

VERKET BRYGGE II

MOSS

— MED SJØEN VED DØREN —

KORT VEI TIL ALT

Moss har et stort tilbud av service, kultur og handel, og svært mye er en gå- eller sykkeltur unna. Dessuten tar en togtur til Oslo 40 minutter og man kjører lett til Gøteborg på drøye 2,5 timer. Fra Verket spaserer du på få minutter til både togstasjonen og fergeteiet, med Bastøyfergen som går til Horten hvert kvarter fra kl. 04.45 til 23.45 på hverdager.

- | | |
|--|---|
|  Dagligvare
500 m |  Badestrand
50 m |
|  Gågate
400 m |  Møllebyen
200 m |
|  Moss Stasjon
1,3 km |  Moss Bibliotek
250 m |
|  Holdeplass
150 m |  Verket Scene
150 m |
|  Ferge
1,4 km |  Kajakkbrygge
150 m |
|  Småbåthavn
50 m |  Mossemarka Ridesenter
3 km |
|  Fiskeplass
100 m |  Lysløype Mossemarka
2 km |
|  Skole/ B. hage
30-750 m |  Moss Tennisklubb
2,5 km |

Alle avstander er cirka mål og oppgitt i luftavstand.



INNHOLD

Meglergaarden	4
Utomhusplan	11
Verket Brygge II – livsstil ved sjøen	12
Feriefølelse i byen	14
Nytt hotell på Verket	16
Nabolaget	18
Historiske omgivelser	20
Grønn bolig	22
Velg din egen stil	24-41
Interiøreksperter Halvor Bakke	26
Halvor Bakke Lys Pir	28
Halvor Bakke Klassisk	30
Halvor Bakke Dyp Industriell	32
Svaberg	36
Sval Natur	38
Morgendis	40
Lundhagem Arkitekter	44
LaLa Landskapsarkitekter	46
Om Höegh Eiendom og tanker bak byutvikling	48
10 grunner til å kjøpe ny bolig	52
Leveransebeskrivelse	56
Salgsopplysninger	64
Din nye bolig – trinn for trinn	74

VERKET – EN SUKSESSHISTORIE

Flere bygg skal nå ta form i Moss nye og spennende bydel, Verket. Området har allerede blitt veldig populært, med boliger, restaurant, kulturscene, butikker og diverse næring.

Vi i Meglergaarden er nå klare til å lansere Höegh Eiendom sitt nye prestisjeprosjekt – Verket Brygge II. Her vil vi presentere 71 toppmoderne leiligheter beliggende i vannkanten, med kort vei til det aller meste.

Verket Brygge II vil bestå av 3 bygg, bygg A, B og C. A-bygget vil ligge litt tilbaketrukket rett ved den nye Verksplassen, mens B og C-bygget vil ligge helt i front mot sjøen.

Et utvalg av frontleilighetene vil bli levert i eksklusiv Halvor Bakke-stil.

For å sette ditt helt eget preg, er det lagt opp til 6 forskjellige stilvalg og naturligvis en rekke tilvalg.

3 av stilene utgjør Höegh Eiendom sine tidligere bestselgere, mens de 3 andre er Halvor Bakke-stil. Velg og vrak etter eget ønske.

Fellesarealene vil være til glede og underholdning for store og små, med sykkelparkering, grønntanlegg, lekearealer og egen urtehage.

Den umiddelbare nærheten til sjøen gjør at området kan nytes til vanns, så vel som til land.

Båt, kano, kajakk eller sykkel? Hvordan liker du å ferdes?

For pendlere er det greit å vite at du tar deg til hovedstaden på godt under timen (på sikt rundt halvtimen med nytt hurtigspor), om du velger buss, bil eller tog, som alt er like bekvemt.

Vi ønsker deg velkommen til visningscenteret på Verket – der vil vi vise deg tegninger, 3D modell, salgsoppgave og et utvalg av prosjektets leveranser, som parkettprøver, kjøkkenfronter og baderomsinnredning.

La oss hjelpe deg å finne ditt drømmehjem på Verket Brygge II.

KONTAKT:



Tommy Skovly
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99 400 600
epost: skovly@meglergaarden.no



Lena Johnsen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 977 30 630
epost: lena@meglergaarden.no



Andreas Thoring
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 918 21 500
epost: athoring@meglergaarden.no



Mats Måleng
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 977 19 559
epost: maleng@meglergaarden.no

Meglergaarden AS ble etablert i 2005 og er spesialister på eiendomsmarkedet i Moss og omegn. Prosjektmegling er et fag. I Meglergaarden har de fleste av meglerne spesialkompetanse på akkurat det, i tillegg til tradisjonell eiendomsmeglervirksomhet. Med en stor stab bestående av de dyktigste meglerne i Moss – vet du at du er i trygge hender – både når du skal kjøpe og ikke minst selge din nåværende bolig. Vi bistår deg

i prosessen helt fra du står med salgsprospektet i hånden – til du får overlevert nøkkelen og er klar til å flytte inn i splittet ny bolig.

I forbindelse med et mulig kjøp, lurer du sikkert på verdien av din nåværende bolig i dagens marked? Spør oss gjerne, så hjelper vi til med en uforpliktende verdivurdering, slik at du har en full oversikt over din økonomiske handlefrihet.

**& MEGLERGAARDEN
PARTNERS**



SÅ. NÆR

SPONTANE MORGENBAD, BÅTPASS VED DØREN OG NAT



T. SJØEN.

TUREN TETT PÅ KROPPEN. Å BO VED SJØEN ER EN LIVSSTIL.





Dette er et illustrasjonsbilde og det kan derfor avvike i forhold til faktisk leveranse





UTOMHUSPLAN



JERNBANE-LINJE FIERNES HERFRA | 2026

VERKET BRYGGE 2

VERKSPLASSEN

FREMtidig BYGG

BERNT ANKERS GATE

PAPIRHUSET

VERKET BRYGGE 1

FREMtidig BYGG

RABBEN

B

C

B

A

C

ANKERS H

Å BO VED SJØEN ER EN LIVSSTIL



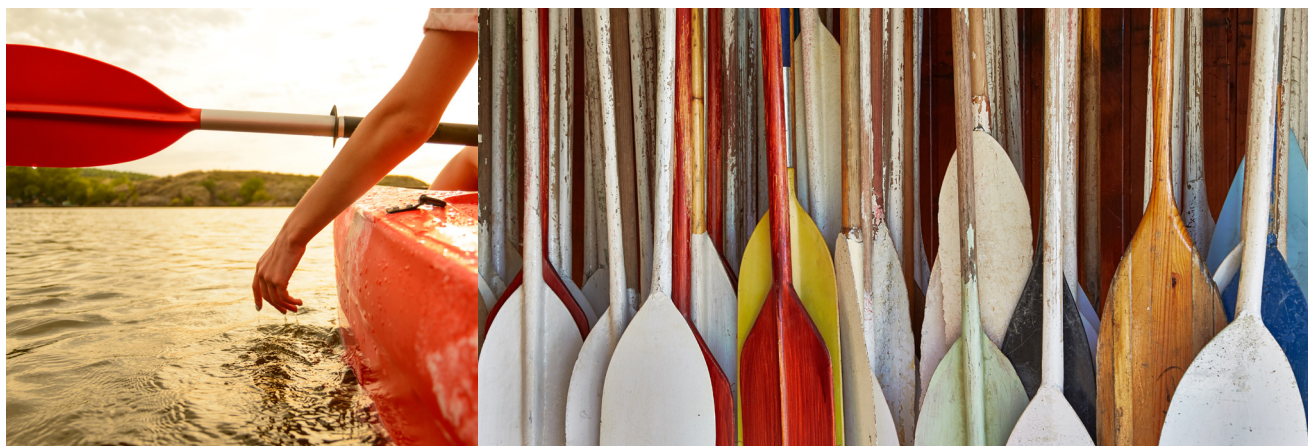
Å bo i Moss inviterer på alle måter til et aktivt liv. Med Oslofjorden på den ene siden og Vansjø på den andre, er det nok av bademuligheter, strender og fiskeplasser å velge mellom. Vansjø er et eldorado for kano og kajakk – noe som rett og slett bare må oppleves. På Verket finner du også egen småbåthavn med mange båtplasser for de som ønsker seg en deilig tur på fjorden.

I Moss finner du det meste innen korte avstander. Moss sentrum har gode valgmuligheter for idrett og fritid. Kampsport, sangkor, skatepark, danseskoler og treningssentre er bare noen av tilbudene du finner her.

Mossemarka ligger like ved med lysløyper, ski-hytte og sykkelterreng. DNT har oppmerkede løyper i området som loser deg på kyststien forbi flere fine raste- og fiskeplasser direkte fra Verket.

Som beboer på Verket Brygge II får du tilgang på både elsykler og SUP-brett som du fritt kan benytte deg av. Ved Mosseelva er det etablert en brygge for utsetting av kajaker, hvor det også er to kajaker du kan benytte deg gratis av hvis du plukker med deg litt plast på turen.

Bor man ved sjøen, opplever man naturen tett på kroppen. Selvfølgelig kan man lettere ta en spontan morgendukkert når man bor *ved siden av* badestigen. Og ingenting er deiligere enn en høststorm mot vinduet når man sitter behagelig inne i varmen! Å bo ved sjøen er en livsstil som ikke passer alle. Men for noen er det det eneste riktige.





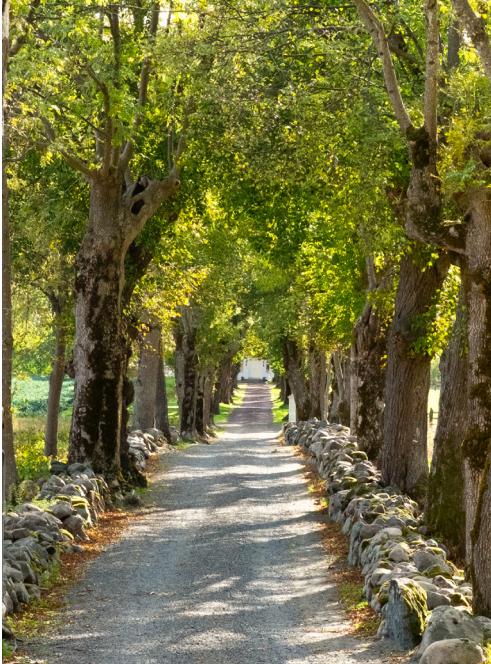
FØLELSEN AV FERIE – MIDT I BYEN

Følelsen av å være på ferie vil ikke helt slippe taket når du bor på Verket Brygge. Tenk deg å ha sjø og strand rett utenfor og kunne stupe ut i et friskt morgenbad før du drar på jobb. Her har du også fri tilgang på elsykkel som tar deg dit du ønsker når du ønsker. Frister båtlivet, er en småbåthavn plassert rett ved stranden og kajakkbryggen gjør det enkelt for deg å ta en tur på fjorden. Kajak og SUP-brett låner du gratis. Selv regnværsdager føles ikke grå om du benytter deg av det rikholdige kulturtilbudet på Verket og sentrum for øvrig. Kino, Verket scene, bibliotek, caféer, spisesteder og

treningssentre ligger på rekke og rad. Det er bare å velge og vrake i hva du vil fylle dagene med.

