

VIA VESTBY



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

INNHOLD

Nytt nabolag 12

Prosjektet 30

Plantegninger 62

Viktige opplysninger 102

VELKOMMEN TIL VIA VESTBY

Her bor du solrikt og sentralt, med naturen tett på og hverdagen rett utenfor døren. Et sted å lande, leve og vokse, med rom for både rolige stunder, aktive dager og alt det som skjer imellom.

I Via Vestby får du en hverdag som er enkel å trives i. Boligene er gjennomtenkte og praktiske, med gode rom for både lekser rundt kjøkkenbordet, lange middager med venner og rolige morgener i helgene. Uteplassene ligger skjermet til og gir plass til både små eventyr og lange sommerkvelder i solen.

Mellom husene oppstår de små øyeblikkene. Et hei over hekken, barn som finner hverandre, en kopp kaffe i solen før dagen begynner. Via Vestby er ikke bare et sted du bor, det er et sted det er lett å høre til.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

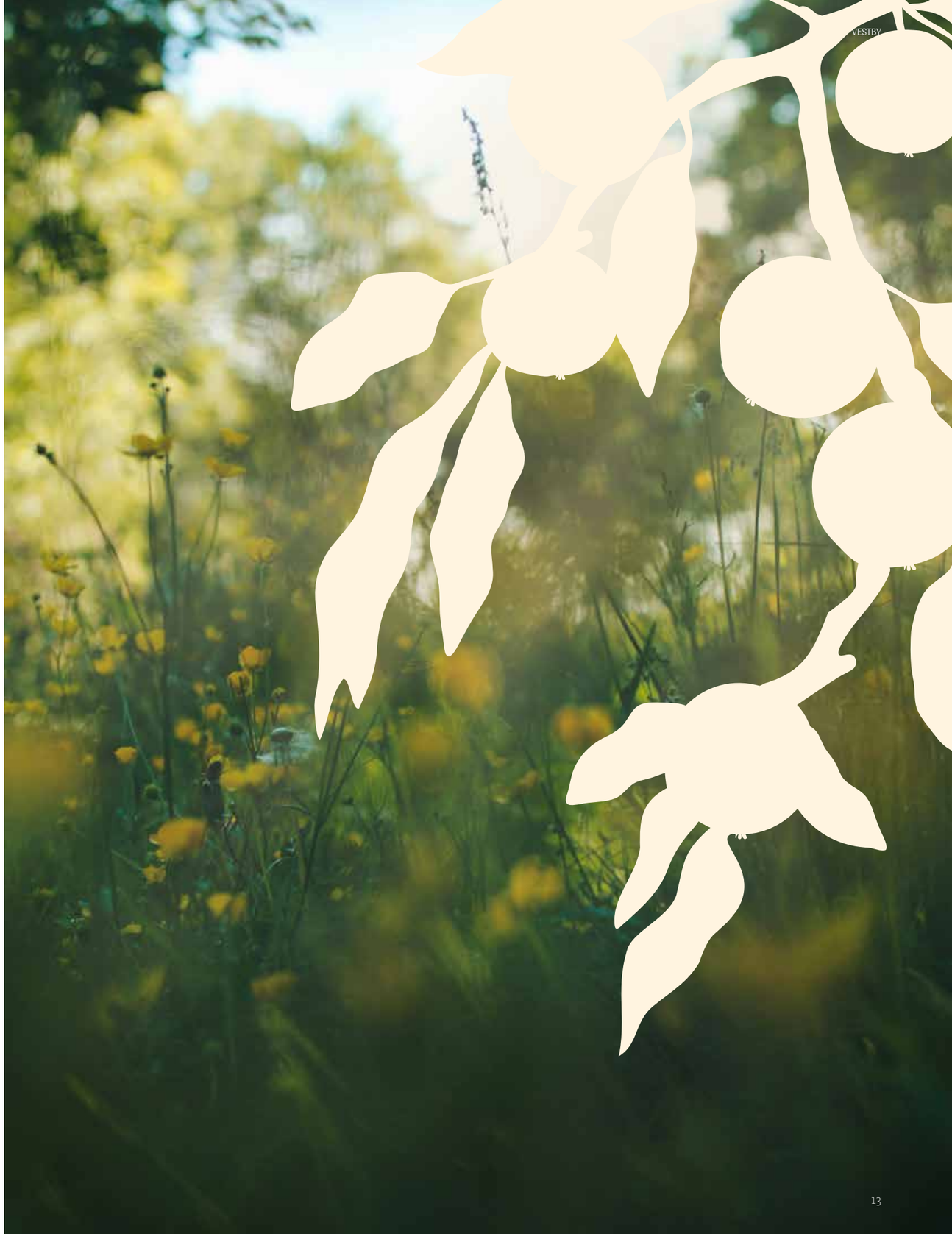
01

NYTT NABOLAG

FOR DEG SOM VIL VIDERE,

MEN OGSÅ VIL LANDE.

Her bor du i et rolig og familievennlig område, med kort vei til både Vestby sentrum, togstasjon og daglige gjøremål. Samtidig er naturen alltid nær, med grønne omgivelser som gir rom for lek, turer og gode pauser i hverdagen.









Små avstander, store fordeler

Når alt ligger i nærheten, blir hverdagen både enklere og mer fleksibel. Vestby byr på gode handlemuligheter, enkel tilgang til tog og et variert tilbud som gjør det lett å få kabalen til å gå opp.















Et nabolag for små og store

I Vestby ligger alt til rette for en god og trygg oppvekst. Med skoler, barnehager og fritidstilbud i nærheten får barna vokse opp i oversiktlige omgivelser, med korte avstander og gode rutiner. Her er det plass til både lek, nysgjerrighet og vennskap som får utvikle seg naturlig, i et nærmiljø der det er godt å være, for både små og store.







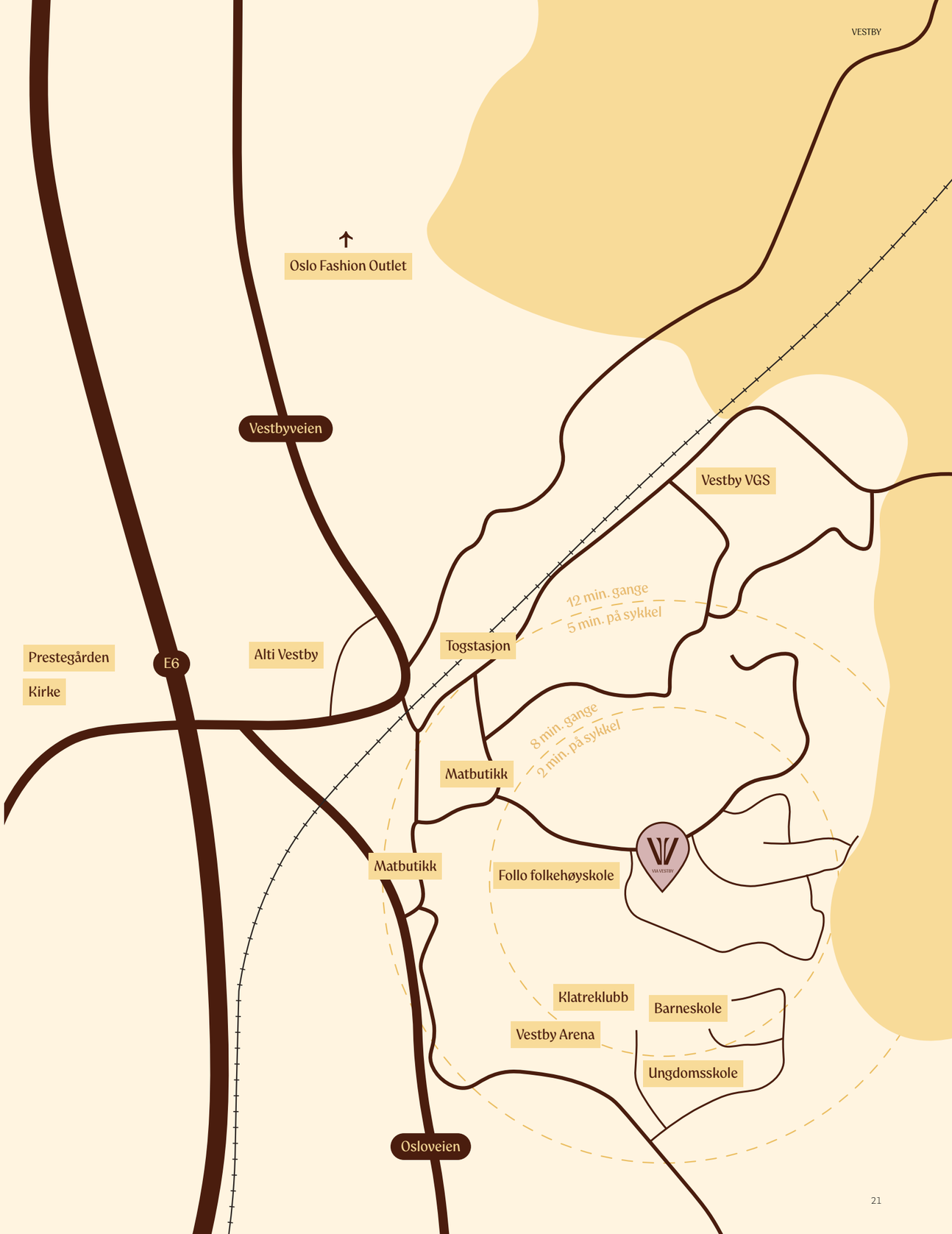
Prestegården

Vestby prestegård er et av områdets viktigste historiske samlingspunkter, med røtter langt tilbake i tid. Den vakre bygningen og tunet rundt har vært sentrum for både hverdagsliv og fellesskap gjennom generasjoner.

I dag brukes stedet til kultur og arrangementer, og gir Vestby en tydelig forbindelse mellom historie, identitet og livet som leves her nå.

DER HVERDAGEN FLYTER LETT

Fra Via Vestby har du kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Togstasjonen, butikker, skoler og fritidstilbud ligger innen enkel rekkevidde, samtidig som grønne områder og rolige omgivelser omgir nabolaget. Her er det lett å få dagene til å flyte, med en god balanse mellom det praktiske og det som gir rom for pauser, lek og fine øyeblikk.









Kultur rett i nærheten

Bare et steinkast unna ligger Vestby Kulturkvartal, et levende samlingspunkt i nærmiljøet. Her finner du bibliotek, kulturskole, kino, kafé og et variert program gjennom året, samlet under ett tak.

Dette er et sted som gir hverdagen mer innhold og flere muligheter. En rolig stund med en bok, barnas første møte med musikk og skaperglede eller en kinokveld i helgen – alt ligger rett i nærheten. Kulturkvartalet bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø, og gir en ekstra kvalitet til det å bo akkurat her.







