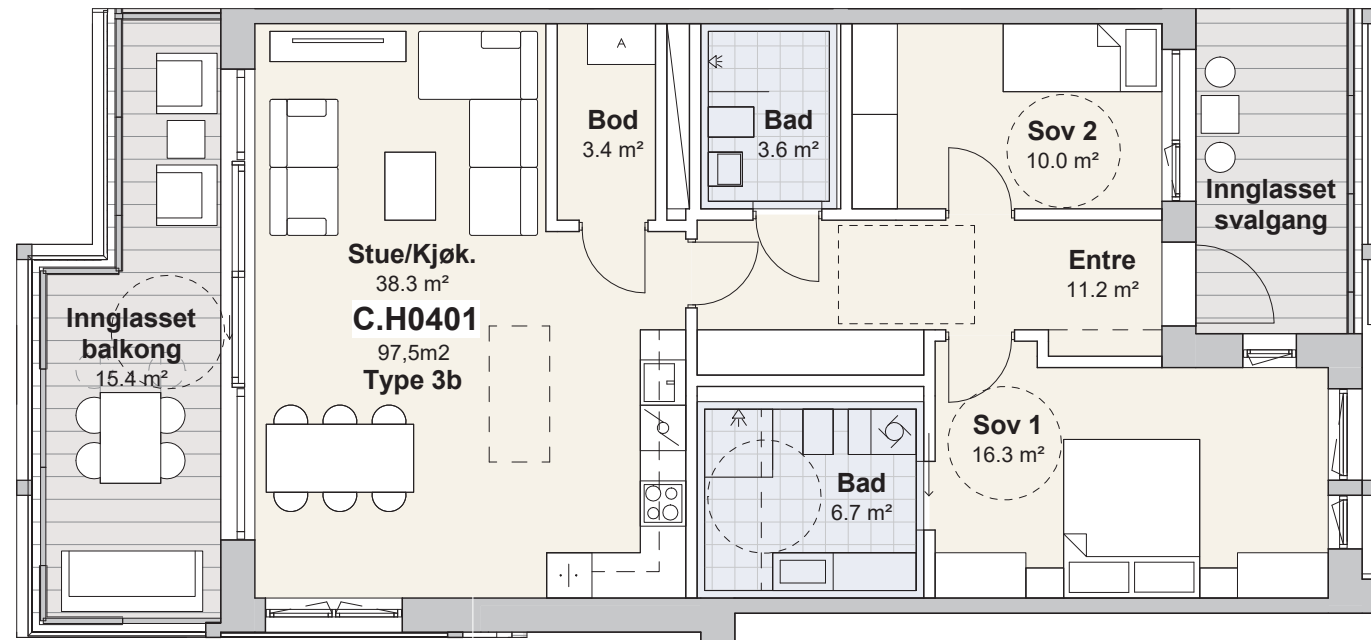




Leilighetstype 3B – Oppgang C

C-401 og C-601

Rom	3
Etasje	4 og 6
BRA	97 m ²
P-rom	93 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	15,4 m ²

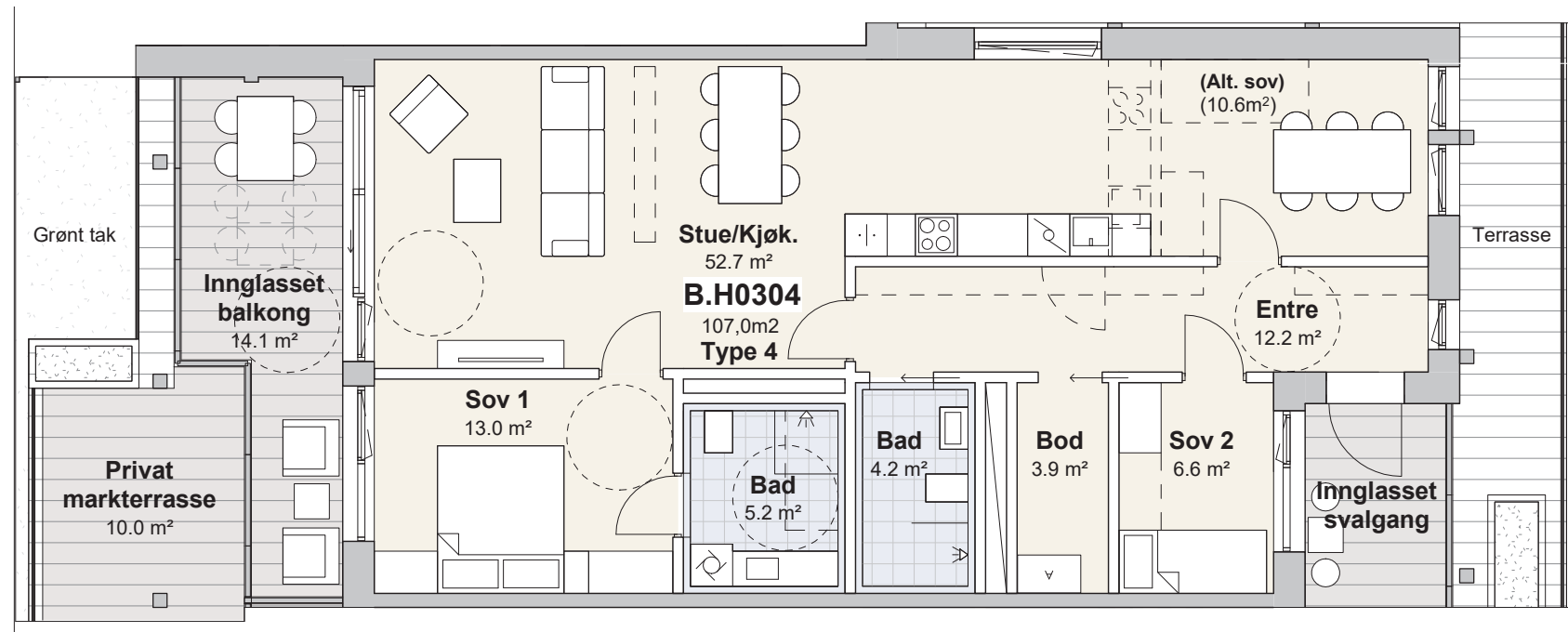




Leilighetstype 4 – Oppgang B og D

B-304 og D-304

Rom	3
Etasje	3
BRA	107 m ²
P-rom	103 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	24,1 m ²

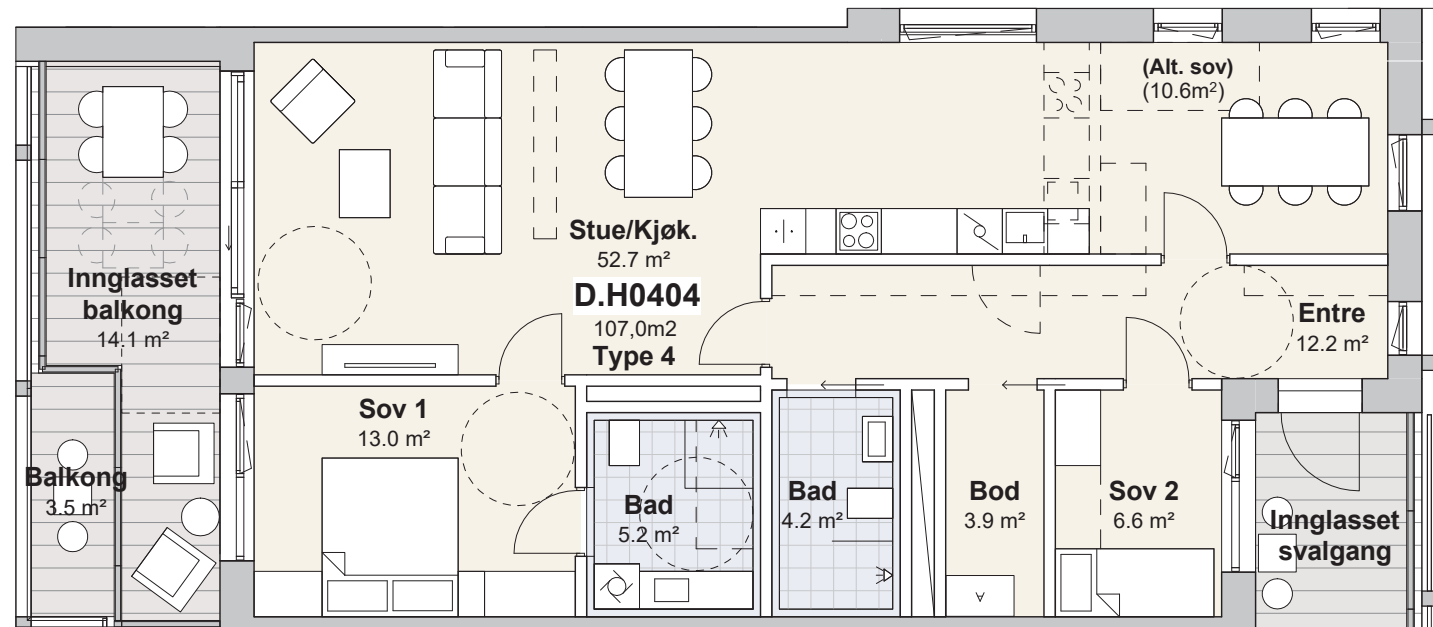




Leilighetstype 4 – Oppgang B og D

B-404, B-604 og D-404

Rom	3
Etasje	4 og 6
BRA	107 m ²
P-rom	103 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	17,3 m ²

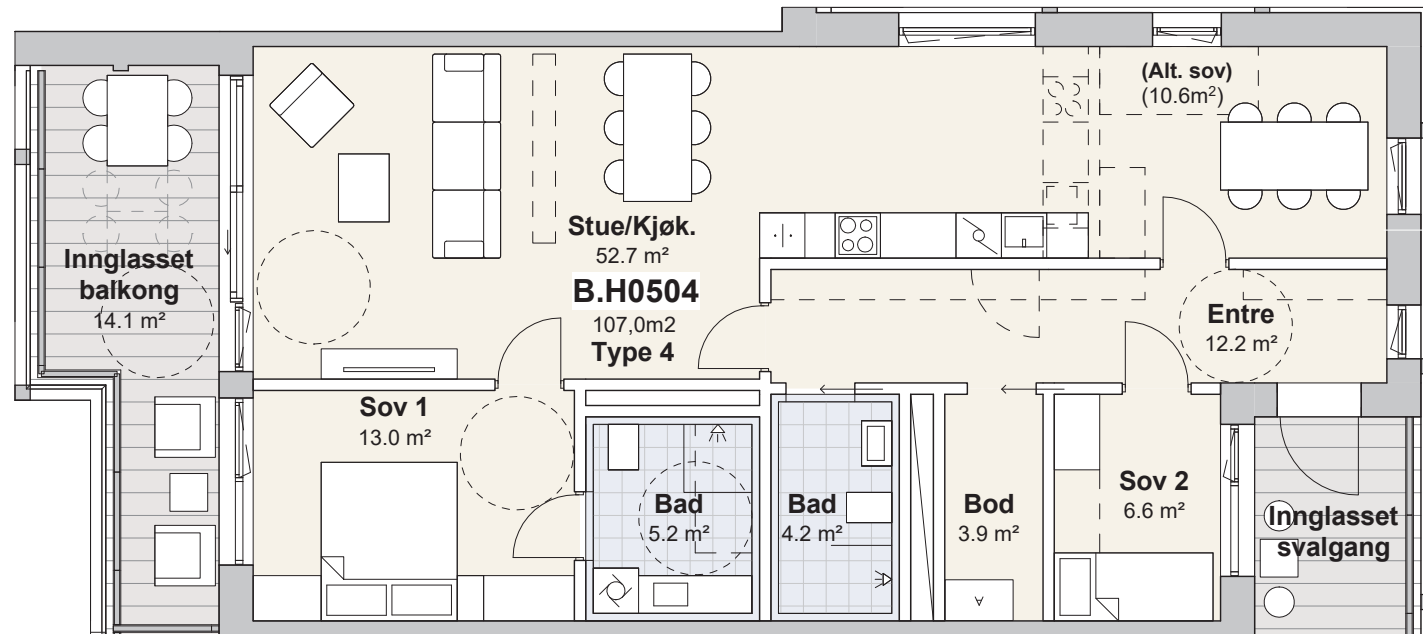




Leilighetstype 4 – Oppgang B og D

B-504 og D-504

Rom	3
Etasje	5
BRA	107 m ²
P-rom	103 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	14,1 m ²

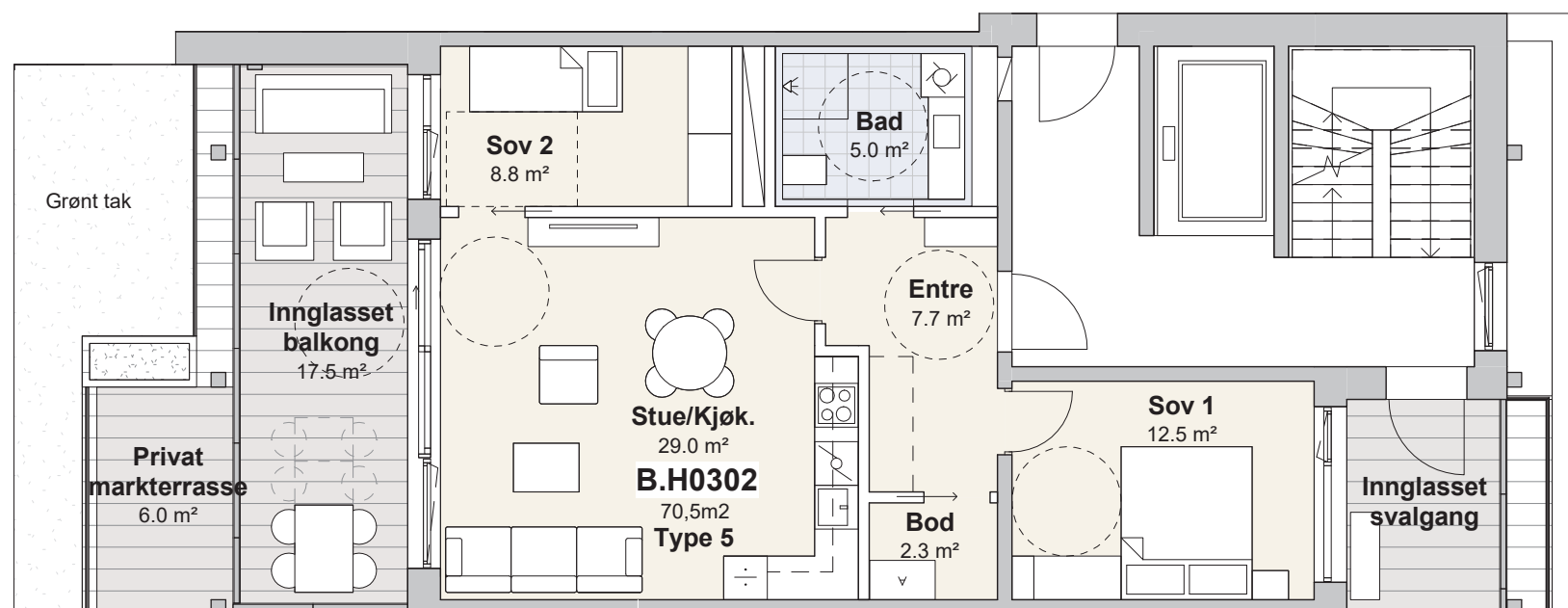




Leilighetstype 5 – Oppgang B

B-302

Rom	3
Etasje	3
BRA	70 m ²
P-rom	67 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	1 stk.
Uterom	23,5 m ²

