

www.obos.no/vindgardsvingen

I Vindgårdsvingen bor du i trygge og sosiale omgivelser, der gode naboer og en hjelpende hånd aldri er langt unna. Samtidig har du din egen moderne leilighet der du lever fritt og selvstendig – i et hyggelig nabolag med alt du trenger i nærheten.

Vindgårdsvingen

Vindgårdsvingen
Salgstrinn 2
28 leiligheter

VINDGÅRD SVINGEN

Salgstrinn 2



Innhold

Vindgårdsvingen	Et godt sted å bo	5
	Sosial og selvstendig	8
	Felleskap inne og ute	14
Område	Velkommen til Moa	20
Bygget	Etasjeplan	24
Leilighetene	Plantegninger	32
	Romskjerma	60
	Leveransebeskrivelse	64
	Salgsoppgave	68
Før du kjøper	Vibbo	78
	Finansiering	79
	Generell infomasjon	80



Vindgårdsvingen borettslag

— Et godt sted å bo

Med en tilrettelagt leilighet i Vindgårdsvingen kan du styre din egen hverdag, i et sosialt borettslag med rom for fellesskap.

I Vindgårdsvingen bor du i trygge og sosiale omgivelser, der gode naboer og en hjelpende hånd aldri er langt unna. Samtidig har du din egen moderne leilighet der du lever fritt og selvstendig – i et hyggelig nabolag med alt du trenger i nærheten.

Enten det er stort eller smått, er det godt å vite at man er flere sammen.



Sosial og selvstendig

Sentralt plassert på Moa, finner du Vindgårdsvingen. Vindgårdsvingen består av til sammen 43 tilrettelagte leiligheter med flott utsikt mot vakker Sunnmørsnatur. Med enkel adkomst og kort vei til butikker, kafeer, kino og helsetjenester, er leilighetene perfekte for deg som vil ha muligheten til å leve selvstendig – uten bekymring for å måtte føle deg alene i hverdagen. Alle enhetene ligger i samme bygg, med heis som tar deg raskt og enkelt til leiligheten din eller til fellesarealene på bakkeplan.





Leilighetene har gode planløsninger, balansert ventilasjon og behagelig gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad.

Kjøkken

Alle leiligheter leveres med kvalitetskjøkken fra HTH. Kjøkkenmodellen som leveres som standard heter GLATT i fargen Beige. Det vil være mulig å velge andre utvalgte fronter og benkeplater uten tillegg i pris.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer og skuffer og dører leveres med demping. På kjøkkenet er det i tillegg timer for styring av stikk over kjøkkenbenk.

**Soverom**

Soverommene blir lyse og moderne og det er avsatt plass til garderobeskap.



Felleskap inne og ute

I Vindgårdsvingen har du tilgang til felles-arealer både inne og ute, som gjør det enkelt å sosialisere og bli kjent med naboene dine.

Ved heisen i første etasje finner du et romslig fellesrom med kjøkken og stue, som kan bookes til selskap eller benyttes fritt til prat og hygge. Her kan du for eksempel slappe av med de andre beboerne – eller arrangere hyggelige fellesmiddager og spillkvelder. Utenfor, i forlengelse av fellesrommet, har du tilgang til et allsidig fellesområde som gjør det enkelt å utnytte godværsdagene. I «hagen» finner du både en paviljong med grill, et drivhus der du kan dyrke grønnsaker, koselige sittegrupper for morgenkaffe og sene sommerkvelder, og en liten lekeplass.

Fellesrommet er 1/3 av uken satt av til bruk for bofellesskapet, resten av uken kan øvrige leiligheter benytte seg av fellesrommet.

Alltid noen i nærheten

I tillegg til de 28 tilrettelagte boligene, består Vindgårdsvingen av et bofellesskap for unge voksne som har nedsatt funksjonsdyktighet. Disse enhetene utgjør sitt eget borettslag og er allerede forhåndsolt.

I tilknytning til bofellesskapet vil det være en bemannet personalbase. De øvrige leilighetene i prosjektet er planlagt betjent fra nærliggende hjemmetjenestebase.

Målet er at du skal få en perfekt balanse mellom privatliv, fellesskap og trygghet hjemme.



Ikke langt unna leilighetene finner du Lillevannet, et idyllisk rekreasjonsområde med flotte turstier i vakker natur. Her får du følge av ender som svømmer langs vannkanten, og de mange benkene langs turstien inviterer til små avbrekk med fin utsikt. Her finner du også en tuftepark som er flittig brukt av mosjonister i alle aldre.





Balkong

Mange balkonger har en flott utsikt mot fjell og nærområdet. Balkongene er delvis skjermet for innsyn. I hagen finner du både drivhus, plantekasser, benker, pergola samt en petanque-bane og utstyr til lek og trim.

Tilrettelagt og trygt

I Vindgårdsvingen kan du velge mellom lyse og moderne leiligheter med to til tre rom, som alle leveres med gulvvarme og egen balkong. For å kunne kjøpe leilighet må du ha vedtak om kommunale helsetjenester fra Ålesund kommune, for eksempel trygghetsalarm eller hjemmetjeneste. Leilighetene er i utgangspunktet helt vanlige boliger du finner i nye OBOS-prosjekter. I tillegg er de tilrettelagt med praktiske løsninger som bidrar til å gjøre hverdagen hjemme litt tryggere og enklere.

Slik er leilighetene tilrettelagt

Alle leilighetene kommer med et sett standard tilpasninger, som er like for alle. Blant annet har de:

- stikkontakt med timer på kjøkkenbenken
- nattlys stue/kjøkken og bad
- ringeklokke med lys i tillegg til lyd

I tillegg er leilighetene tilrettelagt for at du enkelt skal kunne tilpasse din egen leilighet som du selv ønsker. Blant har du

- mulighet for toalett med spyle- og tørkefunksjon
- dusj er det tilrettelagt for ettermontering av klappsete og håndtak
- soverom har ekstra stikk/data til velferdsteknologi

Nærområdet – med alt du trenger innen rekkevidde

I Vindgårdsvingen bor du kun en kort rusletur unna AMFI Moa. Her finner du alt du trenger av butikker, spisesteder og service-tilbud. Senteret huser også kino, bibliotek, bingo og mye mer som kan by på underholdning i hverdagen.

Med en leilighet sentralt på Moa har du i tillegg kort vei til helsetjenester, omsorgssenter, svømmehall og andre trim- og treningsmuligheter.

Populære treffpunkt

I umiddelbar nærhet til leilighetene finner du Spjelkavik omsorgssenter. I første etasje ligg bl.a Kafé Rematun. Gjennom kaféen tilbyr sentralkjøkkenet et treffpunkt der en kan få kjøpt kaffimat, lunsj og middag. Det er dagsenter både i Spjelkavik og Åsemulen (planlagt).

Kollektivtilbud rett utenfor døren

Ved AMFI Moa, fem minutter hjemmefra, finner du også Moa trafikkterminal. Herfra går det busser til hele distriktet, i tillegg til flere langdistanseruter og transport til Ålesund lufthavn Vigra. Fra Moa trafikkterminal bruker du snaue 20 minutter med buss til Ålesund sentrum.

Turmuligheter for alle

Vindgårdsvingen ligger i nærheten av flere store friluftsområder som byr på flotte turmuligheter, uansett hvilket nivå du er på. Ved Lillevatnet, et lite stykke unna, finner du flere gruslagte stier i frodige omgivelser. Her kan du også benytte deg av en egen tuftepark med treningsapparater, benker og bord, og en egen tursti rundt hele vannet som er tilrettelagt for rullestolbrukere. I tillegg har du kort vei til Holsfjellet og Emblemsfjellet, som byr på flott natur og enda flottere utsikt. Borgundfjordstien, fra Bogneset til Furmyra, er 3,5km lang og er et populært turmål. Stien er gruslagt og universelt utformet. Denne ligger ca 3min med bil fra Vindgårdsvingen.



Fellesrom

Fellesrommet kan bli en sosial møteplass hvor du kan ta en kopp kaffe, lese avisen eller slå av en prat med naboene. Det kan også bookes til private selskap eller andre arrangementer.

Bad

Badene leveres med grå fliser 20x20cm på gulv og hvite 20x40cm på vegg. I dusjsonen samme flis, nedsenket med 10x10 eller tilsvarende format.

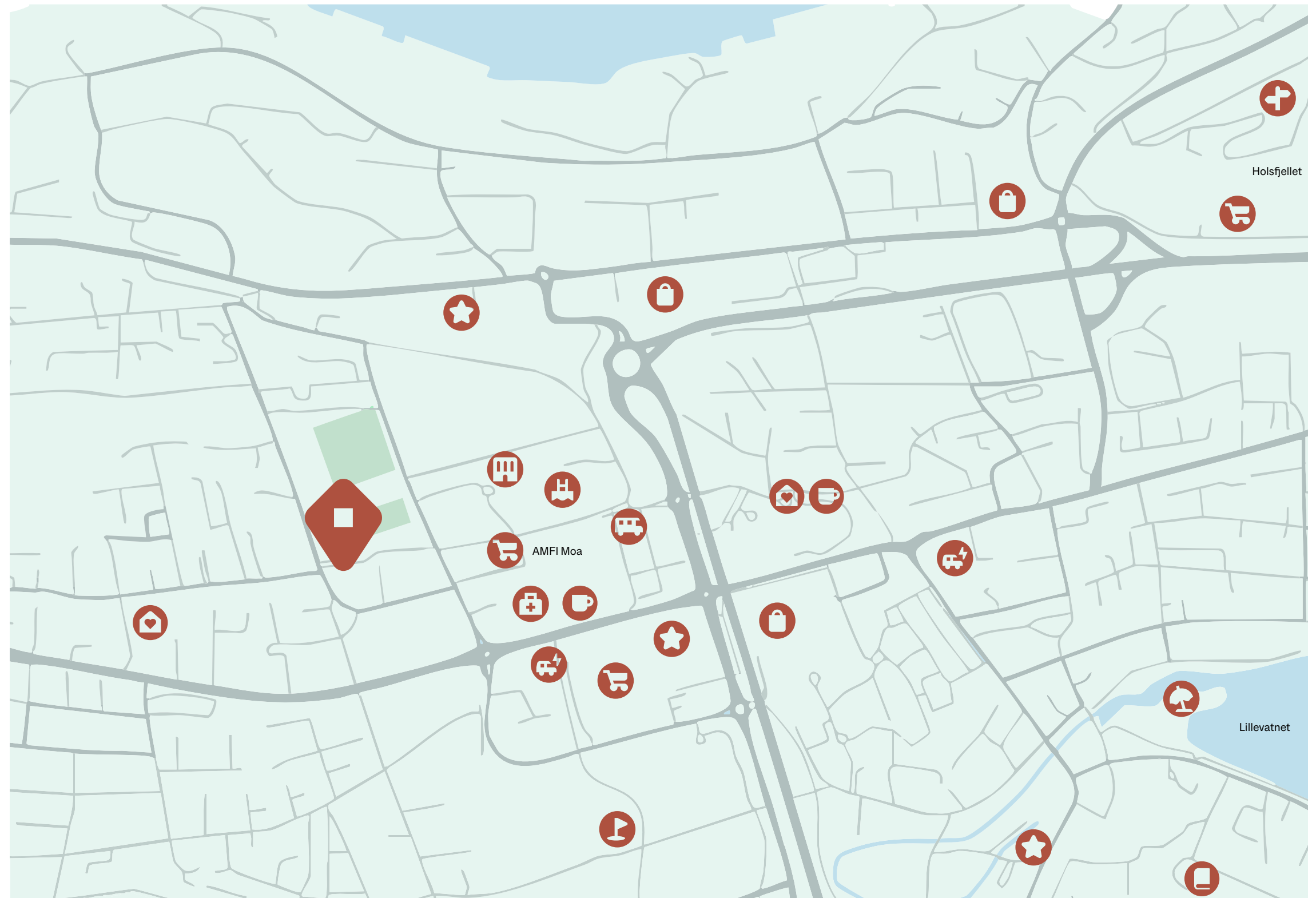
Toalettet er hvitt vegghengt med soft close sete og trykknapp. Standard baderomsinnredning er glatt og hvit med to skuffer og speilskap i samme bredde.



Velkommen til Moa

Fra leilighetene er det kun fem minutter å gå til Moa kjøpesenter, som har et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. I tillegg har du kort vei til både svømmehall, kino, bibliotek, helsetjenester og omsorgssenter. Du finner også nærmeste trafikkterminal i umiddelbar nærhet, med bussruter til både Ålesund sentrum og distriktet rundt.

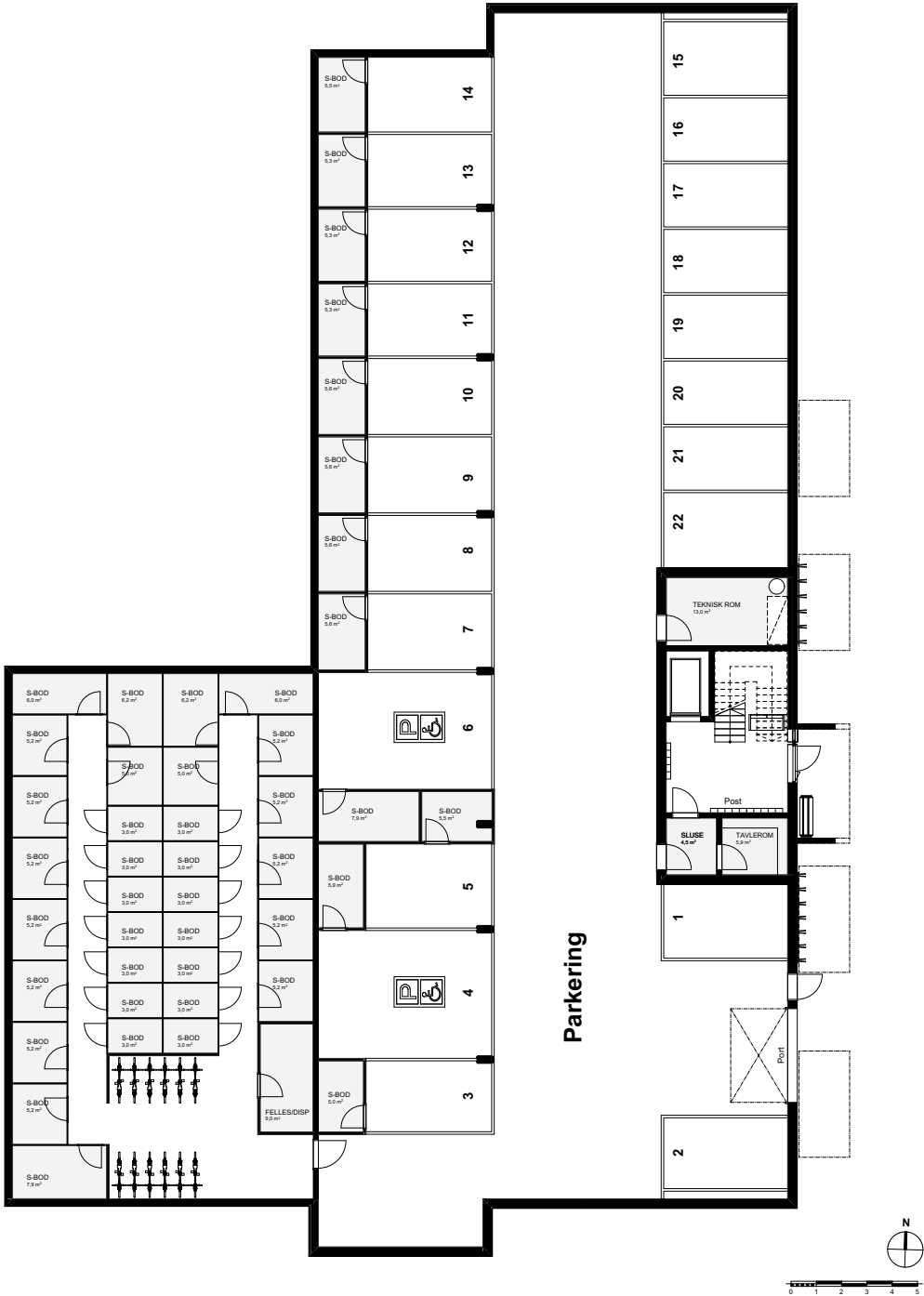
-  Svømmehall
-  Aktivitetssenter
-  Bibliotek/Skole
-  Helsetjenester
-  Omsorgssenter/dagsenter
-  Kafé
-  Handel
-  Dagligvare
-  Bensinstasjon/Ladepunkt
-  Strand
-  Kirke
-  Trafikkterminal
-  Turområde
-  Golfsenter