Ta beina fatt

Via Vestby ligger i Østbyveien, med gangavstand til Vestby sentrum. Her har du et godt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige spisesteder samlet i et oversiktlig og levende nærmiljø.

Det gjør hverdagen litt enklere. Enten du skal handle, møte noen over en kaffe eller bare ordne det du trenger i løpet av dagen, finner du det meste i nærheten. En beliggenhet som gir mer flyt i hverdagen, og litt mer tid til det som betyr noe.







Ramme gård og Hvitsten

En kort tur unna venter et helt annet tempo. På Ramme gård møtes kunst, hager, historie og gode smaksopplevelser i vakre omgivelser. Her kan du rusle mellom blomstrende hageanlegg, besøke gallerier eller ta en pause med noe godt på tallerkenen.

Fortsetter du videre til Hvitsten åpner fjorden seg. Små strender, svaberg og hvitmalte hus gir stedet en helt egen ro. Perfekt for en spontan badetur, en rusletur langs vannet eller en is i sola.

Et lite avbrekk fra hverdagen, uten at du trenger å reise langt.









02

PROSJEKTET

Første salgstrinn inneholder 14 moderne rekkehus utformet for en praktisk og komfortabel hverdag. Boligene går over flere plan og har gjennomtenkte planløsninger med gode oppholdsrom, flere soverom og rikelig med oppbevaringsplass.

Fasader i tre gir et lunt og varig uttrykk, og store vindusflater sørger for godt med dagslys gjennom hele dagen. Hver bolig får private uteplasser, med både hage og terrasse som gir rom for lek, måltider ute og rolige stunder i solen.

LUFT, LYS OG ROM I HVERDAGEN

Rekkehus B. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.



Rekkehus C. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

Fra takterrasse på treetasjers rekkehus. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

MER TID TIL DET SOM ER VIKTIG

Boligene i Via Vestby er utformet med gode uteplasser som en naturlig forlengelse av hjemmet. Hver bolig får uteplass på begge sider, som gir gode solforhold gjennom dagen og fleksibilitet i bruk, enten du ønsker morgenkaffe i ro eller lange ettermiddager i solen.

De private sonene glir over i felles uteområder som inviterer til aktivitet og samvær. Her etableres leke- og aktivitetsområder med plass til både spontan lek og små eventyr. Samtidig skapes det grønne lommer og møteplasser der det er enkelt å slå av en prat, bli kjent med naboer eller bare ta en pause. Her kan du trekke deg tilbake når du vil, og være sosial når det passer.



Rekkehus C. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

Rekkehus A. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

FINE KJØKKEN

Vi har valgt Sigdal, en norsk kvalitetsleverandør med lang erfaring, som kjøkkenpartner. Alle boligene får den elegante Uno Palett-fronten, og du kan gi kjøkkenet ditt personlighet med hele 27 nøye utvalgte farger.

Lyst og luftig

Takhøyden er gjennomgående god, med ca. 2,60 meter i alle etasjer, med enkelte nedforinger der det er nødvendig som rom under takterrassen. Der er takhøyden 2,40 meter.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

VELG BLANT

Kjøkken- og baderomsinnredning i Via Vestby leveres i Sigdal-modellene Uno Palett og Lilje Palett, valgt for sin tidløse form og solide håndverk. For å gi deg et personlig uttrykk har vi gjort hele 27 frontfarger tilgjengelige – fra rolige, nøytrale farger til mer dristige, fargesprakende valg.

KOI Fargestudio har utviklet tolv eksklusive nyanser for Sigdal – et helhetlig fargeunivers skapt spesielt for kjøkken. Inspirert av tidløse paletter er fargene valgt for å tåle både daglig bruk og skiftende trender, slik at kjøkkenet beholder sin karakter år etter år.

Resten av paletten består av Sigdals egne klassikere, og til sammen får du et bredt spekter av fargevalg – fra dempet nordisk til dristig modernisme. Uansett hvilken farge du velger får du samme høye materialkvalitet og detaljer som tåler generasjoner med kaffekopper, matlaging og familieliv.



27 FINE KJØKKENFARGER



Huldergrønn — Sigdal x Koi



Kun illustrasjoner for å vise farge på frontpanel, ikke fra prosjektet.

En dyp, vakker og klassisk nyanse av grønt som minner oss om de beroligende nyansene vi finner i norsk natur. Denne fargen har vært en del av norsk interiørhistorie i flere hundre år og har prydet alt fra tradisjonelle gårdsinteriører til mer moderne hytter og hjem.

Huldergrønn har en naturlig ro og tidløs kvalitet som gjør den like aktuell i dag som den var på 1800-tallet. Perfekt for å skape et kjøkken som føles autentisk, solid og forankret i vår kulturarv.

Varm Pistasj — Sigdal x Koi



Kun illustrasjoner for å vise farge på frontpanel, ikke fra prosjektet.

En livlig og leken grønn nyanse med historisk forankring i europeisk og nordisk interiørtradisjon. Varm Pistasj balanserer mellom det varme og det friske, og dens røtter kan spores tilbake til botaniske inspirasjoner fra 1800-tallet. Denne fargen ble spesielt populær i etterkrigstiden på 1950-tallet, da optimistiske pasteller preget hjemmene.
I dag er Varm Pistasj et spennende valg for deg som ønsker et kjøkken med både historisk dybde og moderne eleganse. En farge som inviterer til kreativ fargelek og unike kombinasjoner.

Brent Paprika — Sigdal x Koi



Kun illustrasjoner for å vise farge på frontpanel, ikke fra prosjektet.

Den perfekte rødfargen for kjøkkenet, inspirert av varme og jordnære nyanser brukt gjennom generasjoner. Brent Paprika henter sin intensitet og dybde fra historiske pigmenter som har vært en del av europeisk og skandinavisk interiørdesign siden 1800-tallet.

På 1970-tallet fikk denne typen varme rødfarger en ny storhetstid, hvor de ble brukt til å skape lune og koselige rom. I dag tilfører Brent Paprika kjøkkenet en rik og innbydende atmosfære, samtidig som den gir rommet en karakteristisk og sofistikert dybde.

Mild Sienna — Sigdal x Koi



Kun illustrasjoner for å vise farge på frontpanel, ikke fra prosjektet.

En dempet og røkt nyanse av rosa som føles både myk og sofistikert. Denne fargen har historiske røtter i naturlige pigmenter brukt i interiører tidlig på 1900-tallet og ble gjenoppdaget på 1980-tallet. Mild Sienna gir en varm og elegant atmosfære til kjøkkenet, samtidig som den tilfører rommet en subtil dybde. Den kombinerer fortidens raffinement med dagens moderne uttrykk.

Dijon — Sigdal x Koi



Kun illustrasjoner for å vise farge på frontpanel, ikke fra prosjektet.

En gyllen og jordnær farge som skaper en varm, innbydende stemning på kjøkkenet. Denne nyansen har en historisk forankring fra 1700-tallets naturlige interiørpaletter, der den ofte ble brukt for å tilføre harmoni og eleganse.

Dijon er en farge som kan brukes som en solid base og samtidig løfte kjøkkenet med sin dype karakter og allsidighet. Perfekt for å skape et rom som føles tidløst, men likevel moderne.

Biscotti — Sigdal x Koi



Kun illustrasjoner for å vise farge på frontpanel, ikke fra prosjektet.

En lys og vennlig gulfarge som henter inspirasjon fra 1800-tallets lyse interiører og pastelltrender på 1920- og 1960-tallet. Biscotti tilfører en subtil varme og friskhet som gir kjøkkenet en åpen og luftig atmosfære. Dette er fargen for deg som ønsker et lyst og elegant kjøkken som føles både klassisk og nytt.

DE SEKS ØVRIGE KOI-FARGENE

KOI-paletten byr på 12 friske farger, og her presenterer vi de seks siste nyansene. Fargene er håndplukket for å gi kjøkkenet særpreg og karakter, samtidig som de spiller godt sammen med ulike stilarter. La deg inspirere av paletten som alltid setter farge på hverdagen.

Sigdal x Koi
Blek Terrakotta

Sigdal x Koi
Lavendel

Sigdal x Koi
Dempet Plomme

Sigdal x Koi
Blek Blågrønn

Sigdal x Koi
Kelly Grønn

Sigdal x Koi
Støvet Militærgrønn

SIGDALS KJØKKENFARGER

Sigdals fargekolleksjon Jordnær er et utvalg av 15 harmoniske farger, inspirert av den nordiske naturen. Fargene er nøye utvalgt av Sigdals fargeeksperter for å tilføre kjøkkenet ditt både tidsriktige og tidløse kvaliteter.

Sigdal
Snø

Sigdal
Frost

Sigdal
Korn

Sigdal
Lun

Sigdal
Mold

Sigdal
Granitt

Sigdal
Torden

Sigdal
Sky

Sigdal
Strøm

Sigdal
Hav

Sigdal
Tundra

Sigdal
Høst

Sigdal
Frø

Sigdal
Furu

Sigdal
Mose

HVORFOR KJØPE HELT NY BOLIG?

Det er flere gode grunner til å kjøpe helt ny bolig. Her har vi redegjort for de viktigste grunnene til å kjøpe ny kontra brukt bolig.



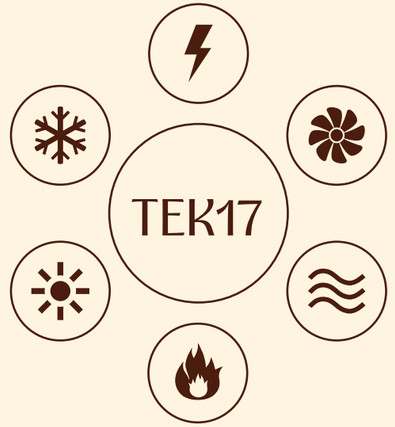
NABOSKAP

Du flytter inn i et nyetablert sameie samtidig med alle dine fremtidige naboer. Det er mye enklere å knytte bånd og vennskap når alle starter på likt, enn når man flytter inn i et etablert boligsameie hvor det meste allerede er «satt».



TILPASNINGER

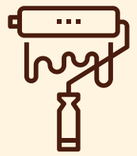
Når du kjøper ny bolig av oss, gir vi deg mulighet til å tilpasse innrednings- og materialvalg i en tilvalgsprosess med entreprenøren. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg.



TEKNISK HØYERE STANDARD

Nye boliger i Via Vestby gir deg høyere teknisk standard fordi de er bygd etter den nyeste forskriften (Tek17). Dette kan du nyte godt av i form av bedre isolasjon i vegger, vinduer og tak. I tillegg har boligene balansert ventilasjon, noe som bedrer inneklimaet og øker bokvaliteten. Flere elektriske uttak øker fleksibiliteten og minsker brannfaren.
Høyere brannkrav øker dessuten bosikkerheten.

Følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er trolig mer verdifull enn du aner. Her finnes det ingen skavanker, ingen skjeve lister eller spikerhull i veggene. Kort oppsummert: kjøp av ny bolig bidrar til høyere komfort og trivsel!



OPPUSSING

Boliger og bygg trenger vedlikehold, men kjøper du en helt ny bolig i Via Vestby vil du ikke ha behov for oppussing eller ekstra innsats på mange år. Med andre ord sparer du både penger og verdifull tid.



FORUTSIGBARE BOKOSTNADER

Ved kjøp og restaurering av en eldre bolig kan man aldri være sikker på hvor den totale kostnaden ender. Lav dokument-avgift til staten er også et fortrinn ved kjøp av ny bolig.



LOVFESTET GARANTI

Ved kjøp av ny bolig har du en lovfestet garanti på fem år (bustadoppføringslova § 12) og dermed et sterkere rettsvern enn om du kjøper bruktbolig.

03

PLANTEGNINGER

A

B

C

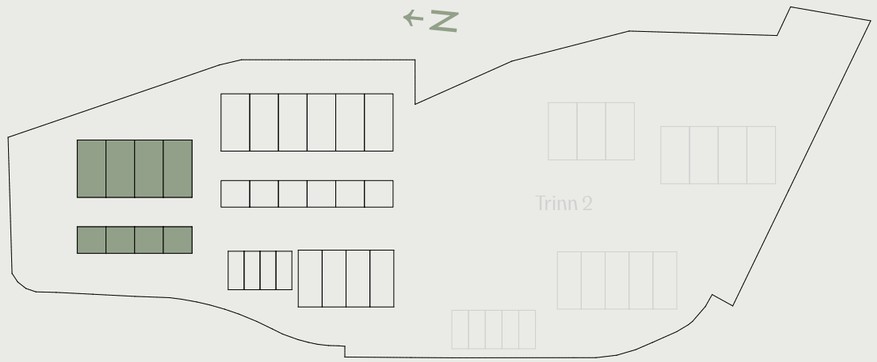
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

Rekke A — 4 boliger
Rekke B — 6 boliger
Rekke C — 4 boliger

Totalt 14 boliger i første salgstrinn.
Størrelser fra 88 til 139 m².

A

4 REKKEHUS



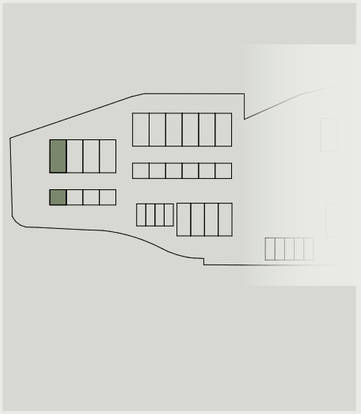
BOLIGNUMMER	ANTALL SOVEROM	ETASJER	BRA-i	SIDE
A1	4	3	134,1 m²	66
A2	3	2	105,3 m²	68
A3	4	3	134,1 m²	70
A4	3	2	105,3 m²	72

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

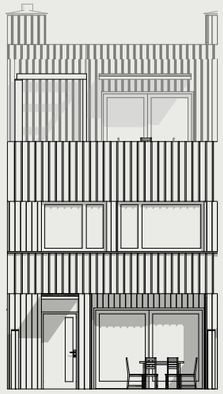
A1

3 etasjer
4 soverom

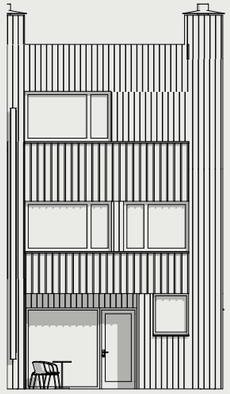
BRA 139,1 m²
BRA-i 134,1 m²
BRA-e 5 m²
TBA 42,9 m²



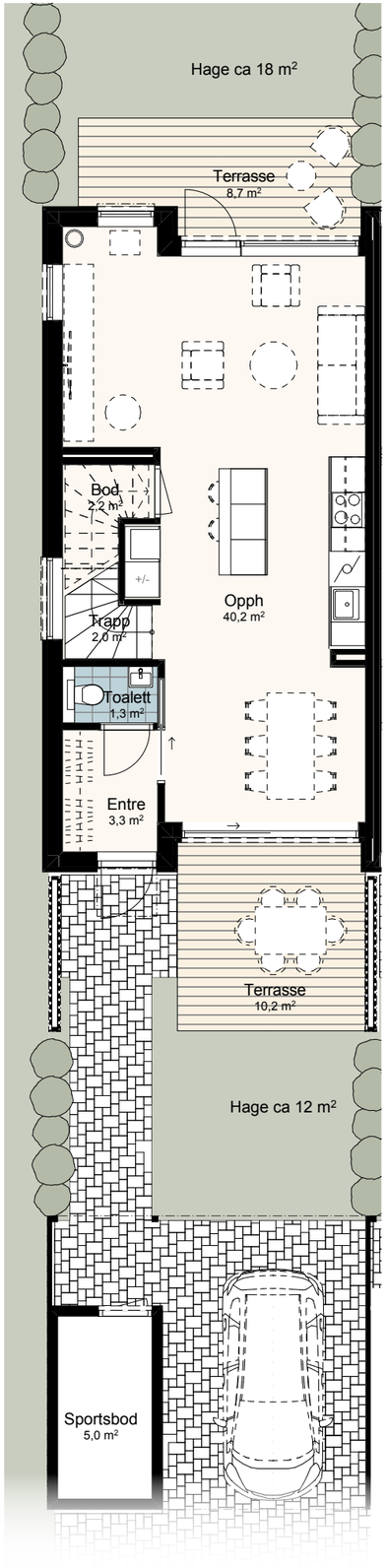
ORIENTERING PÅ TOMTEN

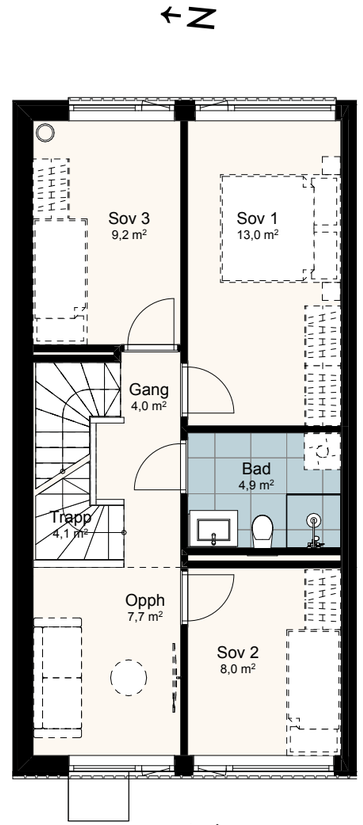


FASADE VEST

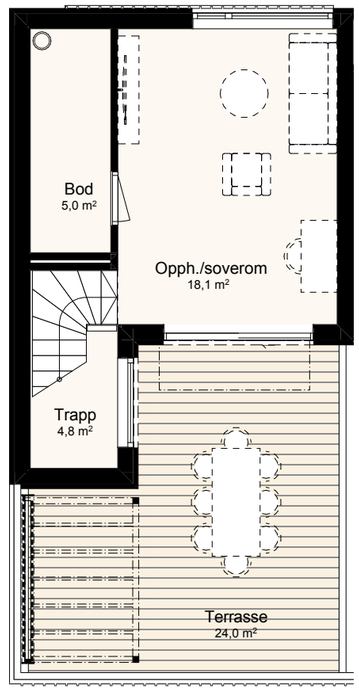


FASADE ØST



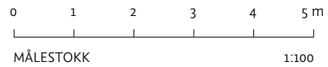


2. etasje
BRA-i 54,4 m²



3. etasje
BRA-i 28,8 m²

1. etasje
BRA-i 50,9 m²

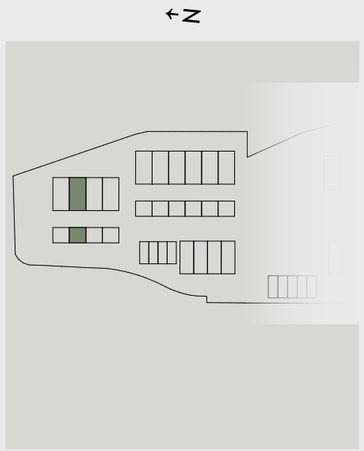


MÅLESTOKK 1:100

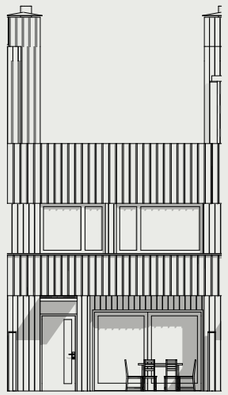
A2

2 etasjer
3 soverom

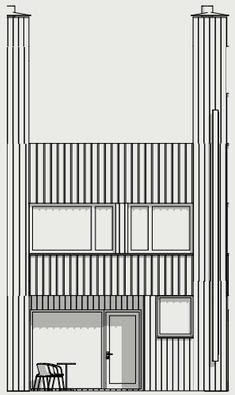
BRA 110,3 m²
BRA-i 105,3 m²
BRA-e 5 m²
TBA 18,9 m²