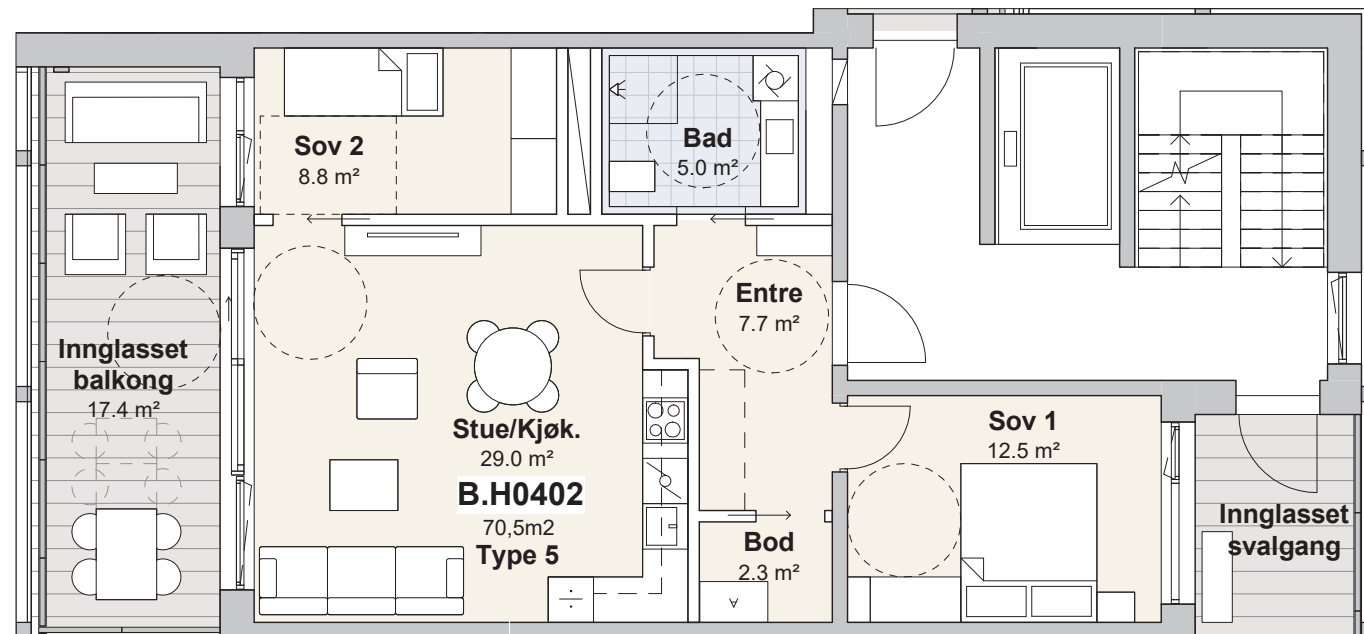




Leilighetstype 5 – Oppgang B

B-402, B-502, B-602 og B-702

Rom 3
 Etasje 4, 5, 6 og 7
 BRA 70 m²
 P-rom 67 m²
 Soverom 2 stk.
 Bad 1 stk.
 Uterom 17,4 m²

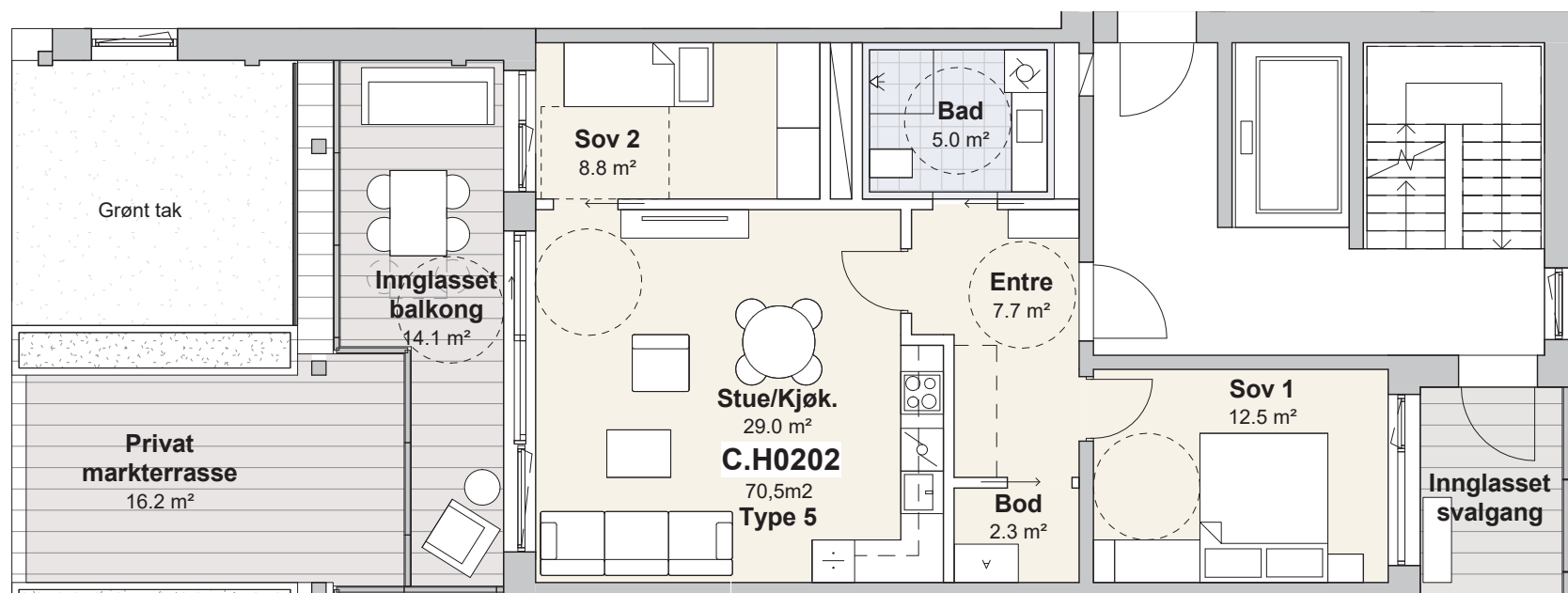




Leilighetstype 5 – Oppgang C

C-202

Rom	3
Etasje	2
BRA	70 m ²
P-rom	67 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	1 stk.
Uterom	30,3 m ²



Kaifronten

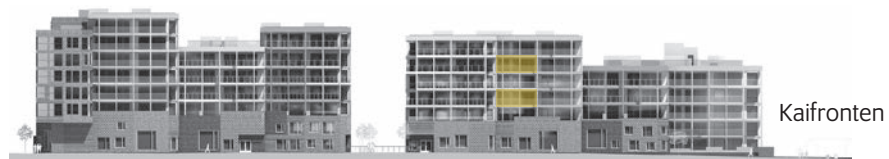
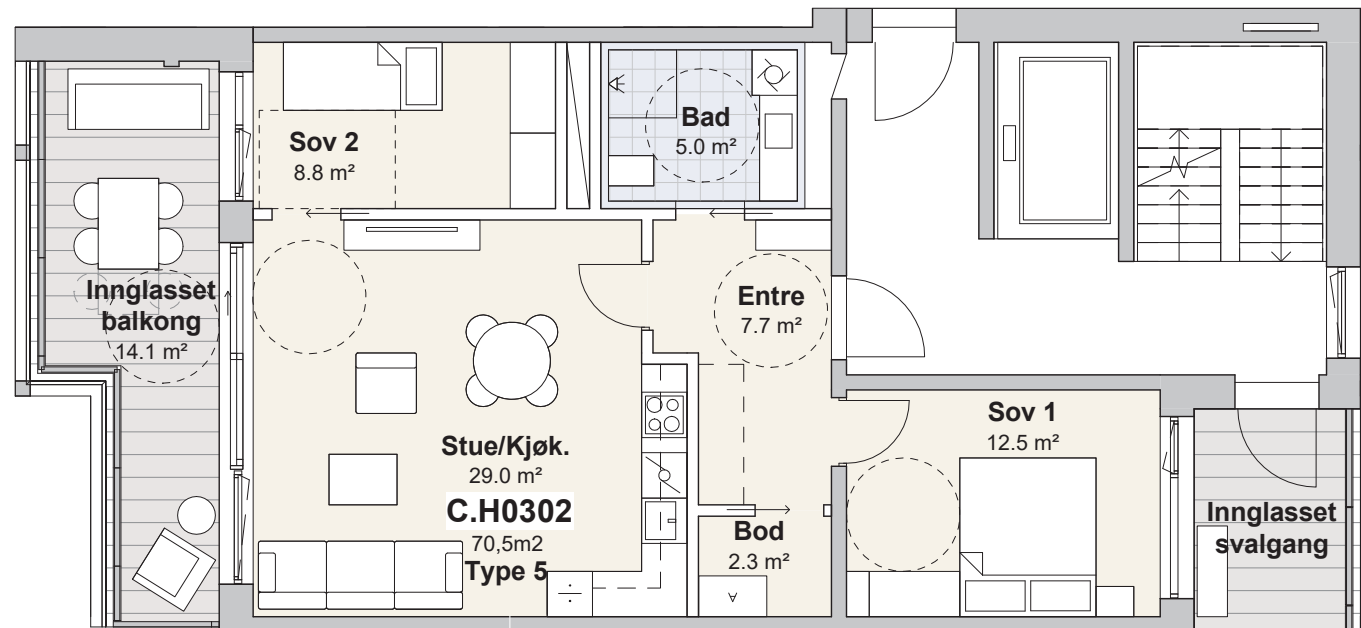




Leilighetstype 5 – Oppgang C

C-302 og C-502

Rom	3
Etasje	4 og 5
BRA	70 m ²
P-rom	67 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	1 stk.
Uterom	14,1 m ²

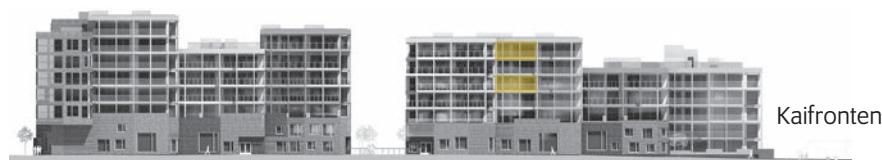
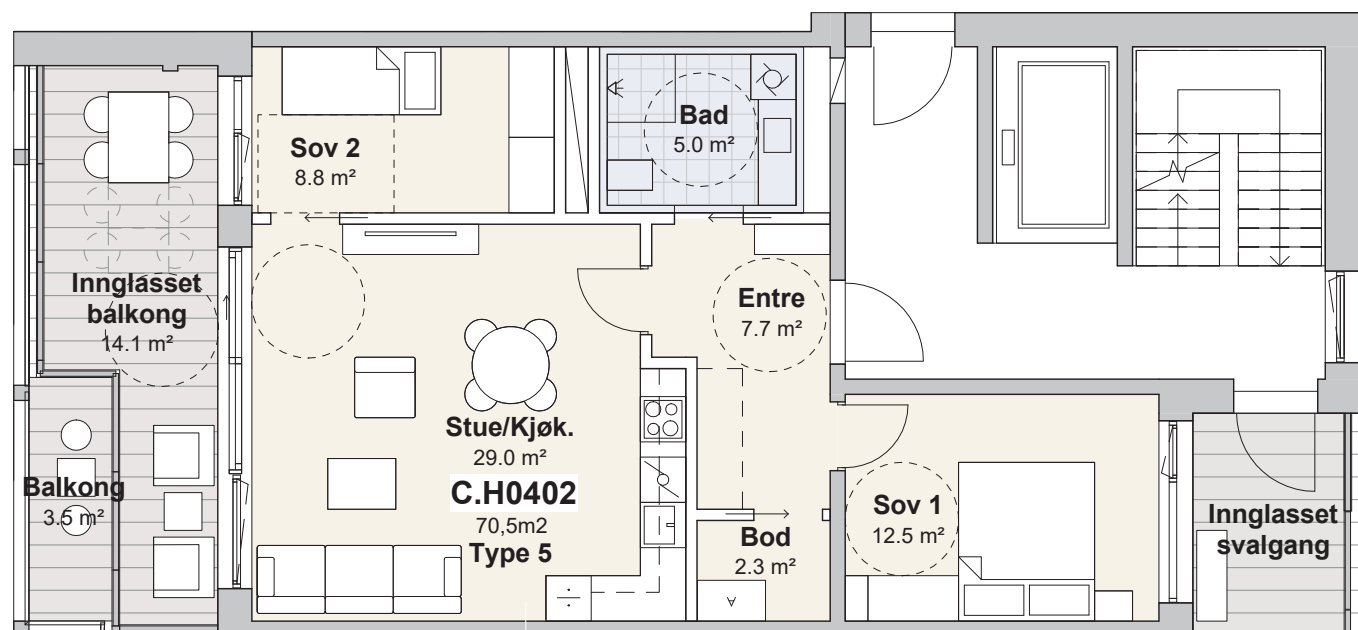




Leilighetstype 5 – Oppgang C

C-402 og C-602

Rom	3
Etasje	4 og 6
BRA	70 m ²
P-rom	67 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	1 stk.
Uterom	17,6 m ²

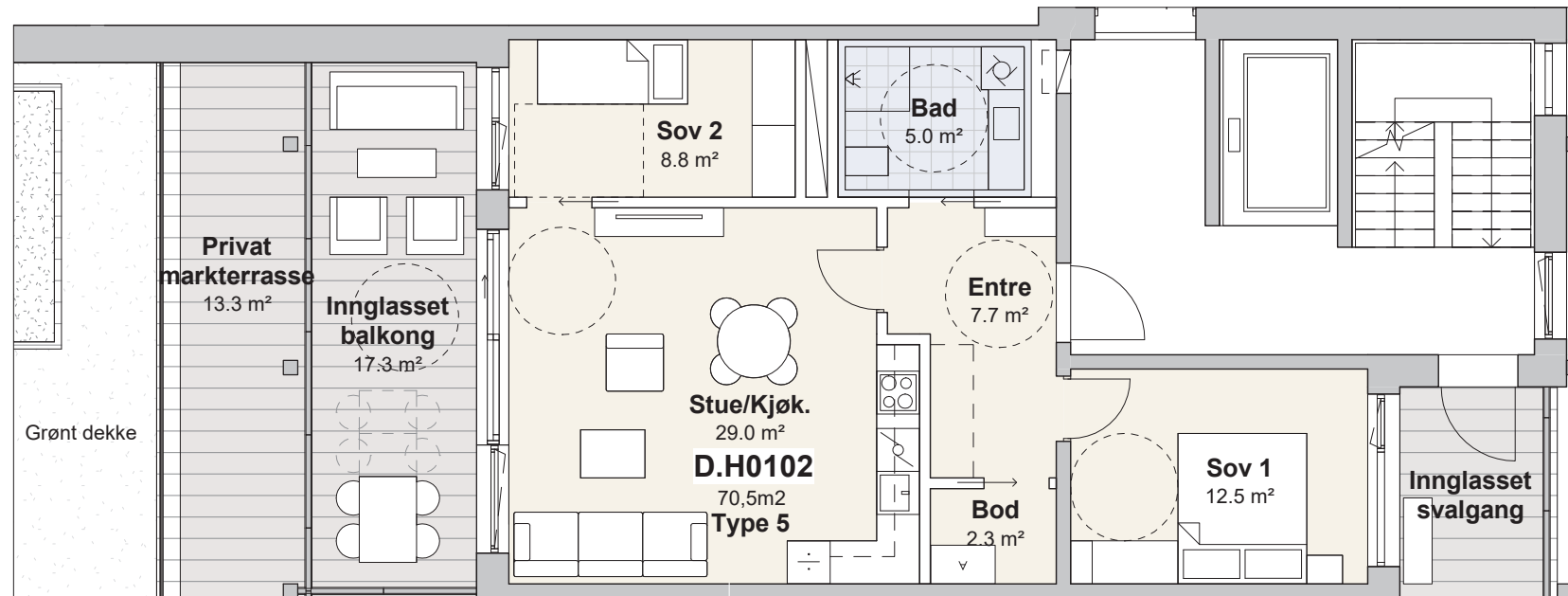




Leilighetstype 5 – Oppgang D

D-102

Rom	3
Etasje	1
BRA	70 m ²
P-rom	67 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	1 stk.
Uterom	30,6 m ²