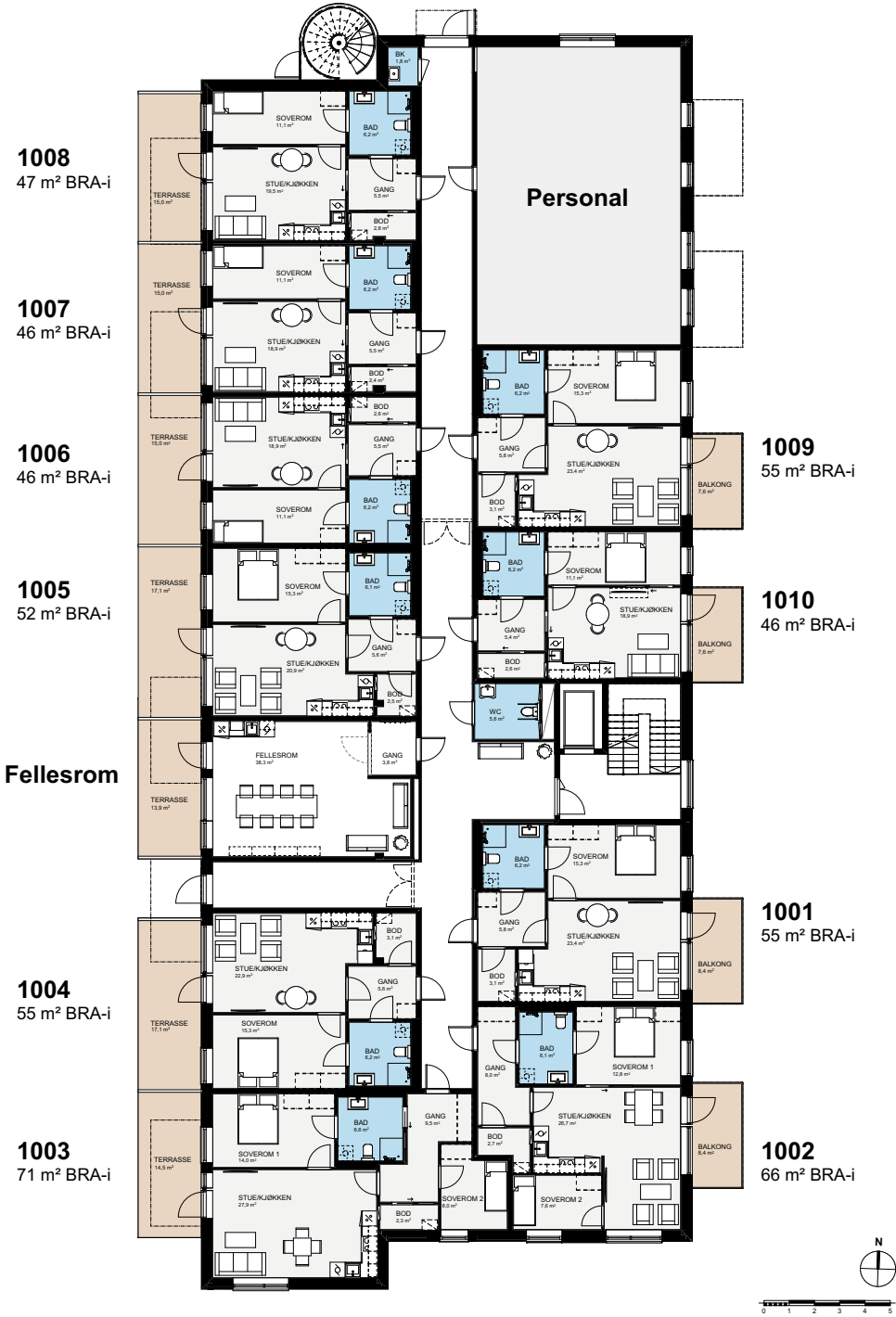


Bygget

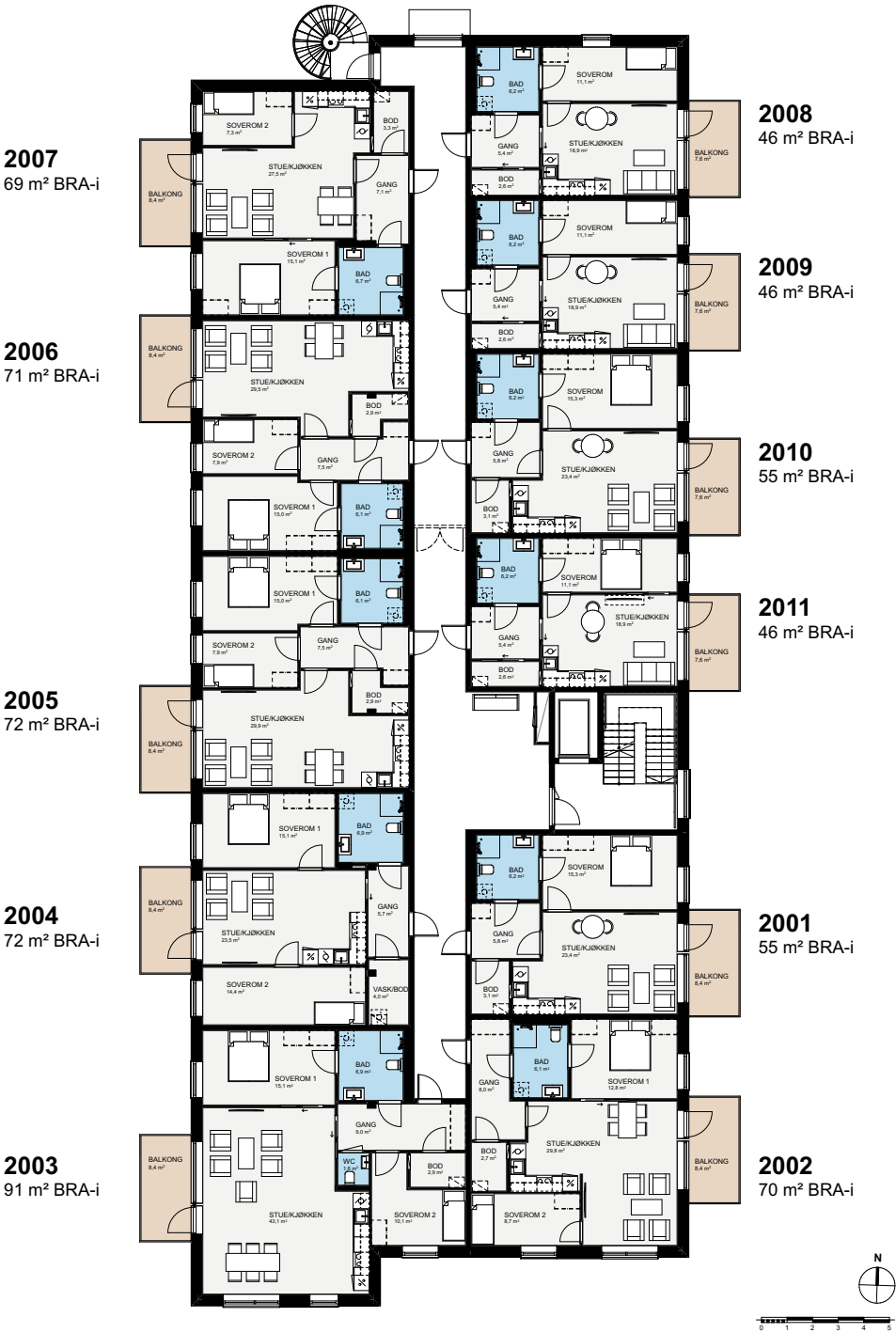
Etasjeplan U



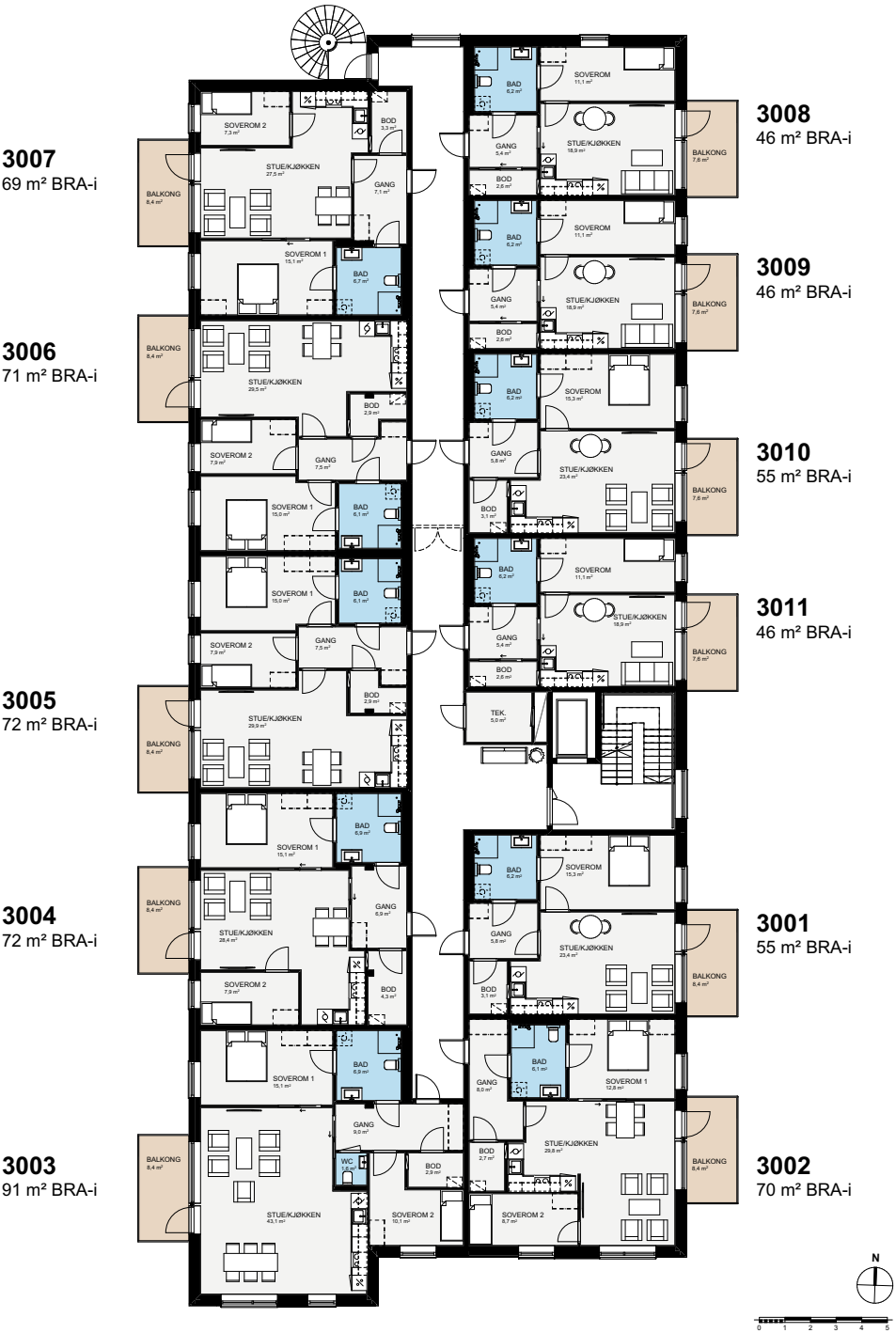
Etasjeplan 1



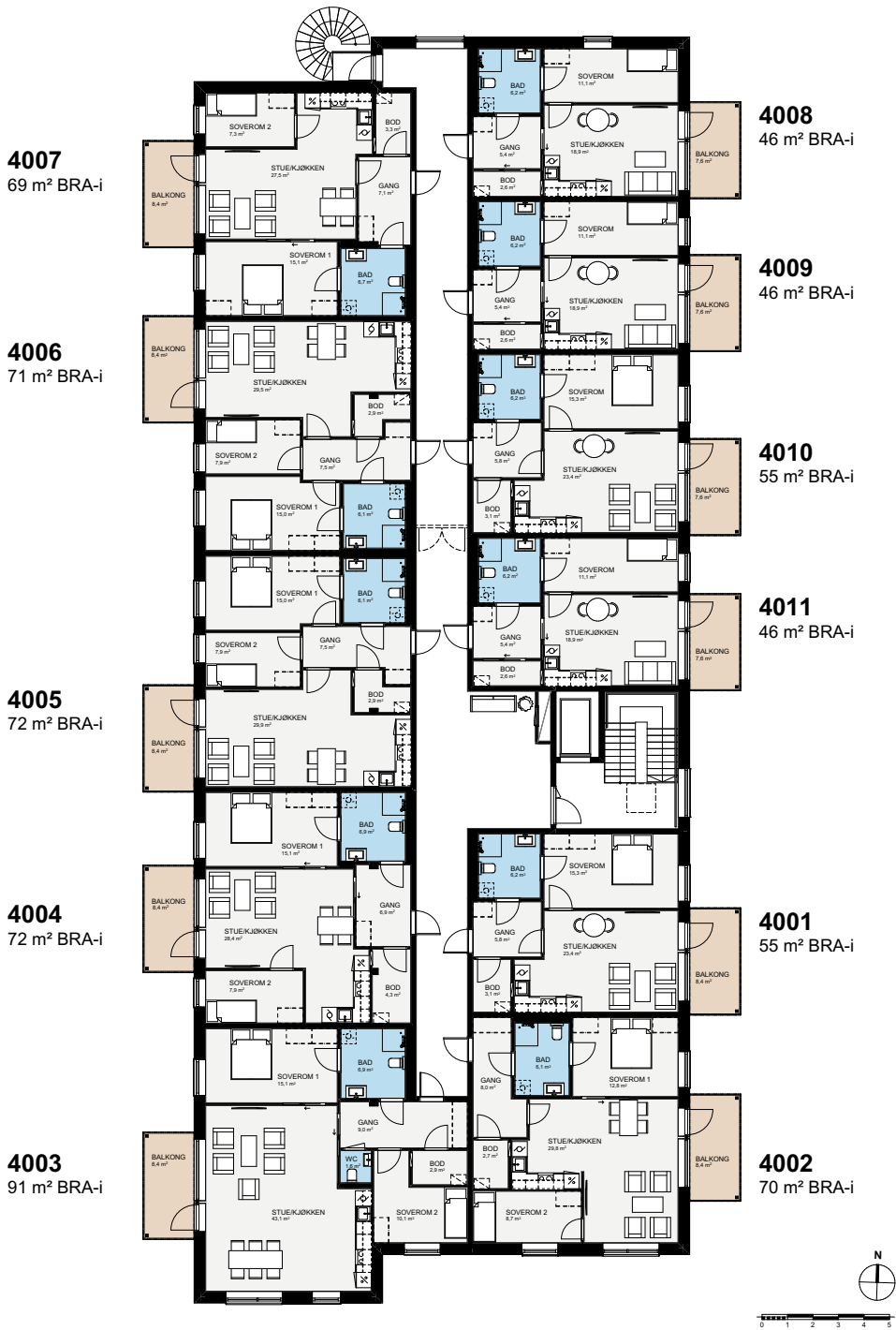
Etasjeplan 2



Etasjeplan 3



Etasjeplan 4





Leilighetene

Plantegning

3-roms 91 kvm

Leilighet:
2003

BRA-i:
91 m²

Balkong:
8,4 m²

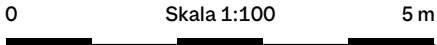
Etasje:
2



Fasade vest

Plan

Info



Plantegning

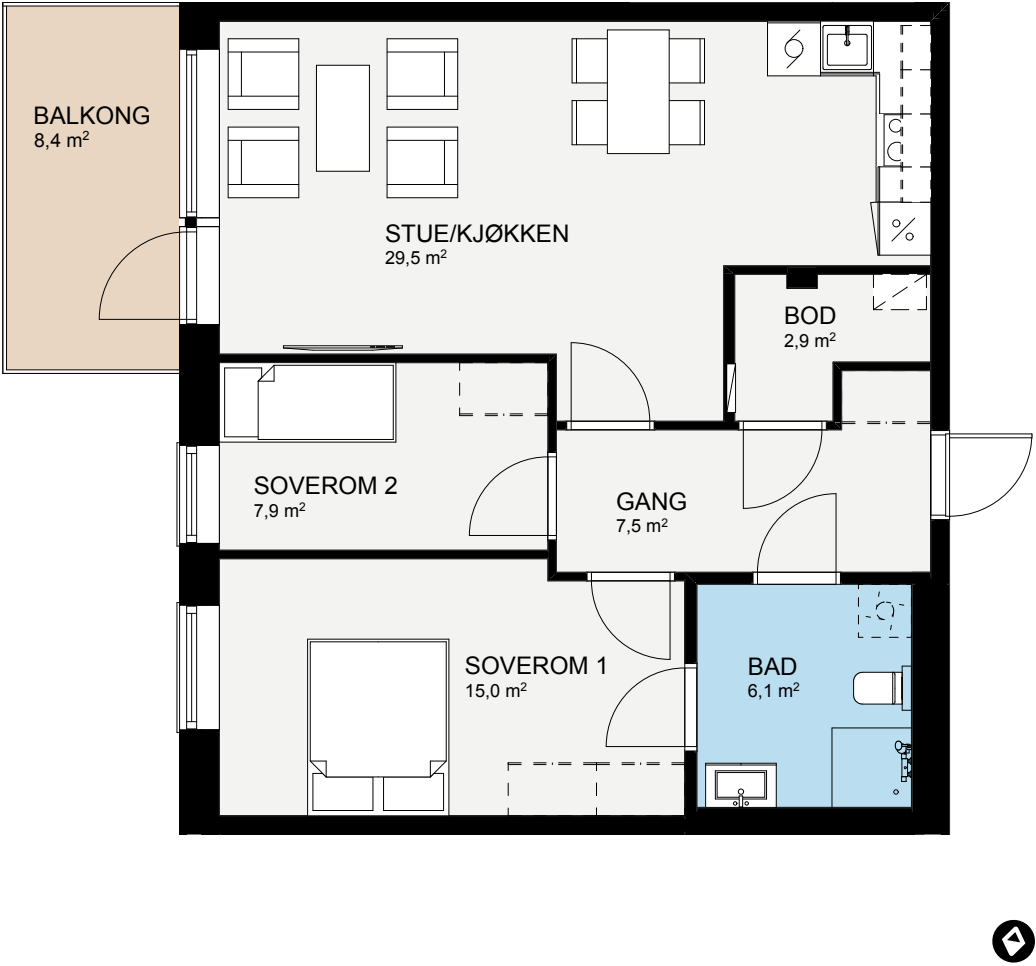
3-roms 71 kvm

Leilighet:
2006

BRA-i:
71 m²

Balkong:
8,4 m²

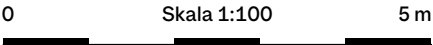
Etasje:
2



Fasade vest

Plan

Info



Plantegning

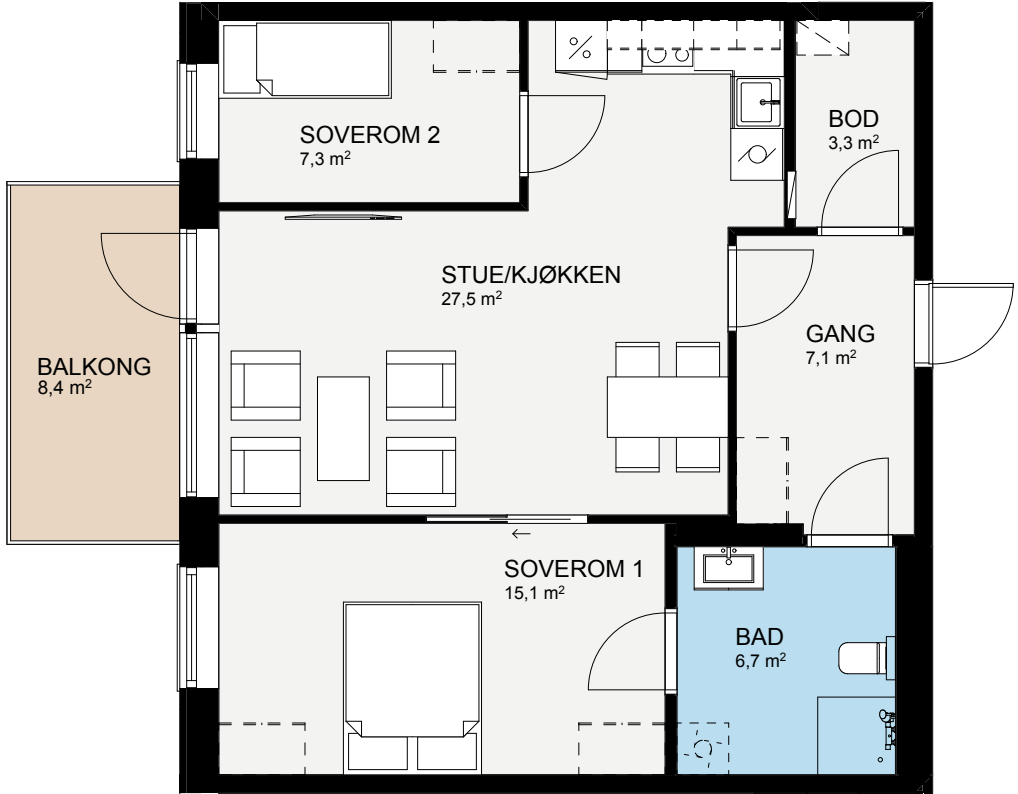
3-roms 69 kvm

Leilighet:
2007

BRA-i:
69 m²

Balkong:
8,4 m²

Etasje:
2



Fasade vest

Plan

Info



0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

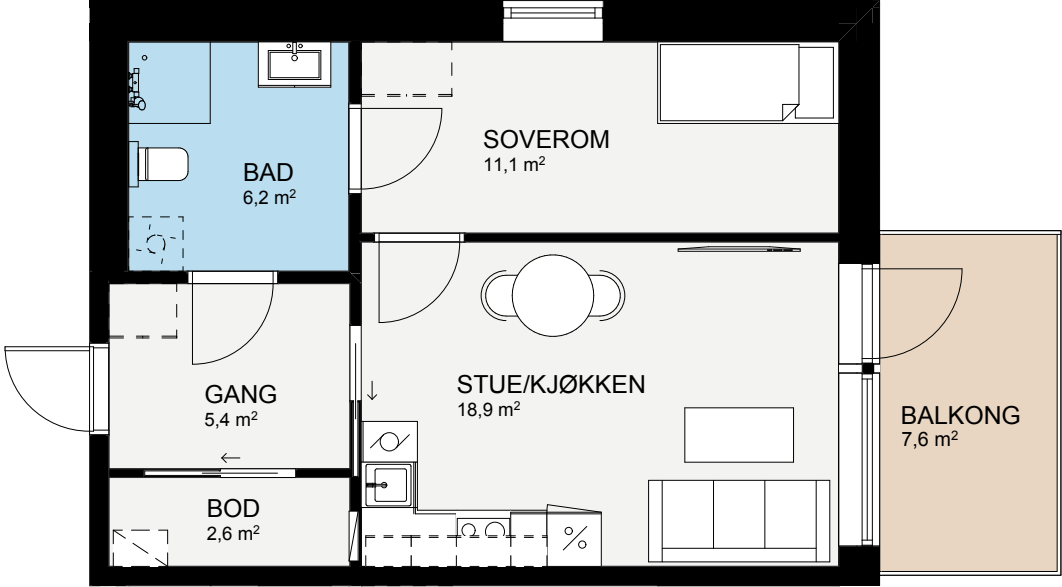
2-roms 46 kvm

Leilighet:
2008

BRA-i:
46 m²

Balkong:
7,6 m²

Etasje:
2



Fasade øst

Plan

Info

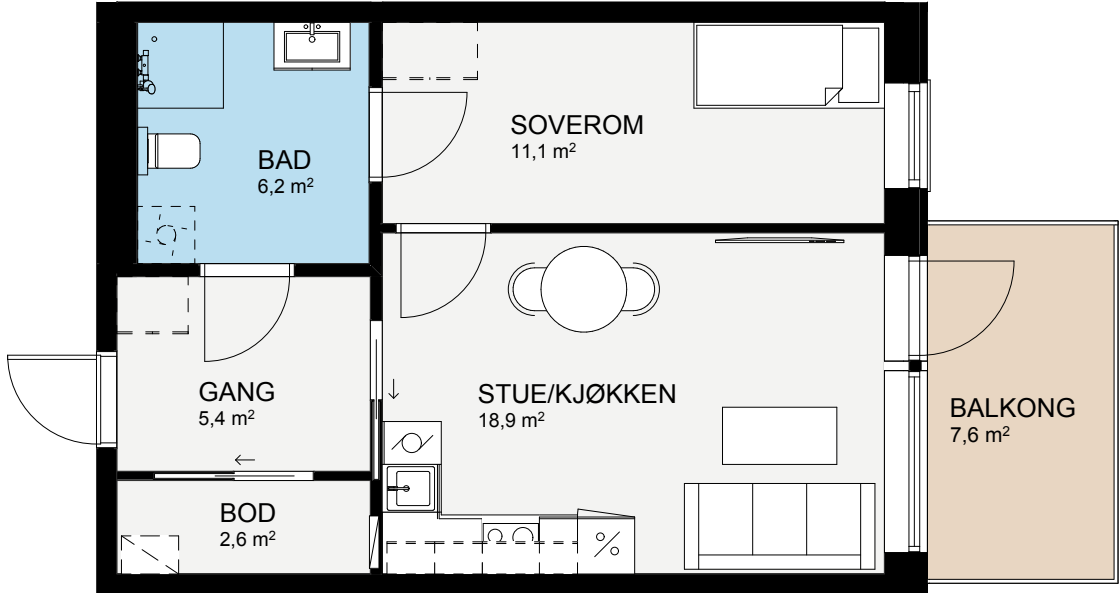


0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