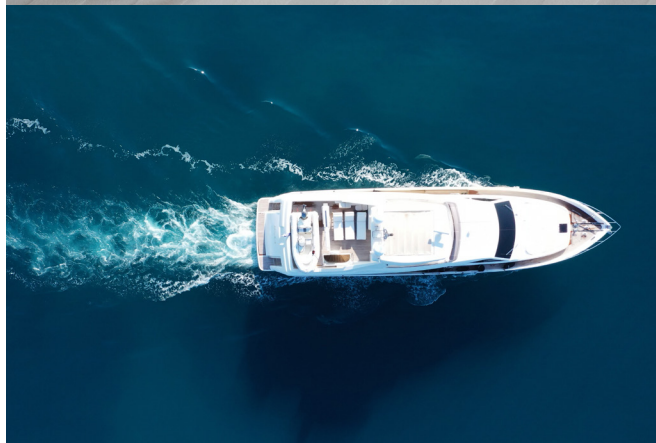
Når solen går ned, kan du nyte synet i ro og fred fra din egen balkong og stue, eller i gode venners lag på bryggen, i båt eller på et av mange spisesteder du finner i gangavstand.

Nærmere følelsen av ferie hver dag kommer du ikke!





**MANGE GJESTER?
IKKE NOE PROBLEM**



På Verket Brygge II vil alle leilighetene være egnet til å kunne leve et sosialt liv, med rause oppholdsflater, uteplasser og ekstra plass for eventuelle overnattingsgjester. Kommer gjestene med båt kan de legge til på gjestebrygga.

Skulle du plutselig få storinnrykk er ikke det noe problem heller, for nærmest elveutløpet, ved den nye badestranden bygges et splitter nytt beachhotell. Med 11 etasjer som byr på spa, trenings- og konferansefasiliteter, restaurant med uteservering og over 170 rom som nærmeste nabo mot syd, har du alltid gjesteværelse med oppredd seng. Og mye annet!





På kaféen Kollektivet på M:6 kan du både bli mett og utorst.



Hvem skulle trodd at et område som siden Moss ble grunnlagt har vært preget av kanonkuleproduksjon og papirindustri, nå har kulturscene, elvepromenade, servering, butikker og opptil flere velværetilbud? For ikke å snakke om lekre leiligheter med kort vei til det meste?

Den sjønære beliggenheten var viktig for industrien. Nå kan vi glede oss over småbåthavn, fiskesprett og bade glede. Ønsker du båtplass, finnes det tilgjengelig et steinkast unna. Og drømmer du om kajakkpadling

eller SUP, er du på fjorden før du vet ordet av det, for brygga langs elvepromenaden gjør det lett vint å sette ut kajakken.

Når vi bygger på Verket blir det lagt stor vekt på langsiktighet. Verket har gjennom historien hatt et yrende liv, og når en ny bydel nå trer frem, er vi opptatt av at det skal være rom for trivsel, både for beboere, besøkende, butikker og servicenæring. For det er folk som skaper liv.

NABOLAGET



Verket Scene er en av byens beste konsertscener.



Få en faglig utført barbering hos Pels Pels.



Finn blomster og gaver hos Fiori.



Klipp, kur eller styling? Vi kan anbefale Haarverket.



Skjem bort deg selv eller andre på Verket Medispa.



Restauranten Tio er vel verdt et besøk. Eller ti.



Pene negler og fine vipper kan du få hos Vippetippen.



HISTORISKE OMGIVELSER

HVOR ALT STARTET VED FOSSEN

Verket er et spennende og viktig historisk område. Ikke bare for Moss, men også i nasjonal sammenheng. Det hele begynte med at Ernst Ulrich Dose bygget Moss Jernværk (derav Verket) i 1706 og dermed gav liv til Moss som by. Senere ble Moss Jernværk kjøpt av Bernt Anker, Norges rikeste mann i sin samtid. Bernt Anker skal ha vært kulturelt belevet og glad i store selskaper og oppmerksomhet, men han var også opptatt av sine ansattes trivsel, og tilrettela både skole og helseprogram for beboerne på Verket, noe som ikke var vanlig på den tiden.

På Verket ble det gjennom mange år produsert kanoner og kuler til "Den kongelige flaaede", og senere – i fredeligere tider – ovner og gryter.

Fra 1875 overtok Momme Peterson området, og drev først med tømmer og skipsbygging og senere treforedling og papirproduksjon. Peterson AS var en hjørnesteinsbedrift i Moss som skapte arbeidsplasser for mange generasjoner.

Rundt 1760 kom arbeiderboliger i det som heter Verks-gata. Tar du turen i den nå idylliske gaten med de små, røde husene, kan du tenke på at en gang bodde det mange familier her med opptil 10-15 personer på ett rom og kjøkken. Etter hvert ble det også etablert barnehage, skole og flere butikker for familiene til de som jobbet på Verket. I perioden 2011-14 brukte Höegh Eiendom over 70 millioner på renovasjon av boligene. Og selv om interiøret er forandret mange ganger i tidens løp, så er eksteriøret stort sett ganske likt som for over to hundre år siden.



Foto: Marco Wiegert

ET MILJØVENNLIG BYGG — TVERS I GJENNOM

BREEAM®

MILJØ- SERTIFISERT BOLIG

VI HAR ET GRØNT MÅL OGSÅ FOR VERKET BRYGGE II

Når man kjøper bolig, gir det en ekstra betryggende følelse å vite at alle materialer som er brukt i bygget holder en miljømessig høy standard.

I tillegg er det godt å vite at selve byggeprosessen, infrastrukturen, areal og masser er håndtert på en måte hvor miljøhensynet har vært rettesnor – hele veien.

BREEAM-NOR er en norsk tilpasning av BREEAM (British Research Establishment Environmental Assessment Method), og er en miljøsertifisering som har blitt Norges mest utbredte innenfor alle typer bygg. Formålet er å motivere til bærekraftig design og bygging i alle faser av et byggeprosjekt samt å redusere miljøpåvirkningen mest mulig. Et BREEAM-sertifisert bygg er oppført slik at miljøet er ivaretatt i alle ledd.

Det fokuseres på 9 miljøområder i tillegg til innovasjon for å redusere miljøpåvirkningen.

De aktuelle miljøområdene er ledelse og administrasjon, helse og innemiljø, energibruk, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi og forurensning.

Kriteriene i BREEAM-NOR er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk.

GRØNT LÅN?

Höegh Eiendom har som mål at Verket Brygge II skal miljøsertifiseres med ambisjonssnivå "Very Good" ihht BREEAM-NOR og energiklasse B. Boliger i denne klassen kvalifiserer til grønt lån med ekstra gode rentefordeler i flere banker!





Leilighet nr C-204.
Dette er et illustrasjonsbilde og det kan derfor avvike i forhold til faktisk leveranse

INTER

I Ø R



SVEDBERGS

Verket Brygge II bygges for å tåle vær, vind, sol og sjø, og samtidig by på komfort og lunhet for aktive mennesker. Vi har valgt materialer og løsninger av høy kvalitet, noe som vil prege både interiør og fasader på alle bygg. JKE og Svedbergs er leverandører av henholdsvis kjøkken og bad på Verket Brygge II. Velg mellom tre stiler, SVABERG, NATUR eller MORGENDIS.



by *Halvor Bakke*

Utvalgte leiligheter er viet litt ekstra oppmerksomhet.

Interiørspertene Halvor Bakke samarbeider blant annet med JKE og Svedbergs og har utviklet egne serier av kjøkken og badermøbler.

For utvalgte leiligheter på Verket Brygge II har Halvor Bakke laget en ”signaturserie” med tre ulike stiler: DYP INDUSTRIELL, LYS PIR og KLASSISK, med hans egne kjøkkenmodeller og badermøbler, samt tilpassede overflater.

For leiligheter som ikke har Halvor Bakke design kan dette velges ifbm tilvalgsprosessen.

MED EN INTERIØREKSPERT OMBORD

Kjøkken, bad, gulv og overflater er i tillegg til beliggenhet og utsikt noe av det viktigste ved valg av bolig.

Én ting er smak og behag, en annen ting er funksjon. På Verket Brygge II har vi samarbeidet med interiøreksperten Halvor Bakke, som inspirert av den fantastiske beliggenheten og sans for god kvalitet har tilført utvalgte leiligheter en ekstra touch av varme og estetisk funksjonalisme!

” Med Verket Brygge II har det vært lett å finne inspirasjon til å prosjektere lune og naturlige interiører. Store vinduer og gode terrasser og balkonger gjør både ute- og inneområdene tilgjengelige uavhengig av sesongen.

Stilene jeg har valgt for Verket Brygge II har stramme elementer, men har samtidig en myk karakter med det varme, gode treverket og gode overflater. Både kjøkken og bad er i high end kvalitet med godt med benkeplass og deilige detaljer.

Badet er der man gjerne både starter og avslutter dagen, så det er et viktig rom som skal ha plass til levende lys.

Når du velger stil til leiligheten du skal kjøpe, våg å tenke utradisjonelt, men velg det som er deg nærmest.

Det skal være godt å komme hjem.

by / *Hedvar Samu*



LYS PIR



by *Haraldur Þorvaldursson*

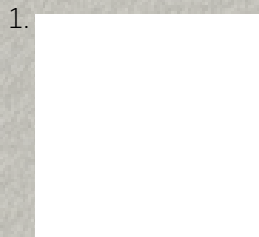


NATURE NATUR EIK

VERTIKAL STRØMLINJE

Kjøkkenfront: JKE Nature Natur Eik

1. Benkeplate: laminat 20 mm hvit
2. Veggfarge: 10679 washed linen
En gråaktig beige tone med varme hint
3. Parkett: 1-stavs hvitlasert eik



3.