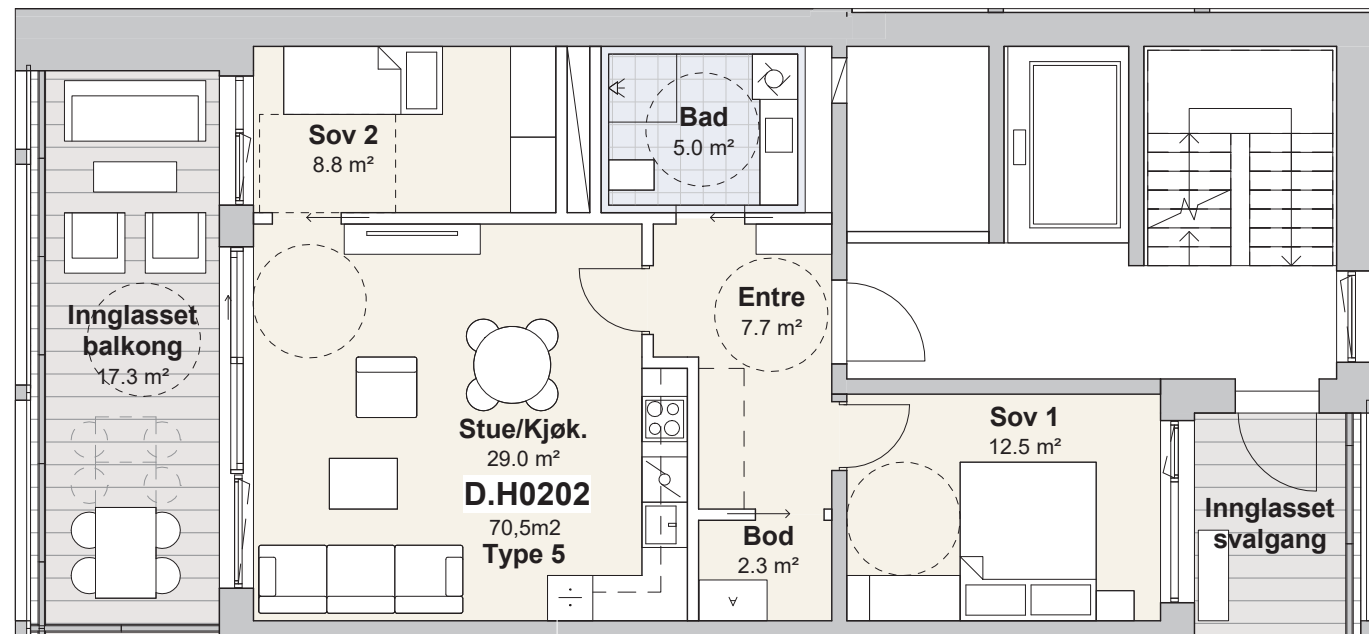




Leilighetstype 5 – Oppgang D

D-202, D-302, D-402 og D-502

Rom	3
Etasje	2, 3, 4 og 5
BRA	70 m ²
P-rom	67 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	1 stk.
Uterom	17,3 m ²

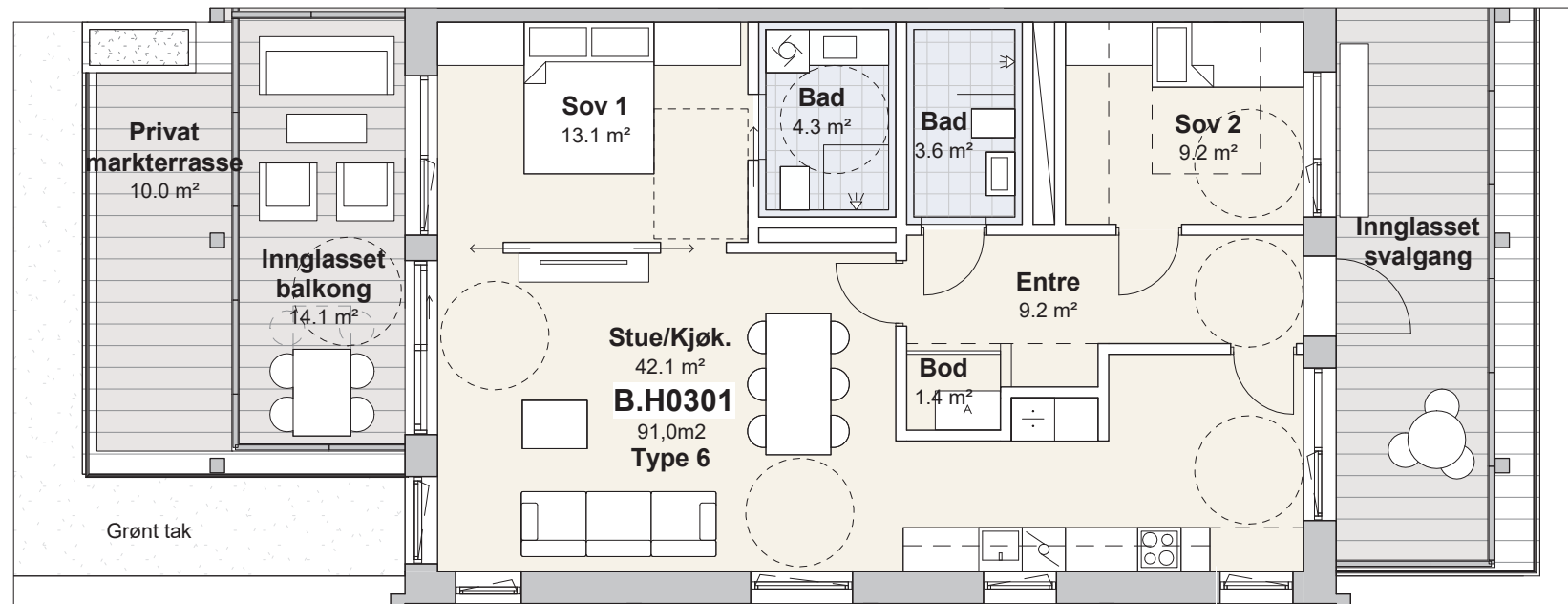




Leilighetstype 6 – Oppgang B

B-301

Rom	3
Etasje	3
BRA	91 m ²
P-rom	89 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	24,1 m ²

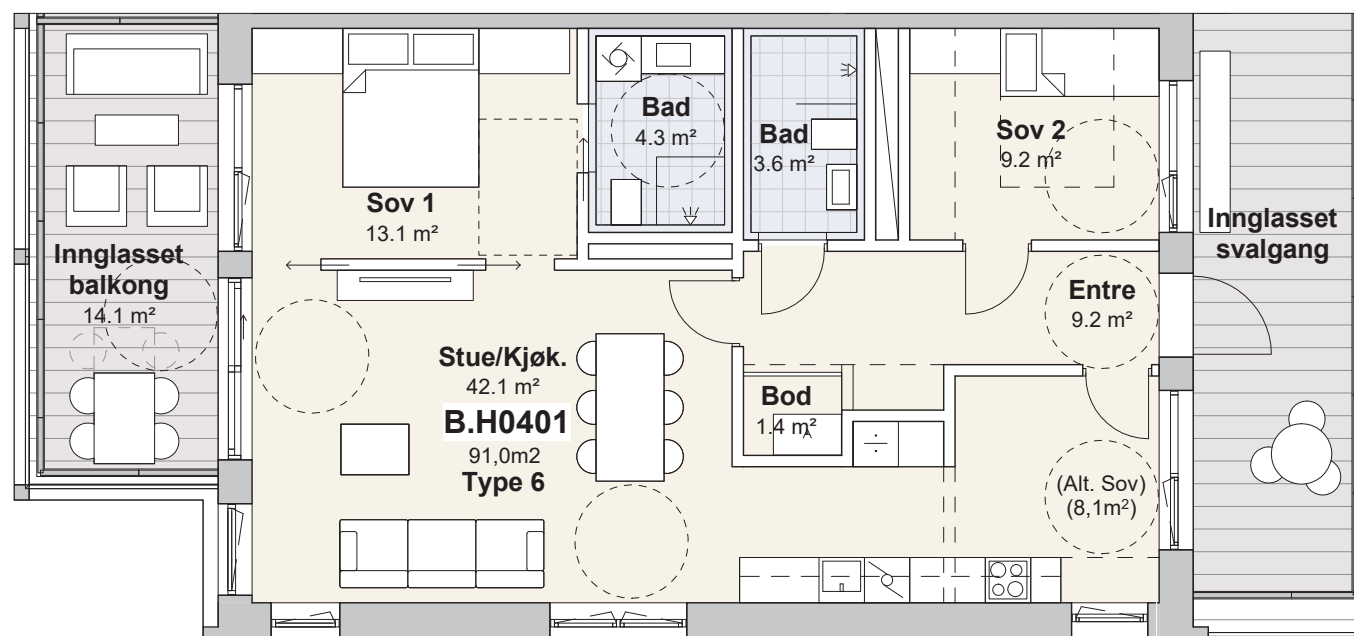




Leilighetstype 6 – Oppgang B

B-401 og B-601

Rom	3
Etasje	4 og 6
BRA	91 m ²
P-rom	89 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	14,1 m ²

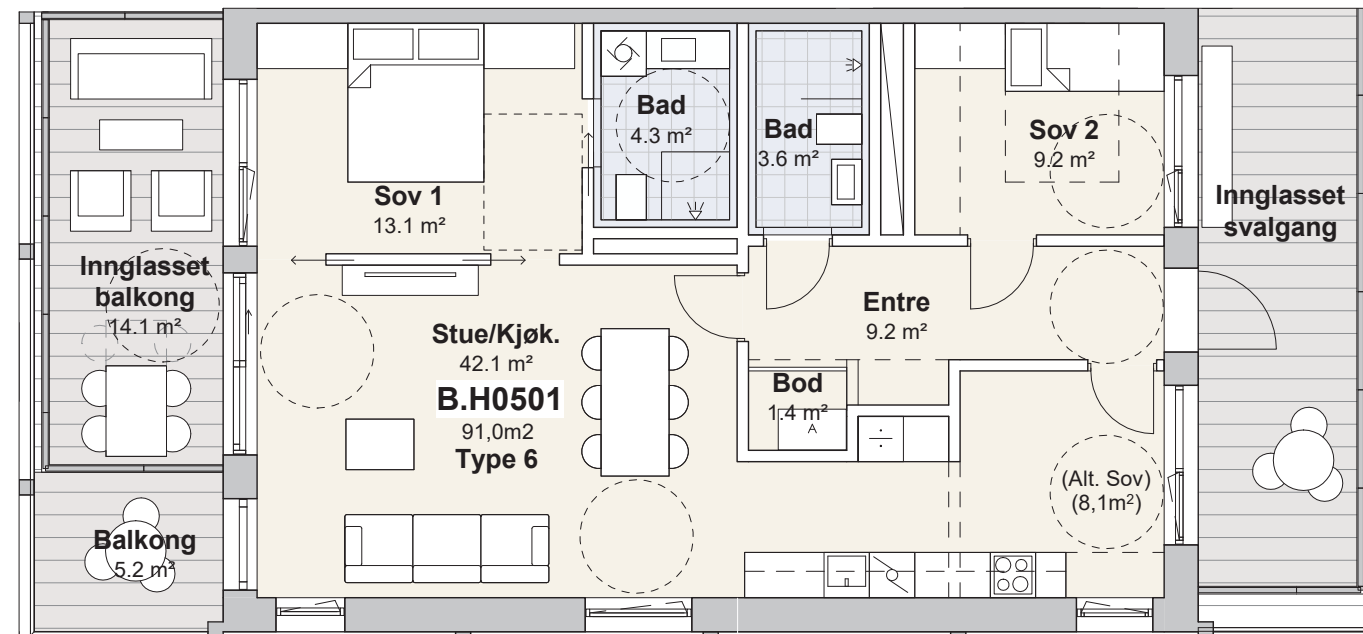




Leilighetstype 6 – Oppgang B

B-501 og B-701

Rom	3
Etasje	5 og 7
BRA	91 m ²
P-rom	89 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	19,3 m ²

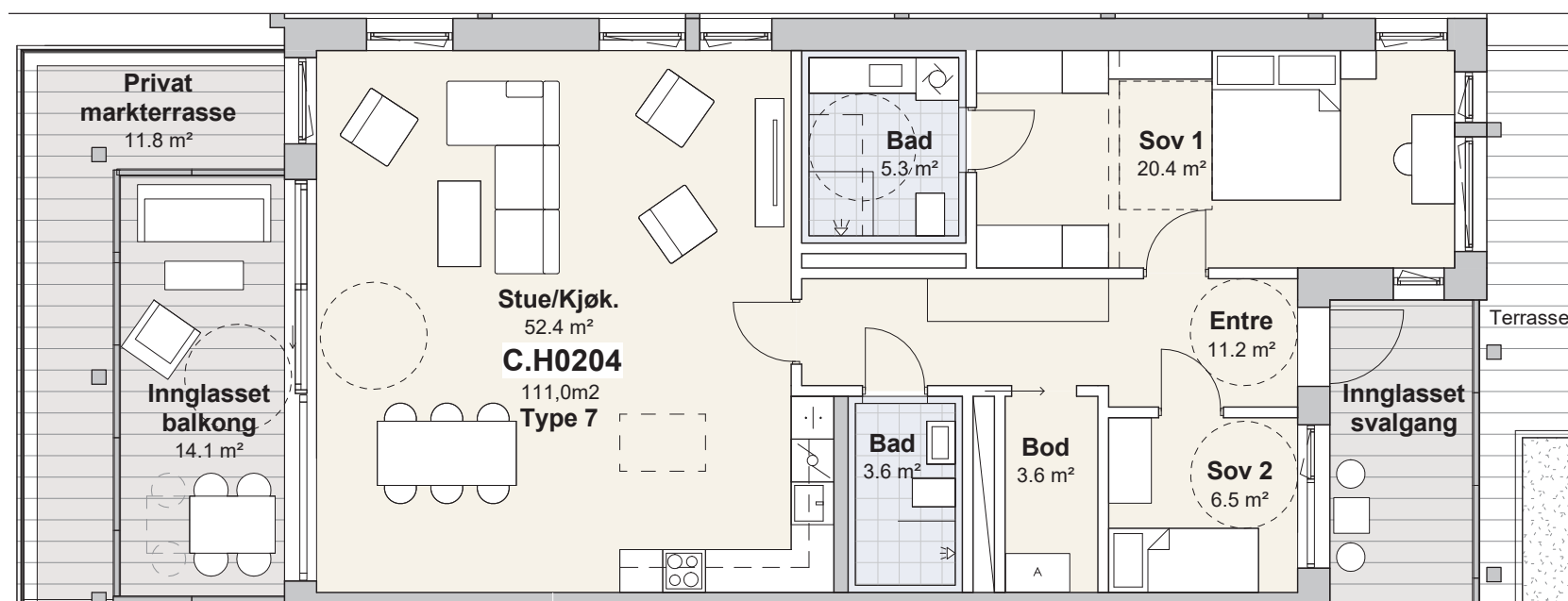




Leilighetstype 7 – Oppgang C

C-204

Rom	3
Etasje	2
BRA	111 m ²
P-rom	107 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	25,9 m ²