2-roms 46 kvm

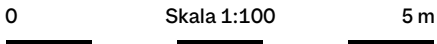
Leilighet: 2009
BRA-i: 46 m²
Balkong: 7,6 m²
Etasje: 2



Fasade øst

Plan

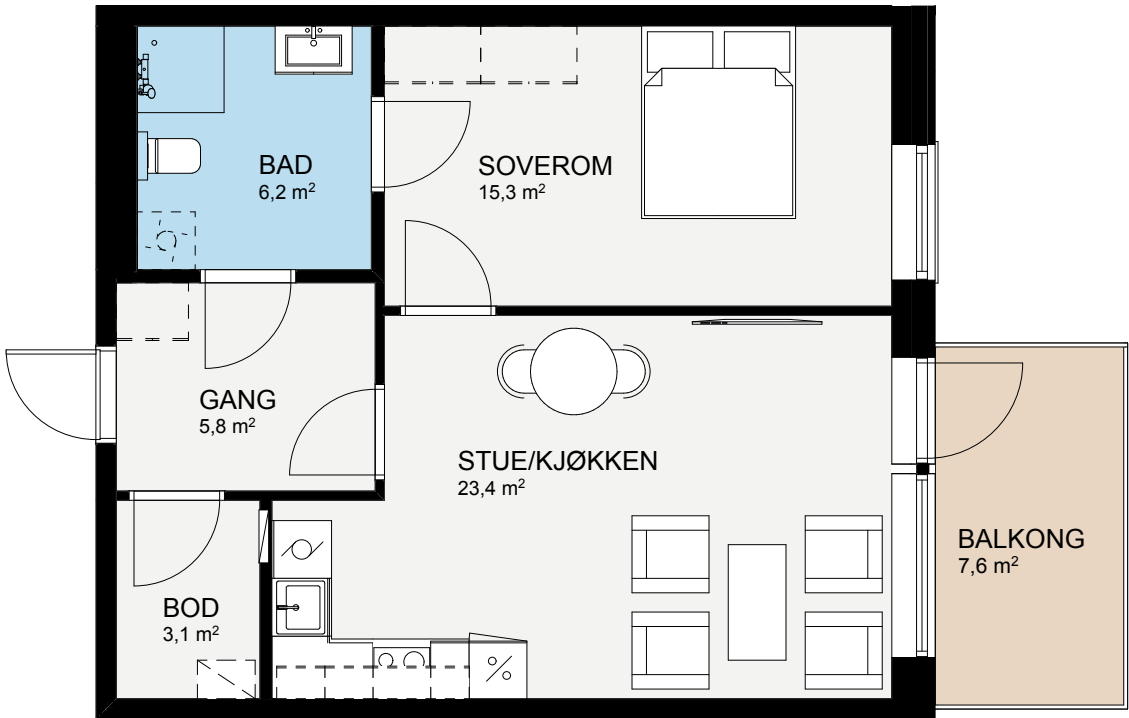
Info



Plantegning

2-roms 55 kvm

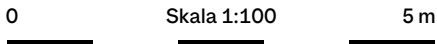
Leilighet: 2010
BRA-i: 55 m²
Balkong: 7,6 m²
Etasje: 2



Fasade øst

Plan

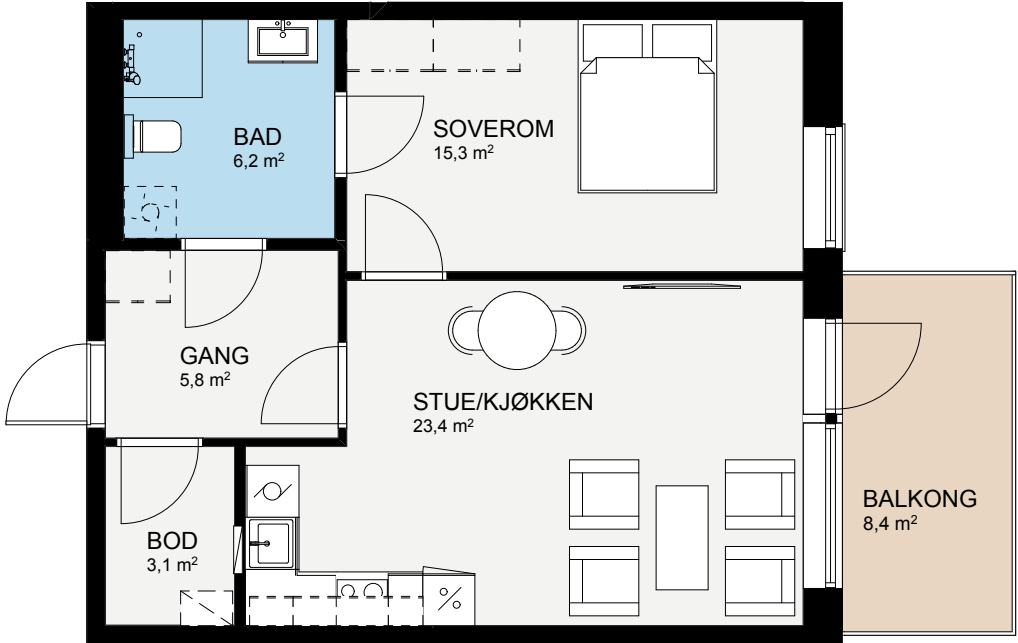
Info



Plantegning

2-roms 55 kvm

Leilighet: 3001
BRA-i: 55 m²
Balkong: 8,4 m²
Etasje: 3



Fasade øst

Plan

Info



0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

3-roms 70 kvm

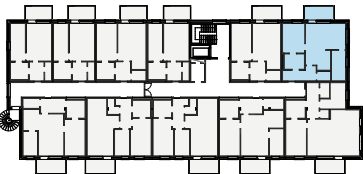
Leilighet: 3002
BRA-i: 70 m²
Balkong: 8,4 m²
Etasje: 3



Fasade øst

Plan

Info



0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

3-roms 91 kvm

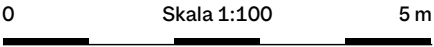
Leilighet: 3003
BRA-i: 91 m³
Balkong: 8,4 m²
Etasje: 3



Fasade vest

Plan

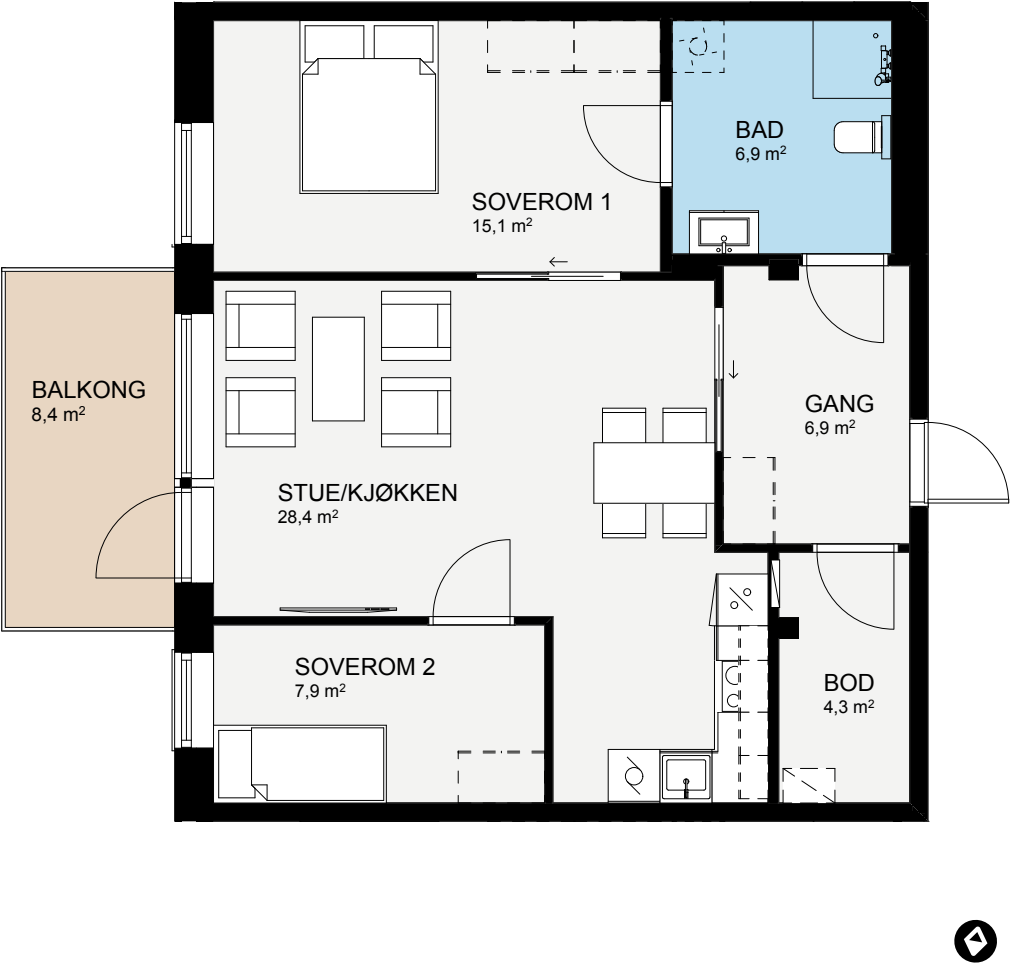
Info



Plantegning

3-roms 72 kvm

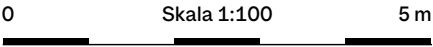
Leilighet: 3004
BRA-i: 72 m²
Balkong: 8,4 m²
Etasje: 3