Baderomsinnredning::

80 cm og 100 cm: Svedbergs Epos lys ask

60 cm: Svedbergs Forma Blond eik

Fliser: Gjennomfarget 60x60cm Re-micron W, lys beige



KLASSISK



by *Halvor Samu*



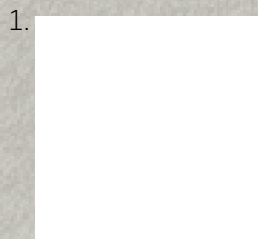
JKE
NORDIC KITCHEN DESIGN

NORDIC NATURE RØKT EIK

VELKOMMEN INN I VARMEN

Kjøkkenfront: JKE Nordic Nature røkt eik

1. Benkeplate: laminat 20 mm hvit
2. Veggfarge: 12078 Comfort Grey
En lun, grå farge som står godt til rene hvittoner.
3. Parkett: 1-stavs eik natur



3.



Baderomsinnredning:

80 cm og 100 cm: Svedbergs Epos brun ask

60 cm: Svedbergs Forma hvit

Fliser: Gjennomfarget 60x60cm Re-micron GB lys grå



DYP INDUSTRIELL



by *Harald Bann*



JKE
NORDIC KITCHEN DESIGN

NORDIC NATURE SORT EIK

NATUREN PÅ SITT RÅESTE

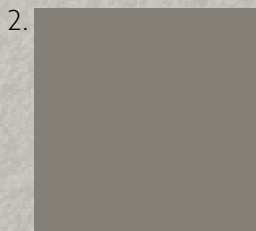
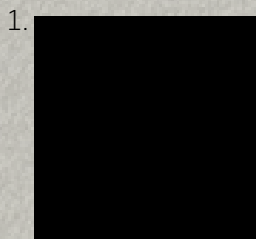
Kjøkkenfront: JKE Nordic Nature sort eik + vitrine røkt sort glass
i kombinasjon med Nordic Nature sort eik overskap.

1. Benkeplate: laminat 20 mm sort
2. Veggfarge: 1462 Grå Skifer. En gulaktig grå tone
Vakker, mørk gråtone som står i perfekt fargeharmoni
med mange andre gråtoner
3. Parkett: 1-stavs med gråsjattering



Baderomsinnredning:

- 80 cm og 100 cm: Svedbergs Epos Rand sort eik med sort vask
- 60 Cm: Svedbergs Forma svart eik med hvit vask
- Fliser: Gjennomfarget 60x60cm Re-micron DG antrasitt







SVABERG



1.



2.



3.



KLASSISK MODERNE

Kjøkkenfront: JKE Nordic Basic Decor mørk grå

1. Benkeplate: laminat 20 mm grå
2. Veggfarge: 12076 Modern Beige. En dempet beige tone.
3. Parkett: 1-stavs hvitlasert eik

Baderomsinnredning:

Svedbergs Forma Plan skifergrå

Fliser: Gjennomfarget 60x60cm Re-micron DG antrasitt



SVÄL NATUR





LA NATUREN KOMME INN

Kjøkkenfront: JKE Nordic Basic Decor eik natur med hvite overskap

1. Benkeplate: laminat 20 mm hvit
2. Veggfarge: 10341 Kalk. En lys, lun gråbeige (greige) tone med hint av rødt
3. Parkett: 1-stavs hvitlasert eik

Baderomsinnredning:

Svedbergs Forma Plan blond eik

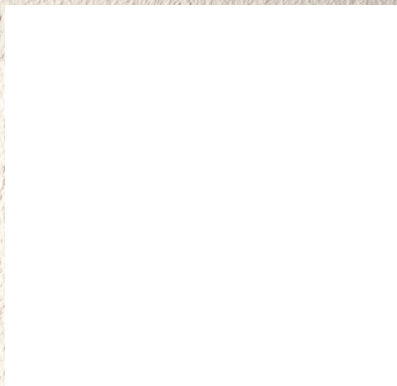
Fliser: Gjennomfarget 60x60cm Re-micron W beige



MORGENDIS



1.



2.



3.



REN KVALITET

Kjøkkenfront: JKE Nordic Basic Decor hvit

1. Benkeplate: laminat 20 mm hvit
2. Veggfarge: 1288 Granskygge. En dempet, grønnlig beige tone
3. Parkett: 1-stavs hvitlasert eik

Baderomsinnredning:

Svedbergs Forma Plan hvit

Fliser: Gjennomfarget 60x60cm Re-micron GB lys grå





Leilighet nr B-504. Dette er et illustrasjonsbilde og det kan derfor avvike i forhold til faktisk leveranse



HØY KVALITET I NATURLIGE, BÆREKRAFTIGE OG BESTANDIGE MATERIALER

Lundhagem har gjennom 30 år utviklet prosjekter som kjennetegnes av høy arkitektonisk kvalitet, med bygg som viser respekt og tilpasning til lokal topografi, vegetasjon, klima og landskap. Samtidig reflekteres stedlige forutsetninger i valg av materialer og konstruksjoner.

Lundhagem har lang og bred erfaring med prosjektering i alle skalaer, fra små hytter og eneboliger, til store komplekse bygg og byplanleggingsoppgaver. Våre prosjekter bygger alltid på en forståelse og tolkning av stedet og den konteksten vi skal arbeide i.

Vi ser prosjektene i en større sammenheng. Analyser av stedets føringer, kvaliteter og potensiale, legges til grunn for konsept og løsninger. Høy kvalitet og bærekraft i prosjektene sikres ved at vi tidlig forankrer felles ambisjoner. Dialog er viktig i alle faser. Gjennom tett samarbeid søker vi i Lundhagem å kombinere brukernes behov og oppdragsgivernes forventninger med myndighetenes krav.

Vi ønsker å skape arkitektur og steder som skaper mer verdi og synergier, og som danner gode rammer for livsutfoldelse. Vår grunnleggende ambisjon sammenfaller med selve definisjonen av bærekraft. Vi etterstreber høy kvalitet i alle faser av prosjektutviklingen, med mål om langsiktighet i forvaltningen av våre ressurser.

Verket Brygge II utgjør en viktig del av planlagt bebyggelse mot fjorden. Plasseringen av bebyggelsen gir både en flott henvendelse mot promenaden samtidig som bebyggelsen rammer inn både Verksplassen og et skjermet og hevet gårdsrom med utsikt utover fjorden. Friluftsområdet Rabben, promenaden og Verksplassen blir sentrale møteplasser og binder bebyggelsen sammen.

Henvendelsen mot fjorden, størrelse og plassering av husene og planens innordning i forhold til områdets helhetlige plan har vært viktig for oss i Lundhagem når vi har jobbet med prosjektet, fra konkurranse, til skisseprosjekt for regulering og nå salg og gjennomføring.

Utformingen av byggene i forhold til landskapsplanen er tillagt særlig vekt i prosjektet. Forholdet til omkringliggende og historisk industribebyggelse, sjøfronten og fremtidige torg og fellesområder har vært viktig for plassering av byggene. Gode solforhold, henvendelse mot sjø og utsikt har vært viktig for utforming av leilighetene og fasadene. Hvordan byggene møter bakkeplan er med på å definere fellesområdene mellom og rundt husene.

I en tid hvor bærekraft er helt sentralt i utvikling av områder og bygg, er nettopp møteplasser som Verksplassen, promenaden med servering og opphold, gårdsrom for det gode nabolag og kontakt med friluftsområder viktige parametere for oss i Lundhagem når vi arbeider med bolig- og stedsutvikling. Rause inngangspartier som henvender seg til disse sentrale møteplassene er viktig for beboerne, bokvalitet og for kontakten mellom leiligheter og uterom.

Materialvalg og utforming er avgjørende. Husene skal utføres med naturlige, bærekraftige og bestandige materialer. Materialer som treverk og tegl representerer naturlige og varme materialer og har både en forbindelse til M:6, de historiske fabrikkbygningene, Verket Brygge I og vil gi de enkelte bygningene særpreget. Store glassflater og balkonger gir hver leilighet flotte kvaliteter.

Boligene Verket Brygge II tilstreber seg kvalitet både i arkitektur og materialvalg. I sammenheng med nærliggende historisk bebyggelse og stedlig karakter, gode uteområder med beplantning, rekreasjonsmuligheter, opphold og møteplasser er ambisjonen å skape en arkitektur som står seg over tid.

Lundhagem arkitekter



Leilighet nr G-802.
Dette er et illustrasjonsbilde og det kan derfor avvike i forhold til faktisk leveranse

LALA LANDSKAPSARKITEKTER

AKTIV SJØFRONT – LUNE OG FRODIGE GÅRDSROM

Verket Brygge II har en sentral plassering i Verket bydel. Verksplassen og havnepromenaden tilbyr en aktiv sjøfront med cafe og restaurantliv. Når jernbanen legges ned og Bernt Ankers gate etterhvert blir bygget ut, vil Verksplassen bli et viktig krysningspunkt og et sted folk møtes. Ettersom Verket Brygge II er omkranset av byrom, er kontrasten stor til Verket Bryggets gårdsrom. Gårdsrommet er definert i to hovedrom: hagen og adkomstområde. Utarbeidelsene av gårdsrommet er utformet slik at det skaper en mer privat sone. Definerende elementer som vegetasjon, sykkelparkering, trapper og murer er med hensikt utformet for å skape nysgjerrighet og romlige inndelinger.

LaLa landskapsarkitekter





Dette er et illustrasjonsbilde og det kan derfor avvike i forhold til faktisk leveranse

HÖEGH. LIDENSKAP FOR VARIGHET.



Guro Varvin Hjelseng
Andrey Meschansky
Eva Kristin Talberg
Jan Erik Kristiansen

VIL AT FOLK SKAL ELSKE DET VI BYGGER.

Höegh Eiendom er et familieeiet eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter eiendommer i Oslo sentrum og det sentrale østlandsområdet i tråd med etterspørselen etter attraktive bo- og arbeidssteder.