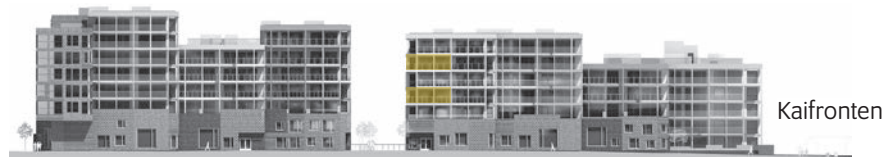
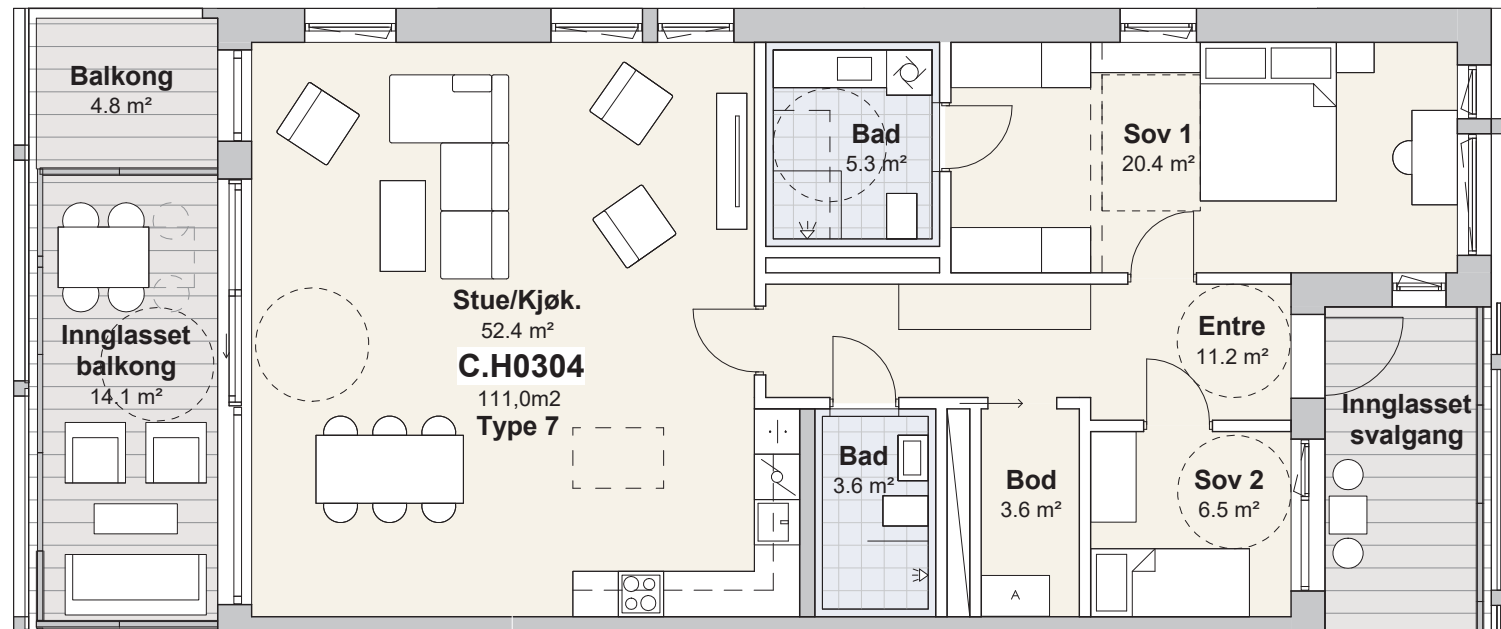




Leilighetstype 7 – Oppgang C

C-304 og C-504

Rom	3
Etasje	3 og 5
BRA	111 m ²
P-rom	107 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	19,3 m ²

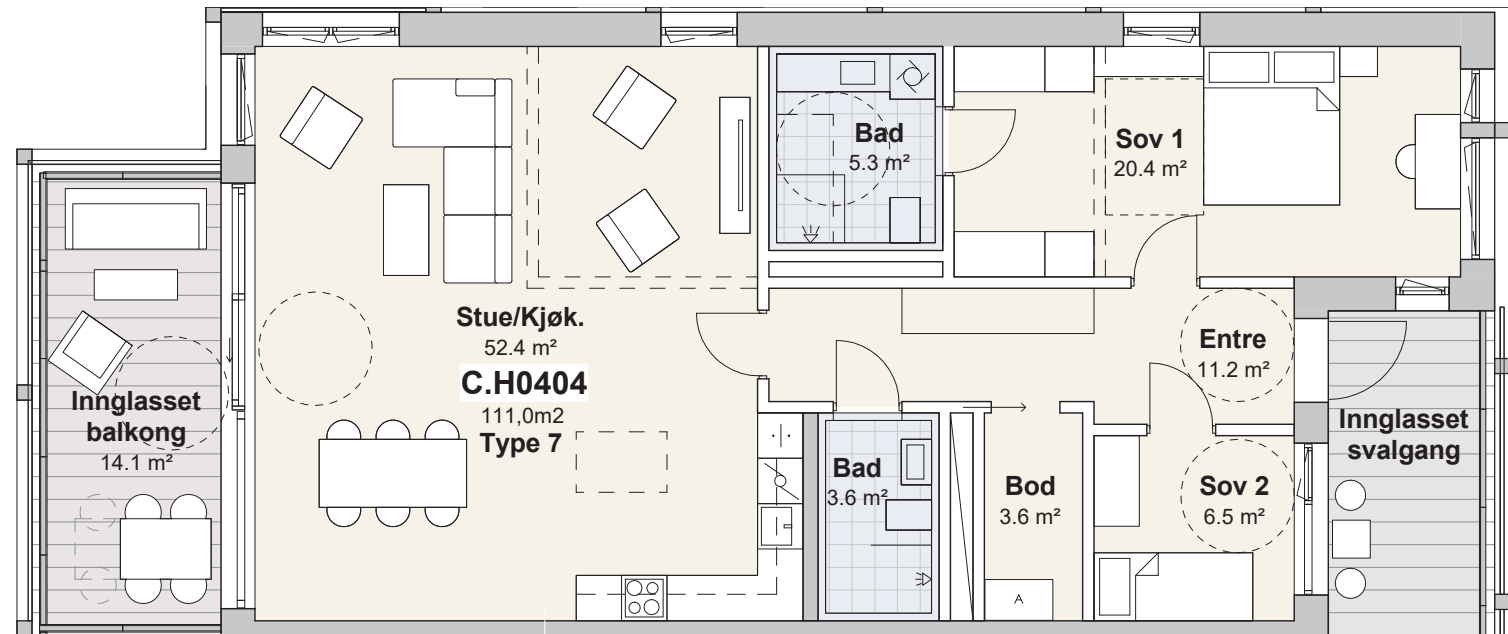




Leilighetstype 7 – Oppgang C

C-404 og C-604

Rom	3
Etasje	4 og 6
BRA	111 m ²
P-rom	107 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	14,1 m ²

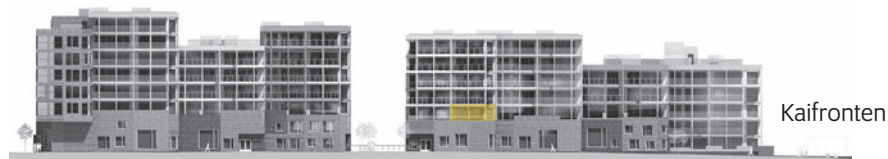
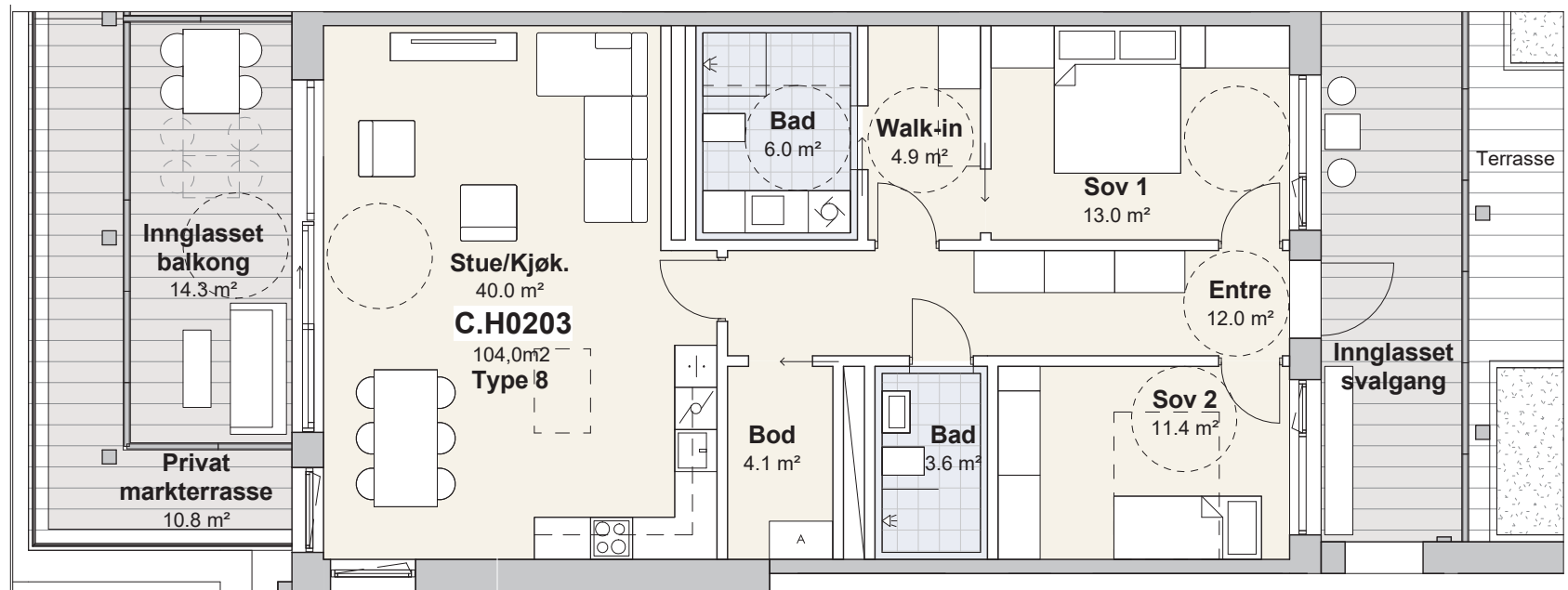




Leilighetstype 8 – Oppgang C

C-203

Rom	3
Etasje	2
BRA	104 m ²
P-rom	99 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	25,1 m ²

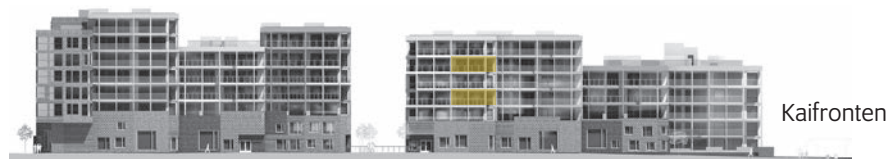
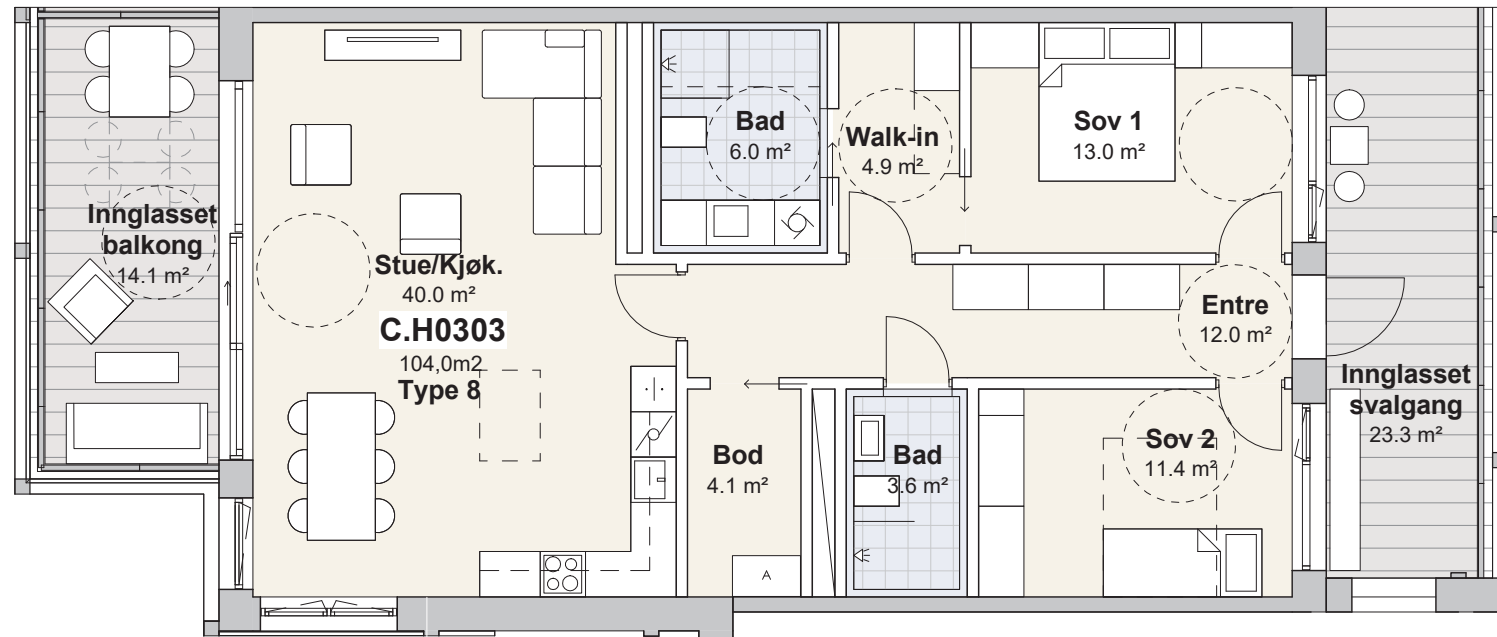




Leilighetstype 8 – Oppgang C

C-303 og C-503

Rom	3
Etasje	3 og 5
BRA	104 m ²
P-rom	99 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	14,1 m ²

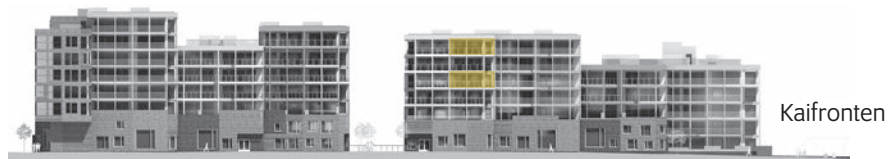
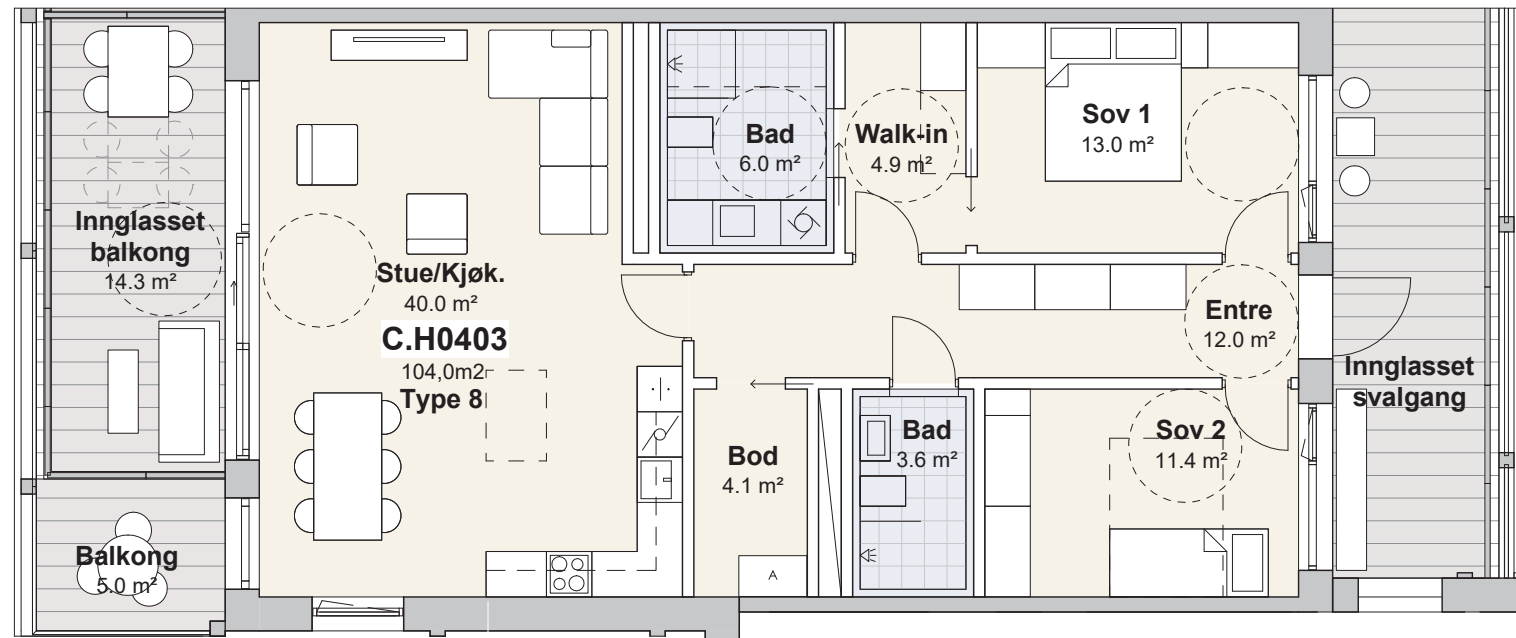




Leilighetstype 8 – Oppgang C

C-403 og C-603

Rom	3
Etasje	4 og 6
BRA	104 m ²
P-rom	99 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom	19,3 m ²