Fasade vest

Plan

Info



Plantegning

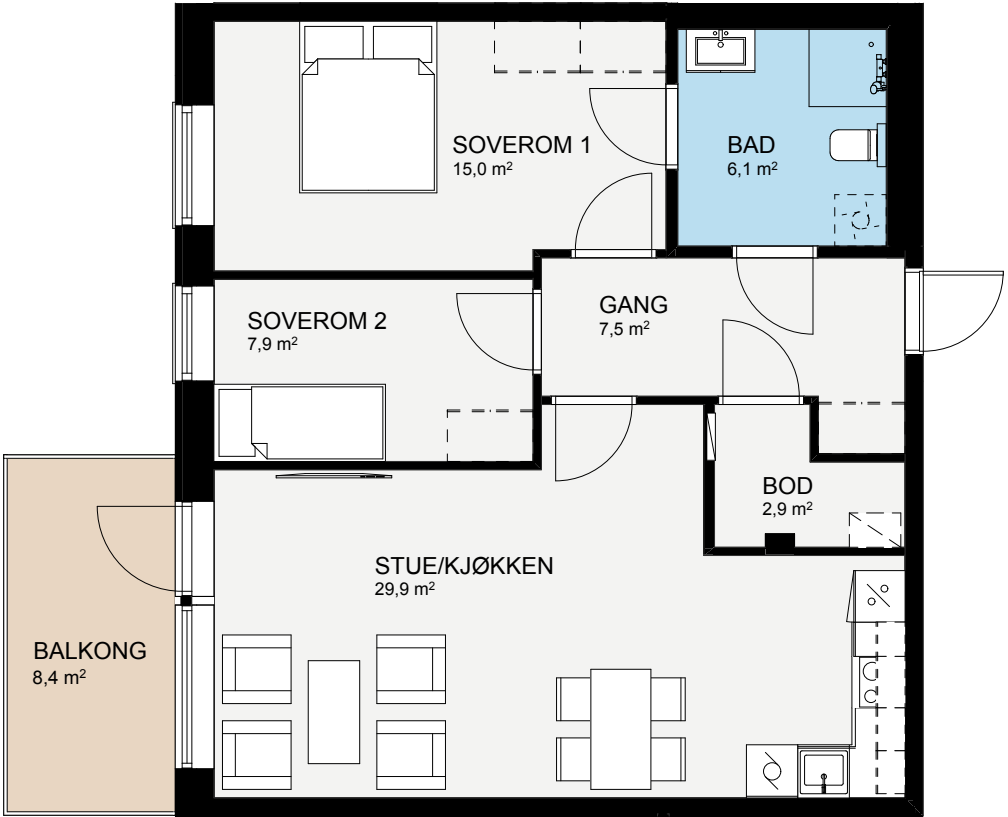
3-roms 72 kvm

Leilighet:
3005

BRA-i:
72 m²

Balkong:
8,4 m²

Etasje:
3



Fasade vest

Plan

Info



0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

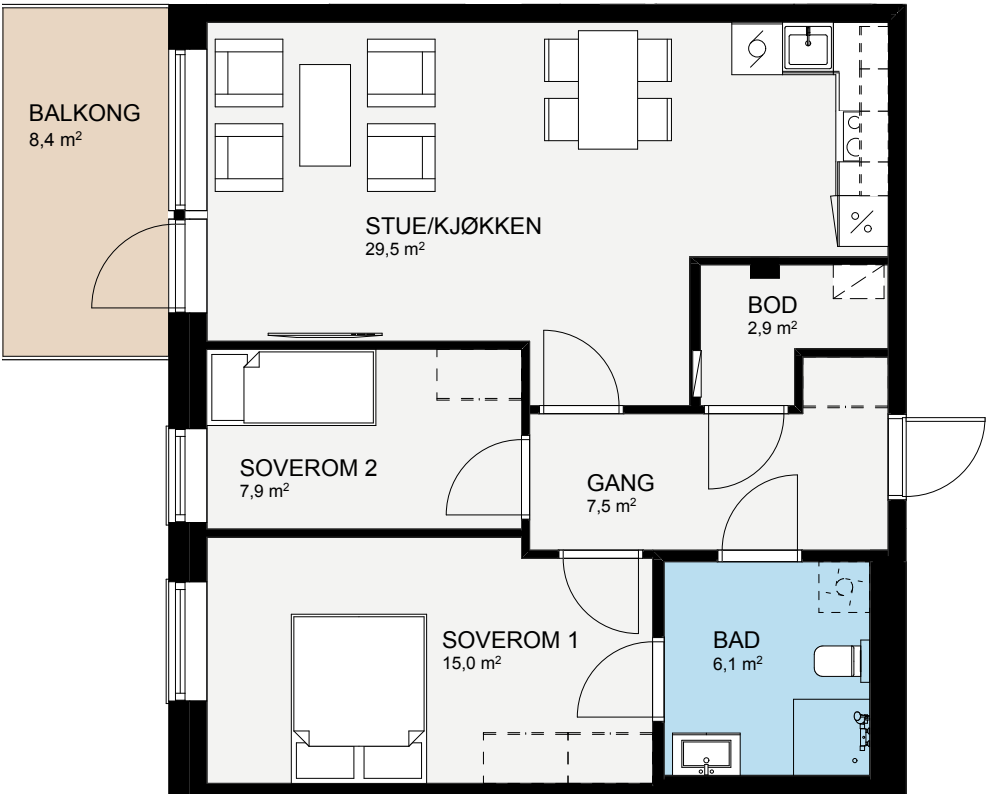
3-roms 71 kvm

Leilighet:
3006

BRA-i:
71 m²

Balkong:
8,4 m²

Etasje:
3



Fasade vest

Plan

Info

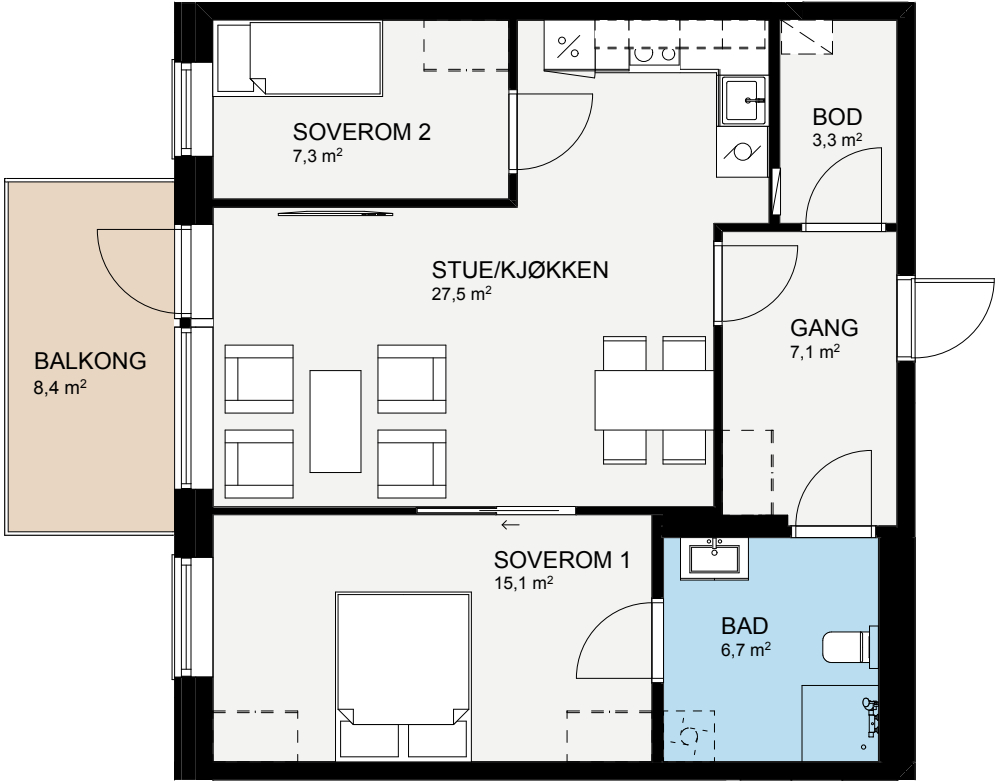


0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

3-roms 69 kvm

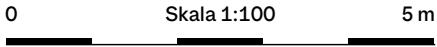
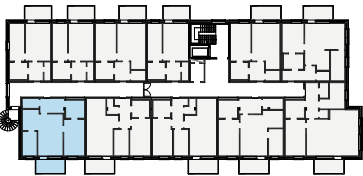
Leilighet: 3007
BRA-i: 69 m²
Balkong: 8,4 m²
Etasje: 3



Fasade vest

Plan

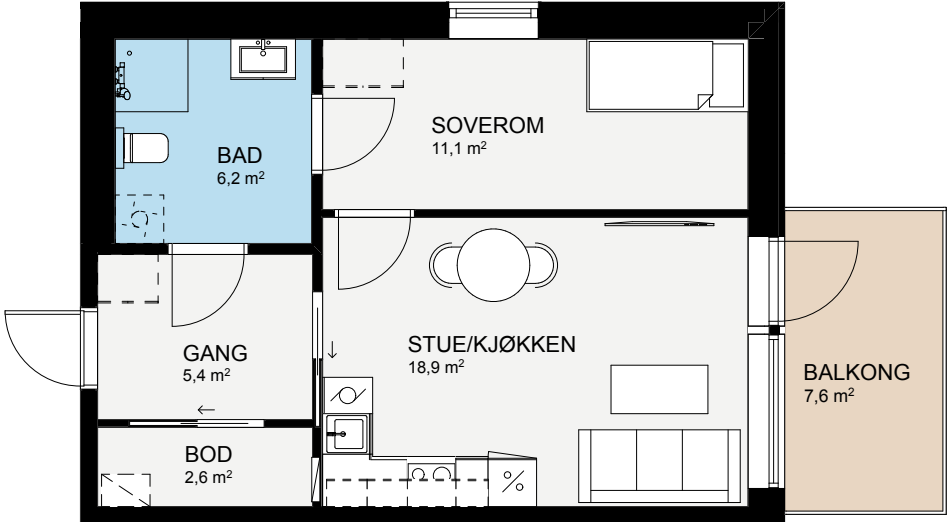
Info



Plantegning

2-roms 46 kvm

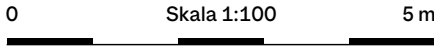
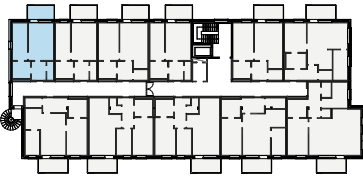
Leilighet: 3008
BRA-i: 46 m²
Balkong: 7,6 m²
Etasje: 3



Fasade øst

Plan

Info



Plantegning

2-roms

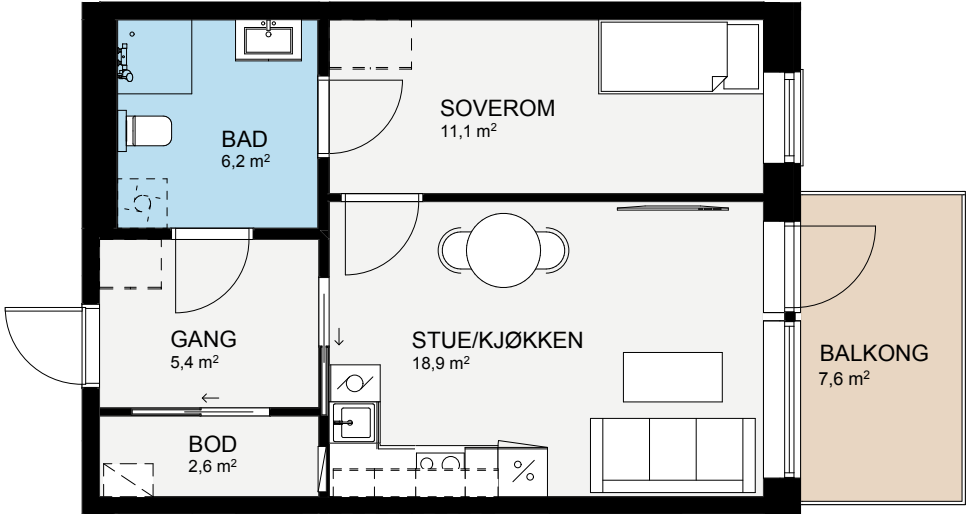
46 kvm

Leilighet:
3009

BRA-i:
45 m²

Balkong:
7,6 m²

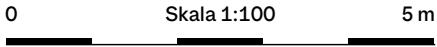
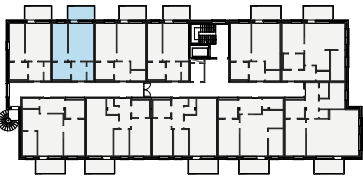
Etasje:
3