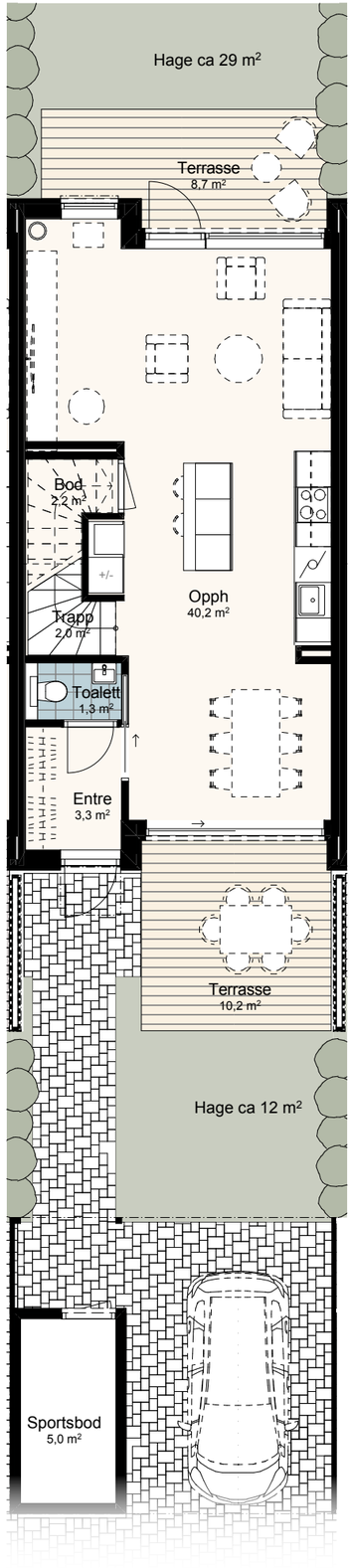
ORIENTERING PÅ TOMTEN



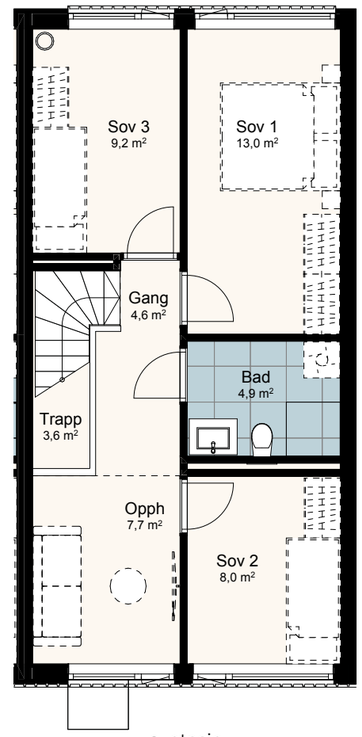
FASADE VEST



FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 50,9 m²



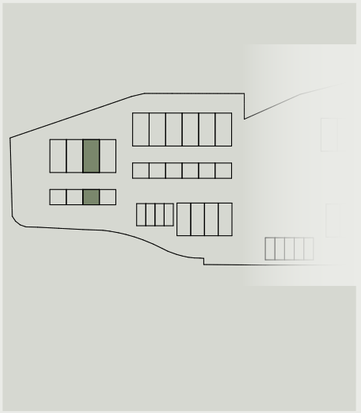
2. etasje
BRA-i 54,4 m²

0 1 2 3 4 5 m
MÅLESTOKK 1:100

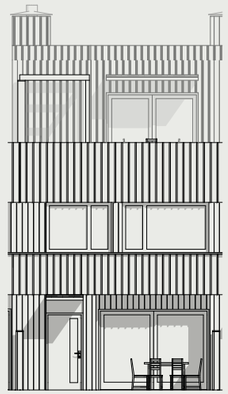
A3

3 etasjer
4 soverom

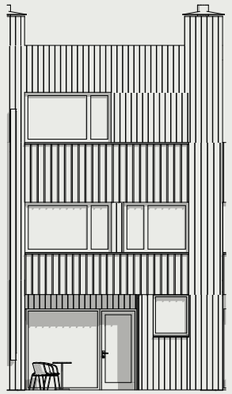
BRA 139,1 m²
BRA-i 134,1 m²
BRA-e 5 m²
TBA 42,9 m²



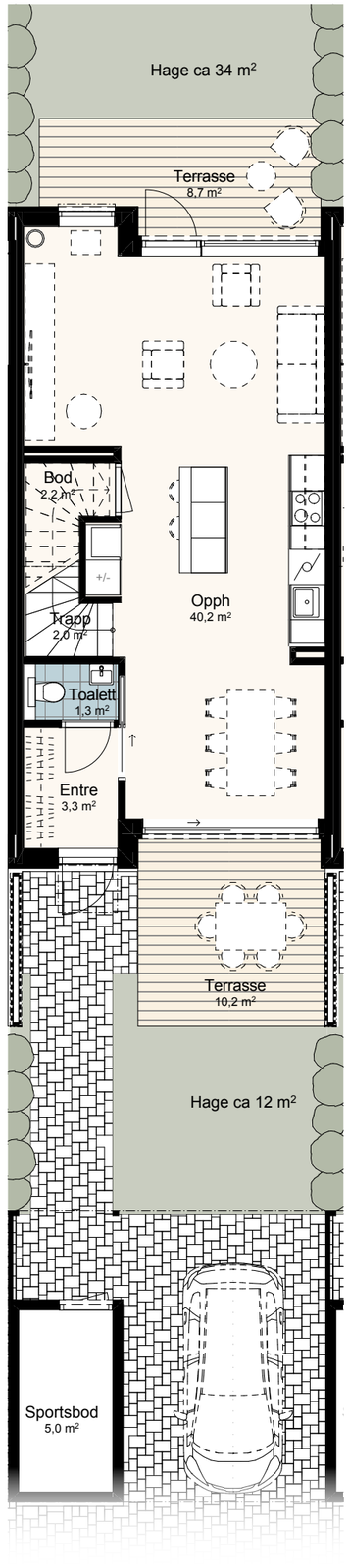
ORIENTERING PÅ TOMTEN

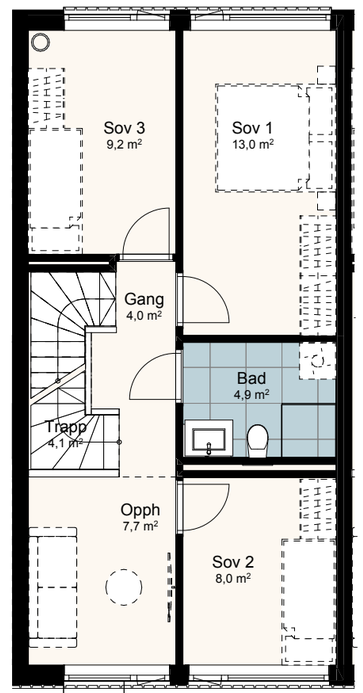


FASADE VEST

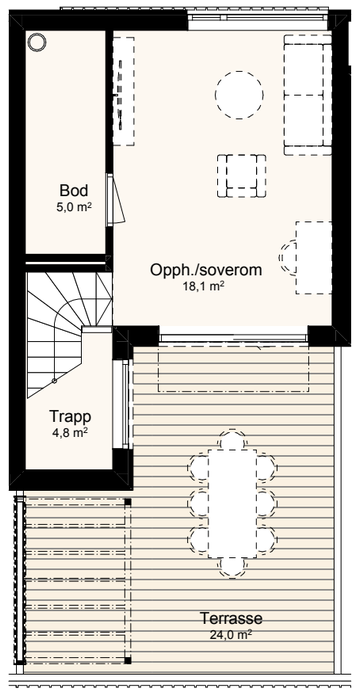


FASADE ØST





2. etasje
BRA-i 54,4 m²



3. etasje
BRA-i 28,8 m²

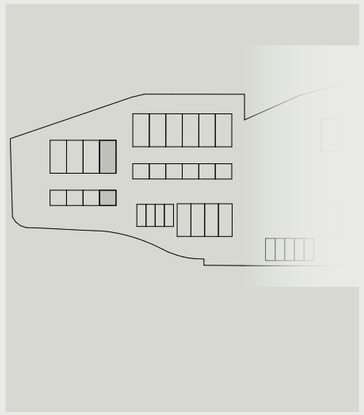
1. etasje
BRA-i 50,9 m²

0 1 2 3 4 5 m
MÅLESTOKK 1:100

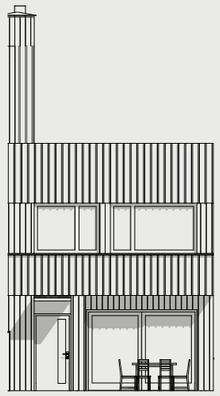
A4

2 etasjer
3 soverom

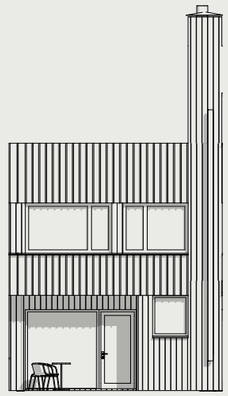
BRA 110,3 m²
BRA-i 105,3 m²
BRA-e 5 m²
TBA 18,9 m²