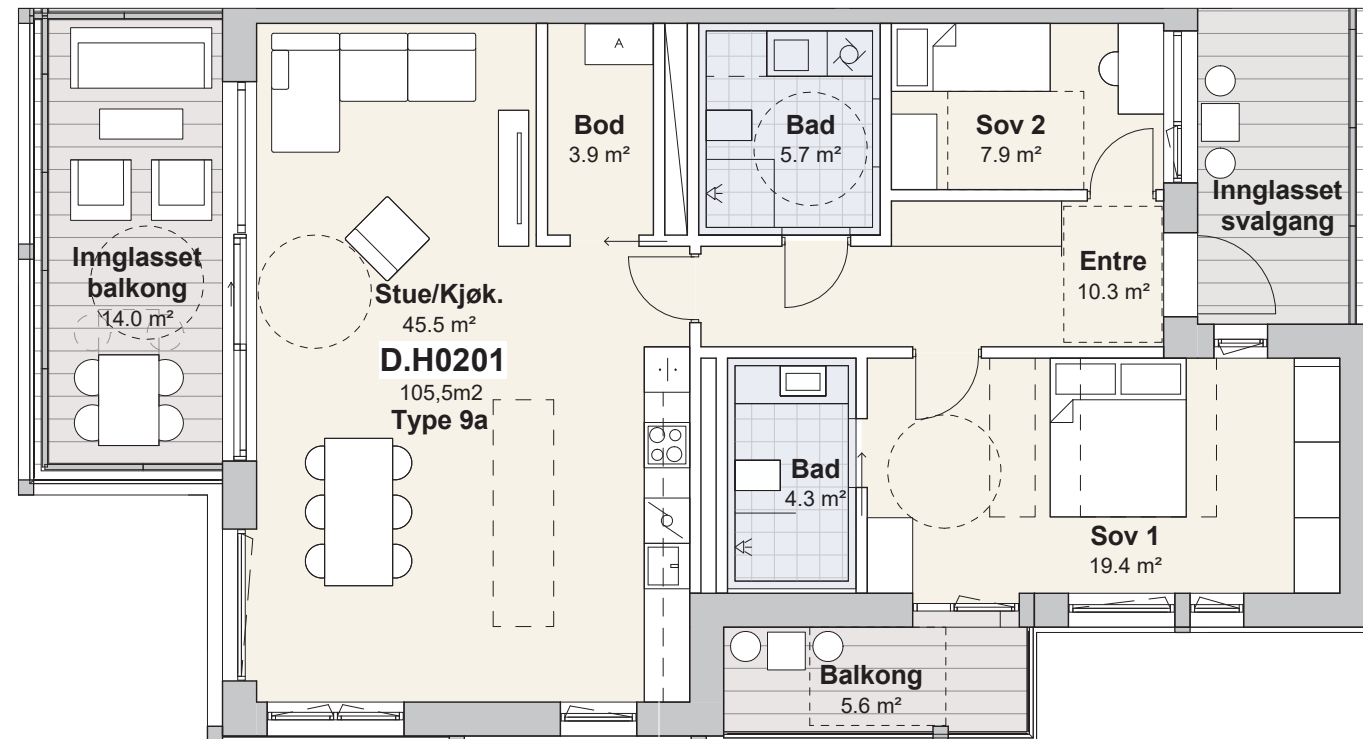




Leilighetstype 9A – Oppgang D

D-201

Rom	3
Etasje	2
BRA	106 m ²
P-rom	102 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom 1	14,0 m ²
Uterom 2	5,6 m ²

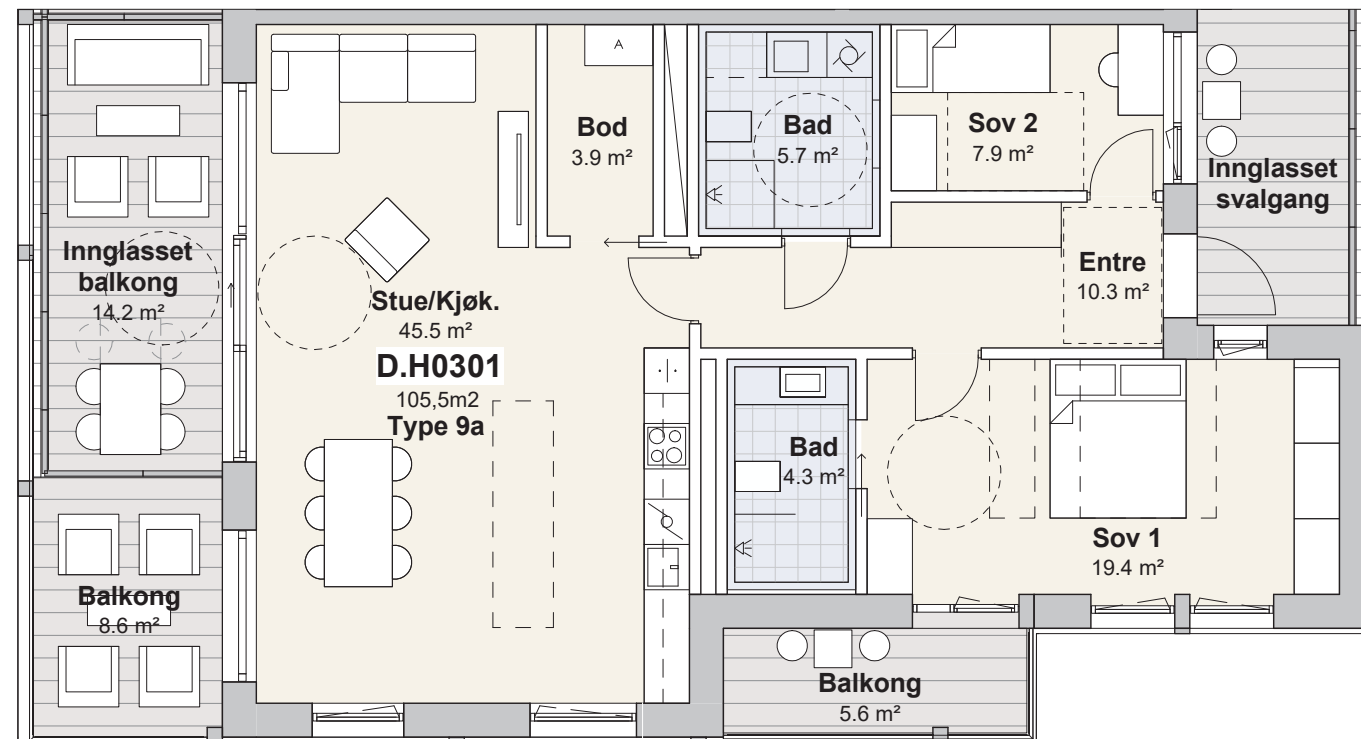




Leilighetstype 9A – Oppgang D

D-301 og D-501

Rom	3
Etasje	3 og 5
BRA	106 m ²
P-rom	102 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom 1	15,4 m ²
Uterom 2	5,6 m ²

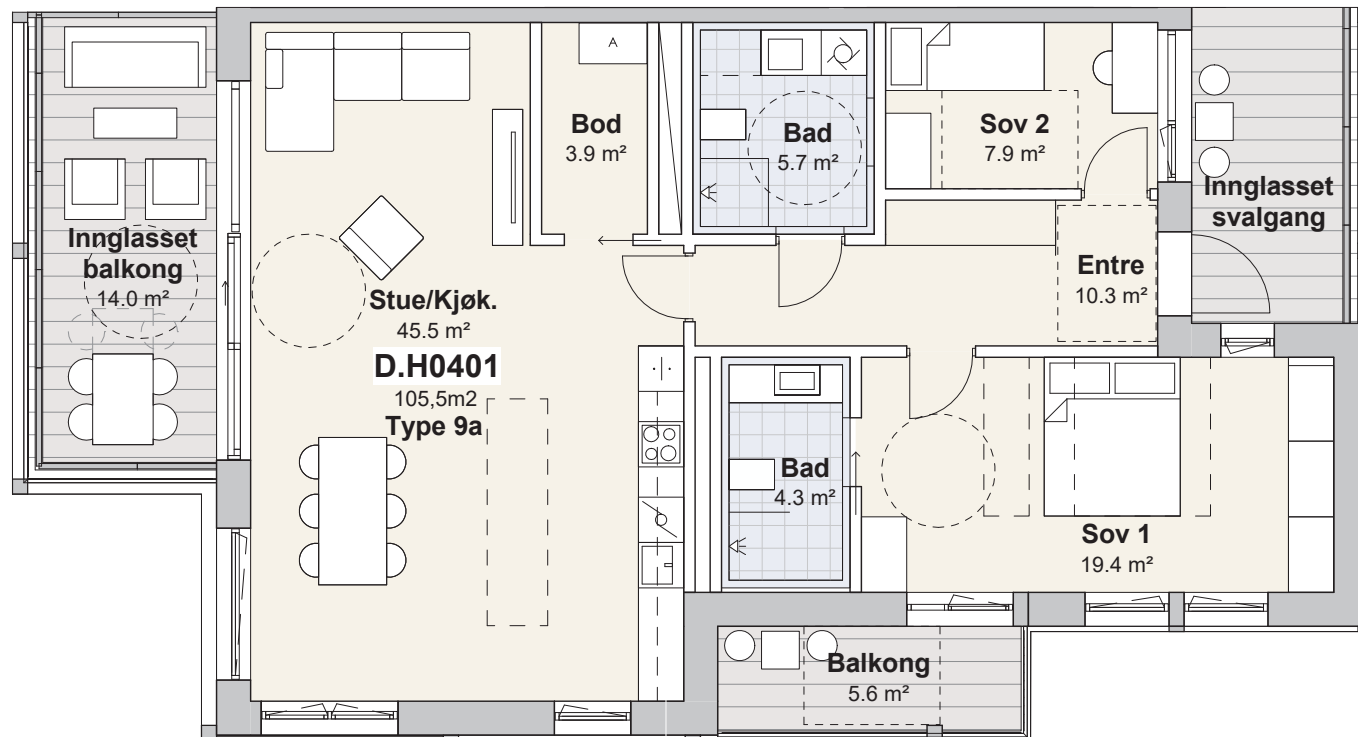




Leilighetstype 9A – Oppgang D

D-401

Rom	3
Etasje	4
BRA	106 m ²
P-rom	102 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom 1	15,4 m ²

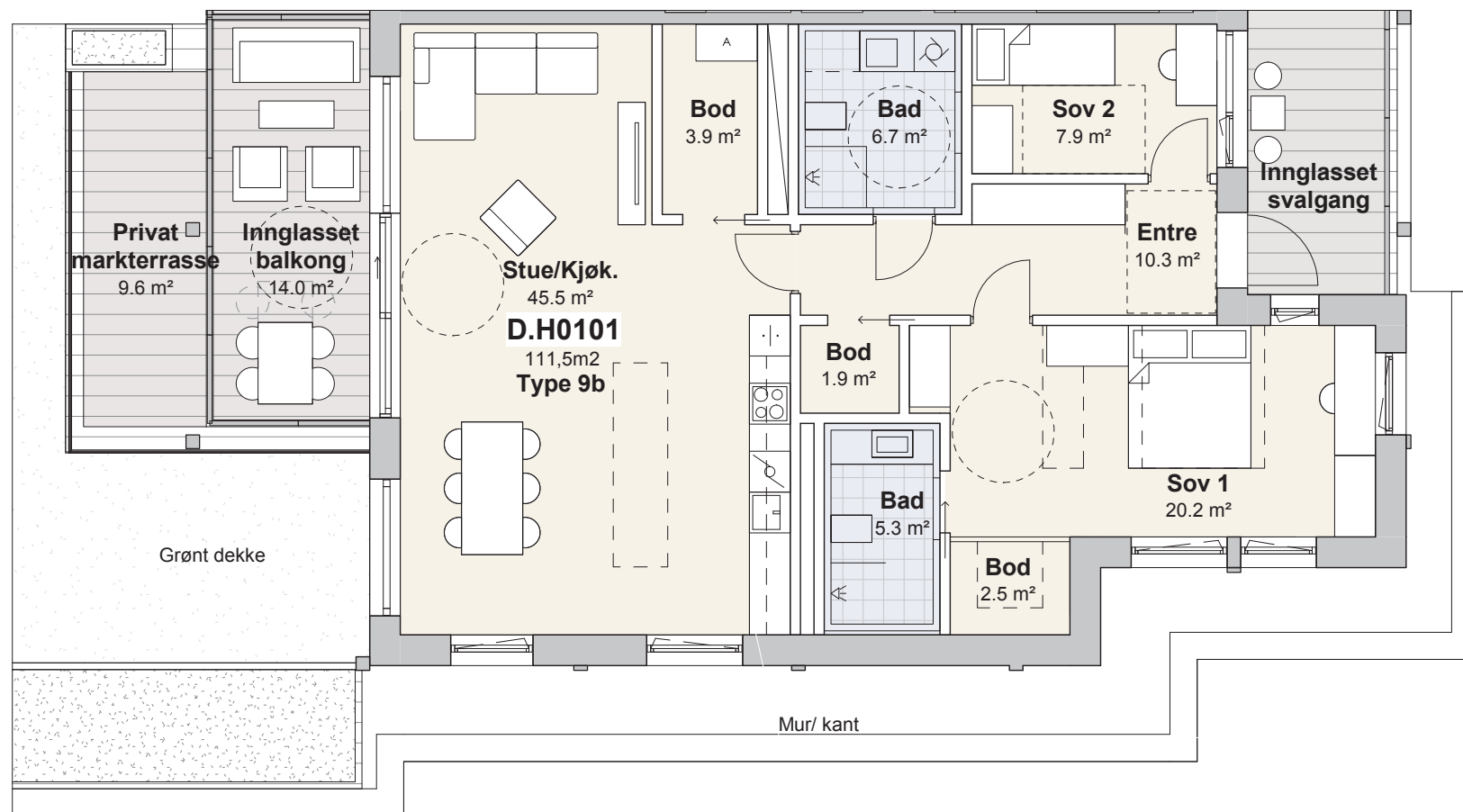




Leilighetstype 9B – Oppgang D

D-101

Rom	3
Etasje	1
BRA	111 m ²
P-rom	102 m ²
Soverom	2 stk.
Bad	2 stk.
Uterom 1	28,6 m ²





Eiendommen fra A–Å

Oppdragsnummer

94I205012

Kontaktperson og ansvarlig megler

Navn: Lill-Iren Barth, telefon 91 32 65 32

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Møllegaten 9, 3111 Tønsberg

Org.nr.: 910 968 955

Selger/Utbygger

Navn: Horten Havnepark AS

Adresse: Storgata 34, 3182 Horten

Org.nr.: 923 162 062

Hjemmelshaver

Navn: Horten kommune

Org.nr.: 964 951 284

Selger/utbygger har rettigheter i eiendommen iht. inngått kjøpekontrakt med hjemmelshaver datert 05.11.2020. Pr. lansering foreligger ikke generalfullmakt fra hjemmelshaver, men dette vil bli utstedt så snart tomten fradeles og bygging igangsettes.

Generelt om prosjektet Horten Havnepark

I disse lyse moderne leilighetene vil du føle deg vel i havn, og livet skal være lettvinnt. Hagearbeid består av lettstelte balkonghager og små grønnsakshager på de trivelige takterrassene. Treningsøkten tas på fjorden, i klatreparken eller med fantastisk utsikt fra treningsområdet på takterrassen. Horten Havnepark er planlagt å bestå av 71 leiligheter når prosjektet er ferdig utbygd, med næringsarealer i nederste etasje. LES MER: www.hortenhavnepark.no

Bo i sentrum – lev ved fjorden – nå har du anledning til å sikre deg en leilighet i dette unike prosjektet.

Eiendommen

Prosjektet Horten Havnepark skal oppføres på eiendommen gnr 125, bnr 192 og bnr 260 i Horten

kommune. Utbyggingseiendommen skal sammenslås/ grensejusteres/fradeles og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for KBA1 og KBA2 er oppgitt å være ca. 5 000 m².