Fasade øst

Plan

Info



Plantegning

2-roms

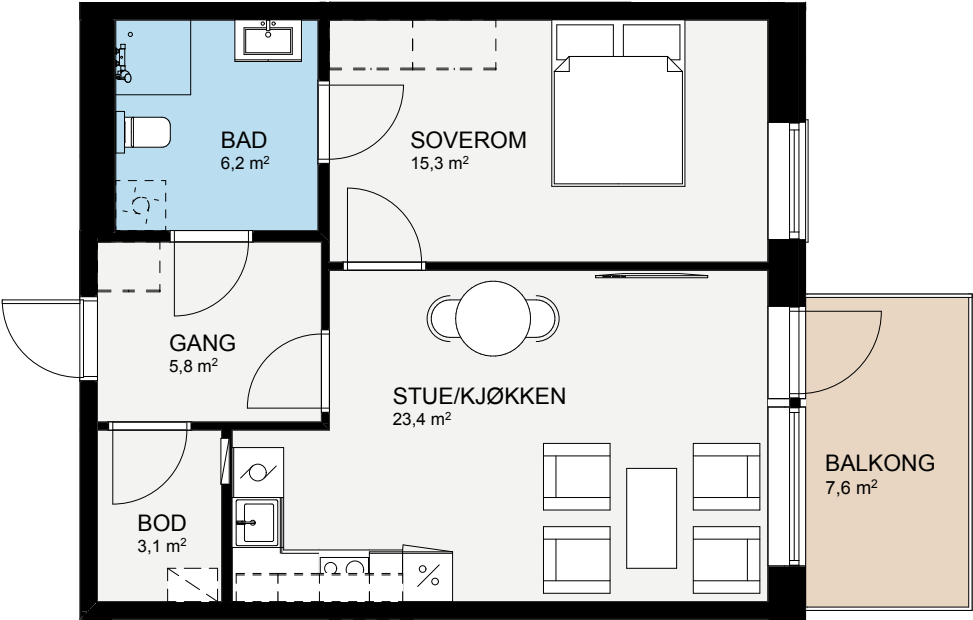
55 kvm

Leilighet:
3010

BRA-i:
55 m²

Balkong:
7,6 m²

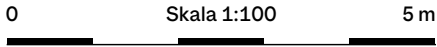
Etasje:
3



Fasade øst

Plan

Info



Plantegning

2-roms

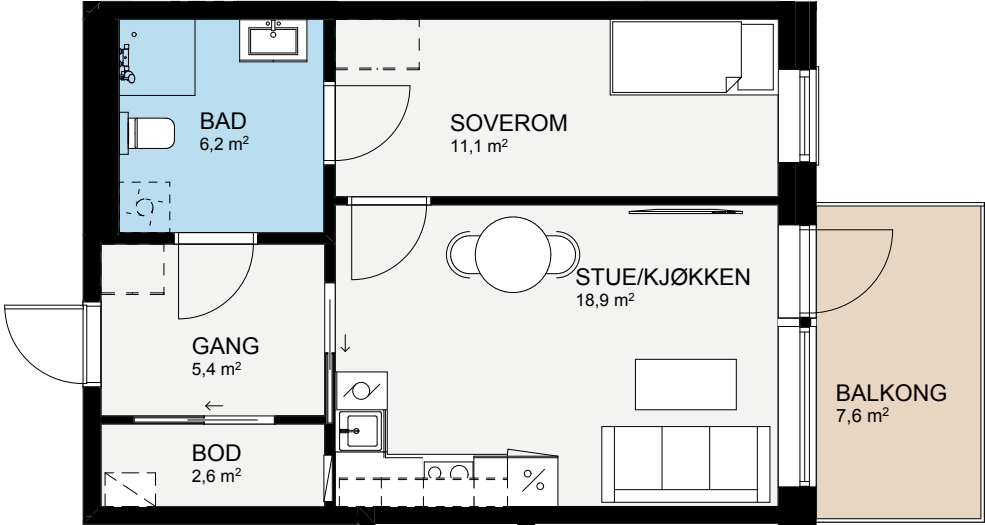
46 kvm

Leilighet:
3011

BRA-i:
46 m²

Balkong:
7,6 m²

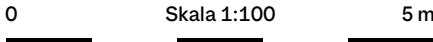
Etasje:
3



Fasade øst

Plan

Info



Plantegning

2-roms

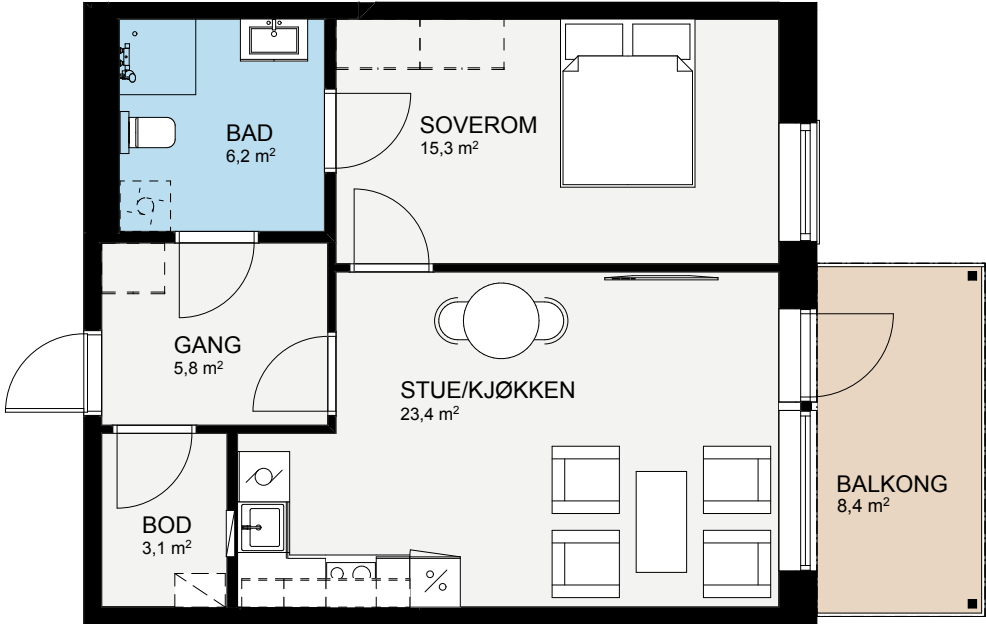
55 kvm

Leilighet:
4001

BRA-i:
55 m²

Balkong:
8,4

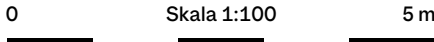
Etasje:
4



Fasade øst

Plan

Info



Plantegning

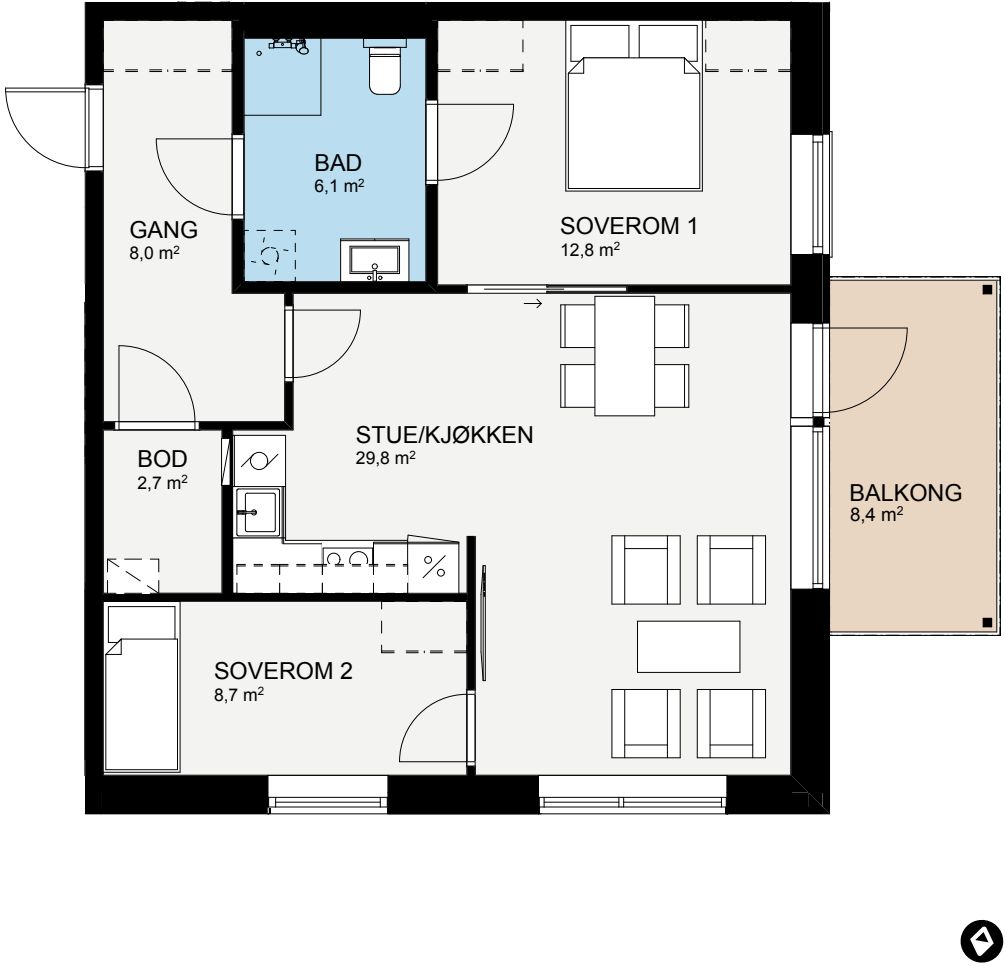
3-roms 70 kvm

Leilighet:
4002

BRA-i:
70 m²

Balkong:
8,4 m²

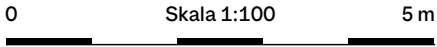
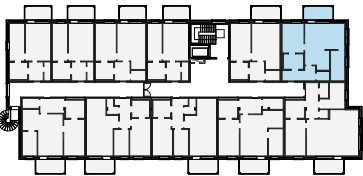
Etasje:
4