Vår spesialitet er blitt å transformere gamle industriområder til urbane og levende områder hvor folk

og bedrifter kan trives. De skal også være effektive, langsiktige og mangfoldige. Derfor er det et mål for oss at våre utviklingsprosjekter bygges i samspill med menneskene som bor, lever og jobber i området rundt. I dag har vi tre store stedsutviklingsprosjekter gående, på Hasle i Oslo, i Moss og Ski. Alle utvikles med mål om å *skape levende steder som begeistrer.*







10 GRUNNER TIL Å KJØPE HELT NY BOLIG:

Hvis man ikke er helt avhengig av «hus med sjel» finnes det noen svært gode, praktiske grunner for å kjøpe ny kontra brukt bolig:

#1

ALT ER NYTT

Det gir en helt egen følelse å være den første som bor i boligen.



#2

FAST PRIS – INGEN HEKTISKE BUDRUNDER

Du vet på forhånd hva du må betale for boligen* og hva den vil koste deg måned for måned.

*Med unntak av på salgsstart.

#3

TRYGT KJØP

Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.





#4

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

#5

NYESTE KRAV OG STANDARDER

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklimate og miljø.



#6

LAVERE ENERGI-FORBRUK

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

#7

SÆRPREG

Du har større mulighet til å påvirke standard og løsninger i boligen.



#8

INGEN KOSTNADER TIL OPPUSSING

Boligen får en moderne og god utforming og stil. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

#9

NYTT MILJØ

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø hvor ingen har bodd før.

#10

LAVERE OMKOSTNINGER VED KJØP

Du betaler 2,5 % dokumentavgift kun av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved bruktbolig.





LEVERANSEBESKRIVELSE

UTBYGGER/SELGER :

Verket Bolig AS.

Org. nr. 920 593 437.

HÖEGH EIENDOM.

EIENDOMMEN

Boligprosjektet Verket Brygge II ligger på nedsiden av jernbanen mot sjøen og grenser i sør mot prosjektet Verket Brygge I som er under oppføring med boliger, hotell og ny bypark. Mellom Verket Brygge I og 2 vil det bli oppført et offentlig areal, foreløpig kalt Verksplassen. I nord grenser prosjektet mot fremtidig bebyggelse. Område som skal bygges ut er på ca 7500 m² totalt og omfatter i dag deler av gnr. 3 bnr. 1224 i Moss kommune. I fase 1 skal det bygges ut ca 3500 m² av det totale arealet.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om salgsobjektets viktigste bestanddeler og funksjoner. For øvrig skal offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk, med de nærmere særforhold som fremkommer av salgsoppgaven. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, så lenge dette ikke forringer den forutsatte standard. Innredning som er tegnet inn med stiplet strek på salgstegningene er ikke en del av standard leveranse, hvis

ikke annet er spesielt angitt på romskjema. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter og vil kunne vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, dør-/vindusform og plassering, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Dersom det er nevnt produkt navn i leveransebeskrivelsen eller romskjema, forutsettes tilgjengelighet på utførelsestidspunktet og produktet kan eventuelt bli erstattet med tilsvarende produkt. Dersom det forekommer avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger eller prospektet vil leveransebeskrivelsen gjelde foran.

Prosjektet byggemeldes ihht teknisk forskrift TEK17.

KONSTRUKSJON

Fundamentering utføres med hensyn til stedlige grunnforhold. Parkeringskjeller utføres i plasstøpt vanntett betong. Byggets bærekonstruksjon for øvrig utføres i betong og stål. Skillevegger mellom leilighetene og felles arealer i betong eller plassbygde lyd- og brannvegger. Innvendige lette skillevegger utføres i stenderverk av tre eller stål og kles med gipsplater.

Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger og kles utvendig med tegl/trepanel/plater. Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong må påregnes ved regnvær og smelting.

Innvendig himlingshøyde blir ca 2,6 m, med unntak av der det er nedforet himling, primært i entré, gang og bad. Det kan også forekomme nedføring/innkassing av tekniske føringer i andre rom. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

INNVENDIG STANDARD OG INNREDNINGER

GENERELT

Leilighetene leveres i en av tre valgfrie stiler: Svaberg, Sval Natur og Morgendis. Foretas det ingen valg, leveres leiligheten i stilen Svaberg. Et utvalg av leilighetene er interiør-designet av Halvor Bakke, og her kan du kostnadsfritt velge mellom stilene Lys Pir, Dyp Industriell, og Klassisk. Foretas det ingen valg, leveres det Lys Pir. Stilene er beskrevet i salgsprospektet. Se romskjema i vedleggsmappen som nærmere beskriver overflatebehandlinger i boligen.

GULV

Det leveres en-stavs eikeparkett i entré, gang, stue/kjøkken, soverom, bod og eventuelt omkleddingsrom. Det vil være anledning til å endre gulvtype ifbm tilvalgsprosessen. På bad og wc leveres fliser 60 x 60 cm (5 x 5 cm i dusjsone).

VEGGER

Malte innvendige vegger av gips og betong. På bad leveres fliser 60 x 60 cm.

HIMLING

Generelt leveres hvitmalt betong- eller gipshimling. Der det blir nedforet himling/innkassing leveres dette med hvitmalte gipsplater. I eventuell bod må det påregnes synlige rør og kanaler, for eksempel ventilasjonsrør.

INNVEDIGE DØRER

Innvendige dører av type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende, hvit karm med dempelist, flat terskel i eik og dørvidere i matt krom utførelse. Slagdør mellom stue/kjøkken og entré/gang leveres med glass, type Swedoor Unique GW01L eller tilsvarende, eventuelt sidefelt leveres også med glass.

Skyvedører leveres med standard glatt dørblad.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra JKE Design i modell tilpasset hver enkel stil. Det leveres laminat benkeplate, underlimt 1-kums stålvaske og ett-greps blandebatteri. Avtrekksvifte leveres hovedsakelig av type RørosHetta

med innebygd komfyrvakt i overskap. Kjøkkenet leveres komplett med integrerte hvitevarer. For nærmere informasjon – se spesifikk kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

GARDEROBESKAP

Det er avsatt plass til garderobeskap iht. salgstegning. Skap/garderober er ikke en del av leveransen, men kan leveres som tilvalg dersom ønskelig.

BAD

Baderomsinnredning leveres fra Svedbergs i modell tilpasset hver enkel stil. Bredde på 60, 80 eller 100 cm iht. plantegning i prospekt. Speil med lys over servant, ettgreps blandebatteri. Hvitt vegghengt toalett med soft-close sete samt dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegger primært 90 x 90 cm, evt. tilpasset rommets utforming.

Det er avsatt plass, og leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (fortrinnsvis for plassering over hverandre) i alle leiligheter, plassering som vist i plantegning.

WC

På WC-rom leveres hvitt vegghengt toalett med soft-close sete, servant med ettgreps blandebatteri og speil med lys.

LISTVERK

I rom med parkett leveres det eik gulvlist med synlige stiftehoder. Gerikter og foringer rundt innvendige dører i leilighet leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk.

Synlige stiftehoder vil bli overmalt. Lister/gerikter mot betongvegg skrues/limes. Overgang mellom vegg og himling utføres listefritt. I nye boliger er det normalt at svinriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner forekommer som følge av ytterligere uttørking av materialer. Dette er en del av normalt vedlikehold som må påberegnes og er ikke å anse som en senere reklamasjon.

VINDUER / BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med gipset og malt smyg - geriktfri utførelse. Karmer leveres ferdigmalt fra fabrikk innvendig med aluminiumskledning utvendig. Samme farge inne og ute tilpasset byggets fasadeuttrykk, primært mørk utførelse. Skyveretning på balkongdør kan bli endret ifb. detaljprosjektering. Enkelte vinduer kan ikke nåes for sikker vask fra innsiden og forutsettes vasket fra lift eller annet egnet utstyr.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres ferdigmalt fra fabrikk med kikkhull og lås på systemnøkkel. Det vil bli mulighet for nøkkelfri løsning ifbm tilvalg.

BALKONGER/MARKTERRASSER

Dekke på balkonger og markterrasser leveres med terrassebord. Balkongrekkverk leveres av glassplater med aluminiumslist eller spilerekkverk av stål/aluminium ihht arkitekttegninger, beplantning rundt markterrassen med hekk iht. utomhusplan. Det vil bli mulighet for innglassing av balkong mot sjøen ved tidlig bestilling ifb. tilvalgsprosessen.

SPORTSBODER

Til hver leilighet medfølger det en sportsbod, fortrinnsvis i tilknytning til garasjeplan. Dette er en uisolert bod bygd i system-bodvegg i netting og/eller tette plater uten overflatebehandling, dør leveres med hengelås på leilighetsnøkkel. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler o.l. Boden er ikke egnet til lagring av bøker, klær o.l. Selger avgjør hvordan bodene vil bli rettslig organisert. På tidspunktet for utarbeidelse av denne leveransebeskrivelse er dette ikke endelig avklart.

BRANNSIKRING

Leilighetene leveres med forskriftsmessig røykdetektorer og brannslukningsutstyr. Bygningene har sprinkleranlegg med synlige sprinkelhoder i leilighetene. Det leveres integrert komfyrvakt i kjøkkenhette. Ved avtrekksvifte i platetopp leveres komfyrvakt på vegg/tak. Brannalarmanlegg med tilknytning til alarmsentral.

PORTTELEFON/LÅSSYSTEM

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangspartier og callinganlegg. Svarapparat med åpningsknapp monteres i hver leilighet. Videofunksjon kan bestilles som tilvalg. Ringeknapp utenfor hver inngangsdør. Ytterdører og dører fra kjeller til oppganger leveres med nøkkelfri låsesystem (brikke). Hver enkel leilighet får systemnøkler (3 stk.) som passer til leilighet, fellesdører i trapperom/ganger/kjeller, hengelås i sportsbod og postkasse. Det vil være mulighet for å bestille nøkkelfri låsesystem også på inngangsdør ifbm tilvalgsprosessen.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat leveres i hver leilighet. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken, tilluft i soverom og stue med overstrømning over dørterskel. Ventilasjonsaggregat plasseres primært i himling i entré, eventuelt i bod i enkelte leiligheter. Avkastluft føres over yttertak. Ventilasjonsføringer kasses inn eller skjules i nedforet himling.