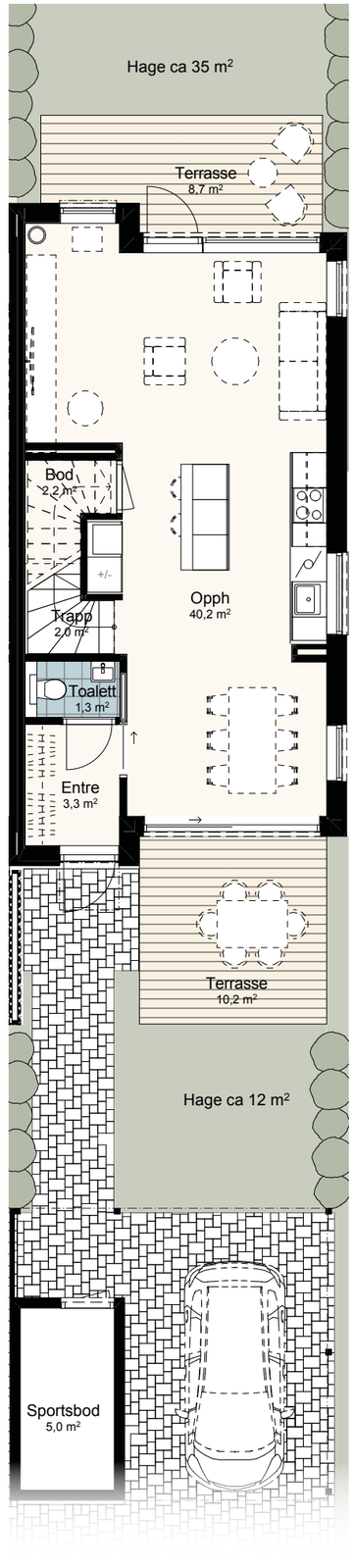
ORIENTERING PÅ TOMTEN



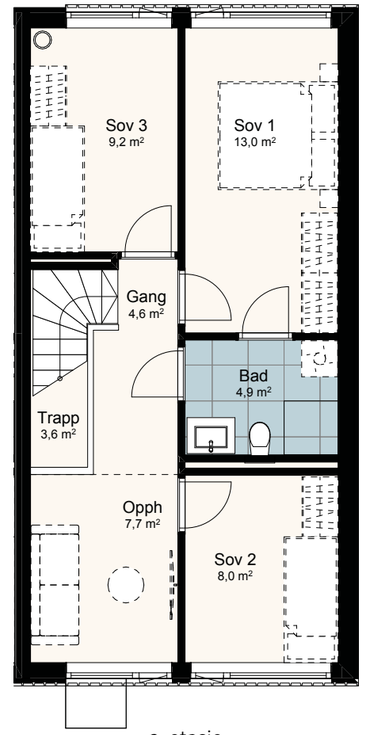
FASADE VEST



FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 50,9 m²

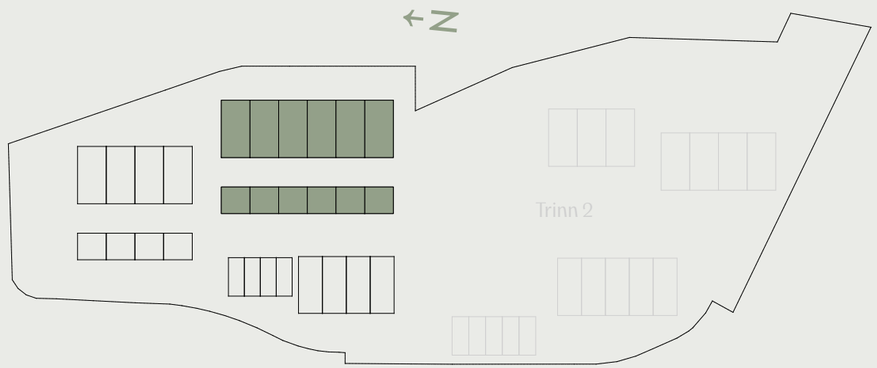


2. etasje
BRA-i 54,4 m²

0 1 2 3 4 5 m
MÅLESTOKK 1:100

B

6 REKKEHUS



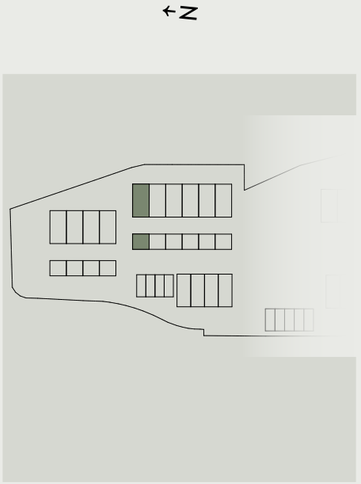
BOLIGNUMMER	ANTALL SOVEROM	ETASJER	BRA-i	SIDE
B1	4	3	134,1 m²	76
B2	3	2	105,3 m²	78
B3	4	3	134,1 m²	80
B4	3	2	105,3 m²	82
B5	4	3	134,1 m²	84
B6	3	3	105,3 m²	86

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

B1

3 etasjer
4 soverom

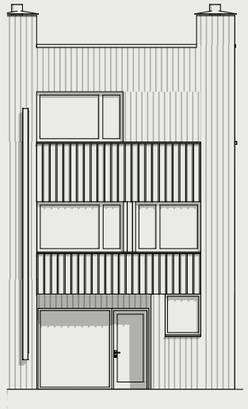
BRA 139,1 m²
BRA-i 134,1 m²
BRA-e 5 m²
TBA 42,9 m²



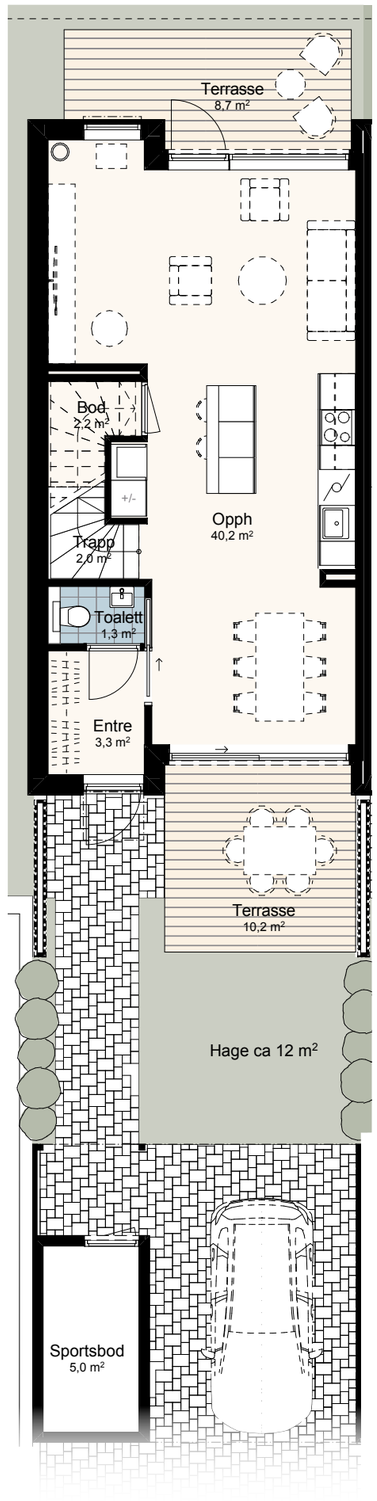
ORIENTERING PÅ TOMTEN



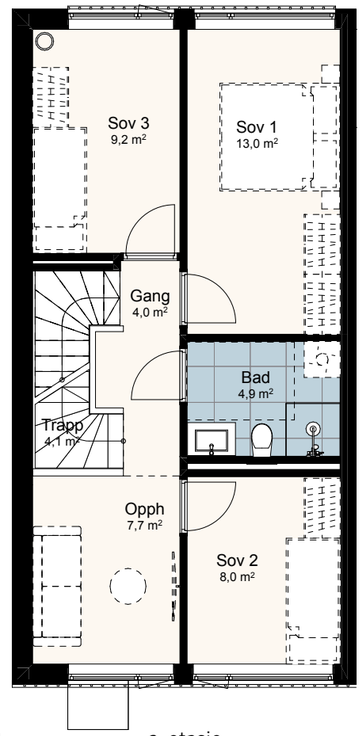
FASADE VEST



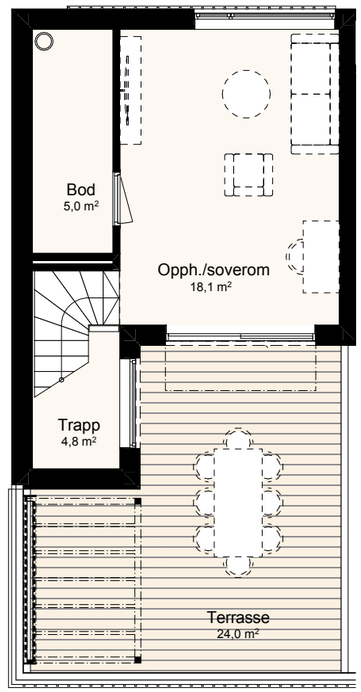
FASADE ØST



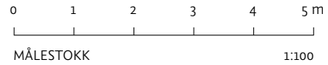
1. etasje
BRA-i 50,9 m²



2. etasje
BRA-i 54,4 m²



3. etasje
BRA-i 28,8 m²

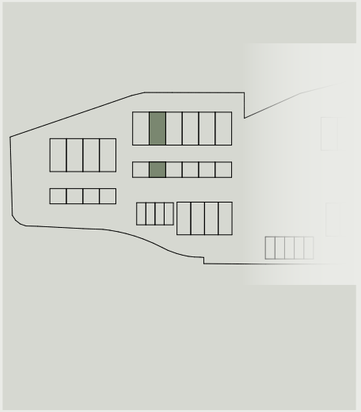


MÅLESTOKK 1:100

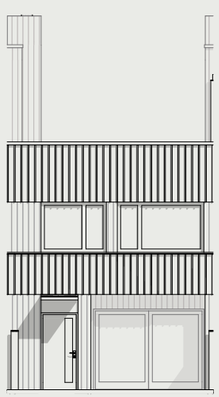
B2

2 etasjer
3 soverom

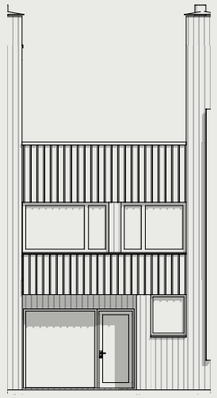
BRA 110,3 m²
BRA-i 105,3 m²
BRA-e 5 m²
TBA 18,9 m²



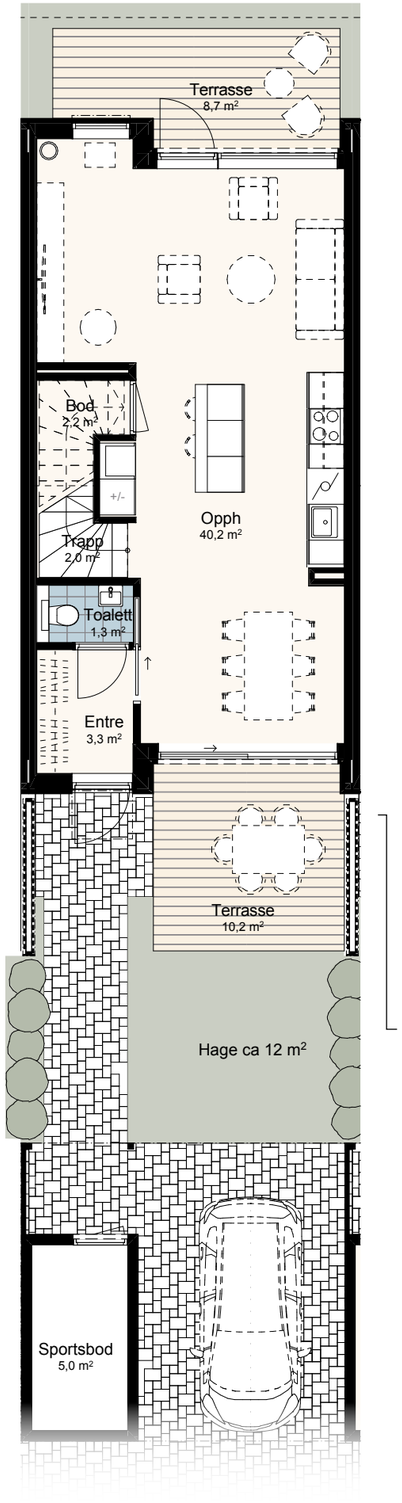
ORIENTERING PÅ TOMTEN



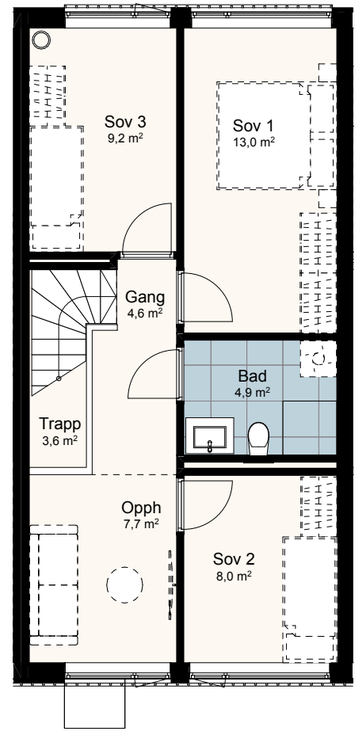
FASADE VEST



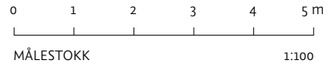
FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 50,9 m²