Prosjektet er planlagt med totalt 71 leiligheter og ca. 4 næringsseksjoner fordelt på to bygg med tilhørende grøntområder, gatetun og forbindelser. Utbyggingen av boligene vil skje i ett byggetrinn. Det er planlagt oppført felles parkeringskjeller for boliger i KBA1 og KBA2. Næringslokalene er i hovedsak planlagt å huse klatre- og buldresenter, treningssenter og helsesenter. Prosjektet vil bestå av et eierseksjonssameie som vil inneholde en samleseksjon bolig og ca. 4 næringsseksjoner, som til sammen utgjør eierseksjonssameiet Horten Havnepark. Samleseksjon bolig vil bli betegnet som Horten Havnepark Borettslag. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger og endelig organisering.

Bebyggelsen ligger langs en forlengelse av Skippergata som forbinder sentrum med sjøen. Bebyggelsen er komprimert og frigir slik store arealer til felles bruk. Det planlegges en stor aktivitetspark nærmest sentrum. Gatetun, torg og gangforbindelser knytter bebyggelsen og uteområdene sammen med eksisterende forbindelser, og åpner området for offentlig bruk. Eksisterende bygningsmasse innenfor planområdet blir ikke endret.

Adresse

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Andel i frittstående borettslag.

Boligtype

Leilighet.

Tomtetype

Eiet tomt.

Adkomst og beliggenhet

Horten Havnepark ligger meget sentralt ved havna, på nedsiden av Strandpromenaden mot fjorden. Som en forlengelse av Skippergata, vil området bygge bro mellom den koselige sentrumsbebyggelsen og Oslofjorden. I spaseravstand finner du et utvalg av populære restauranter, butikker, dagligvare og diverse sentrumsfunksjoner. Her bor du rett og slett i gangavstand til det meste av det du trenger i hverdagen.

Kort vei fra Horten sentrum ligger storslåtte Karljohansvern. Her kan du gå en idyllisk rundtur på kyststien, omringet av flott natur og historiske spor både i terrenget og ikke minst på Marinemuseet. Havnebyen Horten og Åsgårdstrand like ved, byr på mange gode kultur- og naturopplevelser. Borreparken midt imellom tar deg inn i vikingenes verden og magi. På sommerstid kan Horten også skilte med flere hyggelige badeplasser og strender. En forfriskende pause kan nytes på Batteritangen, Det Grønne Badehuset eller Vollane. Sistnevnte er en populær badeplass, med en stor gresslette ned mot Oslofjorden og en fin, smal sandstrand. Det er flere barnehager og skoler innen nærområdet og gode kollektivmuligheter via både buss og tog. Det er ca. 11 minutters kjøretur til Skoppum togstasjon med hyppige avganger til blant annet Tønsberg, Skoppum og Holmestrand. Det tar om lag 1 time med bil til Oslo, og 20 minutter til Tønsberg.

Innhold og standard

En fargerik røff fasade mykes opp av grønne lunger i Horten Havnepark. Alle leiligheter er gjennomgående, og du finner 11 ulike typer i størrelser fra 70-150 kvm BRA fordelt på fire oppganger (A-D). Det unike i prosjektet er at alle får innglassede balkonger, ligger vestvendt med god utsikt, gode solforhold, og ikke minst rettet mot lys og fjord. I tillegg har vi to felles takterrasser til bruk for beboerne. Alle leilighetene leveres selvfølgelig

med moderne standard, med malte flater i lyse toner, 1-stavs eikeparkett på gulv, samt kjøkken og bad leveres velutstyrt fra anerkjent leverandør. Er du tidlig ute, har du flere muligheter til å gjøre egne personlige endringer og tilvalg sammen med utbygger og entreprenør.

I Horten Havnepark tenker vi moderne og fremtidsrettet; det etableres solcelleanlegg på taket som leverer energi til byggene, og alle leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme som hovedoppvarming. Dette gir deg en svært behagelig varmeløsning, da gulvene varmes opp med varmt vann og har lav overflatetemperatur. Denne type gulvvarme består av et varmfordelingssystem av rør som legges ned i gulvet hvor det oppvarmede vannet sirkulerer. Innnetemperaturen kan senkes uten at det går ut over komforten, samt at systemet er skjult. Dette gir stor frihet med tanke på innredning og møblering. I tillegg til solceller, trenger vannbåren gulvvarme mye mindre energi for å fungere, reduserer varmetapet og gir et lavere energiforbruk.

Til hver leilighet medfølger en ekstra sportsbod, og du har egen garasje plass i lukket parkeringskjeller. Enklere blir det ikke!

Fellesareal/Utomhus/Infrastruktur

Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over borettslagets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet kan i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler.

Fellesarealene, herunder bl.a. svalganger, felles trappeganger, felles takterrasser, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende borettslaget ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det. Selger tar forbehold om endelig organisering av fellesareal.

Området for øvrig vil i hovedsak være offentlig tilgjengelig og bli opparbeidet for beplantning, lek og rekreasjon. Parken mot Strandpromenaden (aktivitetsparken), vil også fungere som felles uteoppholdsareal for boligene og ha store grønne flater og variert beplantning. I Aktivitetsparken er det lagt til rette for store arealer for variert lek med oppholdssoner langs kantene. Aktivitetsparken omkranses av en kombinert støyskjerm og buldrevegg med en stor klatreinstallasjon sentralt plassert. Mot sjøen ligger et lite torg i tilknytning til kyststien.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og eventuelle andre ledninger. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet/borettslaget dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en innvendig sportsbod og en innendørs parkeringsplass i felles underjordisk garasjeanlegg til hver leilighet, i tillegg til felles sykkelparkering.

Minimum høyde i garasjeanlegg er 2,1 meter (porthøyde) og bredden er 2,6 meter brutto. Lagmannsretten har fastslått at det i overensstemmelse med SINTEF Byggforsks anvisninger kan konkluderes med at parkeringsplasser må være 2,5 meter brede, men at søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. I visse tilfeller hele 3 meter. For HC-plasser gjelder et breddekrav på 4,5 meter.

Parkeringskjelleren for borettslaget er planlagt organisert som en tilleggsdel til samleseksjon bolig

(Horten Havnepark BRL) hvor parkeringsplassene sikres kjøper ved bruksrett. Parkeringsplasser kan fritt omsettes internt i borettslaget. Selger forbeholder seg likevel retten til å avgjøre hvordan den endelige organiseringen av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli.

Ankomst med bil er fra nordøst. Parkering for næring er i plan 1, og for bolig i UI via rampe langs byggets østre side.

Det kan være noen ekstra parkeringsplasser i garasjeanlegget som selges til fast pris, se prislisten.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder bl.a. kunne gjennomføre utleie eller salg.

Lading elbil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av elbil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av elbil betales av den enkelte seksjonseier/andelshaver. Selger tar forbehold om at lading av elbil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/borettslagets regning frem

til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei via det som er markert i reguleringsplanen som KV2. Det foreligger avtale med kommunen som sikrer adkomsrett for fremtidige beboere i prosjektet over KV2, og denne avtalen vil bli tinglyst på eiendommen. Avtale om veirett i 2022 gir også Havnevesenet rett til å kunne kreve leie for veiretten. Leien skal fastsettes etter antatt markedsverdi, fortrinnsvis basert på takst. Leieverdien skal fordeles likt på forbrukerne.

Organisering

Området er planlagt å bestå av flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen).

1) Sameiet Horten Havnepark

Eiendommen skal seksjoneres og sameiet er planlagt å bestå av ca. 4 næringsseksjoner (N) og en samleseksjon bolig (B), hvor Horten Havnepark BRL (borettslaget) vil bli hjemmelshaver til boligseksjonen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av sine respektive bruksenheter og rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Utkast til vedtekter og budsjett for sameiet følger som vedlegg.

2) Borettslaget – Horten Havnepark BRL

Horten Havnepark BRL (under stiftelse) er planlagt å bestå av totalt 71 andeler (antallet andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven.

Borettslaget vil bli stiftet av selger som et frittstående borettslag.

Boligbyggelaget/Selger fastsetter vedtekter for borettslaget i forbindelse med stiftelsen av borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og eventuelle husordensregler for borettslaget. Som medlem av boligbyggelaget og/borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal til 4. kvartal år 2025, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 15.12.2023. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av Covid 19 (Koronaviruset) og/eller konsekvenser av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig

at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet, samt forsinket/forvansket tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

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

Generelt om borettslag

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende boretts til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

Forkjøpsrett

Medlemmer av USBL boligbyggelag har forkjøpsrett til boligene. Forkjøpsretten vil bli avklart av boligbyggelaget gjennom utlysning og vil skje i forkant av den ordinære salgsstarten. Boligene tildeles etter ansiennitet i Boligbyggelaget. Dersom boligen skal eies av flere, må alle være medlem. Etter utløpet

av forkjøpsrettsperioden har ikke medlemmer forkjøpsrett på boliger solgt på et senere tidspunkt.

Velforening

Selger er ikke kjent med pliktig medlemskap i velforening på området.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og sameiet, og disse følger vedlagt til kontrakt. Iht. foreløpige vedtekter for borettslaget er dyrehold tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det kan også bli etablert egne husordensregler på vegne av borettslaget.

Utleie

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette er en utvidelse av tidligere lov.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Boligen/Andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som medfølger:

3801-125/260:

21.06.1923 - Dokumentnr: 900075 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse Gjelder denne registerenheten med flere Megler har innhentet kopi av heftelsen fra Statsarkiv, men det har ikke lyktes megler å forstå alt av innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

22.05.1928 - Dokumentnr: 900070 - Erklæring/avtale Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler et areal som vederlagsfritt stilles til Norges Statsbaners disposisjon for anleggelse av havnespor i Horten, tilhørende grunnstykke på Bromsjordet (Lystlunden) i Karljohansvern.

09.04.1929 - Dokumentnr: 900047 - Bestemmelse om vannledn. Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler anleggelse av vannledning til Sagtomten.

01.03.2012 - Dokumentnr: 174679 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3801 Gnr:125 Bnr:434 Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler veirett for Skagerak Varme over denne eiendom frem til energisentral på bnr. 434.

17.04.2012 - Dokumentnr: 296595 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr: 3801 Gnr:125 Bnr:438 Gjelder denne registerenheten med flere Den som til enhver tid er fester av gnr. 125 bnr. 438 og eier av pumpehuset for inntak av vann til fjernvarme/kjøleanlegget i Moloveien 6, skal ha rett til uhindret adkomst til pumpehuset over eiendom gnr. 125 bnr. 260 i Horten Kommune.

11.05.2022 - Dokumentnr: 510350 - Bestemmelse om nettstasjon Rettighetshaver: Lede AS Org.nr: 979 422 679 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Servitutten omhandler Nettselskapets rett til å etablere og ha stettevarig et kabelanlegg over og på eiendommen. Avtalen omfatter rett til å etablere kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og

graving/sprenging, som herved står i forbindelse. Med flere bestemmelser.

11.05.2022 - Dokumentnr: 510384 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Lede AS Org.nr: 979 422 679 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Servitutten omhandler Nettselskapets rett til å etablere og ha stettevarig et kabelanlegg over og på eiendommen. Avtalen omfatter rett til å etablere kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse. Med flere bestemmelser

3801-125/192:

30.04.1914 - Dokumentnr: 901375 - Bestemmelse om veg Overført fra: Knr: 0701 Gnr:125 Bnr:286 Gjelder denne registerenheten med flere Megler har ikke lyktes i å innhente kopi av heftelsen ettersom eiendommen er utskilt fra ukjent hovedbøl.

11.08.1921 - Dokumentnr: 900052 - Skjønn Ekspropriasjonstakst Gjelder denne registerenheten med flere Megler har innhentet kopi av heftelsen fra Statsarkiv, men det har ikke lyktes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

24.09.1943 - Dokumentnr: 1103 - Bestemmelse om veg Overført fra: Knr: 0701 Gnr: 125 Bnr: 286 Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler et skjøte fra Thorvaldsen til Horten Preserving AS vedr. overskjøting av parsell av Strandgaten 6. Horten Preserving AS er berettiget til å benytte innkjørselen og delvis gårdsplassen av gjenværende eiendom i Strandgaten 6.

13.10.2017 - Dokumentnr: I134131 - Bestemmelse om adkomstrett
 Rettighetshaver: Knr: 3801 Gnr: 125 Bnr: 445
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Horten Kommune
 Org.nr: 964 951 284
 Med flere bestemmelser
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Eiendommen gnr. 125 bnr. 445 i Horten kommune skal ha rett til adkomst, parkering, drift og vedlikehold av VA-ledninger på/over gnr. 125 bnr. 192, med bestemmelser om vedlikehold

13.10.2017 - Dokumentnr: I134131 - Bestemmelse om parkering
 Rettighetshaver: Knr: 3801 Gnr: 125 Bnr: 445
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Horten Kommune
 Org.nr: 964 951 284
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Eiendommen gnr. 125 bnr. 445 i Horten kommune skal ha rett til adkomst, parkering, drift og vedlikehold av VA-ledninger på/over gnr. 125 bnr. 192, med bestemmelser om vedlikehold

13.10.2017 - Dokumentnr: I134131 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr: 3801 Gnr: 125 Bnr: 445
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Horten Kommune
 Org.nr: 964 951 284
 Bestemmelse om drift og vedlikehold av VA-ledninger
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Eiendommen gnr. 125 bnr. 445 i Horten kommune skal ha rett til adkomst, parkering, drift og vedlikehold av VA-ledninger på/over gnr. 125 bnr. 192, med bestemmelser om vedlikehold

Selger kan tinglyse nødvendige heftelser i borettslagets eiendom, herunder erklæringer/avtaler og rettigheter i forbindelse med opprettelsen av borettslaget og gjennomføring av prosjektet. Det vil også bli tinglyst vei/adkomstretter og rettigheter knyttet til fellesareal/uteareal.

Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet. Videre vil det bli tinglyst 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

Selger opplyser om at det kan bli inngått en utbyggingsavtale med kommunen i forbindelse med igangsetting, og at denne kan bli tinglyst som en heftelse på eiendommen.

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Horten Havnepark, planid 3801 00423, datert 05.04.22, revidert 28.04.22. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/kontor/tjenesteyting. Videre er området også regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag, med mer. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 15.07.2022. Kopi av rammetillatelsen kan fås ved henvendelse til megler. Det er søkt om dispensasjon fra TEK17 § 12-12 vedr. avfallssystem og kildesortering, som sier at avstanden fra en boenhets inngangsdør til et felles avfallssystem skal være maks 100 meter.

Planområdet får treff på hensynssoner som sikringssone fjernvarme (H190), flomfare (H320) og bevaring kulturmiljø (H570). Flomsikring/bølgebryting mot sjø skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til KBA2 gis.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se egen prisliste. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
 Andel av dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til borettslaget. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 7 246 pr. kvm BRA for boligen, og beløp pr. bolig fremgår av prislisen.
 Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 480,-
 Tinglysingsgebyr pr. pantedokument inkl. attestgebyr kr 652,-
 Andelskapital kr 5.000,-.
 Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

10 % av total kjøpesum (innskudd og andel fellesgjeld) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.
 Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller hjemmelsdokument er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.
 Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtakelse.
 Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtakelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Innskudd

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan

er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Kapitalkostnader/Fellesgjeld

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget finansieres med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 50 års løpetid hvorav de første 20 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Nominell rente er pt. 2,94 % pa. iht. tilbud fra DNB Bank ASA og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtakelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisen. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Rentene har vært historisk lave og det må påregnes at rentene vil øke i løpet av lånets løpetid.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2022, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er tilknyttet en husleiegarantiforsikring.

Eiendommens faste, løpende kostnader:

1) Felleskostnader

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader vil avhenge av rente- og avdragsvilkår

på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Månedlige felleskostnader inkl. renter og ev. avdrag er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisten. Det er lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter, TV/bredbånd, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, premie for husleiegarantiforsikring, vaktmestertjenester som snømåking, strøing, gressklipping og renhold, vedlikehold og andre driftskostnader er inkludert. Varmtvann og oppvarming er ikke inkludert i felleskostnadene. TV/Bredbånd er budsjettet med kr 99 pr mnd. Selger tar forbehold om bindingstid på inntil fem år fra ferdigstillelse. Endelig budsjett fastsettes på generalforsamlingen.

Det leveres vannmåler til hver leilighet.

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 200,- pr måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

2) Forretningsfører

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for borettslaget. Bindingstiden er på 3 år med en oppsigelse på 6 måneder. Kostnader for forretningsførsel er inntatt i budsjett for felleskostnader.