OPPVARMING/VARMTVANN

Leilighetene forsynes med varmtvann og vannbåren varme (gulvvarme) via det lokale fjernvarmenettet. Primært legges det vannbåren gulvvarme i alle rom med egen termostat til hvert rom/soner (bortsett fra bod). Mindre rom, (som f.eks. entré, gang, wc og omkleddningsrom) kan leveres på samme sone som tiliggende rom hvis dette vurderes som hensiktsmessig i detaljprosjektering. Leilighetene får ikke varmtvannsberedere. Varmesentralen for sameiet plasseres i teknisk rom i kjeller. Måling av forbruk ihht krav fra Moss kommune. Avregning av energi avhengig av målingsprinsippet. Som hovedregel legges til grunn at hver leilighet belastes for eget forbruk. Medgått forbruk til fellesarealene fordeles på seksjonene etter brøk.

ELEKTRISK

Elektriske installasjoner leveres ihht gjeldende forskrifter, primært NEK400. Elektriske komponenter

i leilighetene (stikk og brytere) leveres av type Elko+ som standard. Annen farge/utførelse kan velges ifbm tilvalgsprosessen. Det monteres hovedsakelig skjult elektrisk anlegg i leilighetene, på betongvegger/leilighetsskillevegger og i andre spesielle tilfeller kan det forekomme åpne installasjoner. For lyspunkt i betonghimling leveres kontakt i overgang mellom himling og vegg. Det leveres innfelte downlights i himling i entré, gang og på bad. LED-belysning under overskap på kjøkken. Det monteres stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres belysning i bod. Det leveres 1 dobbelt stikk på alle balkonger/terrasser. Se for øvrig romskjema. Elektriske punkters plassering vil bli vist på elektro-tegning som vil foreligge etter at detaljprosjekteringen er utført. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkt. Det leveres hovedsakelig kun LED belysning. Plassering av innvendig strømskap bestemmes ifbm detaljprosjektering, fortrinnsvis i entré.

SANITÆR

Det leveres integrert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på bad som vist på tegning. Synlige sprinkelhoder i himling/vegg. Utvendig vannkran på uteområde.

ENERGI- OG OPPVARMINGSKARAKTER

Byggene og leilighetene er prosjektert i henhold til Teknisk Forskrift 2017 og det tilstrebtes energiklasse B. Som en konsekvens av de gode isoleringskvalitetene i glasset i vinduer og balkongdører kan det vinterstid

oppstå rim på utsiden av glasset.

INTERNETT / TV

Det leveres sprednett med fremføring til hver leilighet for fiber. Det leveres 1 stk. ferdig terminert kontaktpunkt i stue/kjøkken og det legges tomrørsanlegg til det største soverommet. Som tilvalg kan det bestilles ekstra kontakt og evt. ekstra trekkerør i vegger til andre rom for fremtidig installasjon av kontaktpunkt. På vegne av sameiet kan det bli tegnet kollektiv grunnavtale for internett og TV med signalleverandør med inntil 5 års bindingstid for alle leiligheter. Hver leilighet vil i så fall kunne oppgradere abonnementet etter eget behov. Kabling og Parabolantenner tillates ikke.

Kostnader for kollektiv grunnavtale avregnes i månedlige fellesutgifter via sameiet, evt. egne oppgraderinger belastes direkte fra leverandør.

INSPEKSIONSLUKER/-DØRER

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker/skap, som for eksempel rør-i-rør system, fjernvarme, elektro etc. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert til minst mulig sjenanse, men vil likevel være synlig. I noen tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

FELLESAREALER

INNGANGSPARTI/TRAPPEROM

Det leveres fliser på gulv i inngangsparti og trapperom,

evt. synlig betong, vegger vil bli malt. Himlinger vil bli nedforet mtp. akustikk og for å skjule tekniske føringer, primært som systemhimling. Postkasser blir montert i tilknytning til inngangsparti i 1. etasje. Overflater i øvrige fellesarealer vil bli behandlet tilpasset rommets funksjon.

HEIS

Det etableres heis fra kjeller til alle øvrige leilighetsplan. Heisen vil kunne ha forbindelse til næringsarealer.

PARKERING / KJELLERANLEGG

Det bygges kjeller med oppstillingsplasser for bil og sykkel. Parkeringsplassene for beboerne ligger i et større parkeringsanlegg som vil strekke seg utenfor eiendommens grenser, og hvor det også vil forekomme utleie av parkeringsplasser til andre enn beboerne. Leilighetene som selges med biloppstillingsplass tildeles plass ved overlevering/ferdigstillingen av leiligheten. Det vises til salgsoppgavens avsnitt «Eierform og organisering» for nærmere detaljer.

Til hver biloppstillingsplass leveres 1 stk. portåpner eller annet system for automatisk åpning av garasjeport.

I parkeringskjeller leveres overflater på gulv i støpt betong uten sluk. Det leveres ikke vannkran/vannuttak i kjeller. Mindre vannansamlinger må påregnes. Yttervegg og himling leveres i støvbundet betong, lysmalt farge. Fri kjørehøyde vil være min. 2,1 meter. Lavere høyde pga. tekniske installasjoner kan forekomme, hovedsakelig inn mot yttervegger.

Parkeringsanlegget prosjekteres i utgangspunktet etter anbefalingene i Sintef Byggforskserien. Mindre avvik kan forekomme. Avvik inntil 5% anses ikke som grunnlag for reklamasjon. Sportsboder leveres med betonggulv og system-bodvegger i netting med tette plater i dørhøyde mot korridor, dører leveres med hengelås på leilighetsnøkkel. Parkeringskjeller leveres uten oppvarming.

Det blir etablert felles opplegg for elbil-lading i kjeller med laststyringssystem. Ladepunkt til hver enkel parkeringsplass kan bestilles som tilvalg. Utbygger kan på vegne av driftsselskapet inngå avtale med aktuell leverandør for administrering av ladeanlegget (måling av forbruk og fordeling av kostnader).

UTOMHUS

Utomhusarealer opparbeides med utgangspunkt i foreløpig utomhusplan som inntatt i salgsprospektet. Foreløpig utomhusplan er ikke å anse som bindende for selger, og midlertidigheter vil forekomme. I visualiseringene er utomhusarealer vist slik de er tenkt opparbeidet i permanent situasjon (etter at jernbanen er lagt ned og feltet er komplett utbygd).

Område sør for prosjektet (Verksplassen) og promenade mot vest ferdigstilles ihht. utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Område nord for prosjektet vil bli opparbeidet midlertidig frem til videre utbygging etter at jernbanen er lagt ned. Permanent opparbeidelse med tenkt bebyggelse er vist på illustrasjonsbilder i salgsprospektet. Eiendommen vil få midlertidig

kjøreadkomst gjennom undergangen under jernbanen ved M:6 og videre til parkeringskjeller. For av- og pålesing, nødtransport, flyttebil etc. vil det også være mulig å kjøre opp til gårdsrommet/hovedinngang. Etter at jernbanen legges ned vil kjøreadkomsten til P-kjelleren skje via kulvert gjennom utvidet kjeller. Til gårdsrommet/hovedinngang vil det bli opparbeidet adkomst over dagens jernbanetrase fra Bernt Ankers gate, både for kjørende og gående/syklende.

Selger har rett til å foreta endringer med hensyn på utforming og materialvalg. På utomhusplanen fremkommer opparbeidet område med felles oppholdssoner. Det blir levert sykkelstativer og øvrig fastmontert utstyr. Grøntområder vil bli beplantet og tilsådd.

Område avsatt for fremtidig utbygging skal i midlertidig fase disponeres av utbygger og vil kunne benyttes til adkomstvei, parkering, lagring etc.

Internveier på eiendommen vil ha overflater av marktegl/belegningsstein/hagesingel og betong, adkomst til parkeringskjeller asfalteres. Det leveres LED utebelysning, utvendige felles vannkraner og felles avfallsbrønner (i permanent fase), nedgravd type. I midlertidig fase skal avfallsbrønner tilknyttet Verket Brygge I prosjektet benyttes. Grøntområder vil bli tilsådd/belagt med ferdigplen og beplantet.

Det gjøres oppmerksom på at tomten ikke er endelig fradelt og oppmålt.

GENERELT

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse er ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro og signalanlegg i ettertid. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse på sjakter for tekniske føringer ift plantegninger, da dette kan endres gjennom detaljprosjekteringen.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en web-basert tilvalgsløsning hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger gjøres direkte i web-løsning, eventuelt avtales med tilvalgsansvarlig hos entreprenør. Det vil bli muligheter for å velge alternative løsninger for kjøkken, hvitevarer, parkett, fliser, veggfarger og flere andre komponenter, noe kostnadsfritt og noe mot pristillegg.

Enkelte leiligheter er tegnet ut med alternative planløsninger, dette kan leveres ved tidlig bestilling. Utover dette er det er i utgangspunktet ikke anledning til å flytte på vegger, vinduer, avløp og vanntilførsel. Ved kjøp av leilighet i tidlig fase vil det likevel kunne være mulig å vurdere noen slike endringer. Se punkt Tilvalg/Endringer i Salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

ORGANISERING

Leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter. Det vises i den forbindelse til salgsoppgavens avsnitt «Eierform og organisering».

AREALBEREGNING

Bruksarealet BRA er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor leilighetens omsluttende yttervegger. P-rom er boligens bruksareal fratrukket innvendig bod-areal med omsluttende innervegger. Areal angitt på tegninger for det enkelte rom er rommets nettoareal (innenfor omsluttende innervegg).

FORBEHOLD

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som måtte bli funnet hensiktsmessig, eller nødvendig i forbindelse med detaljprosjektering og/eller gjennomføring av prosjektet, uten å forringe den generelle standarden. Det tas forbehold om avvik i areal, også på balkonger og uteplasser.

Tegningene og bildene i prospektet er av illustrativ karakter og kan vise møblering, utstyr og annen innredning, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, beplantning etc. som ikke inngår i selgers kontraktsmessige leveranse. Det tas forbehold om nedforet himling der hvor dette er nødvendig for tekniske føringer mm. Det vil normalt være lavere takhøyde i entré, gang, bad, wc og evt. bod som følge av rørføringer. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid og/eller pris.

Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt ifbm tilvalgsprosess.

Utomhus arealene kan bli utført og overlevert etter overtagelse av leilighetene.

Se også forbehold i salgsoppgaven.

ORGANISERING

Det vises i den forbindelse til salgsoppgavens avsnitt «Eierform og organisering».