2. etasje
BRA-i 54,4 m²

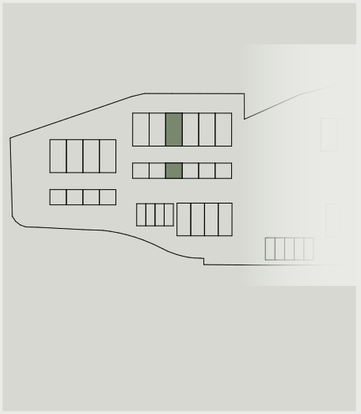


MÅLESTOKK 1:100

B3

3 etasjer
4 soverom

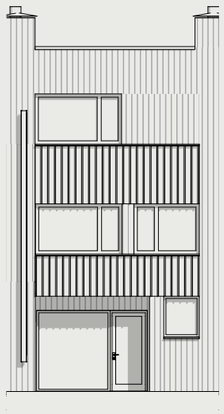
BRA 139,1 m²
BRA-i 134,1 m²
BRA-e 5 m²
TBA 42,9 m²



ORIENTERING PÅ TOMTEN



FASADE VEST



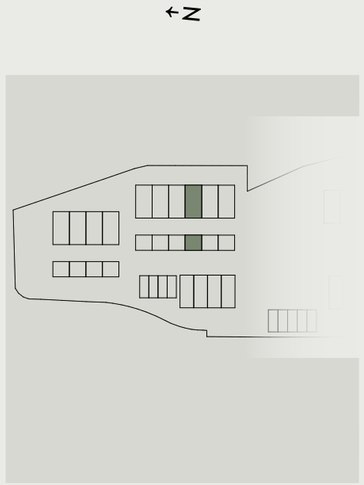
FASADE ØST



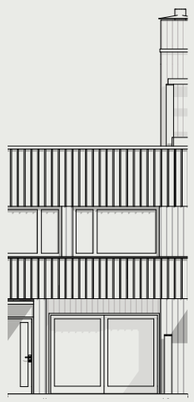
B4

2 etasjer
3 soverom

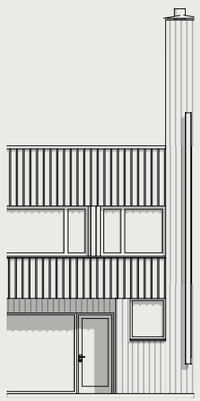
BRA 110,3 m²
BRA-i 105,3 m²
BRA-e 5 m²
TBA 18,9 m²



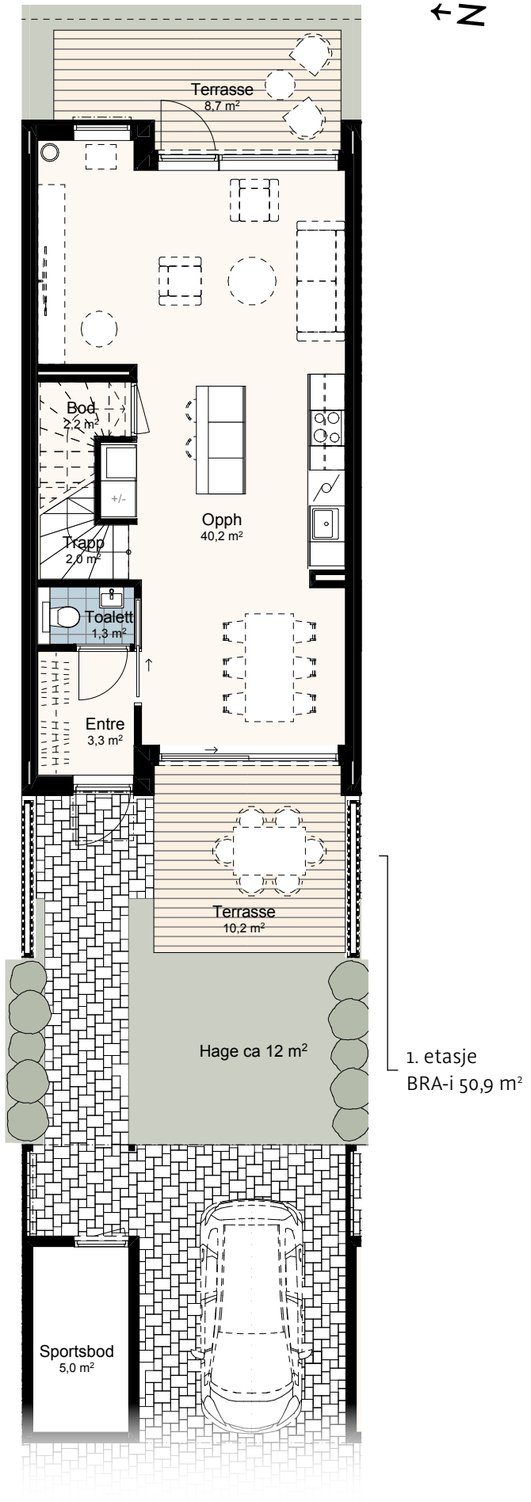
ORIENTERING PÅ TOMTEN



FASADE VEST



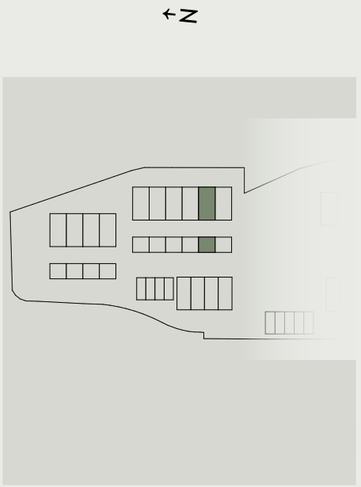
FASADE ØST



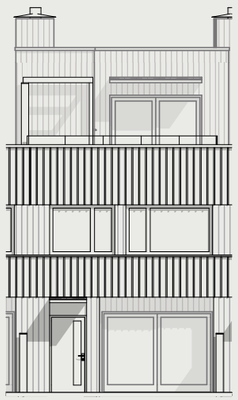
B5

3 etasjer
4 soverom

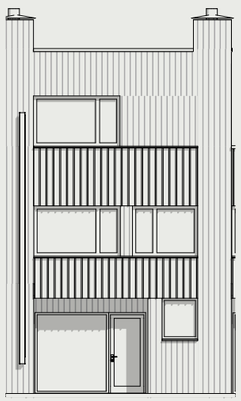
BRA 139,1 m²
BRA-i 134,1 m²
BRA-e 5 m²
TBA 42,9 m²



ORIENTERING PÅ TOMTEN



FASADE VEST



FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 50,9 m²

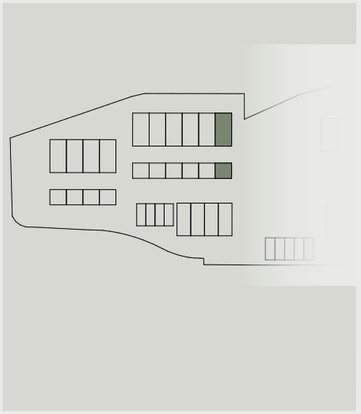
2. etasje
BRA-i 54,4 m²

3. etasje
BRA-i 28,8 m²

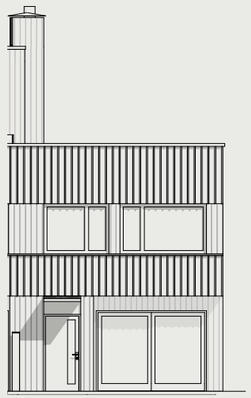
B6

2 etasjer
3 soverom

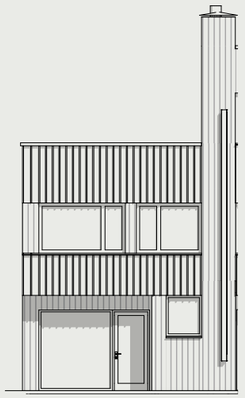
BRA 110,3 m²
BRA-i 105,3 m²
BRA-e 5 m²
TBA 18,9 m²