Fasade øst

Plan

Info



Plantegning

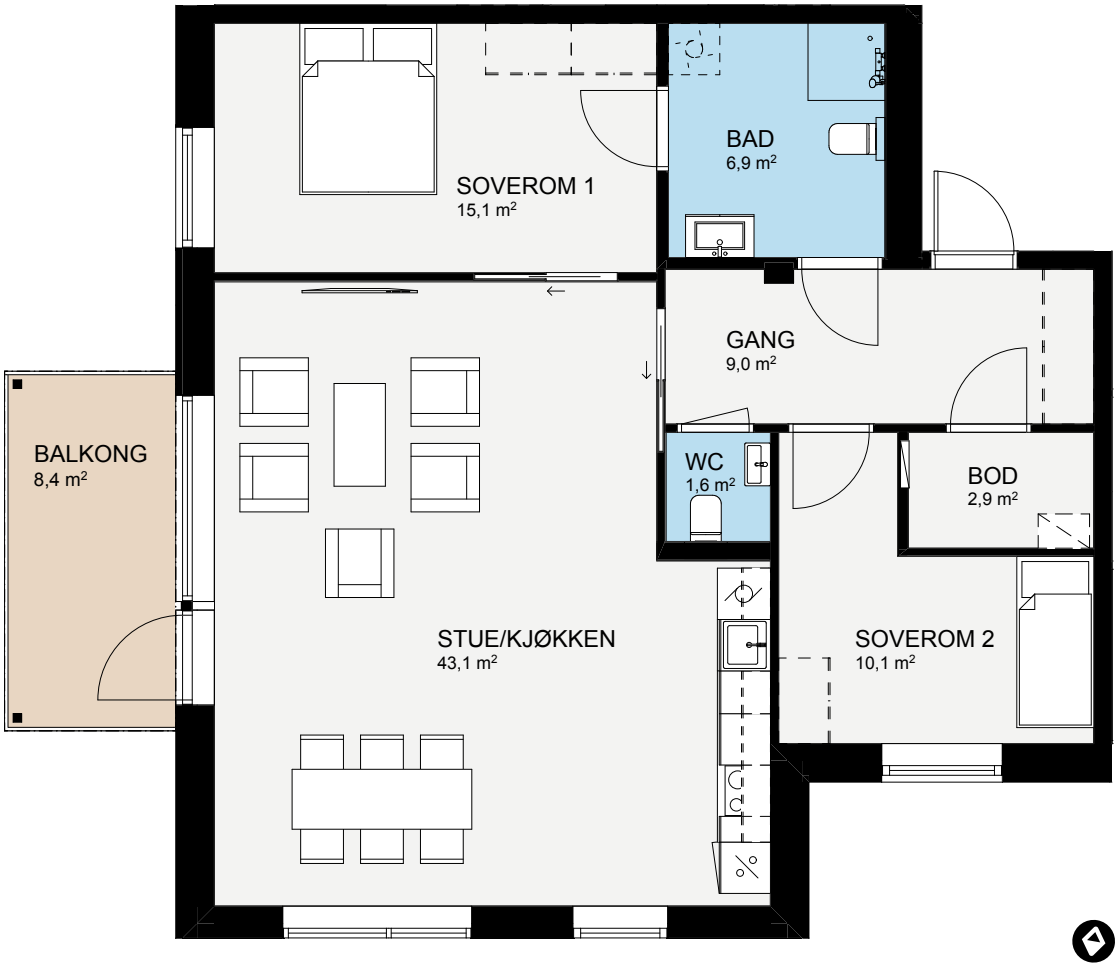
3-roms 91 kvm

Leilighet:
4003

BRA-i:
91 m²

Balkong:
8,4 m²

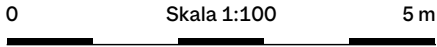
Etasje:
4



Fasade vest

Plan

Info



Plantegning

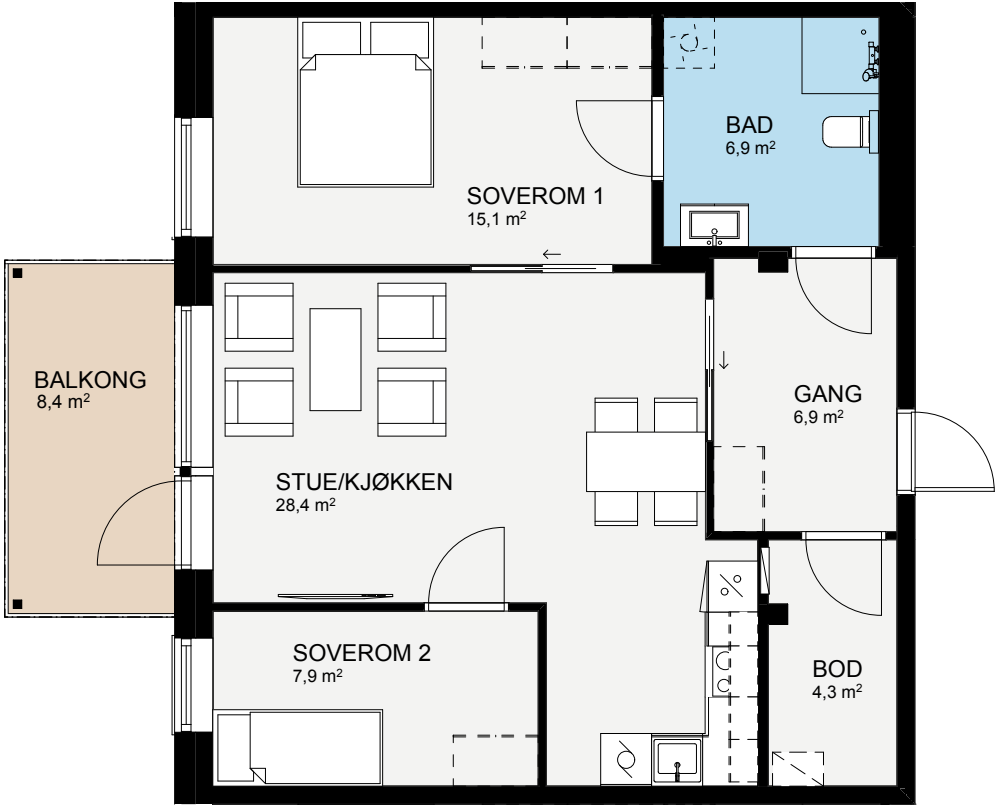
3-roms 72 kvm

Leilighet:
4004

BRA-i:
72 m²

Balkong:
8,4 m²

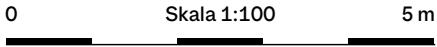
Etasje:
4



Fasade vest

Plan

Info



Plantegning

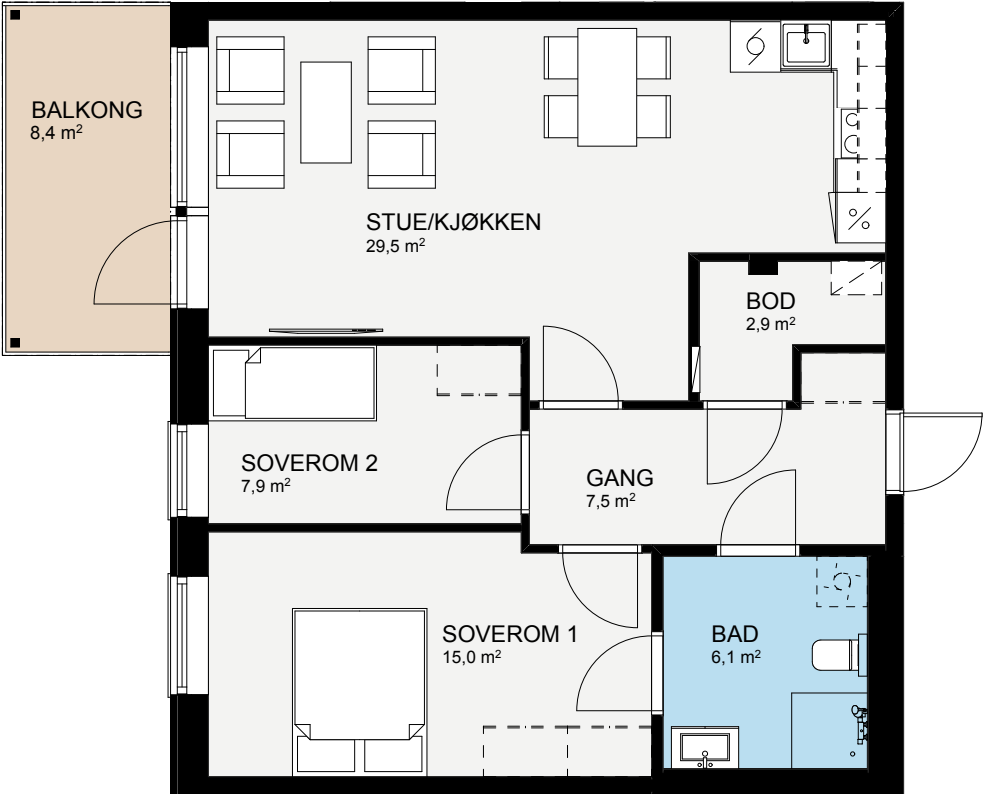
3-roms 72 kvm

Leilighet:
4005

BRA-i:
72 m²

Balkong:
8,4 m²

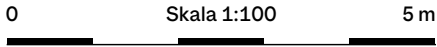
Etasje:
4



Fasade vest

Plan

Info



Plantegning

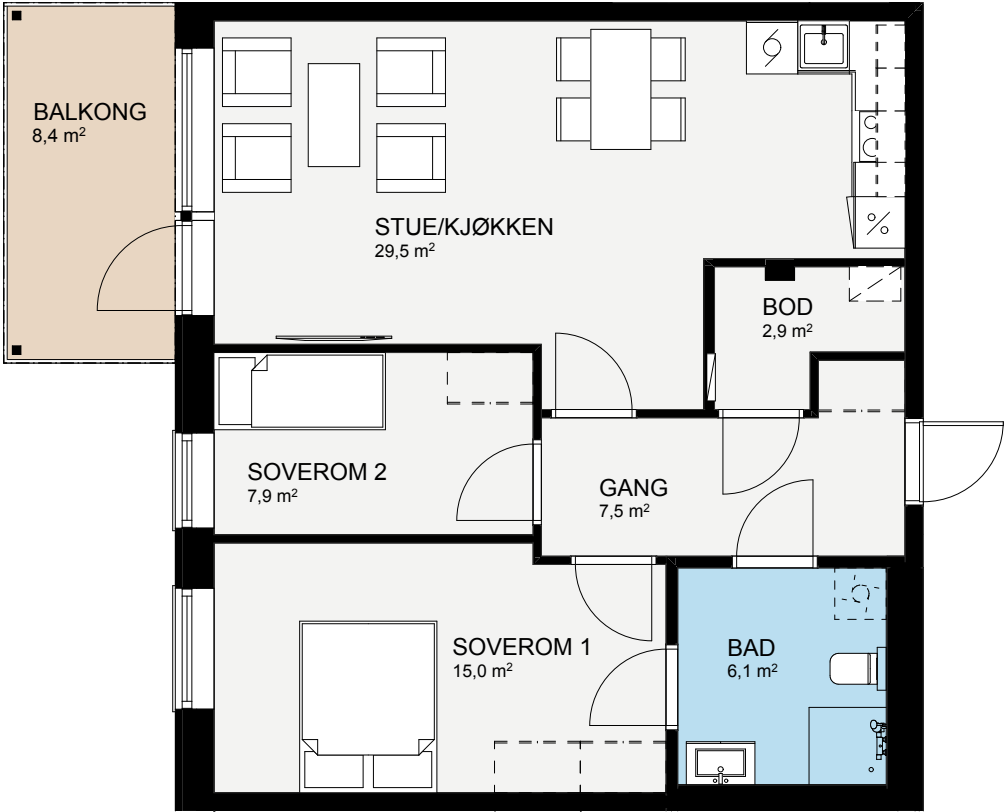
3-roms 71 kvm

Leilighet:
4006

BRA-i:
71 m²

Balkong:
8,4 m²

Etasje:
4



Fasade vest

Plan

Info



0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

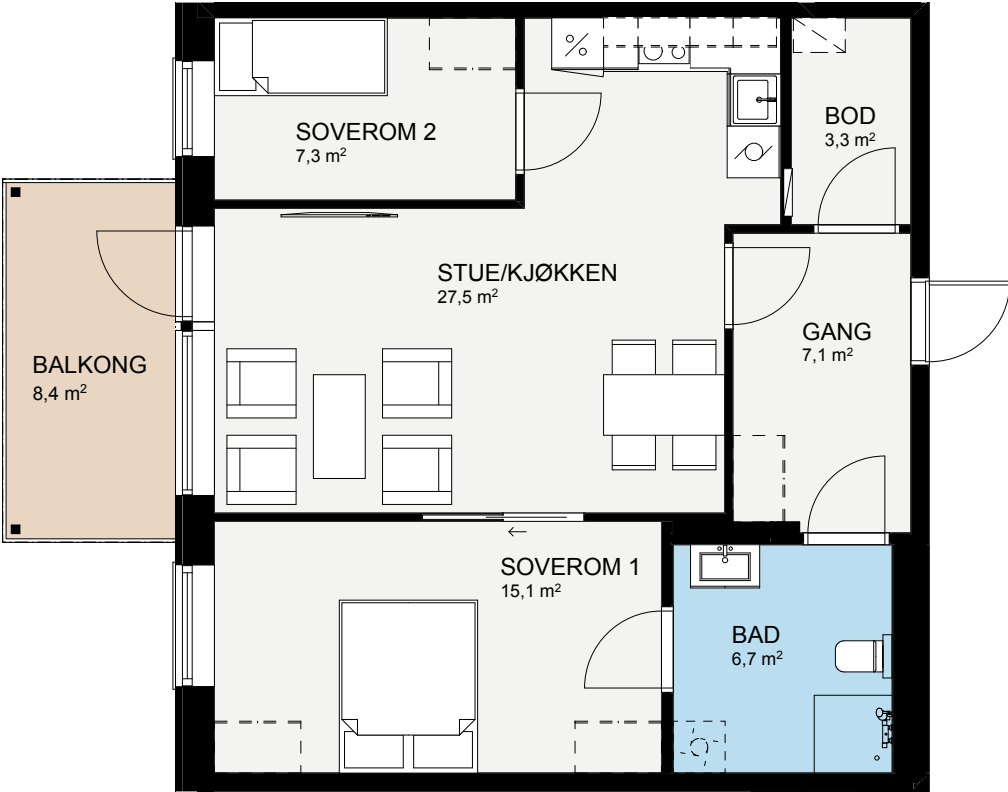
3-roms 69 kvm

Leilighet:
4007

BRA-i:
69 m²

Balkong:
8,4 m²

Etasje:
4



Fasade vest

Plan

Info

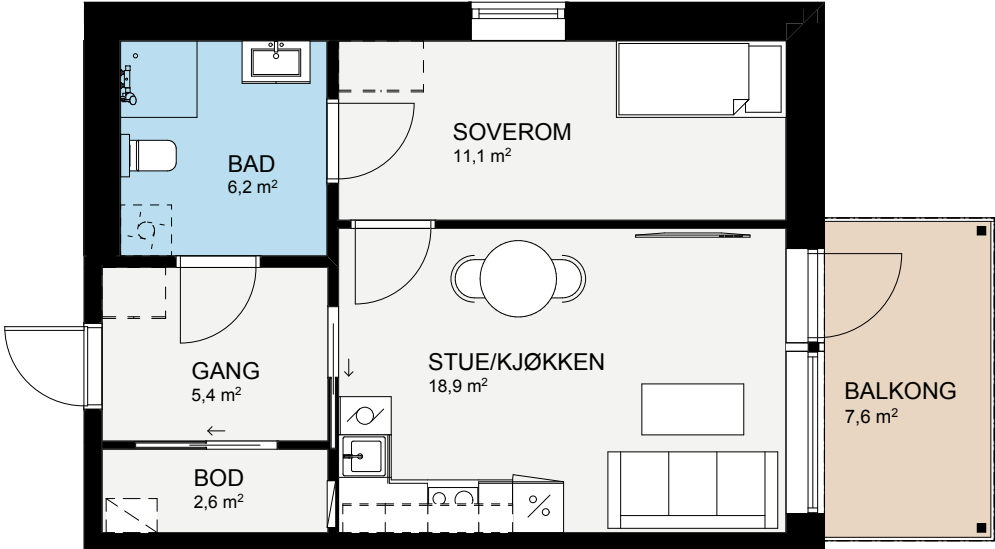


0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

2-roms 46 kvm

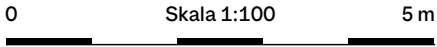
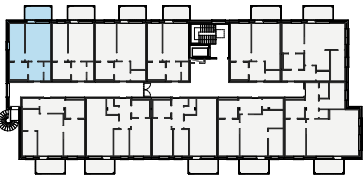
Leilighet: 4008
BRA-i: 46 m²
Balkong: 7,6 m²
Etasje: 4



Fasade øst

Plan

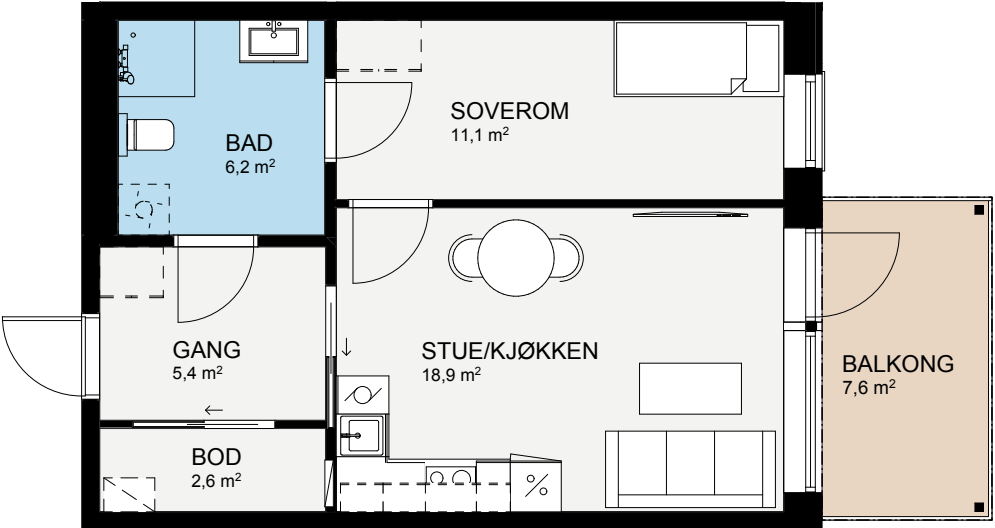
Info



Plantegning

2-roms 46 kvm

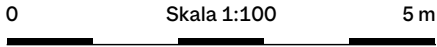
Leilighet: 4009
BRA-i: 46 m²
Balkong: 7,6 m²
Etasje: 4



Fasade øst

Plan

Info



Plantegning

2-roms

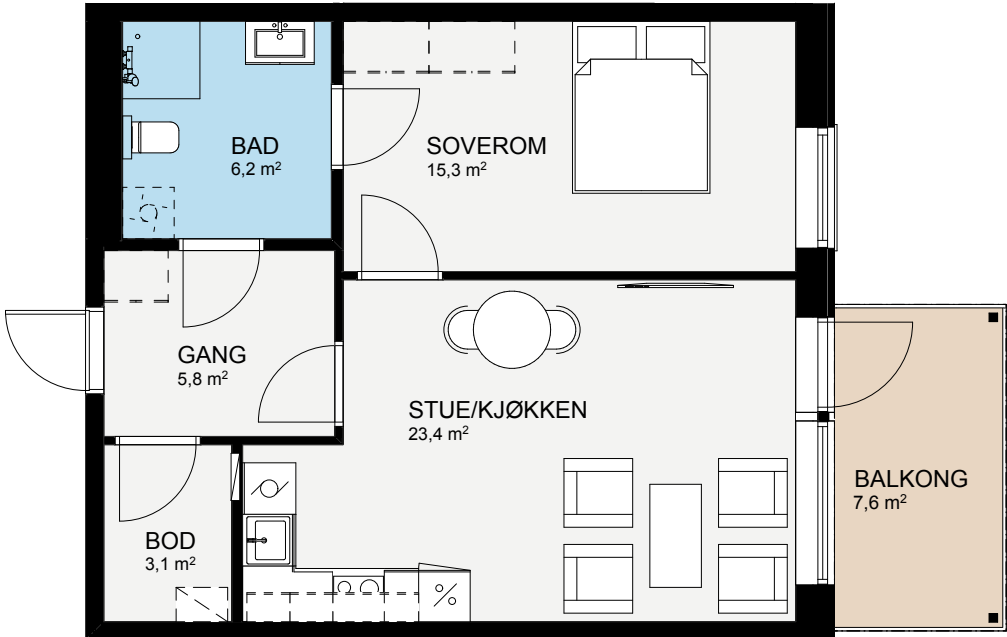
55 kvm

Leilighet:
4010

BRA-i:
55 m²

Balkong:
7,6 m²

Etasje:
4



Fasade øst

Plan

Info



0 Skala 1:100 5 m

Plantegning

2-roms

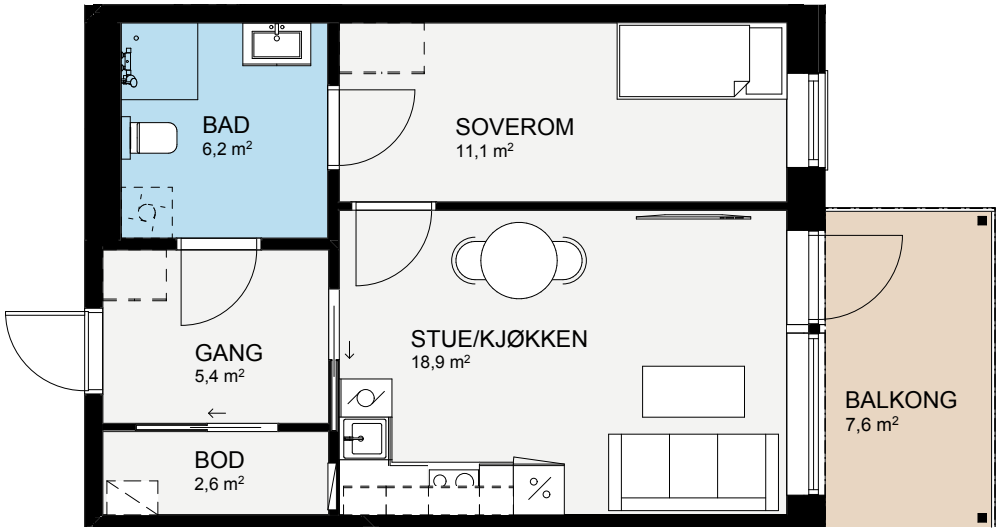
46 kvm

Leilighet:
4011

BRA-i:
46 m²

Balkong:
7,6 m²

Etasje:
4



Fasade øst

Plan

Info



0 Skala 1:100 5 m

Romskjema

Entré

Gulv 3 stavs parkett av typen Boen Eik Cescendo Hvit matt eller tilsvarende. Gulvlister tilpasset par- ketten. Tykkelse 13 mm	Vegg Malt gips/betong Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	Tak Malt betong med syn- lige fuger. Malte gips- plater ved nedforet himling/nedkassing, Farge: Hvit	Elektro Stikkontakter iht. NEK-400 Downlights i entre (antall tilpasset rom). Bryter m/dimmer for lys. Stikkontakter ved tak i leiligheter uten ned- foret himling. Bryter for lys.	Annet Porttelefon
---	---	--	---	-----------------------------

Kjøkken

Gulv 3 stavs parkett av typen Boen Eik Cescendo Hvit matt eller tilsvarende. Gulvlister tilpasset par- ketten. Tykkelse 13 mm	Vegg Malt gips/betong Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	Tak Malt betong med syn- lige fuger. Malte gips- plater ved nedforet himling/nedkassing, Farge: Hvit	Elektro Stikkontakter iht. NEK-400 Stikkontakt(er) ved tak med tilhørende bryter for lys. Belysning tilpasset kjøkkenbenk, plassert under overskap. Stikkontakt(er) over arbeidsbenk. Stikkontakter ved gulv. Nødvendig antall stik- kontakter for avtrekks- hette, kjøleskap, komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin. *I enkelte leiligheter kan stikkontakter være for- delt på gang/stue. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht NEK-400.	Sanitær Ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin tilko- blet avløp.	Annet Skapfronter: glatt beige. Benkeplate: lys grå m/ rett forkant. Sokkel: Hvit Overskap uten foring/ kasse over Håndtak i matt krum Vegg over benk: malt Hvitevarer og avtre- kkshette avhenger av leilighetsstørrelse, se «innredninger» for beskrivelse. Kildesorteringsenhet.
---	---	--	---	--	--

Stue

Gulv 3 stavs parkett av typen Boen Eik Cescendo Hvit matt eller tilsvarende. Gulvlister tilpasset par- ketten. Tykkelse 13 mm	Vegg Malt gips/betong Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	Tak Malt betong med syn- lige fuger. Malte gips- plater ved nedforet himling/nedkassing, Farge: Hvit	Elektro Stikkontakter v/ tak med tilhørende bryter for lys. Stikkontakter iht. NEK-400 1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkon- takter iht forskriftskrav.	Annet Alternativ plassering av porttelefon	*I enkelte leiligheter kan stikkontakter være for- delt på kjøkken/gang. Totalt antall stikkontak- ter for leiligheten skal være oppfylt iht NEK-400.
---	---	--	--	---	--

Bad

Gulv Fliser 20x20 cm. Farge: Grå Nedsenket en flistyk- kelse i dusjsone med 10x10 cm fliser	Vegg Fliser 20x40 cm Farge: Hvit	Tak Malte gipsplater og nedforet himling/ned- kassing. Farge: Hvit	Elektro Downlights m/dimmer i tak. Stikkontakt over ser- vant. Stikkontakt for vaske- maskin. Stikkontakt for tørket- rommel.	Sanitær WC: Geberit Monolith toalettmoduler med soft close sete. Dusj: Garnityr og dus- jarmatur. Sluk. Dusjvegger: 90x90 i laminert glass. Rettvink- let og innoverslående. Servant: Servant i 80cm bredde. Blande- batteri og trykkpropp i krom utførelse. Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilko- bling av vaskemaskin.	Annet Badet er plassbygd Redusert takhøyde. Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Hvite fronter. Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder 1 stk. dobbel hånd- klestang 3 stk enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom. Avsatt plass for vaske- maskin og tørketrom- mel over hverandre.
---	---	---	--	---	---

WC

Gulv Fliser 20x20 cm. Farge: Grå Sokkelflis: 10x20 cm Farge: Grå	Vegg Malt gips/betong Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N Sokkelflis: 10x20 cm Farge: Grå	Tak Malte gipsplater og nedforet himling/ned- kassing. Farge: Hvit	Elektro Stikk v/tak for taklys.. Armatur over speil. Stikkontakter iht NEK-400	Sanitær 50cm slim baderom- sinnredning med speil m/lysarmatur over. Veggmontert klosett med soft close sete	Annet Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Speil i servantens bredde. 1 stk dorull- holder og 2 stk kroker på wc rom.
---	---	---	--	---	--

Soverom

Gulv 3 stavs parkett av typen Boen Eik Cescendo Hvit matt eller tilsvarende. Gulvlister tilpasset par- ketten. Tykkelse 13 mm	Vegg Malt gips/betong Farge: Lys farge	Tak Malt betong med syn- lige fuger. Malte gipsplater ved nedforet himling / inn- kassing. Farge: Hvit	Elektro Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter for lys. Stikkontakter iht NEK-400. Trekkerør for datapunkt til det største sover- ommet.	Annet Det følger ikke med garderobeskap i leve- ransen.
---	---	---	---	---

Bod

Gulv 3 stavs parkett av typen Boen Eik Cescendo Hvit matt eller tilsvarende. Gulvlister tilpasset par- ketten. Tykkelse 13 mm	Vegg Malt gips/betong Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	Tak Malte gipsplater og nedforet himling/ned- kassing. Farge: Hvit	Elektro Lampe i tak. Stikkontakter iht. NEK-400. El/Nett/Data skap m/ nødvendig antall stikkontakter	Annet Det følger ikke med garderobeskap i leveransen. Ventilasjonsaggregat. Strømskap på vegg.
---	---	---	--	--

Romskjema

Markterrasser

Gulv Impregnert terrasse- bord	Vegg Skillevegger av tre	Tak Tak er overliggende balkong i betong	Elektro 1 stk veggarmatur 1 stk dbl stikk
---	------------------------------------	---	--

Balkong

Gulv Betong m tredekke	Vegg Betong/plater iht fasadetegninger. Balkonger med søyler eller skråstag i front. Glassrekkverk.	Tak Tak er overliggende balkong i betong	Elektro 1 stk veggarmatur 1 stk dbl stikk
----------------------------------	---	---	--

Felles gang

Gulv Vinyl	Vegg Malt betong/gips	Tak Systemhimling	Elektro Nødvendig belysning (LED) Ringeklokke v/ inng- angsdør til leiligheter	Annet Postkasser og oppslagstavle ved inng- angsparti i 1.etg. Ev utvendige postkasser. Brannvarslingsanlegg.
----------------------	---------------------------------	-----------------------------	---	---

Inngangsparti (utvendig)

Gulv Asfalt	Vegg Iht fasadetegninger	Tak Tak over inngangsdør iht fasadetegninger	Elektro Lys(LED) ved inngangs- dør Utvendig montert ringe- tablå m/ porttelefon	Annet Husnummerskilt Sykkeloppstillings- plasser Fotskraperist
-----------------------	------------------------------------	---	--	---

Felles trapp/ Trapperom

Gulv Støvbundet betong	Vegg Støvbundet betong	Tak Støvbundet betong	Elektro Nødvendig belysning (LED) i tak 1 dbl stikk i hver etg.	Annet Lakkert eller rustfritt stålrekkverk m/ hånd- løper. Etasjeanviser/merking.
----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	---	--

Teknisk rom

Gulv Epoxymalt betong	Vegg Malt betong.	Tak Malt betong.	Elektro Nødvendig belysning	Annet Sluk og kran m/ kaldt og varmt vann
---------------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	--

Sportsbod (kjeller)

Gulv Malt betong	Vegg Malt betong og lette stålplater. Tette vegger opp til ca 2,2m	Tak Malt betong	Elektro Nødvendig belysning (LED)	Annet Hengelås m/ låsesylin- der eller sylindrlås
----------------------------	---	---------------------------	--	--

Felles uteplass på terreng

Gulv Iht. utomhusplanen.	Elektro Pullert LED belysning iht utomhusplan Vannutkaster på fasade	Annet Se utomhusplan.
------------------------------------	--	---------------------------------