Til disposisjon for beboerne i prosjektet vil det bli etablert felles pool med 1 SUP og 4 stk. el-sykler. Denne poolen vil bli plassert på egnet plass og skal driftes av sameiet. Eventuelle kostnader knyttet driften av dette skal inngå som del av fellesutgiftene.

Vansjø boligbyggelag er engasjert som forretningsfører til å forestå driften av sameiet med binding på 3 år.

Utbygger forbeholder seg retten å drive kraftproduksjon med solceller på takflatene til boligbyggene.

ØVRIG

Denne leveransebeskrivelsen orienterer om bygnin- genes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning for hver leilighet.

Tegninger i prospektet kan avvike i forhold til den endelige utforming, sjakter, vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, isolasjon- og brannkrav mm. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking da det er de ferdig prosjekterte arbeidstegningene det bygges etter.

Utbygger har rett til å ha maskiner og utstyr inne på tomten tilhørende Verket Brygge II inntil alle boen- heter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Prosjektet kan inndeles i flere byggetrinn. Det må påregnes byggeak- tiviteter i uferdige områder på Verket etter innflytting. Dette gjelder spesielt bygging av gjenværende bygg på tomta etter at jernbanene er lagt ned.

Verket Bolig AS

Moss, 11. november 2021



Leilighet nr B504. Dette er et illustrasjonsbilde og det kan derfor avvike i forhold til faktisk leveranse



SALGSOPPLYSNINGER

ADRESSE OG MATRIKSEL

Det antas at boligene vil ha adresse Bernt Ankers gate XX, 1534 Moss. Endelig adresse avklares og tildeles av Moss kommune. Området utgjør i dag en del av gnr.3, bnr. 1224 i Moss kommune, og vil på et senere tidspunkt bli fradelt med eget gnr./bnr. Boligene vil få egne seksjonsnummer når eiendommen er fradelt og seksjonert. Dette vil være på plass før innflytting.

LOVANVENDELSE

Salg av boligene er underlagt «Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer» (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, og «Lov om eierseksjoner» (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell i henhold til Bustadoppføringslova, dvs gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) 3. juli 1992 nr. 93. Tilsvarende gjelder dersom boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet og selges senere enn 6

mnd etter ferdigstilling, slik at avhendingslova rettmessig kan benyttes istedenfor bustadoppføringslova.

UTBYGGER/SELGER

Verket Bolig AS. Org. nr. 920 593 437.

EIERFORM OG ORGANISERING

Området Verket Brygge II er planlagt med totalt 7 bygninger over deler av parkeringsanlegg, med tilhørende utomhus. Det totale arealet er foreløpig stipulert til å utgjøre ca. 7 500 m² og omfatter felt BK_2A i reguleringsplan med planID 0104-397 vedtatt 18.06.19. Utbyggingsfase 1 utgjør ca 3 500 m² av det totale arealet. Eiendommens endelige størrelse og grenser vil bli fastsatt i forbindelse med fradeling. I utbyggingsfase 1 skal det oppføres 3 bygg over en parkeringskjeller, disse er i dette dokumentet videre omtalt som VBII-fase 1. VBII-fase 1 er tenkt organisert som ett sameie etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. VBII-fase 1 er planlagt med 71 boligseksjoner og 3

næringsseksjoner, fordelt på 3 bygg, hvor eierseksjons-sameiets navn blir Verket Brygge II Sameie. Fremtidige bygg på feltet er foreløpig planlagt som ett eller flere egne sameier, men kan også bli organisert på en annen måte. Gårdsrommet er forutsatt benyttet av alle syv byggene når feltet er komplett utviklet. Utbygger står fritt i den nærmere organisering av prosjektet, herunder antall byggetrinn og bygg/boliger, samt antall sameier og type seksjoner. Selger kan dermed også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidige byggetrinn, eier-, drifts- og bruksrettigheter. Utomhusarealer inklusive gårdsrom, interne veier, plasser og øvrige grøntområder på eiendommen kan bli lagt som fellesareal hvor det kan gis bestemmelser om vedtektsfestet bruksrett for fremtidige bygg, søkt tinglyst som bruksretter tilknyttet den enkelte seksjon, søkt delvis organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers seksjon, men også skilles ut som en egen eiendom og åpne for sambruk el.

Parkeringsanlegget strekker seg utenfor eiendommens grenser, og er foreløpig planlagt etablert som egen anleggseiendom og forutsetter sambruk av kjeller med nærings- og naboeiendommer. Den delen av parkeringsanlegget som ligger under Verket Brygge II kan senere bli overført til overflateeiendommene (VBII-fase 1 og VBII-fase 2) som et realsameie. Alternativt vil eierskapet til parkeringsanlegget ikke bli overført til overflateeiendommene, men kjøpers bruksrett til parkering vil bli sikret i vedtekter, ved tinglyst erklæring eller på annen måte utbygger finner hensiktsmessig.

Det vil bli etablert gjennomkjøring gjennom parkeringsanlegget i Verket Brygge II til parkeringskjelleren i Verket Brygge I, boliger og hotell. Parkeringsanlegget kan også bli koblet sammen med parkeringsanlegg som etableres andre steder på området.

Kjøpere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass vil måtte betale en nærmere fastsatt del av løpende drift og vedlikehold av parkeringsanlegget.

Salg av bruksretter til parkeringsplasser, kan kun skje sammen med salg av boligseksjonen, og bruksretten til parkeringsplassen kan ikke skilles fra boligseksjonen.

Utbygger har rett til å organisere parkeringsanlegget på annen hensiktsmessige måte enn beskrevet ovenfor. For eksempel kan det organiseres på den tradisjonelle måten hvor parkeringskjelleren utgjør fellesareal i sameiets eiendom.

Sportsboder vil bli plassert i sameiets bygning, fortrinnsvis i sameiets kjeller.

Fordeling av bruksretter til parkeringsplasser og sportsboder utføres av utbygger, og tildeles ved overlevering.

Det vil bli forsøkt etablert en ordning for omfordeling som sikrer tilgang til en livløpsdimensjonert parkeringsplass. Dette innebærer at den som tildeles HC-parkeringsplass, og som ikke kan dokumentere faktisk behov for denne, må forplikte seg å bytte dersom det melder seg behov for slik plass i annen seksjon i sameiet. Dersom slikt bytte skjer vil det også bli vurdert om tilhørende sportsbod bør byttes.

Hver seksjon utgjør en sameiedel med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bolig, eventuell med tillegg av tinglyst tilleggsdel.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, er det ikke tillatt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige årsmøter hvor blant annet regnskap behandles. Sameiets styre har ansvaret for forvaltningen av sameiets anliggender m.v. i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. I utgangspunktet er det tenkt at hver seksjon har en - 1 - stemme. Utbygger står imidlertid fritt til å beslutte om flertall skal beregnes basert på én stemme pr. seksjon, eller etter sameiebrøk. En foreløpig, men ikke uttømmende, oppstilling over antatte fellesutgifter er spesifisert under avsnitt om fellesutgifter.

TINGLYSTE HEFTELSER OG SERVITUTTER

Boligene selges fri for panteheftelser, dog slik at den enkelte seksjon vil være beheftet med legalpant jf. eierseksjonsloven § 31. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Det er tinglyst heftelser og rettigheter bl.a. vedrørende vei, adkomstrett, fjernvarme, kraftlinjer,

utbyggingsavtale, medlemskap i velforening, vann og avløp for blant andre Moss Kommune og Østfold Energiverk. Disse skal videreføres. Utbygger står i tillegg fritt til å tinglyse heftelser og rettigheter som vedrører sameiet, naboforhold, infrastruktur (herunder knyttet til vei, varme, vann og avløp mv), adkomstrett over eiendommen for tilstøtende utviklingsprosjekter, og andre forhold pålagt av myndighetene eller utbygger i tilknytning til gjennomføringen av prosjektet og øvrige prosjekter som utbygger/selskaper tilknyttet utbygger planlegger og/eller har igangsatt på Verket. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for videreføring og/eller tinglysing av slike erklæringer.

Det vil bli opprettet realsameier, velforening/-er eller liknende hvor sameierne i fellesskap eier/hefter for infrastruktur på Verket, og slik at dette kan tinglyses som en heftelse på eiendommen/den enkelte seksjon.

VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Det presiseres at endelige vedtekter vil kunne avvike fra de foreløpige utkast til vedtekter, og at utbygger står fritt

til å endre disse. Vedtektene vil bl.a. inneholde bestemmelse om at oppsetting av markiser og andre innretninger på fasader/fellesarealer/utomhus krever styrets samtykke for å sikre enhetlig preg. Blir parkeringsanlegget organisert som en anleggseiendom eller annet, blir det utarbeidet egne vedtekter for dette. Slike vedtekter vil i så fall inneholde bestemmelser om fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av blant annet boder, parkeringsplasser, teknisk infrastruktur mv.

GARANTIER

I henhold til bustadoppføringslova § 12 plikter selger å stille garanti for oppfylning av avtalen. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. For øvrig gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssameiet og driften av dette. Utbygger har rett til å stille de nevnte garantier som en samlet garanti for hele eller deler av prosjektet.

Lovteksten finner du også på www.lovdatabasen.no.

FELLES UTMOMHUSAREALER

Utomhusarealene fratrukket eventuelle utvendige tilleggsdeler til den enkelte seksjon, disponeres i fellesskap av alle seksjonene i prosjektet. Det er forutsatt at gårdsrom skal benyttes i fellesskap av VBII-fase1 og fremtidige bygg på feltet. Selger står fritt i den nærmere organiseringen av utomhusarealene. Dersom utomhusarealene blir lagt i en egen eiendom (gnr/bnr) som eies i fellesskap av eierseksjonssameiene, vil selger fastsette vedtekter for drift og vedlikehold som sameiet er forpliktet av. Slike vedtekter vil i så fall inneholde bestemmelser om fordeling av kostnader, regler om bruk av eiendommen etc.

FELLES INFRASTRUKTUR

Det har blitt etablert en velforening som alle sameier og eventuelle borettslag e.l. på Verket skal tilknyttes. Velforeningen har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer mellom eiendommene på området Verket, utenfor Verket Brygge, herunder veier, gatetun, parker m.v.

Tekniske anlegg er så langt det er mulig tenkt separert til hvert bygg/formål. Evt. felles installasjoner vil likevel kunne forekomme. Kostnader knyttet til drift og

vedlikehold av slike anlegg vil bli fordelt forholdsmessig ihht vedtekter.