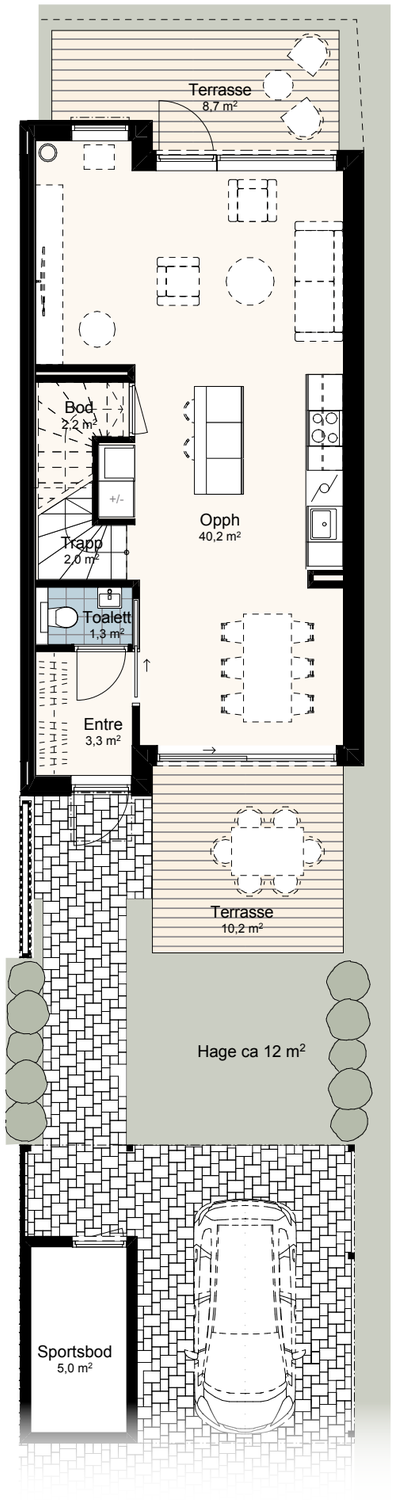
ORIENTERING PÅ TOMTEN



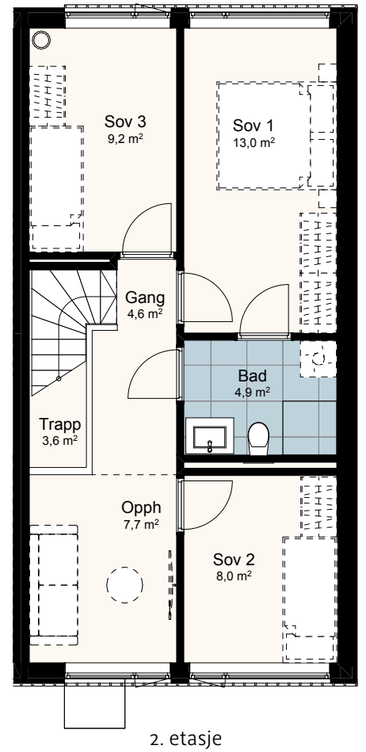
FASADE VEST



FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 50,9 m²

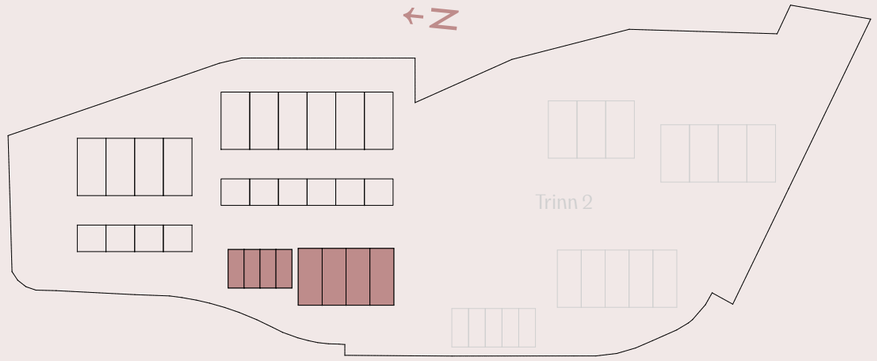


2. etasje
BRA-i 54,4 m²

0 1 2 3 4 5 m
MÅLESTOKK 1:100

C

4 REKKEHUS



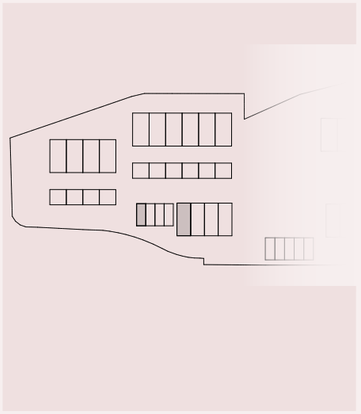
BOLIGNUMMER	ANTALL SOVEROM	ETASJER	BRA-i	SIDE
C1	3	2	83 m²	90
C2	3	2	83 m²	92
C3	3	2	83 m²	94
C4	3	2	83 m²	96

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

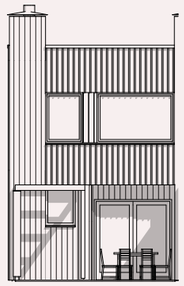
C1

2 etasjer
3 soverom

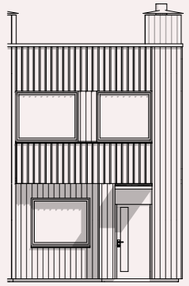
BRA 88 m²
BRA-i 83 m²
BRA-e 5 m²
TBA 12 m²



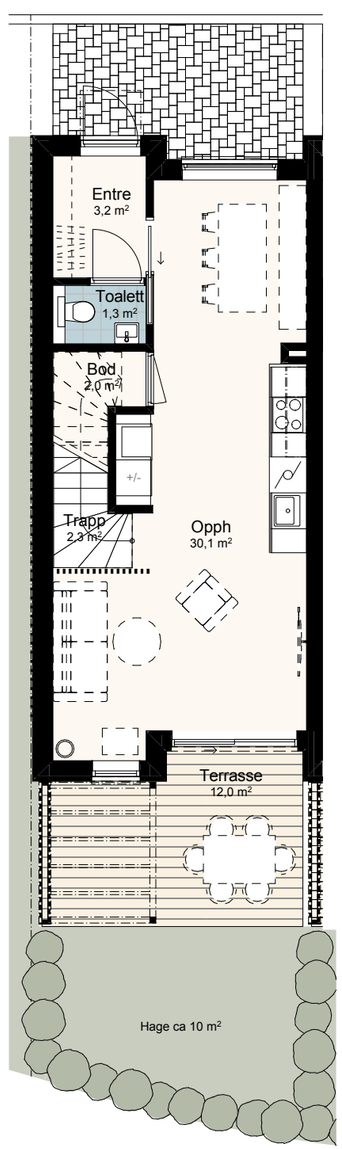
ORIENTERING PÅ TOMTEN



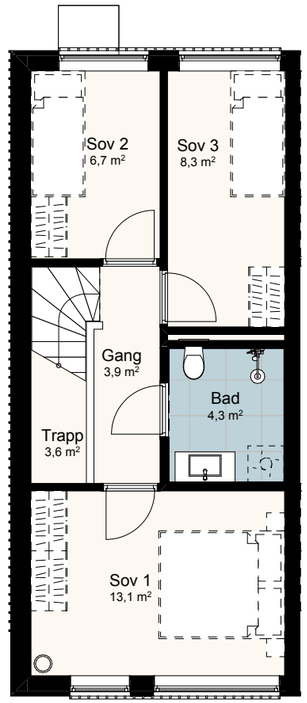
FASADE VEST



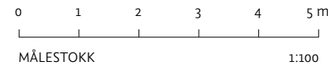
FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 40,3 m²



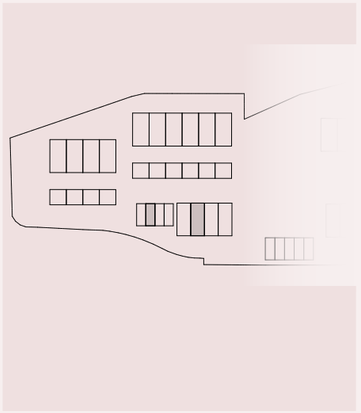
2. etasje
BRA-i 42,7 m²



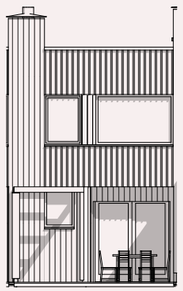
C2

2 etasjer
3 soverom

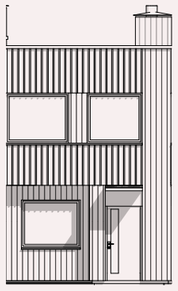
BRA 88 m²
BRA-i 83 m²
BRA-e 5 m²
TBA 12 m²



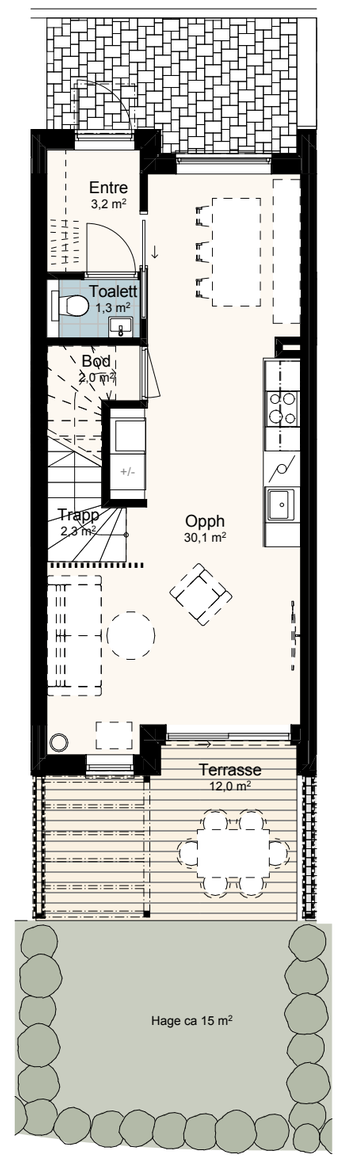
ORIENTERING PÅ TOMTEN



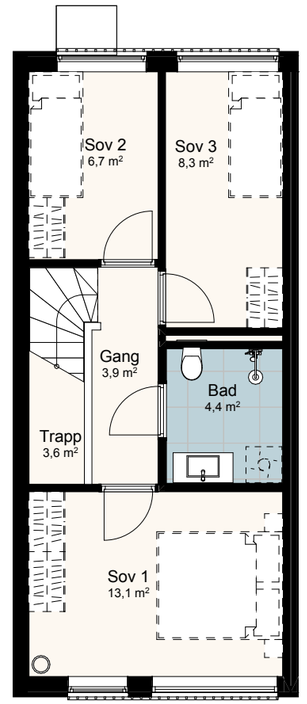
FASADE VEST



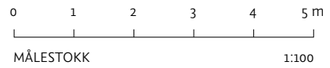
FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 40,3 m²



2. etasje
BRA-i 42,7 m²

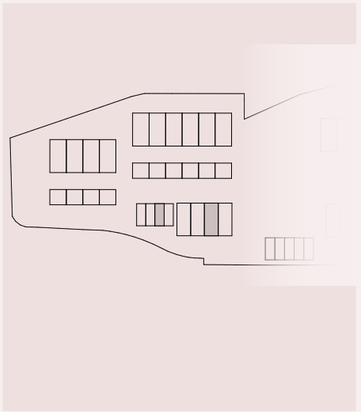


MÅLESTOKK 1:100

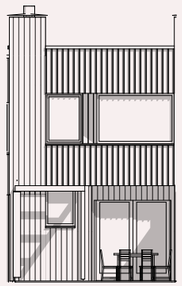
C3

2 etasjer
3 soverom

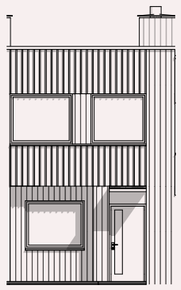
BRA 88 m²
BRA-i 83 m²
BRA-e 5 m²
TBA 12 m²



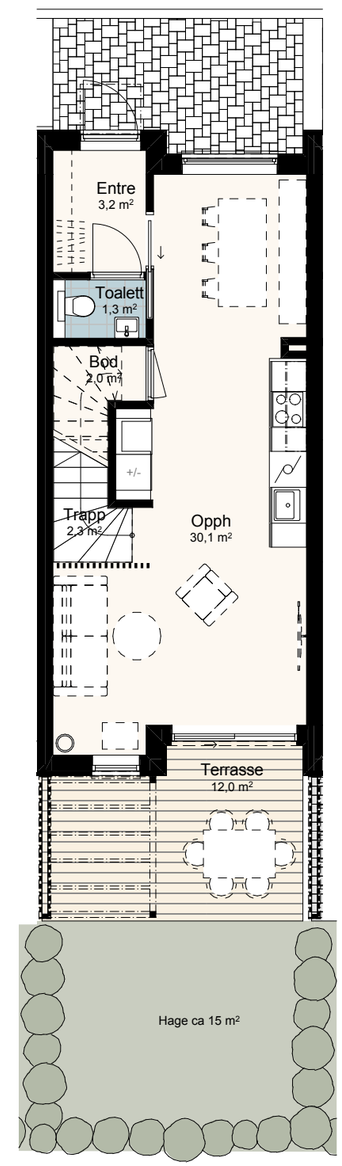
ORIENTERING PÅ TOMTEN



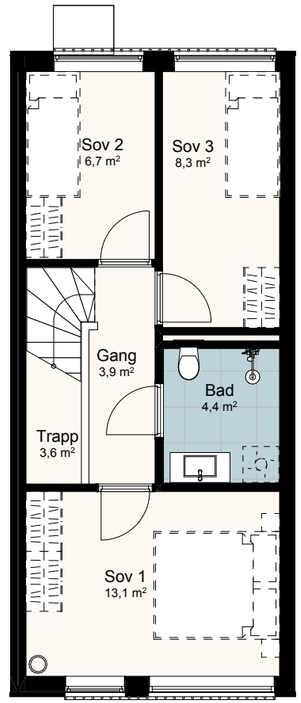
FASADE VEST



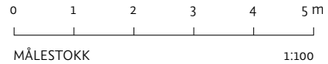
FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 40,3 m²