3) Kommunal eiendomsskatt

Det er ifølge kommunen ikke eiendomsskatt på boliger i Horten kommune per 2022, men selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Sikring av felleskostnader – Husleiegarantiforsikring

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret hos Klare Finans. Premien for sikringen utgjør pr. i dag 0,6 % av total omsetning i borettslaget og er hensyntatt i felleskostnadene for borettslaget. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at øvrige andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader. Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. Oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Det er krav om at alle andeler må være solgt før forsikringen trer i kraft.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året (mars og september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det er inngått en Husleiegarantiforsikring. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før alle boliger i borettslaget er innflyttet/solgt og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling etter IN-ordningen iht. forretningsførers gjeldende satser.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig Megler eller forretningsfører.

Forsikring

Borettslaget tegner boligforsikring fra overtagelse. Kjøper besørger selv å tegne egen innboforsikring.

Selger er ansvarlig for å forsikre bygget frem til nye kjøpere overtar.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 46 875 per enhet. Beløpet inkluderer provisjon, tilrettelegging og oppgjørsgebyr.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det selger krever dekket.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart
- utleie av 50 % av næringsseksjonene i sameiet
- at avtale med totalentreprenør inngås

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 15.12.2023 kl. 18:00.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt kontrakt på en slik måte at boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan/situasjonsplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Løsninger/innredninger som ikke fremgår av leveransebeskrivelsen eller romskjema leveres ikke, med mindre annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Skap i gang leveres ikke selv om vist på tegning. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan

bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at havnen er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for utbyggingen av området. BaneNor har ansvaret for områdeplanleggingen. Kjøper er kjent med at det i deler av næringsseksjonene vil kunne bli etablert servering med musikk mv. Det foregår også lossing og depot av stål på nabotomten hele døgnet, og kjøper gjøres oppmerksom på at dette kan forårsake noe støy.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at hjemmelsdokumentet tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 80.000. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. Bustadoppføringslova.

Ved salg av p-plasser og/eller boder etter salg, med behov for tilleggskontrakt/egen kontrakt påløper kr 3 125,- pr. kontrakt.

Selger tar forbehold om at generalfullmakt blir utstedt av hjemmelshaver (Horten Kommune) så snart tomten er fradelt og igangsetting vedtas, dersom det er behov for dette. Sikring vil bli tinglyst først etter fradeling er skjedd.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prisliste datert 19.09.22
2. Rombeskrivelse datert 08.09.22
3. Leveransebeskrivelse datert 08.09.22
4. Plantegning i prospekt
5. Fasade- og snitt tegninger sist rev. 16.05.22. Etasjetegninger som fremgår i prospekt
6. Situasjonsplan som fremgår i prosjekt
7. Landskapsplan datert 31.03.22
8. Utkast vedtekter for Sameiet datert 15.09.22
9. Utkast vedtekter for Borettslaget datert september 22
10. Utkast budsjett for Borettslaget datert november 22
11. Øvrig salgsprospekt
12. Reguleringsplan m/bestemmelser
13. Matrikelbrev
14. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
15. Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
16. For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumentnummer 8-15 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte

opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 02.01.2023

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebygghens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av totalentreprenør/entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

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

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking /kjøpers innbetaling

Iht. lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom

enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet

er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

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

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

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Leveransebeskrivelse Horten Havnepark

UTBYGGERS PROSJEKTBEKRIVELSE

Tilvalg

Tilvalgsprosess blir gjennomført i regi av entreprenør. Det blir mulighet for å gjøre endringer på inventar, utstyr og materialvalg, men ikke på planløsninger som omfatter flytting av bærende konstruksjoner. Ei heller er flytting av fast inventar mulig, så som kjøkken, toaletter, servanter, dusjer etc. Endringer må skje innen oppgitte frister som settes av entreprenør. Leverandør og typer blir bestemt før tilvalgsprosess igangsettes. For detaljert informasjon, se «Romskjema».

GENERELL ORIENTERING

Generelt

Denne beskrivelsen samt «Romskjema for leiligheter» gjelder for prosjekt Horten Havnepark BRL i Horten.

Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og «Romskjema for leiligheter» er i motstrid, gjelder «Romskjema for leiligheter» foran leveransebeskrivelsen.

Denne leveransebeskrivelsen samt «Romskjema for leiligheter» gjelder foran tegninger.

Prosjektets organisasjon

Byggherre er Horten Havnepark AS.
Megler er DNB Eiendom AS, og borettslagets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Eiendommen

Prosjektet vil bli organisert som et borettslag etter gjeldende borettslagslov. Prosjektet utgjør til sammen 71 leiligheter.

Næringsarealer i nederste etasjer blir egne seksjoner, som sammen med borettslaget vil danne et sameie. Utvendige arealer vil i stor grad overtas og driftes av Horten kommune.

Arealene innenfor tomtegrensene, samt adkomstvei, skal driftes av sameiet.

Parkeringsanlegg

Det etableres parkeringskjeller under byggene. Utbygger forbeholder seg rett til å tildele plasser ved overtagelse. Det leveres en håndsender til garasjeport til hver leilighet.

Vegger og himling i garasje er malt. I forbindelse med detaljprosjektering kan det forekomme endringer mht. søyleplasseringer.

Det etableres HC-plasser i forhold til forskrifter. Porthøyde er 2,10 m. Gulvet i parkeringsanlegget er støvbundet og støpt uten sluk. Som tilvalg vil det være mulig å kjøpe ladepunkt for elbil på samtlige p-plasser.

Boder og sykkelparkering

Hver leilighet får en egen sportsbod i felles avlåst bodrom. På grunn av tekniske installasjoner går ikke vegger opp til tak. Bodvegger utføres i system Troax el. tilsvarende med tett front.

Det blir felles takbelysning i bodrommet.

Det leveres én stk. enkel stikkontakt i bod tilknyttet fellesanlegg bolig for bruk til kjøleskap eller fryseboks. Det etableres sykkelstativ innvendig og på utearealer. På innvendige sykkelstativ etableres mulighet for ladning av elsykkel (stikkontakt) på en del plasser.

Renovasjon

Det leveres nedgravde beholdere på bakkeplan til søppelhåndtering.

Postkasser

Postkasse med lås i trappegang ved hovedinngang til de respektive oppganger.

Solcelleanlegg

Det etableres solcelleanlegg på taket av bygningene, som blir borettslagets eiendom.

Produseres det mer strøm enn borettslaget forbruker selges dette til kraftleverandør (plusskundeavtale).

Låssystem

Det leveres en kombinasjon av nøkkelbasert og telefonstyrt låssystem.

Dører og porter i fellesområder leveres med sylindrlås, samt med telefonstyrt åpner type Unloc eller tilsvarende.

Inngangsdører til leiligheter kan utløses med telefonstyrt åpner (i tillegg til nøkkel) som tilvalg.

BYGNINGSMESSIG INFORMASJON

Yttervegger

Fasadene består av en kombinasjon av teglforblending, trepanel og lakkerte aluminiumsprofiler.

Vinduer og dører

Alle vinduer og vindusdører til leilighetene leveres med 2- eller 3-lags energiglass og skal tilfredsstillende forskriftsmessige krav til isolasjon, støy- og brannklasse. Vinduer og vindusdører leveres med

hvit innside. Foringer leveres hvitmalt. Utvendig farge bestemmes i detaljprosjektering.

Inngangsdører til leiligheter leveres med FG-godkjent sylindrlås og leveres i tre, malt utførelse med samme farge utvendig og innvendig. Farge og type dørhåndtak spesifiseres av arkitekt i detaljprosjekteringen.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres med standard hvitmalt slette dørblad og karmer i samme farge. Både vinduer og dører innvendig får hvitmalt glatte gerikter (lister). Spikermerker blir overmalt. Mellom stue/kjøkken og gang leveres dør med glass.

Innvendige vegger

Leilighetsskillevegger bygges i betong.

Lettvegger utføres av bindingsverk i stål eller tre kledd med gipsplater. Alle vegger isoleres.

Bad

Bad leveres som baderomskabiner fra anerkjent leverandør.

Tilvalg på kabiner vil være mulig og kommer relativt tidlig i byggeprosessen på grunn av bestillingstid og tidlig innplassering i bygget. Se «Romskjema for leiligheter» for nærmere beskrivelse.

Nedforinger for ventilasjon

Kanaler for ventilasjon føres oppunder himling og blir skjult ved at del av himling nedfores ca. 25 cm eller ved at det lages en innkassing øverst mot himlingen. Alle bad leveres i form av baderomskabin, og får dermed noe lavere takhøyde. Partier med nedforet himling mellom bad, bod/teknisk rom/vaskerom og kjøkken må regnes med pga. fremføring av avtrekkskanaler og avløp til kjøkken.

Ellers vil omfanget av nedforinger først bli endelig bestemt ved detaljprosjektering av avtrekksanlegget.

VVS

Sanitær

Varmt tappevann leveres fra sentral vannforsyning. Hver leilighet får volummåler og egen stoppekran for varmt tappevann. Det leveres stoppekran til kaldtvann.

Anlegget tilknyttes fjernvarmenett fra Skagerak Varme.

Oppvarming

Alle leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme som hovedoppvarming. Varmesentralen tilknyttes fjernvarmenett fra Skagerak varme. Der varmeberegning tilsier det, leveres tilleggsvarme via elektrisk panelovn.

Det leveres energimålere pr. leilighet for oppvarming.

Ventilasjon

Hver leilighet er utstyrt med separate ventilasjonsaggregater for balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tilluft i stue/kjøkken samt soverom, og avtrekk på bad og over koketopp på kjøkken.

ELKRAFT

Elanlegget leveres i henhold til NEK 400 og vedlagte norm utarbeidet av Nelfo Vestfold. Plassering av punkter vil fremgå av el-tegninger som vil bli tilsendt kjøper med en frist til å be om endringer eller bestille tilvalg straks de foreligger.

TELE OG AUTOMATISERING

Anlegg for internett via fiber og TV-signaler leveres klart fra Telenor. Selger tar forbehold om bindingstid på inntil fem år fra ferdigstillelse.

Den enkelte driftsenhet/BRL står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre signal-leverandører enn de som er tilknyttet eksternt etter at anlegget er overlevert fra selger.

Kabelanlegget internt i byggets fellesarealer eies av huskjøperne i fellesskap og ingen signalleverandør har noen form for eierskap eller fortrinnsrett i anlegget etter at det er gått fem år fra ferdigstillelse.

ANDRE INSTALLASJONER

Ringeanlegg

Ved hoveddør i hver oppgang monteres ringetablå med videokamera i farger som også styrer åpning av ytterdør fra leiligheten. I leiligheten monteres videoskjerm og modul for åpning av ytterdør.

Ringetablå merkes med leilighetsnummer og navn på beboere. Ved hver leilighetsdør monteres ringeknapp tilknyttet ringeanlegg.

Brann- og røykvarsling

Bygget leveres med forskriftsmessig brann- og røykvarsling og iht. gjeldende brannrapport for bygget. I leilighetene leveres det skjult sprinkleranlegg, men sprinklerhoder vil være synlige. I andre deler av bygget leveres åpent sprinkleranlegg. Leilighetene leveres med forskriftsmessig brannslukningsapparat eller husbrannslange. Det leveres også sprinkleranlegg i garasjekjeller.

UTOMHUS

Utomhusplanen viser antatt planløsning for utomhusanlegget.

ENERGIMERKING

Alle leiligheter blir utstyrt med energimerking som vil ligge i FDV perm. Denne utleveres ved overtagelse av leilighetene.

TEKNISKE FORSKRIFTER

Alle bygningsmessige arbeider og installasjoner skal tilfredsstille myndighetenes anvisninger og gjeldende forskrifter, ref. NEK 400 og TEK 17 (bortsett fra der hvor det pga. prosjektets egenart må gis dispensasjon til avvik). Toleranseklasser for utførende bygningsmessige arbeider ref.: NS 3420 utgave 2, toleranseklasse 2.

For kjeller gjelder toleranseklasse 3.

FORBEHOLD

Opplysninger, materialvalg og detaljutforming som er gitt i prospektvedleggene kan endres dersom det er hensiktsmessig og nødvendig av hensyn til bygningstekniske løsninger og av offentlige pålegg og godkjenning. Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner i både tegning og 3D er retningsgivende, men kan endres dersom det er hensiktsmessig for prosjektet. Salgstegninger inneholder symboler for utstyr og møblering. Det som medfølger, er beskrevet i romskjema.

De angitte beskrivelser ovenfor er et utdrag av «Romskjema for leiligheter». Ved eventuelle avvik gjelder «Romskjema for leiligheter» av dato som fremgår nedenfor.

Datert: 08.09.2022.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/SENTRALVARME SPRINKLER	VENT	ANNET
ENTRE	13 mm l-stavs parkett lys eik, matt lakkert m/fotlister i eik	Sparklet og malt gips- plate/ betong. Farge: 1024 Tidløs glans 07. Avvikende farge på dør etter arkitektens beskrivelse	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate Farge: Klassisk hvit 9918, Glans 02	1 stk. takpunkt m/ bryter Porttelefonanlegg med lyd og bilde For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Sprinkelhode i tak/vegg Vannbåren gulvvarme etter varmeberegning		FG-godkjent sylinder-lås m/ innbrudds forsterket sluttstykke Skap i gang leveres ikke selv om vist på tegning, da dette er ment som illustrasjon. Gjelder også innredning i omkleddingsrom
GANG	13 mm l-stavs parkett lys eik, matt lakkert m/fotlister i eik	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Farge: 1024 Tidløs, glans 07	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate Farge: Klassisk hvit 9918, Glans 02	1 stk. takpunkt m/egen bryter 2 stk. takpunkt hvis gang er over 5 m² For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Sprinkelhode i tak/vegg Vannbåren gulvvarme etter varmeberegning		
KJØKKEN	13 mm l-stavs parkett lys eik, matt lakkert m/fotlister i eik	Sparklet og malt gipsplate. Farge: 1024 Tidløs, glans	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate Farge: Klassisk hvit 9918, Glans 02	LED lyslist under overskap. For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Ettgreps blandebatteri, type FM Mattson eller tilsvarende, normal kvalitet, forniklet stuss og avsteng for oppvaskmaskin Sprinkelhode i tak Vannstopper i kjøkkenbenk Vannbåren gulvvarme etter varmeberegning	Slim Line eller tilsvarende kjøkkenventilator	Kjøkkeninnredning leveres i type Sigdal UNO eller tilsvarende fra andre anerkjente leverandører. Laminat benkeplate m/rett kant. Håndtak i rustfritt stål, T-grep. Integrerte hvitevarer av type Simens eller tilsvarende som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys, disse leveres med møbelfronter. Overskap og høyskap avsluttes med foring mot tak Foring fuges ikke mot tak
STUE	13 mm l-stavs parkett lys eik, matt lakkert m/fotlister i eik	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Farge: 1024 Tidløs, glans 07	Sparklet og malt betong med synlige fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate Farge: Klassisk hvit 9918 Glans 02	Tomrør for utvendige solskjerming For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Sprinkelhode i tak. Vannbåren gulvvarme etter varmeberegning Evt. tilleggsvarme via elektrisk panelovn	Lufttilførsel og avtrekk via ventilasjonsaggregat.	
SOVEROM	13 mm l-stavs parkett lys eik, matt lakkert m/fotlister i eik	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Farge: 1024 Tidløs, glans 07	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate Farge: Klassisk hvit 9918 Glans 02	Tomrør for utvendige solskjerming For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Sprinkelhode i tak	Lufttilførsel og avtrekk under dør via ventilasjonsaggregat	Garderobeskap leveres ikke selv om vist på tegning, da dette er ment som illustrasjon. Gjelder også innredning i omkleddingsrom