OVERTAGELSE

Prosjektet har estimert byggetid på 24 mndr. Med utgangspunkt i byggestart i 2. kvartal 2022 forventes boligene ferdigstilt i 2. kvartal 2024. Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke krav til dagmulkt. Tidspunkt for byggestart vil bli særskilt varslet. Dette under forutsetning av at blant annet nødvendig offentlig godkjenning (herunder rammetillatelse og igangsettelsestillatelse) vil bli gitt uten negative avvik for utbygger, samt at det foreligger nødvendige styregodkjenninger på selgers side og at utbygger kan kontrahere en tilfredsstillende totalentreprise og får byggelånsfinansiering, slik at byggestart kan gjennomføres innen 2.kvartal 2022.

Kjøper vil bli holdt orientert om forventet ferdigstillestidspunkt underveis i prosessen.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. bustadoppføringslova § 11.

Overtagelsesuke vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig

dato for overtagelse vil bli varslet senest 6 uker før overlevering. Det beregnes dagmulkt fra endelig avtalt overtagelsestidspunkt.

AVBESTILLING

Ved kjøp etter bustadoppføringslova har kjøperen en avbestillingsrett før overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 52. Dersom denne retten benyttes, vil utbygger blant annet kunne kreve erstatning for økonomisk tap i henhold til Bustadoppføringslovens bestemmelser, herunder vil kjøper bli holdt ansvarlig for utbyggers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling jfr. bustadoppføringslova § 52 og 53 med tillegg for eventuelle kostnader knyttet til tilvalg. Dersom kjøper ønsker å avbestille leveransen (avstå fra kjøp) eller selge sin kontraktsposisjon før ferdigstilling/overtagelse krever dette utbyggers forutgående skriftlige samtykke.

BETALINGSBETINGELSER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Det forutsettes at en delinnbetaling på 10 % av kjøpesummen (20 % av kjøpesummen dersom kjøper er å regne som profesjonell) innbetales til meglers klientkonto for prosjektet ved kontraktsinngåelse. Delinnbetaling forutsetter at utbygger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova

§ 12. Beløpet må være fri kapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i eiendommen/seksjonen, eller at de foreligger andre vilkår knyttet til innbetalingen. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti er stilt i henhold til Bustadoppføringsloven § 47, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et ½ Rettsgebyr. Hovedoppgjøret (restkjøpesummen inkl. tilvalg, omkostninger og andel oppstartkapital til sameiet) betales til meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse av boligen. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jfr bustadoppføringslova § 47.

Ved forsinket betaling utover 30 dager etter forfall har utbygger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen for kjøpers regning.

Oppgjøret foretas av Meglergaarden AS. Selger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Selger og megler

har i denne sammenheng rett til å utlevere personopplysninger (herunder navn, e-postadresse, privatadresse, telefonnummer mm) til underleverandører som bidrar til å oppfylle kontrakten og gjennomføring av oppgjør. Betalingsbetingelsene vil bli endelig presisert i kjøpekontraktene, og vi opplyser om at det kan innebære endringer fra det ovennevnte.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum vil det påløpe omkostninger i forbindelse med kjøpet. Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk, beregnes dokumentavgift (2,5 %) kun av andel tomteverdi, denne utgjør ca. kr 190,-/m² BRA. Det tas forbehold om endring av tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. For tinglysing av skjøte betaler kjøper kr 585,-. For evt. pantedokumenter som skal tinglyses ifm. lån påløper kr 787,- pr. pantedokument. Det skal i tillegg til kjøpesummen og omkostninger betales et likviditetsinnskudd pr boenhet til sameiet på kr 90,- pr kvm BRA.

Totaloversikt pr. bolig, forutsatt en pantobligasjon:

Tinglysning av skjøte:

kr 585,-.

Tinglysning av pantobligasjon med attest egne lån:

kr 787,- pr obligasjon inkl. attest.

Dokumentavgift andel tomteverdi beregnes til ca.

kr 190,- pr kvm BRA

Andel likviditetsinnskudd til sameiet:

kr 90,- pr kvm BRA

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

VIDERESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten skriftlig samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte et slikt samtykke. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 50.000 i transportgebyr som tilfaller selger/utbygger. Det forutsettes at selgers transportkontrakt benyttes.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vil foreligge før overtagelse.

MILJØ / ENERGIMERKING

Utbygger har høye miljøambisjoner. Prosjektet skal miljøsertifiseres etter BREEAM-NOR med mål om nivå «Very good». Samtidig vil det være fokus på å bidra til lavt klimafotavtrykk og det skal tilstrebes å oppnå Paris Proof BREEAM-NOR sertifisering. Det betyr utstrakt bruk av materialer med lavt klimagassutslipp under produksjon og transport, lavt energiforbruk, fornybar energi til oppvarming, fossilfri byggeplass og tilrettelegging for miljøvennlig transport. Leilighetene skal tilstrebes som minimum å ha energimerke B.

LIGNINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien vil normalt være på ca. 25-30 % av førstegangs kjøpesum. Likningsverdien for primærboliger og sekundærboliger fastsettes etter forskjellige brøker. Kjøper skal selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype, byggeår til skattemyndighetene. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

HVITVASKING

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig

til å gjennomføre legitimasjonskontroll mm av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, eller det er forhold som gir grunnlag for mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen og vil etter forholdene kunne ha rapporteringsplikt til Økokrim.

GDPR OG BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Selger vil utlevere personopplysninger (herunder navn, e-postadresse, privatadresse, telefonnummer mm.) til entreprenører, meglere, forretningsfører og andre som bidrar til å oppfylle kontrakten / ferdigstille det aktuelle bygg / den aktuelle leiligheten med alle tjenester (inkl. fiber, nett, tlf mv), og som da vil ha ansvar for videre behandling av de utleverte personopplysningene.

AREALER DEFINISJONER OG AVVIK

I prislisten er det oppgitt arealangivelser som BRA og

P-rom. Bruksarealet BRA er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor leilighetens omsluttende yttervegger. P-rom er boligens bruksareal fratrukket innvendig bod-areal med omsluttende innervegger. Areal angitt på tegninger for det enkelte rom er rommets nettoareal (innenfor omsluttende innervegg). De oppgitte arealene er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn det oppgitte arealet.

UTLEIE

Seksjonseier har full juridisk råderett over egen seksjon og kan således fritt leie ut egen seksjon om ønskelig, dog skal styret underrettes skriftlig om navn på leietager.

TILVALG/ENDRINGER

Det blir utarbeidet webbasert tilvalgsløsning hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger gjøres direkte i webløsning, eventuelt avtales med tilvalgsansvarlig hos entreprenør. Den elektroniske tilvalgsportalen vil vise hvilke tilvalg og endringer som kan tilbys. Kjøper har mulighet til å velge mellom forskjellige stiler beskrevet i prospektet. Et utvalg av leilighetene er interiør-designet av Halvor Bakke, og her

kan du velge mellom stilene Lys Pir, Dyp Industriell, og Klassisk. Foretas det ingen valg, leveres det Lys Pir. De resterende leilighetene har 3 stiler man kan velge; Svaberg, Sval Natur og Morgendis. Foretas det ingen valg, leveres leiligheten i stilen Svaberg.

Kjøper vil også få mulighet til å påvirke og sette sitt eget preg på leiligheten ved å foreta tilvalg og evt. endringer på f.eks. kjøkken, badersinnredning, parkettvarianter o.l. Det vil også være mulighet for å oppgradere til Halvor Bakke-stil på de leilighetene hvor dette ikke medfølger, mot et pristillegg. Muligheten til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Rett til tilvalg/ endringer er uansett begrenset til en verdi av 15% av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringslova § 9. Tilleggsbestillinger/endringer forfaller til betaling samtidig med rest kjøpesummen ved overtagelse.

Endres Halvor Bakkes interiørstiler, frafaller retten til å bruke hans navn i videre markedsføring.

Alle tilleggsbestillinger skal aksepteres skriftlig/ elektronisk iht. frister som vil bli fastsatt av utbygger. Endringer utover det som fremgår av tilvalgslisten vil på fritt grunnlag vurderes av utbygger og

utbyggers underleverandør. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas. Det vil uansett ikke utføres endringer som er i strid med rammetillatelse eller som vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Utbygger kan avvise eller begrense ønskede tilvalg dersom disse endrer konstruksjons- og/eller tekniske forhold eller på annen måte være til hinder for en rasjonell og sammenhengende fremdrift. Dette gjelder selv om tilvalgene fremgår av tilvalgslisten.

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKTEN

Følgende dokumenter vil inngå som del av kjøpekontrakten:

- Leveransebeskrivelse (vedlegg 1)
- Salgsopplysninger (vedlegg 2)
- Kontraktstegning (Vedlegg 3)
- Romskjema (Vedlegg 4)
- Forslag til vedtekter (Vedlegg 5)
- Reguleringsplan og bestemmelser (Vedlegg 6)
- Grunnbokskrift (Vedlegg 7)
- Kopi av rammetillatelse (hvis foreligger)

Dersom det er motstrid mellom Kjøpekontrakt og salgsprospekt med leveransebeskrivelse inkl. bilag/

presiseringer og tegninger, skal kjøpekontrakten gå foran.

FORSINKELSE

Ved kjøp etter Bustadoppføringsloven kan kjøperen kreve dagmulkt ved forsinkelse når vilkårene i Bustadoppføringsloven § 18, jf. §§ 10 og 11 er oppfylt.

UTOMHUSPLAN

Foreløpig utomhusplan, finner du i salgsprospektet. Den viser hvordan gårdsrommet og øvrige utearealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger mht detaljering og materialbruk. Utomhusanlegget skal være av alminnelig god kvalitet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Illustrasjonsbilder som viser utomhusarealer viser eksempler på hvordan beplantning kan fremstå etter noen år med god tilvekst. og man har søkt å vise en riktig utsikt med eksisterende og mulig ny bebyggelse på illustrasjoner, men det tas forbehold om at dette ikke vises nøyaktig. Alt er vist for å gi interessenter en idé om hvordan boligene, fellesområder og utsyn vil bli. Utomhusarealene kan bli utført og overlevert etter overtagelse av leilighetene. Deler av feltet avsatt for fremtidig bebyggelse skal i midlertidig fase disponeres

av utbygger og vil kunne benyttes til kjørevei, parkering, lagring etc. For mer informasjon vedr. utomhusanlegg vises til Leveransebeskrivelsen.