Generelt

Innvendige dører Dørblad glatte, hvitmalt. Glassdør mellom stue/ entre iht plantegninger. Skyvedører iht plan- tegnig. Inngangsdør til leilighe- ter m/kikkehull, Dører i fellesområder; malte dører.	Vinduer Leveres malte med ulik farge utvendig og inn- vendig. Aluminiumsmantlet utvendig.	Lister / gerikter Gulvlister tilpasset parketten. Hvite glatte gerikter Ikke taklister mot betonghimling.	Overflater Alle malte flater har samme standard farge i alle rom. Hvite himlinger.	Smarthus Leilighetene leveres forberedt for smarthus. Dvs plass til smart kom- ponenter i bokser (big- bokser), bryterbokser og reserveplass i sikr. skap.	Ventilasjon Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjen- vinning iht forskrift- skrav.
---	---	---	---	--	--

Elektro Skjult anlegg *. Alle stikkontakter er jordet. Hver leilighet har egen strømmåler plassert i skap i fellesareal. * det vil kunne fore- komme synlige utenpå- liggende kabler på lyd- skillevegger, yttervegger og betongvegger	Oppvarming Leilighetene får vann- båren varme i gulv* fra felles sentralvarmean- legg i kjeller. Radiatorer eller gulvvarme i trap- perom u.etg. Individuell måler pr leilighet. Varmefordelingsskap plasseres fortrinnsvis på bad, evt. vaskerom. Elektriske varmekabler på bad og wc. *Soverom og innvendig bod: Ingen varmekilde	Antenne/TV/Data Signaler for kabeltv/ bredbånd leveres til punkt i stue. El-bil ladesystem El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg.	Diverse Som tilvalg kan det mot et pristillegg vel- ges blant alternativer på flis, farge på vegg og parkett. Det er også til- valgspakker på kjøkken som dere kan se i vår tilvalsportal. Evt. planendringer prises på forespørsel. Det kan forekomme fuger mellom beting- element på yttervegg.	Brannsikkerhet Leilighetene er tilkoblet sprinkleranlegg iht for- skriftskrav. Røykdetek- torer og sprinklerhoder er plassert iht forskrif- ter på egnede steder i leilighetene. Sprinklehoder blir syn- lige på vegg/himling. I enkelte leiligheter kan det bli nedkassing for sprinklerføringer eller synlige sprinklerrør i himling. Ved synlige sprinklerrør vil disse males hvit. Det leveres 1 stk brann- slukningsapparat pr leilighet.	Innredninger Kjøkkeninnredninger leveres komplett med integreerte hvitevarer; komfyr, platetopp m/ induksjon, kjøl/fryse- skap og oppvask- maskin. Ventilasjons- hette er uttrekk - Slimline fra Røroshetta eller tilsvarende. Noen kjøkkentyper har 45cm oppvaskmaskin. Underlimt vask kan velges som tilvalg.
--	--	---	---	--	--

Leveransebeskrivelse

Vindgårdsvingen

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner, samt hva som inngår i selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Leveransebeskrivelsen er generell og gjelder for alle leilighetstypene. Der det er forskjeller i standardleveransen spesifiseres dette i teksten. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for hver enkelt leilighet. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og romskjema er motstridende, gjelder leveransebeskrivelsen foran. Utstyrleveranse for kjøkken fremgår av egne kjøkkentegninger. Kontraktstegninger i målestokk 1:100 viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs samlet lengde på underskap og overskap. Utforming og leveranse av bad blir i henhold til egen tegning.

Rammesøknad er er godkjent den 10.04.2025.. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Det tas videre forbehold om innpassinger/nedsenkning av himlinger i rom, for å komme frem med rør- og kanalføringer, samt plassering og størrelse på sjaker.

Det vil være behov for enkelte inspeksjonsluker vedr. rørfremføring, og antall og plassering av disse vil bli tilpasset

underveis i prosjektet. Generell takhøyde i oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom) er ca. 2,5 meter. I andre rom kan det bli senket ned mot 2,2m. Endringer kan forekomme og oppgitte høyder kan variere.

Det må regnes med noen nedforinger og innkassinger, som ikke vises på salgstegninger/kontrakts tegninger, i den utstrekning dette er nødvendig for fremføring av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg, ventilasjonskanaler, brannisolering o.l.

Vindgårdsvingen bygges etter Byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil.

Prosjektets organisering

Utbygger/selger er OBOS Nordvest Utbygging AS. OBOS Nordvest Utbygging AS (ONU) eies med 50,1 % av ONH og 49,9 % av Byggtorget Holding AS (BTH) som er et selskap i Westregruppen (WG). Veidekke Entreprenør AS er valgt som totalentreprenør i dette prosjektet, NOTAR forestår salg og oppgjør av boligene.

Vindgårdsvingen vil bestå av en boligblokk på 4 etg med tilsammen 43 leiligheter fordelt på 2 salgstrinn. Salgstrinn 1 er forhåndssolgt til Borgund Borettslag mens salgstrinn 2 er rettet mot det åpne markedet. Det er felles parkeringskjeller med 22 parkeringsplasser. Sportsboder for leilighetene er tilknyttet parkeringskjeller.

Alle kjøpere i Vindgårdsvingen må ha vedtak om helsetjeneste fra kommunen

for å kunne kjøpe leilighet. Prosjektet blir organisert som to borettslag i et sameie.

Eiendommen

Tomten er på 2,9 mål og vil bli fradelt gnr. 50, bnr. 1275. Ålesund kommune er hjemmelshaver til tomten. Ihht kjøpskontrakt vil hjemmel overføres ved oppgjør etter brukstillatelse. Den ligger sentralt til i sentrumsområdet på Moa, og det er gangavstand til alle fasiliteter Moa kan by på, herunder kollektivknutepunkt. Den er dermed godt egnet til en beboergruppe med nedsatt funksjonsevne og tilsynsbehov, men som fortsatt ønsker å bo i egen bolig.

Bygningskonstruksjon

Bygningene utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong enten som plasstøpt eller med prefabrikkerte elementer.

Fasadevegger består av isolerte betonelementer, med innslag av kontrastfelter som kan variere mellom betong, fasadeplater, kledning etc. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres hovedsakelig i betong med tremmegulv i impregnert treverk. Balkongrekkeverk leveres i stål, aluminium, glass-, spile- eller platemateriale. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon og dermed utsatt for vær og vind.

Innvendige lettvegger har stål- eller trestendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Takvann føres til sluk via fall og renner.

Utomhus

Utomhus arealet i gårdsrommet disponeres av alle i borettslagene. Leilighetene på bakkeplan har private markterrasser som vises på utomhusplanen. Utomhusplanen er av illustrativ karakter.

Utomhus arealet vil få alminnelig god kvalitet.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises på tegning. Planen viser hvordan utearealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår.

Utomhus arealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil dermed kunne være utomhus arbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Parkeringsgarasje

Parkering vil etableres i parkeringskjeller, som ligger under bygningsmassen og gårdsrommet. Det vil også bli anlagt parkeringsplasser på terreng med et begrenset antall gjesteparkeringsplasser. Parkeringskjeller vil ha innkjøring fra Breivikvegen. Parkeringsplassene er forbeholdt leilighetene i prosjektet. Det er planlagt totalt ca. 22 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Leiligheten selges i utgangspunktet uten parkeringsplass. Kjøpere av leilighet i prosjektet vil få tilbud om å kjøpe parkeringsplass. Da gjelder første mann til mølla prinsippet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme enkelte mindre avvik fra SINTEF Byggforsk sine anbefalinger for utforming av garasjeanleggets parkeringsplasser, for eksempel plassenes bredde. Alle parkeringsplassene vil imidlertid være funksjonelle, og utformingen kommer frem av vedlagte tegning. Mindre avvik fra tegningen kan forekomme, og slike eventuelle avvik utgjør ikke en mangel. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud gis.

Ervervet bruksrett for parkeringsplass tilvises innen overtakelse av leiligheten. En forvaltning av usolgte parkeringsplasser vil bli vurdert av interimsstyre i

borettslaget underveis i prosjektet.

Ladepunkt for el-bil inngår ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg for de som har parkeringsplass. Det tas forbehold om eventuell forskriftsendring.

P-plassene merkes med malte striper på gulv og nummer på vegg.

Det må regnes med noe vann på gulvet som følge av bl.a. snø fra biler.

Boder og sykkelparkering

Det er tilrettelagt for sykkelparkering i prosjektet. Det tilordnes en kombinasjon av utvendige sykkelstativer og innendørs sykkelparkering i parkeringskjelleren.

Alle leiligheter får tildelt en sportsbod. Leiligheter under 50 m² kan få bod på ca. 2,5m², mens leiligheter over 50 m² kan få bod på ca. 5 m². Sportsbodene plasseres i parkeringskjelleren. Sportsbodene i parkeringskjeller utføres som låsbare boder med lette stålvegger og- eller nettingvegger. Tildelt sportsbod tilvises innen overtakelse av leiligheten.

Renovasjon

Det leveres nedgravde felles søppelcontainer, type Metro Evolution eller tilsvarende.

Det tas forbehold om endelig løsning og plassering.

Innvendige fellesarealer

Trapp og forgang / korridor er fellesarealer. Postkasser med lås leveres til hver bolig plassert i inngangsparti i u. etg eller utvendig montert. Gulv i felles inngangsparti og trapperom i hver etasje belegges med vinylbelegg eller med malte vanger og opptrinn.

Det leveres trapper og repoer i synlig støvbundet betong fra kjellerplan og opp til de enkelte etasjene. Det leveres vinylbelegg som gulvoverflate i korridorer og forganger.

Heis

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra hovedinngang, via felles korridor. Heisen går også ned i garasjekjeller. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Standard innvendig behandling

Se romskjema for nærmere beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

Vinduer/vindusdører

Vinduer og vindusdører leveres ferdig malt fra leverandør.

Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse eller børstet stål. Utvendig er vinduene kledd med aluminium:

På grunn av lav U-verdi (høy isolasjonsevne) på vindusglassene, vil det på dager hvor det er kaldt og høy luftfuktighet ute, kunne oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Ved store vindusflater kan vindusflatens lave overflatetemperatur oppleves å avkjøle romluft, spesielt ved gulvet.

Solskjerming

Det tilrettelegges for ettermontering av solskjerming på vinduer mot sør og vest.

Listverk

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett.

Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig skrue/ spikerhull.

Listefri løsning mellom vegg og tak.

Himling, takhøyder og nedforing

Det benyttes en kombinasjon av prefabrikkerte betonelementer og plassstøpt betong. Himlinger i oppholdsrom leveres i betong med synlige v-fuger, sparklet og malt utførelse, farge hvit. Takhøyde vil være ca. 2,6 meter.

Andre deler av himlingene kan bli nedsenket med en takhøyde på ca. 2,2 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg, ventilasjon og nødvendige bygningsmessige konstruksjoner. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og bod. Himlinger på bad vil få sparklet og malt gipshimling.

Det må påregnes noen nedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l.

→

Leveransebeskrivelse

Vindgårdsvingen

Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/ kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassingen monteres.

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Sprinkel og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

Der det er tenkt TV plassert på vegg leveres spikerslag.

Standard kjøkken

Det leveres standard beige kjøkkeninnredning ihht tegning. Se romskjema for utstyrsbeskrivelse. Eventuelle foringer/ vegg over overskap på kjøkkenet vil ha utførelse i tilnærmet samme farge som kjøkkenskap.

Av integrerte hvitevarer leveres stekeovn, platetopp (type induksjon), oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra det som vises på salgstegning/kontraktstegning.

Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil bli utlevert til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen og når kjøkkenleverandør er valgt.

Bad og WC

Det leveres plassbygde bad og WC med vegghengt klosett i porselen. Dusj med rettvinklede dusjvegger, dusjarmatur og garnityr. Det leveres Geberith Monolith toalettmoduler med påhengt klosett i porselen. Servanter leveres i porselen, med blandebatteri og trykkpropp i krom

utførelse. Dorullholder, håndklestang og opphengskroker medfølger.

Skuffer under servant leveres med glatte, hvite fronter.

Det leveres ikke hvitevarer til bad.

Garderobeskap

Garderobeskap er ikke en del av leveransen, men kan kjøpes som tilvalg. Det er satt av plass til garderober i entre og/ eller på soverom. Det vil bli avsatt plass til innredning for oppbevaring av klær i leilighetene.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Ventilasjonsanlegget er individuelt for hver enkelt leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad/vask/WC og innvendig bod.

Tilførsel av luft skjer via ventiler i vegg. Avkast over tak.

Oppvarming:

Oppvarming er basert på fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken. Gulvvarmen kan reguleres, men begrenses oppad blant annet som følge av utetemperatur, inneklima-anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger. De leveres termostatstyrt elektrisk gulvvarme i baderom og wc. Det leveres ikke varmekilde på soverom. Maksimal overflatetemperatur på gulv er lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme, og responstiden ved regulering av temperatur er lengre for vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken. Alle kontaktpunkter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes for brann/lyd-vegger. Det benyttes kun automatsikringer.

Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg.

Plassering av svakstrømskap/sikringskap i hver leilighet er ikke fastlagt, men det plasseres fortrinnsvis i gang/entré eller innvendig bod. Den enkelte leiligheten får egen måler for strømavlesning.

Bredbånd/TV

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. punkt i stue for TV og data. Punkter utover dette håndteres som tilvalg.

Selger vil på vegne av borettslaget inngå en avtale med OBOS Nett for installasjon og drift av fiberkabel frem til hver enkelt leilighet. Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 5 år fra ferdigstillelse av hele borettslaget. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører. Fiberkabelen avsluttes i et eget modem i IKT-skapet. Kjøper vil få muligheten til å selv velge blant flere utvalgte signalleverandører som leverer bredbånd og/eller TV-signaler gjennom

fibernettet. Dette gjør at hver enkelt beboer vil kunne få den mediepakken som best dekker eget behov.

Kjøper vil i god tid før innflytning få muligheten til å gjøre sitt valg av sin bredbånds- og TV løsning.

Det leveres ikke fasttelefon.

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat og automatisk døråpner, fortrinnsvis plassert i entré. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Brann- og røykvarsling

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg. Det plasseres sprinklerhoder i tak, evt. på vegg i alle rom. Det kan bli synlig sprinkleranlegg i rom uten nedforret himling.

Det blir levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg, med minst én detektor i hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDVdokumentasjonen som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

Det leveres brannslukningsapparat.

OBOS- nøkkel

OBOS-nøkkel monteres på alle skallsikringsdører, som inkluderer hovedinngangsdører, garasjeporter og alle interne adkomster fra garasje til trapperom. Det leveres ikke OBOS nøkkel-system til leilighetsdører som standard, men dette kan fås som tilvalg.

OBOS-nøkkel er en digital adkomstløsning som styres fra mobiltelefonen. Digital nøkkeltjeneste gjør hverdagen enklere for beboere og styret; med OBOS-nøkkel kan brukere enkelt åpne døren, samt dele nøkler med famWilien, venner og andre via mobiltelefonen. Digtale nøkler er personlige, tidsbegrenset (om ønskelig), lett å dele og lett å slette.

OBOS-nøkkel fungerer parallelt med systembasert låssystem, og er et supplement, ikke en erstatning til fysisk nøkkel..

For garasjeporter, integreres de med OBOS-nøkkelen, som også gir mulighet for automatisk portåpning, oppringning

og integrasjon med andre tjenester som for eksempel bildeling.

Tilvalg og endringer

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/ tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Kjøpere vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis.

Når tilvalgsprosessen starter kan det avtales møte med prosjektets kundekontakt for veiledning. Tilvalg vil primært foregå i digital tilvalgsportal kalt Journey.

OBOS tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt. Dette gjelder også for produkter i standard leveranse.

Eksempler på tilvalg:

- parkett
- fliser
- elektro; stikk, belysning, smarthus
- kjøkken; utvalgte fronter, benkeplater, armatur og hvitevarer

Endringer utover de forhåndsdefinerte tilvalgsmulighetene krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. For utredning og pris av endringsforespørsler, vil det medføre et kalkulasjonsgebyr. Dette kommer i tillegg til kostnaden for de ønskede endringsforespørlene. Dersom tilbudet ikke ønskes tatt i bruk, gjøres det oppmerksom på at prosjekteringsgebyret dekkes av kunden. Det kan ikke bestilles arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning.

Felles oppholdsrom

I blokka er det planlagt et fellesrom. Dette arealet er ca 38 kvm og er utstyrt med kjøkken. Det er tenkt at rommet kan disponeres/leies av alle i bygget i forskjellig grad. Fordeling fremkommer av vedtekter.

Borettslagets vedtekter beskriver regler for bruk, leiebetaling og vedlikehold.

Bofelleskap

I deler av prosjektet vil det bli etablert et bofellesskap for unge voksne som har nedsatt funksjonsdyktighet. Deres leiligheter vil organiseres som et eget borettslag. Salg av disse leilighetene gjøres utenom salget av de øvrige leilighetene.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/ materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

En ny bolig fra OBOS er et trygt kjøp!

Salgsoppgave del 2

For leiligheter under oppføring i prosjektet Vindgårdsvingen av 20.03.25	Info strømforbruk Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.
Oppdragsnummer Oppdragsnummer: 2-0024/24 til og med 2-0068/24 Prosjektmaster: 2-1002/24	Radon Alle boliger som er bygget etter 1. juli 2010 skal iht. Plan- og bygningsloven ha radonsperre. Iht. DOK-analyserapport mottatt fra Ålesund kommune, datert 01.04.2025, er det registrert moderat til lav radon aktsomhet på eiendommen.
Ansvarlig meglerforetak Sunnmøre Eiendomsmegling AS Org.nr: 990 199 817 Breivikvegen 3A 6018 Ålesund	Byggemåte og standard Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjon, tegninger og leveransebeskrivelse vedlagt i prospekt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglen- de tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.
Ansvarlig megler Espen Johansen Eiendomsmegler MNEF Mobil: 922 41 140 E-post: johansen@notar.no	El, vann og kloakk Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader knyttet til tilknytning er inkludert i prisen.
Visning Ta kontakt med megler for å avtale visning. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er forbundet med fare. Av sikkerhetshensyn må derfor kjøpere og interessenter ikke ta seg inn på byggeplassen uten særskilt avtale med entreprenør eller megler.	Kredittvurdering / Dokumentasjon av finansieringsevne Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvisse en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.
Selger/ Utbygger / Hjemmelshaver Obos Nordvest Utbygging AS Orgnr: 941 529 038	
Energimerking Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.	