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/SENTRALVARME SPRINKLER	VENT	ANNET
BAD	Fliser 30 x 30 cm. 3 fargevalg. Dusjområdet er nedsenket kvadratisk og flislagt med 5x5 cm	Fliser 30 x 60 cm liggende 3 fargevalg	Nedforet himling i metall som standard i baderomskabiner	Gulvvarme: Varmekabler m/ termostat 4 stk. LED downlights i nedforet himling 1 stk. dimmer for downlights 1 stk. dobbel stikkontakt for vaskemaskin (16 A) 1 stk. dobbel stikkontakt for tørketrommel (16 A) For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Ettgreps blandebatteri, type FM Mattson eller tilsvarende, normal kvalitet. Dusjvegger i herdet glass i kvadratisk utførelse Dusjbatteri m/ termostat Toalettmodul i leverandørens utførelse Vann og avløp til vaskemaskin Sprinkelhode i tak	Avtrekk fra bad går via ventilasjonsanlegget	Leveres som baderomskabin fra anerkjent leverandør Servantskap med 2 skuffer, bredde 90 cm eller 120 cm Helstøpt vask Speilskap 90 cm eller 120 cm med LED lys og stikkontakt
BAD 2	Fliser 30 x 30 cm. 3 fargevalg Dusjområdet er nedsenket kvadratisk og flislagt med 5x5 cm flis	Fliser 30 x 60 cm liggende 3 fargevalg	Nedforet himling i metall som standard i baderomskabiner	Gulvvarme: Varmekabler m/ termostat 4 stk. LED downlights i nedforet himling 1 stk. dimmer for downlights 1 stk. dobbel stikkontakt for vaskemaskin (16 A) 1 stk. dobbel stikkontakt for tørketrommel (16 A) For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Ettgreps blandebatteri, type FM Mattson eller tilsvarende, normal kvalitet. Dusjvegger i herdet glass i kvadratisk ut- førelse Dusjbatteri m/ termostat Toalettmodul i leverandørens utførelse Vann og avløp til vaskemaskin Sprinkelhode i tak	Avtrekk fra bad går via ventilasjonsanlegget	Gjelder leiligheter med 2 stk bad. Leveres som baderomskabin fra anerkjent leverandør Servantskap med 2 skuffer, bredde 90 cm eller 120 cm Helstøpt vask Speilskap 90 cm eller 120 cm med LED lys og stikkontakt
BOD	13 mm 1-stavs parkett som i øvrige rom	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Farge: 1024 Tidløs, glans 07	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger	Sikringsskap m/automatsikringer 1 stk. taklampe m/kuppel og bryter 1 stk. fireveis stikkontakt i fordelerskap til varme- styring og trådløs ruter For øvrig i henhold til vedlagte Nelfo norm	Sprinkling i tak	Avtrekk fra bod går via ventilasjonsanlegget	

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/SENTRALVARME SPRINKLER	VENT	ANNET
BALKONGER	Tremmegolv i CU impregnerte terrassebord Andre materialer som tilvalg	Foldevegger i glass type Lumon fra golv til tak eller tilsvarende Rekkverk av glass, lakkert metall med stående spiler eller netting etter arkitektens anvisninger	Hvitmalt innenfor innglasset område	2stk. vegglampe med felles dimmer for lys. 2 stk. dobbel stikkontakt (en på hver side av skyvedør)	Sprinkling iht brannrapport		Solavskjerming kan leveres som tilvalg. Løsning i henhold til arkitektens anvisninger
Svalganger oppgang A, B, C og D Fellesområde for leilighetene som er knyttet til samme svalgang	Betong	Innglassing med åpningsfelter	Hvitmalt innenfor innglasset område	Utelys styres av fellesanlegget i borettslaget	Sprinkling iht brannrapport	Ventilering av svalgang via ventil	

Fellesarealer

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/SENTRALVARME SPRINKLER	VENT	ANNET
TRAPPEROM	Vinylbelegg i slitesterk kvalitet Forskriftsmessige trappeneser	Sparklet og malt gips/puss/ betong. Farge: 1024 Tidløs, glans 07 Kontrastfarge på 1 eller 2 vegger Lakkert spillerekkverk med håndløper	Sparklet og malt betong, eventuelt T-profil og lydplater Farge: Klassisk hvit 9918 Glans 02	Belysning etter lysberegning Porttelefonlegg med lyd og bilde ved hovedinngang Stikk for støvsuging o.l. pr etasje	Sprinkelhode i tak og under trapper/reposer	Forskriftsmessig	Postkasser, felles plassering ifm. inngangsparti
HEIS	Belegg	Stål, glass og speil	Plater/stål	Forskriftsmessig belysning/stikk i heissjakt		Forskriftsmessig	
FELLES BODAREAL	Epoxymling av god kvalitet 2 strøk	Utføres i system Troax el. tilsv. Tett overflate mot fellesareal og netting mellom enhetene Betong og gipsvegger sparkles og males til dekk	Malt betong til dekk	Takmonterte armaturer for belysning av bod	Sprinkelhode i tak		Dør fra system Troax el. tilsv. med hengelås til den enkelte bod Sylinderlås med systemnøkkel til hoveddør
GARASJEKJELLER	Fast dekke/ betong, støvbundet med impregnering	Støvbundet (2 strøk) betong Malt hvit Søyler males i kontrastfarger	Støvbundet (2 strøk) betong Malt hvit Søyler males i kontrastfarger	Belysning i henhold til norm Det installeres felles infrastruktur for intelligent ladesystem for alle P-plasser og tilrettelegges for lading av elbil som tilvalg	Sprinkelhode i tak	Forskriftsmessig	
TAKTERRASSER	CU impregnerte golvbord	Glassrekkverk i forskriftsmessig høyde		Belysning med pullerter og punktbelysning på levegger 4 stk. stikkontakter pr takterrasse	Frostsikker vannkran for vanning av beplantning		Se landskapsplaner

- Innvendige slette malte lettdører av type Swedoor Easy eller tilsvarende.
- Etasjehøyde er 2,50 – 2,60 m. Nedforede partier får fri høyde 2,20–2,40 m.
- Nedforinger er sparklet og malt gips.
- Det skal leveres porttelefonlegg med lyd og bilde ved hovedinngang og enheter i hver leilighet.
- Leilighetene leveres med balansert ventilasjon type Flexit el. tilsvarende.
- Det leveres systemnøkkel til hoveddør, inngangsdør til leilighet, hoveddører generelt som beboere skal ha tilgang til, samt postkasse. I tillegg monteres det telefonbasert åpner på alle dører/porter i fellesarealer type Unloc eller tilsvarende.
- Portåpner til felles garasjeanlegg, 1 stk. pr. garasjeplass leveres.
- Det er min. 2,10 m fri høyde i garasjekjeller.



Bolignorm for elektriske installasjoner i nye boliger:

Denne teksten er utviklet av NELFO Vestfold og utgitt av El-løftet.

Hvorfor ny bolignorm?

Eldre boliger har ofte el-anlegg som er underdimensjonerte i forhold til dagens forbruk. Men også anleggene i nyere boliger har svakheter som svekker funksjonalitet og sikkerhet. Dette er grunnen til at det nå er laget en ny norm for el-installasjoner i boliger. Den nye bolignormen medfører en betydelig nivåheving på el-installasjonene. Målet er å redusere antallet branner og legge grunnlag for en sikker, funksjonell og framtidsrettet bolig.

Hva betyr dette for kjøper?

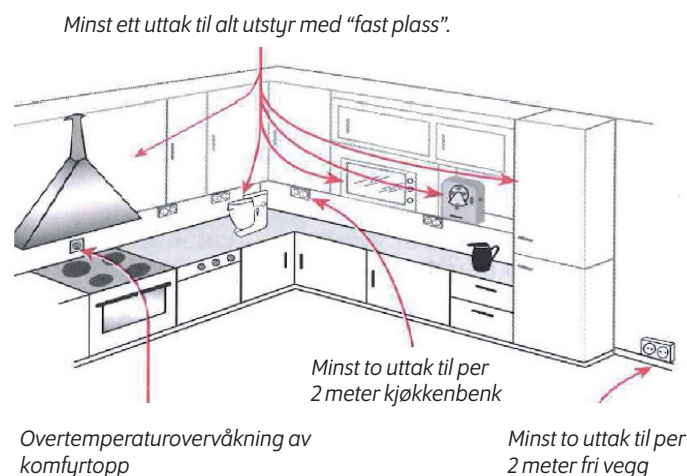
- Skal føle seg trygg på å få en sikker, funksjonell og fremtidsrettet el-installasjon, som er dimensjonert for bruken.
- Større mulighet for faglig rådgivning med tanke på universell utforming og effektiv energibruk.
- Forutsigbarhet i forhold til pris og kvalitet.
- Mindre behov for tilleggsbestillinger, av det som i noen grad oppleves som selvfølgeligheter.
- God oversikt over hva leveransen inneholder før boligkontrakt signeres. Boligkontrakten bør inneholde en spesifikasjon og beskrivelse på el-installasjonen og tilhørende utstyr som leveres.

Hva betyr bolignormen i praksis?

- Standardheving på tekniske installasjoner.
- Må kommuniseres i prospekt som funksjonell og fremtidsrettet teknisk installasjon.
- Betydelig bedring av el-sikkerheten med tanke på personvern, brann, overspenninger og jordfeil.
- Skal ivareta livsløpstenkning og fokus på energiforbruk.
- Installasjonen fastlegges etter størrelse på rom/bolig. Dette betyr en tettere dialog mellom bygg-mester og installatør i prosjektering/salgfasen.
- Det er installatør som er ansvarlig for at norm oppfylles.

- Prisøkning på standard el- installasjon i boligpakken.
- Mindre behov for tillegg = mer fornøyde boligkjøpere.
- Større fokus på sikre, funksjonelle og fremtidsrettede el-anlegg, som er dimensjonert for bruken.
- Installasjonen må prosjekteres i forhold til bla. m2 bolig/rom. Se tabell senere i presentasjonen.
- Installatør er ansvarlig overfor byggmester/boligeier at norm følges.
- Installatør må ha en tettere dialog med boligkjøper for å planlegge/tilpasse el-installasjon og utstyr.
- Dette medfører at installatør må prosjektere boliger på individuell basis.
- Oppnår større tillit hos boligkjøper, fordi behovet for nødvendige tilleggsinstallasjoner er eliminert.
- Denne type goodwill kommer hele verdikjeden til gode.

Eksempel på kjøkkeninstallasjon



Rom/område	Antall uttak	Kommentarer
Stue	To uttak pr 4 m ² gulvareal	I tillegg 6 uttak ved TV, hjemmekino eller musikk-anlegg.
Soverom	To uttak pr 4 m ² gulvareal	
Arbeidsrom	To uttak pr 4 m ² gulvareal	PC-arbeidsplass?
Oppholdsrom	To uttak pr 4 m ² gulvareal	Minst to uttak pr 2 meter fri vegg.
Kjøkken	Ett uttak for hvert elektrisk utstyr som har fast plass. To uttak pr 2 m kjøkkenbenk. Fire uttak ved spise plass.	
Entré/gang	To uttak pr 6 m ²	
Andre rom/ boder	Minst to uttak	Tilpasses rommets funksjon.
Utvendig	To uttak på altan/balkong	Det anbefales minst ett uttak på hver side av huset.
TV/musikkanlegg	Minst seks uttak	Min. 4 skal være Shuko.



Generelle krav/anbefalinger til installasjon i bolig

- Fordelingssentral bør dimensjoneres for fremtidig utvidelser på elkraft, IKT og annet utstyr. IKT, fiber m/sprednett osv. bør plasseres i et eget skap.
- Strømforsyningen til et rom **skal** være planlagt slik at alle funksjoner i rommet som trenger strømforsyning samtidig blir ivaretatt og lagt til rette for normalt bruk.
- Utstyr hvor utkobling kan medføre fare for liv og helse, **skal** være forsynt med egen kurs og ikke ha forankoblet jordfeilbryter.
- Forbrukskurser skal ha eget strømstyrt jordfeilvern med 30mA utløser-strøm (les: jordfeilbryter).
- Valg av vern (automatsikringer). Tidligere nasjonal tilpasning er blitt enda strengere i forhold til belastning. Dette innebærer at installasjonen **skal** fordeles på flere kurser.
- Det **skal** monteres overspenningsvern kl. 2 (grovvern) i boligens hovedfordeling.
- Installatør **bør** informere boligkjøper om behov for finvern (kl.1) foran utstyr som TV, PC og annen forbrukerelektronikk.
- Komfyr/platetopp **skal** ha beskyttelses tiltak som sørger for utkobling av strømtilførsel ved overoppheting (komfyrvakt).
- Belysningsuttak (230V) **skal** være:
 - Fast tilkoblet i armatur
 - Forsynt via ordinær stikkontakt
 - Forsynt via DCL-stikkontakt (for takpunkter)
- Dersom elektrisk oppvarming er planlagt som reserve for andre oppvarmingssystemer, **skal** det være dimensjonert for kun el-oppvarming (hvis hovedsystem faller ut).
- Installasjonen **bør** være utformet slik at den ikke er til hinder for effektiv energibruk og/eller omdisponering av rom til annet boligformål.
- Det **bør** tas hensyn til at boliger brukes av ikke-sakkyndige personer.
- Alder og funksjonsevne kan ha betydning for mulig betjening av installasjonen. Dette **bør** ivaretas ved utforming og plassering.
- Varmtvannsbereider med effekt på 2000W eller mer, **skal** ha fast tilkobling. Bevegelig ledning kan klippes og kobles i boks for bryter, med strekkavlastning (her gjelder påstemplet effekt).

- Krav om røykvarslere i bolig. Det *anbefales* at røykvarslere og alarmsentral i installasjonen tilkobles boligens strømforsyning. (Ref NEK-400-2010,veiledning.)

- Tek 10 §11-12 pkt. 2b, omgjør dette til et **krav** som må følges.

*b) I byggverk beregnet for få personer og byggverk av mindre størrelse, kan det brukes røykvarslere dersom rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige. **Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup.** I branncelle med behov for flere røykvarslere, skal varslerne være seriekoblet. I byggverk uten strømforsyning kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.*



Krav til dokumentasjon

- Samsvarserklæring
- Rapport fra risikovurdering for prosjektering og utførelse
- Rapport fra verifikasjon (sluttkontroll)
- Dokumentasjon for installert utstyr
- Kursfortegnelse
- Plassering av skjult varme inklusive følere og SELV-kilder
- Bruksanvisning for installasjonen og mulige begrensninger for bruken. (Eks. jordfeilbryter, type lyskilder og wattstyrke for downlights, styring for lys, varme, energi moduler, alarmer osv.).
- For større boliginstallasjoner kreves installasjonstegninger som viser:
 - Punkter
 - Føringsveier
 - Plassering av overspenningsvern ute i installasjonen

Rapport ved verifikasjon (sluttkontroll)

Sluttkontroll bør inneholde *anbefaling* om periodisk verifikasjon.

- Sluttkontroll og samsvarserklæring er en garanti for at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og regelverk.
- Dokumentasjonen skal oppbevares hos boligeier i hele installasjonens levetid.
- Nye boliger/leiligheter **skal** energimerkes ved salg (eiers ansvar).



NELFO innførte fra 1. juli 2006 en ny garantiordning for medlemsbedriftenes forbrukerkunder. Den skal sikre at kundene får levert forskriftsmessige tekniske installasjoner i henhold til avtalte oppdrag. NELFO har etablert egne rutiner som skal sikre at ordningen fungerer etter oppskriften.





Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Om Kaldnes Utvikling

Kaldnes Utvikling AS er et eindomsutviklingsselskap med fokus på steds- og byutvikling. Selskapet utvikler innenfor ulike eiendomssegmenter som bolig, næring, handel, logistikk og industri. Selskapet har prosjekter i flere Vestfold-byer.

«Vår visjon for Horten Havnepark er å bidra til et levende og godt miljø for prosjektets og byens beboere, med fokus på helse og aktivitet i alle former. Mange skal hygge seg med de ulike aktivitetene, og flere skal ha glede av å se på alt som skjer i området. Dette er det første av mange prosjekter som skal binde Horten og havet tettere sammen, og gjøre sjøen mer tilgjengelig for alle. Det krever kvalitet og gode planer, noe vi synes at vi har fått til med dette prosjektet.»

Even Landsem, Kaldnes Utvikling AS



Even Landsem
daglig leder
even@kaldnesutvikling.no
+47 950 44 251



Prosjektet selges av:



Lill-Iren Barth
prosjektmeidler/markedsansvarlig
Dnb Eiendom Vestfold/Telemark

Mobil: 913 26 532
E-post: lill-iren.barth@dnbeiendom.no





Alt er tilrettelagt for at du skal være
fortøyd & fornøyd
i din nye hjemmehavn!

Søk havn i tide!

Finn din drømmeleilighet på

hortenhavnepark.no