BODER

Alle boligene vil få sportsbod, fortrinnsvis i tilknytning til parkeringsanlegget.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles i henhold til vedtektenes. Fellesutgifter for hver enkelt boenhet er foreløpig stipulert til ca. kr 48 pr. kvm BRA basert på erfaringstall fra forretningsfører, og inkluderer kommunale avgifter/gebyrer som for eks. renovasjon, vann og kloakk, oppvarming via fjernvarme, snømåking m.m., stell av felles grøntområder, vedlikehold, strøm og drift av innvendige og utvendige fellesarealer, drift og service av heis og andre tekniske installasjoner, årsavgift på kabel-TV/bredbånd (grunnpakke), forretningsførsel, revisjon, bygningsforsikring, medlemskap og bidrag til velforening, noe vedlikehold bygg etc. Endelige fellesutgifter er basert på hvilke tjenester som sameiet til slutt rekvirerer. Kostnader til strøm i egen leilighet, innboforsikring, eiendomsskatt, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, samt

sameiets vedlikeholdskostnader og påkostninger utover normalt drift, er ikke en del av de stipulerte felleskostnadene. Eventuelle vaktmestertjenester er ikke lagt inn som en del av felleskostnadene.

De stipulerte fellesutgiftene for hver enkelt boenhet er å anse som et gjennomsnitt. Mindre leiligheter vil få noe høyere felleskostnad pr. kvm., mens de større leilighetene vil få noe lavere felleskostnad pr. kvm. Dette skyldes at noen typer felleskostnader fordeles likt mellom seksjonene, og at noen felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Disse fordelingsnøkler er beskrevet i sameiets vedtekter.

Utbygger har intet ansvar for nivået på månedlige fellesutgifter.

Driftskostnader for parkeringsplass i parkeringsanlegg er foreløpig stipulert til kr 300 pr. måned pr. plass for første driftsår, og skal legges til felleskostnadene for de som disponerer plass i parkeringsanlegget. Endelige kostnader vil avhenge av de konkrete kostnader til drift og vedlikehold i det enkelte år.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Deretter tegnes bygningsforsikring av sameiet, som inngår i felleskostnadene. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Moss kommune har i dag eiendomsskatt på 2,8 promille av skattetakst. Promillesatsen for nye Moss kommune blir vedtatt av det nye kommunestyret, sannsynligvis i desember 2021. Eiendomsskatten kan endres hvert år av kommunestyret. Eiendomsskatt vil faktureres den enkelte seksjonseier.

FORRETNINGSFØRER

Utbygger har på vegne av sameiet inngått avtale med Vansjø Boligbyggelag om forretningsførsel av sameiet de første 3 driftsår.

FORHOLDET TIL VIDERE UTBYGGING PÅ VERKET

Sameiet er forpliktet til å tillate at Selger vederlagsfritt får benytte deler av sameiets utomhusareal i byggeperioden frem til område omfattet av reguleringsplan, inklusive fremtidige bygg, er ferdigstilt i sin helhet.

Sameiet kan ikke rette noen form for krav knyttet til dette.

Inntil hele prosjektet Verket Brygge II er ferdig utbygget, vil vedtektene for sameiet inneholde bestemmelse som gir utbygger eller utbyggers rettsetterfølger, rettigheter som sikrer en helhetlig utbygging, bruk av utomhusarealer, plikt for sameiet i utbyggingsfasen til å medvirke til at utbyggingen kan gjennomføres i overensstemmende med utbyggers planer m.m. (uten at medvirkningen medfører kostnader for sameiet).

Sameiet kan ikke nekte utbygger endringer i organisering, vedtekter eller seksjonering knyttet til fremtidige bygg så fremst disse er hensiktsmessige ifht en fornuftig drift av bygningsmassen.

Selger tar forbehold om midlertidig eller permanent stans i den videre utbyggingen av Verket Brygge II. I tilfelle stans i videre utbygging står Selger fritt til å velge og opparbeide et midlertidig eller permanent utomhusareal som kan avvike fra utomhusareal som er vist i salgsmateriell hva gjelder størrelse, beliggenhet og utforming. Kjøper aksepterer og er innforstått med at videre utbygging av Verket Brygge II og omkringliggende

prosjekter vil medføre ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet/-ene, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er gjort kjent med at det vil måtte påregnes byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse ved fortsatt utbygging av prosjektet og den generelle utbyggingen av Verket. Det gjøres oppmerksom på at adkomster til eiendommene kan bli flyttet underveis i forbindelse med den videre utbyggingen.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om at prosjektet får alle nødvendige offentlige tillatelser, og at krav/pålegg i slike tillatelser ikke er til ugunst for utbygger. Dette innebærer også at utbygger får nødvendig trygghet knyttet til reguleringsplan for rundkjøring på Tigerplassen, da slik vedtatt plan er et vilkår for brukstillatelse. Videre tas forbehold om endringer i forhold til opprinnelige planer eller andre pålegg som måtte komme i forbindelse med ramme-, igangsettingstillatelse eller annen del av prosessen.

Dersom forholdet til offentlige planer, krav og tillatelser innebærer at Utbygger gjør forbeholdet gjeldende, kan Kontrakten i ytterste konsekvens bortfalle. Partene skal i et slikt tilfelle ikke kunne rette krav om kostnadsdekning,

erstatning eller annet mot den annen part.

Kjøper er kjent med og aksepterer at nødvendig finansiering av prosjektet og styregodkjennelser på utbygger-siden må foreligge før den endelige beslutningen om byggestart kan tas. Dersom utbygger gjør forbeholdet gjeldende, gjelder følgende: Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper inkludert opptjente renter.

Utbygger tar forbehold om trykkfeil i salgsprospektet, vedleggshæftet og planløsningshæftet.

BUDREGLER

Ved forbrukersalg er selger underlagt regel om budfrist. Selger er her profesjonell aktør og derfor ikke underlagt disse reglene. Ved salgsstart gjelder egne regler for budgivning hvor det åpnes for budrunde og/eller loddtrekning på leiligheter som har fått flere bud innen første fastsatte budfrist. Les mere om dette på budskjema. Etter salgsstartfasen gjelder prinsippet om «førstemann til mølla» etter fastpris angitt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige og oversendes signert via e-post eller levert til megler. Budskjema skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson og andel egenkapital. Forbehold i kjøpetilbud vil normalt ikke bli akseptert av utbygger før forbehold er avklart.

Utbygger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

PRISER

Prisene på boligene fremgår av den til enhver tid gjeldende prislisten. Det er fastpris på boligene, foruten salgsstarter i prosjektet (les mere under Budregler). Utbygger forbeholder seg, uten varsel, rett til å regulere priser og til å omprojektere usolgte enheter.

Verket Bolig AS

Moss, 11. november 2021



DIN NYE BOLIG

TRINN FOR TRINN

#1

DU ER INTERESSERT!

Du søker informasjon gjennom prospektet, fra annonser, på nettet, facebook-siden til Verket Moss, avisartikler, gjennom å gå på visning eller fra andre kanaler, for eksempel via venner. Valget blir tatt og du bestemmer deg for at du vil kjøpe bolig av oss.

#2

FRA BUDSKJEMA TIL KONTRAKT

Du leverer ferdig utfylt budskjema til Meglergaarden. Etter aksept av denne blir dette dokumentet erstattet av en kjøpekontrakt.

#3

SÅ ER DET BYGGESTART

Hvis du er en av de som har vært raskt ute for å sikre deg din drømmebolig, så har du skrevet kontrakt før byggestart. Du vil nå få beskjed om byggestarten.

#4

FØRSTE MØTE MED NYE NABOER

Du har mottatt varsel om byggestart. Og nå blir du invitert til et felles byggeoppstartsmøte sammen med de andre eierne. Her får du informasjon om fremdriften, eventuelle endringer, prosessen videre fram mot overtakelse og annet som måtte være relevant.

#5

TILPASSE LEILIGHETEN?

Noe av det fine med å kjøpe seg en splitter ny leilighet, er at du kan gjøre tilpasninger for å få din egen stil på leiligheten. Les mer om stilvalg på side 24-41. Du vil også få informasjon om hvilke endringer du kan gjøre i boligen utover dette fra de tilvalgene vi vil tilby deg.

#6

LØPENDE INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får løpende informasjon om fremdriften underveis.

#7

PÅ TIDE Å MØTES IGJEN!

Alt rykker nærmere og det er klart for innflyttingsmøte. Her går vi gjennom befaringsprosessen, overtakelsen, sluttoppjøret, garantier og gir også generell informasjon og svarer på spørsmål.

#8

VERKET BRYGGE II SAMEIE STIFTES

Stifting av sameiet kan bli gjennomført samtidig med innflyttingsmøtet. På stiftelsesmøtet velges blant annet representanter til styret i sameiet. Kunne du tenke deg å sitte i styret?

#9

TID FOR FERDIG- BEFARING

2-3 uker før overtakelsen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også skal undertegnes av entreprenør og kjøper.

#10

INNBETALING AV SLUTTOPPGJØR

Nå er det viktig å gi banken nøyaktig instruksjon om hvilken dato kjøpesum og omkostninger skal overføres til meglers klientkonto. Dette skal være overført 1 uke før overtagelse. Meglergaardens oppgjørsavdeling vil hjelpe deg gjennom dette så prosessen går knirkefritt.

#11

DET ER OVERTAKELSE

På overtakelsen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet, strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor din eventuelle parkeringsplass og bod ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppjøret er betalt.

#12

DU FLYTTER INN

Nå skjer det!
Du kan flytte inn straks overtakelsen er gjennomført.

#13

DIN TRYGGHET DE NESTE 5 ÅRENE!

Forskuddsgarantien vi har gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien er på 5% av kontraktbeløpet og gjelder i 5 år. Det er en sikkerhet for oppfyllelse av eventuelt mangelsansvar. Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen.

Det er svært viktig at det reklameres straks, og senest innen to mndr etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.

#14

1-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om 1-årsbefaring ca 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

#15

LEVE LIVET!

Vi håper du har vært fornøyd med prosessen og at du nå nyter livet i Verket Brygge II Sameie. Kanskje er du nå på kajakttur på Mossesundet? Eller har du tatt sykkel via Kongeveien til Son? Vi håper du trives.