Forsinket betaling
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (Forsinkelsesrenteloven). Selger kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Kjøperen er da ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør av kontraktssummen inklusive omkostninger. Selv om kjøperen har betalt deler av oppgjøret til fastsatt overtagelsesdato, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen frem til fullt oppgjør og omkostninger er mottatt hos meglerforetakets klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Bestemelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfrist utover det som allerede er avtalt.

Transport av avtalen
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper (kjøper 2) trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper (kjøper 1), herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport av kontrakt er avhengig av samtykke fra selger og garantist. Kjøper (kjøper 1) kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper (kjøper 2), senest 1 måned før overtakelse. Ved transport av avtalen betinger megler seg et administrasjonsgebyr stort kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift fra kjøper 1 for papirarbeid/merarbeid knyttet til dette. Transportgebyr til selger utgjør kr. 50 000,- inkludert merverdiavgift. Dette bekostes av kjøper 1. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelt

videresalg/transport bekostes av kjøper 1. Dersom kjøper (kjøper 1) ikke skal ha hjemmel til eiendommen, så må det tas forbehold om dette i bud.

Kjøper har undersøkelseplikt
Kjøper har plikt til å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse og vedlegg som tegninger, reguleringsbestemmelser etc. Kjøper kan ikke reklamere på forhold han/hun har fått opplysninger om, eller fått tilgang til før handelen ble inngått. Hvis det er spørsmål rundt opplysninger, kan kjøper henvende seg til megler for forklarelse av disse. Det er viktig at kjøper har gjort seg kjent med alle forhold rundt handelen før bindende avtale inngås.

Hvitvasking
Eiendomsmegler Notar er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendoms- megler pålagt å gjennomføre kundetiltak av kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings- salg for kjøpers regning.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpe- summen som ikke kommer fra låneinsti- tusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Salg
Salg av boligene er underlagt Bu- stadoppføringslova (Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer). En må ha vedtak om kommu- nale helsetjenester for å kunne kjøpe bolig i Vindgårdsvingen.

Matrikkel og adresse
Prosjektet er planlagt på eiendommene gnr./bnr. 50/1275. Matrikkelnummer 1508-50/1275. Adresse er ikke tildelt på tidspunkt for salgsstart.

Tomt
Tomten er på 2,9 mål og vil bli fradelt

gnr. 50, bnr. 1275. Ålesund kommune er hjemmelshaver til tomten. Ihht kjøpskon- trakt vil hjemmel overføres ved oppgjør etter bruksstillatelse. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av borettslaget i tråd med vedtekter.

Alle leiligheter har privat balkong eller markterrasse. Utomhus arealer utover dette vil ligge på fellesarealer som er felles for borettslagene.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen Breivikvegen, Moa PlanID: 2023007316 og er en del av reguleringsplanen Moaområdet PlanID: 1504411. Rammetillatelse er gitt den 10.04.25

Eiendommen
Borettslaget Vindgård er planlagt med 28 leiligheter fordelt over 4 etasjer over en felles parkeringsgarasje.

Hver leilighet vil disponere egen sportsbod i tilknytning til parkerings- plass. Parkeringsplasser er fordelt på parkeringsgarasje og utendørs gjeste- parkering.

Det medfølger ikke garasjeplass i kjøpesummen.

For kjøpere med behov for el-bil lader kan dette bestilles via prosjektets tilvals program. Kostnaden dekkes av kjøper. Det vil være forberedt for etablering av lader til el-bil for samtlige biloppstillings- plasser.

Arealer utomhus
Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utea- realet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.)

Øvrige utomhus arealer disponeres i fellesskap av boligene i borettslagene. Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av borettslagene.

Totalprisen
Totalprisen på boligen består av inn- skudd (egenkapital) og andel av boretts- lagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom måned- lige felleskostnader.

Betalingsbetingelser
Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse, og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyt- tet bygging av boligene. Omkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg (se eget avsnitt). Selger står fritt til når som helst, og uten forvarsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger.

Ved kontraktsinngåelse betales et forskudd på 10% av totalprisen. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærvæ- rende kontrakt. Beløpet kan for eksem- pel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbe- løp inn-skudd/egenkapital, omkostninger og eventuelle tilvalg, betales etter regning noen dager før overtakelse. Samlet kjøpesum og omkostninger forutsettes innbetalt til klientkonto fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Det vil kunne kreves fremlagt finansier- ingsbevis 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.

→

Salgsoppgave del 2

Det stilles §47 garanti. Ved kjøp av bolig under oppføring er det vanlig at det innbetales et forskudd umiddelbart etter kontraktsinngåelse. Dette forskuddet betales til eiendomsmegleren. Dersom selger ønsker å ta ut dette forskuddet må det stilles en garanti for hele forskuddet, som normalt er på 10 % av kjøpesummen. Garantien gjelder frem til kjøperen overtar boligen og hjemmel til eiendommen overføres til kjøperen.

I de tilfeller en entreprenør bygger en bolig eller fritidsbolig på forbrukerens/ byggherrens tomt kan det også avtales at det skal betales forskudd til entreprenøren. Også i dette tilfelle skal det i alle tilfeller stilles garanti for hele forskuddsbeløpet.

Hverken selger eller entreprenør kan kreve forskudd utbetalt før garantiene etter bustadoppføringslova §12 og §47 er stilt.

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret kr 545,-
Gebyr for tinglysning av andel kr 545,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 545,-
Gebyr panteattest kr 260,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Andelskapital til borettslaget kr 5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi pr m² kr 208,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Notar - Oppgjør AS
org nr. 998 185 661

Bustadoppføringslova/garantier
Kjøpet følger Bustadoppføringslova

av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. § 12-garanti; straks etter avtaleinngåinga (bekreftelse på kjøp). Garantien skal ved borettslag beregnes av kontantvederlaget + andel fellesgjeld.

Loven kan i sin helhet fås ved henvedelse til prosjektmegler. Loven finner du også på: www.lovdata.no.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspiktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Rammetillatelse er gitt til behandling hos kommunen. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17.

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet.

Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet.

Ligningsverdi

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

I Ålesund kommune er det eiendomsskatt for alle skattepliktige eiendommer. I 2018 ble det vedtatt en promillesats på 2,0. For mer informasjon se: <https://www.alesund.kommune.no/tjenester/naring/skatt-og-ligning/eiendomsskatt>

Hvitvasking

Notar AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsme glere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Fellesgjeld - Felleskostnader

Fellesgjelden utgjør inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene som er vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på byggene, grunnpakke kabel-TV og internett, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Hver leilighet vil få tilvist egen sportsbod i garasjeanlegget. Gjesteparkering er utendørs.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

In-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra

innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld. Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Skattefradrag for kaptialkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Arealoppgaver

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Følgende arealbegreper gjelder for boligene:

- Internt bruksareal (BRA-i): Areal innenfor omsluttende vegger, som stue, soverom, kjøkken, etc.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Eksterne rom som tilhører boenheten, men ikke direkte tilknyttet det interne arealet, som ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, tilleggsbygg som garasje eller naust, etc.
- Innglasset balkong (BRA-b): Innglassede balkonger, verandaer og altaner

som tilhører boenheten.

- BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen sin. Les mer om dette i vedtektene til Borettslaget punkt 4-2.

Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/ endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: ”Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

Du må ha vedtak om kommunale helsetjenester for å kunne kjøpe og bo i Vindgårdsvingen borettslag.

Videresalg

En leilighet kan kun videreselges til personer som har vedtak om kommunale helsetjenester.

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttes til påkostninger.
b)andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.
→

Salgsoppgave del 2

c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd med fradrag for alle nedskrevne tilskudd mottatt til kjøp av bolig justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være gjennomsnittsverdien regnet ut fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og frem til dags dato. Borettslagets styre, eller den som styret gir fullmakt til, fastsetter på bakgrunn av ovennevne bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

Borett

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Forbehold

Det skal ikke tas forbehold for en periode på med enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

- Det tas forbehold om at selger får offentlige godkjenninger, herunder igangsettingstillatelse.
- Det tas forbehold om at det blir solgt

boliger som samlet verdi utgjør minst 50% av totalverdien for salgstrinnet.

- Avbestilte boliger regnes ikke som solgt. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
- Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.
- Det tas forbehold om finansiering.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 8 mnd fra salgsstart Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold 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 kjøper inkl. opptjente renter.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt,

annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt megler.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, garderobeskap, møbler med mer. Plantegninger er gjengitt i målestokk 1:100. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger.

Utomhusplanen er ikke endelig og det kan fremkomme endringer. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle

opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtakelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtakelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Det kan være avvik mellom planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og liknende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Framdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen våren 2027, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelseperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigs-handlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og annet avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan ellers også bli forskyvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

Ferdigattest/brukstillatelse

Rammesøknaden er godkjent 10.04.2025. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

Forbud mot salg av kontraktposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

Forkjøpsretten

Nye boliger fra OBOS selges til fastpris og alle kan kjøpe, men OBOS-medlemmer har forkjøpsrett og velger bolig først når salget starter.

Du bygger ansiennitet fra den dagen du melder deg inn i OBOS. Hvis flere OBOS-medlemmer ønsker å kjøpe samme bolig, er det medlemmet med lengst ansiennitet som har meldt forkjøp innen fristen som får kjøpe boligen.

Slik bruker du forkjøpsretten din:

- For å ha forkjøpsrett på ny bolig fra OBOS, må du være medlem og ha betalt kontingenten for medlemskapet.
- Når du skal kjøpe en bolig, må du dokumentere hvordan du skal finansiere hele kjøpesummen – både lån og egenkapital. Dette kan for eksempel være finansieringsbevis, lånebevis eller en e-post fra banken.

→

Salgsoppgave del 2

- Alle nye boliger fra OBOS har en frist for forkjøp. Fristen for å melde forkjøp og kjøpsbekreftelsen finner du på boligprosjektet sin nettside, og du kan holde deg oppdatert ved å melde interesse for prosjektet.

For å melde forkjøp og kjøpe bolig ved salgsstart må du fylle ut en kjøpsbekreftelse innen fristen. Kjøpsbekreftelsen fyller du ut digitalt og den er bindende. Hvis du ønsker å melde forkjøp på flere boliger så kan du det. Dette fyller du ut i kjøpsbekreftelsen i prioritert rekkefølge.

4. Når fristen for forkjøp har utløpt og salget starter, vil de som har vært medlem lengst få ønsket sitt først. Etter at medlemmene har valgt, er det fritt fram for alle å kjøpe.

5. Når du bruker forkjøpsretten din vil den fryses midlertidig. Forkjøpsretten din vil fryses fra du har inngått avtalen om boligkjøpet og fram til ett år etter at boligen er ferdigstilt. Det betyr at du ikke kan bruke medlemskapet ditt til å kjøpe en ny bolig i denne perioden. Så fort perioden er over, har du forkjøpsretten din tilbake.

OBOS-Medlemskap

Ved salgsstart er det også mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Obos-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,- Kontakt medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

Om en overfører OBOS medlemsskapet før salgsstart er det ikke knyttet noen gebyrer til dette.

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

Forbrukerinformasjon ved innvigelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22, gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameier.

Behandling av personopplysninger
All behandling av personopplysninger i OBOS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kjøper og selger kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS, adresse: www.obos.on/dette-er-obos/personvern.

Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstilling av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 3-7.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave og utomhusplan
- Prisliste ved salgsstart
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Garant § 12 og § 47
- Energiattest får ved overtagelsen
- Informasjonsskriv vedr eventuell forekomst av skjevgkre
- Bustadoppføringslova

Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontrakts tegning og prosjektbeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres. Det tas forbehold om mindre endringer

i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Visning

Se annonse på www.obos.no/vindgardsvingen, www.finn.no eller ta kontakt med megler.

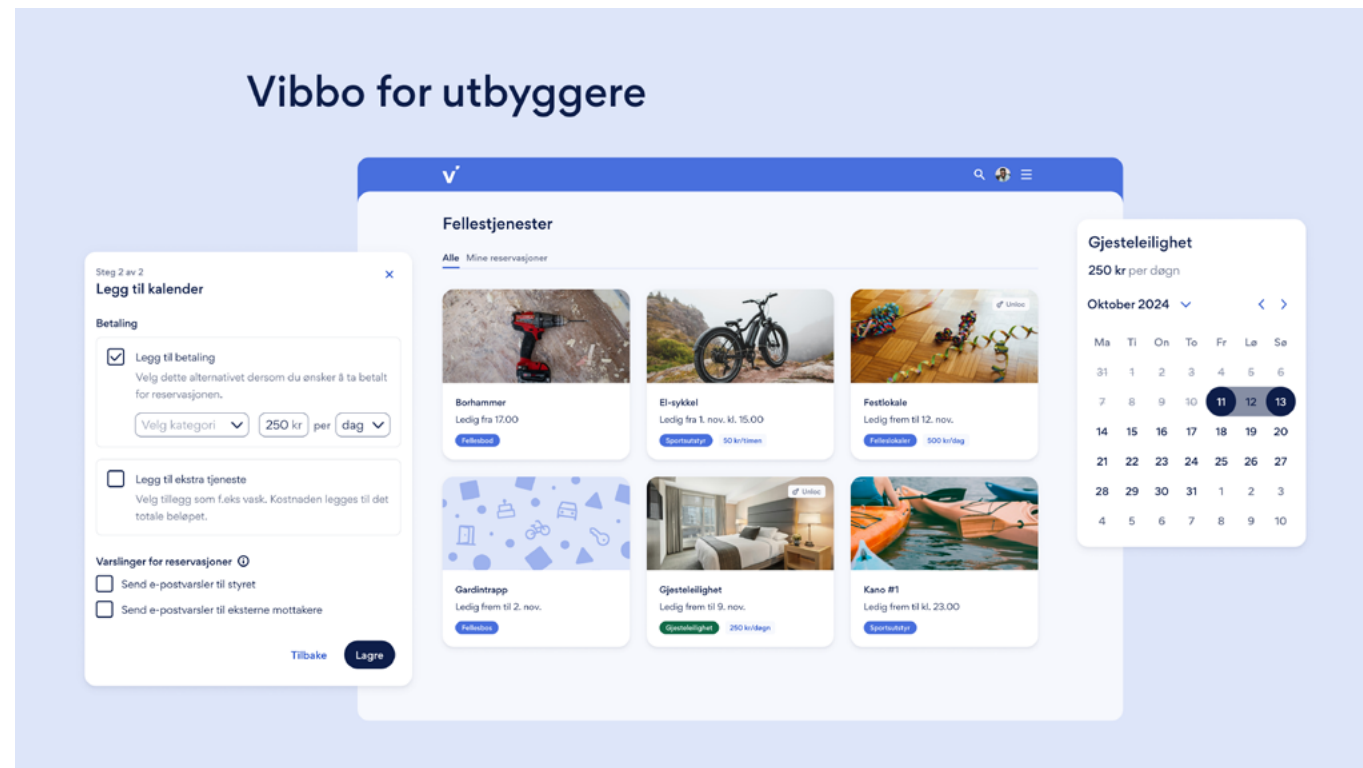
Prosjektselger:

Espen Johansen

Telefon: 922 21 140

E-post: johansen@notar.no





Vibbo

Snarveien til et bedre bomiljø

Med OBOS' digitale verktøy er det superenkelt å kommunisere med sameiet, enten du trenger bærehjelp eller referat fra styremøtet.

Som nyinnflyttet er det ofte mye å sette seg inn i. Med Vibbo er det heldigvis enkelt å bli bedre kjent med både folkene og alt som skjer i det nye sameie ditt.

Når du flytter inn, får du automatisk tilgang til sameiets side i Vibbo-appen eller på vibbo.no. Her har du oversikt over oppslag fra naboene, siste nytt i beboergruppene og viktige meldinger fra styret – enten det dreier seg om fellesarealer, parkering eller sosiale sammenkomster.

Vibbo samler enkelt og greit all kommunikasjon på ett sted, så du slipper å lete gjennom oppslagstavler og lange mailtråder for å få svar på det du lurte på. I tillegg gjør Vibbo det enkelt å nå ut til styret eller andre beboere, hvis det er noe du trenger hjelp med.

Vil du invitere til grilling eller spørre om å få låne noen male-koster, kan du selv velge om oppslaget ditt skal være synlig for

en gruppe, kun oppgangen din eller hele sameiet. Med Vibbo har du i tillegg rask tilgang til nyttige opplysninger om din egen bolig og kontaktinfo til styremedlemmer, om det skulle dukke opp noe.

Les mer på vibbo.no

Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



Generell Informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av ute-områdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Salg ved
Eiendomsmegler NOTAR
v/NOTAR Oppgjør avd Ålesund
Keiser Wilhelmsgate 34, 6003
Ålesund
Tlf 71 40 00 00
Org.nr 993 747 408

Utbygger
OBOS Nordvest Utbygging AS

Entreprenør
Veidekke Entreprenør

Arkitekt
BBW Arkitekter

Foto og illustrasjoner
Illustrasjoner Arqsix, Foto OBOS

Design
Tank Design Trondheim

Nettside
obos.no/vindgårdsvingen