2. etasje
BRA-i 42,7 m²

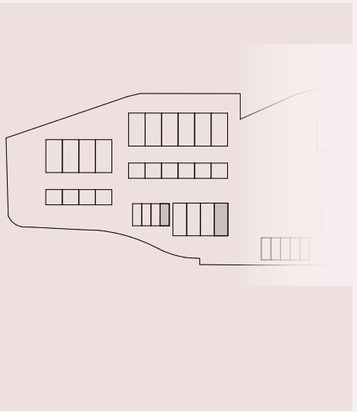


MÅLESTOKK 1:100

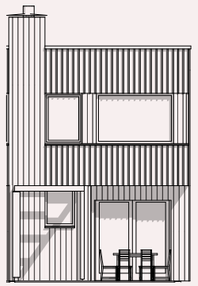
C4

2 etasjer
3 soverom

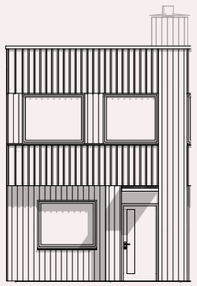
BRA 88 m²
BRA-i 83 m²
BRA-e 5 m²
TBA 12 m²



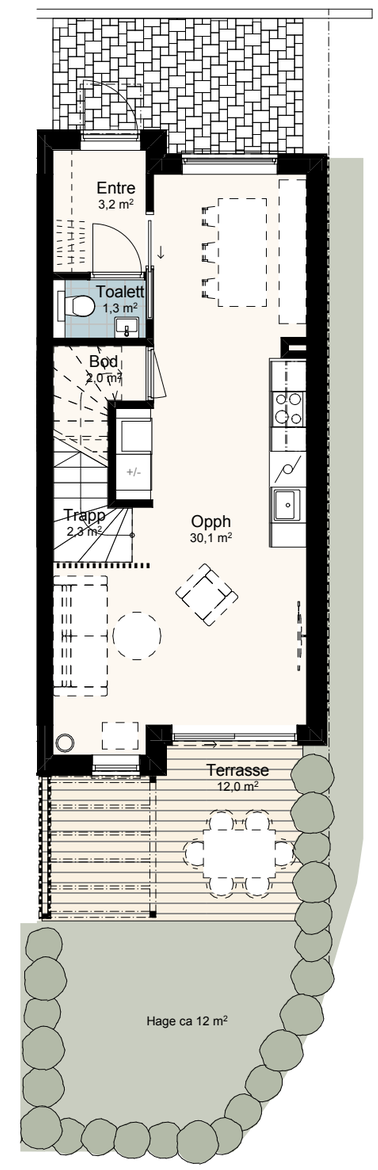
ORIENTERING PÅ TOMTEN



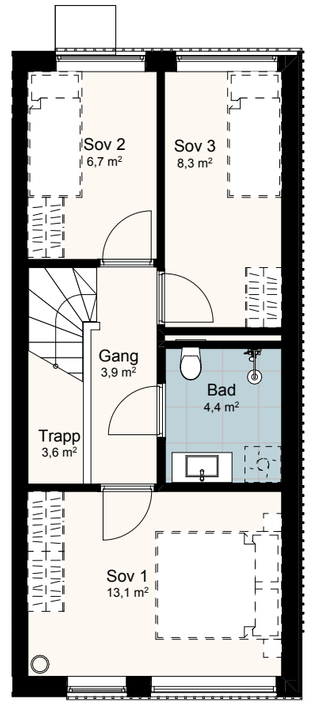
FASADE VEST



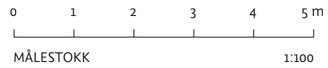
FASADE ØST



1. etasje
BRA-i 40,3 m²



2. etasje
BRA-i 42,7 m²



LANDSKAPSPLAN

Første salgstrinn består av rekke A, B og C.
De øvrige rekkene kommer i et senere salgstrinn.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.



04

VIKTIGE OPPLYSNINGER

LEVERANSE-BESKRIVELSE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Utbygger har rett til å foreta endringer basert på offentlige krav som blir pålagt.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, peis, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer utvendig, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Sjakter, kanalføringer, innkassinger og VVS-føringer er i hovedsak inntegnet, men det tas forbehold om justeringer i forbindelse med detaljprosjektering. Det tas forbehold om måltaking av vegger i prospektets planer, da det er de ferdig prosjekterte detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

KONSTRUKSJON
Boligene oppføres med støpt plate på mark. Yttervegger utføres med isolert bindingsverk med en kombinasjon av behandlet trekledning. Etasjeskillene etableres med isolert trebjelkelag. Takkonstruksjon utføres med bjelkelag, kompaktisolering og taktekking. På flere takarealer legges sedum.

Innvendige vegger utføres i bindingsverk av tre, isoleres og kles med gipsplater. Lyd- og brannkrav mot annen enhet iht. forskriftskrav.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING
GULV: Alle rom med unntak av våtrom og entre/gang leveres med en-stavs eikeparkett som standard. Det legges fliser i entré. Gulvene på baderom blir belagt med våtromsflis i størrelsen 60x60. Mosaikkfliser i nedsenket dusjnisje.

VEGGER: Innvendige vegger i alle oppholdsrom utføres med gips som sparkles og males. Det kan fritt velges fire ulike veggfarger (maks en per rom) i boligen uten tillegg i pris. Vegger på badene flislegges med 60x60 cm flis i sprutsone i dusj. Resterende vegger sparkles og males med våtromsmaling og sokkelflis mot gulv.

HIMLINGER: Himlinger leveres med sparklet og malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, våtrom og over kjøkkenskap.

KJØKKEN
Det leveres kjøkken fra Sigdal modell Uno Palett med integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøl/frys-kombinasjon, stekeovn og induksjonstopp. Det er fritt fargevalg innenfor et bredt spekter av forhåndsdefinerte farger frem til frist for tilvalg.

Kjøkkenleverandør har utarbeidet egen kjøkkentegning tilhørende den enkelte bolig.

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Det er avsatt plass til dette og kan bestilles av oss gjennom tilvalgsprosessen slik at det blir tilpasset og levert til overtakelse.

BADEROM / WC
Baderomsinnredninger med heldekkende vask, skuffer og speil med belysning fra Sigdal type Lilje Palett i valgfrie farger fra Jordnær og Koi-paletten (27 FARGER). Størrelsen på baderomsinnredninger avhenger av plassen, men 80 cm på baderom med skuffer og 40 cm på WC med uttrekkbar front. Toaletter er vegghengt. Dusjvegger i klart glass. Dusjnisjer blir nedsenket.

INNVENDIG TRAPP
Det leveres trapp med eiketrinn tilsvarende parkettfargen med hvitmalte vanger og håndløper av eik. Ved bod under trapp leveres tette opptrinn.

INNVENDIGE DØRER
Innvendige dører leveres hvite. Dørvridere i børstet stål. Karm med dempelist.

HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdør leveres med FG-godkjent sylinderlås.

VINDUER/TERRASSEDØRER
Alle vinduer, samt terrassedører leveres med aluminiumsbeslåtte trekarmer tilnærmet perspektivene og hvitmalt trekarm innvendig.

LISTVERK
Det leveres gulvlister tilsvarende parkettfargen. Gerikter rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige festemerker. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister. Rundt vinduer leveres listefritt og uten gerikter. Små sprekker og riss i overganger vegg-vegg og vegg-tak kan oppstå. Dette skyldes naturlig bevegelse i byggematerialene.

SANITÆR
Fordeleskap for rør-i-rør- system monteres, samt opplegg for vaskemaskin i bad. Hovedinntak på vann monteres med kommunal vannmåler.

ELEKTRISK
Elektrisk anlegg iht. NEK400 legges generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer på lyd/brannvegg mot nabo, og i underordnede rom som vaskerom/bod, samt til lys/stikk under overskap på kjøkken. Det leveres downlights på baderom som standard. I øvrige rom leveres takpunkt for lamper.

Ved uteplasser og ved inngang leveres det utelampe på vegg. Dobbelt stikk ved terrasse/balkong. Utelampe styres over astro ur eller lignende.

VENTILASJON
Det medtas balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning monteres i gang eller bod.

OPPVARMING
Det leveres elektriske varmekabler i entré, stue/kjøkken i plan 1 samt på alle våtrom.

DIVERSE UTSTYR
Det installeres seriekoblede røykvarslere og leveres ett stk 6 kg pulverapparat i hver bolig. Det monteres frostfri utvendig tappekran. Trådløs ringeklokke.

TV/BREDBÅND
Boligene leveres med tv- og bredbåndsignaler.

PARKERING
Hver bolig tildeles en carport. Elbillader kan leveres som tilvalg. Gjesteplasser finnes på fellestomt. Ekstra oppstillingsplass kan kjøpes. Kontakt megler vedr dette.

UTEPLASS
På terrasser leveres platting av impregnerte terrassebord delvis overbygget med pergola i samme materiale.

UTOMHUSARBEIDER
Det leveres ferdig opparbeidet inngangsparti og hage. Det leveres og legges ferdig gress på horisontale flater og hekk rundt private hager på utsiden av terrassen. Beplantning tilpasses på stedet.

Intern kjørevei og parkeringsplasser asfalteres, felles gangvei gruslegges. Det leveres leke- og treningsapparater samt sittegrupper på fellesareal.

Det opparbeides en salamanderkorridor som strekker seg fra nord til sør, øst på fellesarealet. Den etableres som en grønn, beplantet grøfteprofil med lavtvoksende vegetasjon tilpasset fuktige områder. Det legges til rette for to mindre dammer og fuktige partier underveis. For å sikre et jevnt tilsig av vann ledes det meste av overvannet i prosjektområdet til salamanderkorridoren. Skjøtsel av korridoren er vesentlig for å holde den åpen og solrik, fjerne oppslag av trær ol. En plan for dette bør inngå i vedtektene for sameiet.

Se for øvrig egen landskapsplan.

SØPPEL / POST
Det leveres bunntømte avfallsbeholdere for rest-/mat-/plastavfall samt papp-/papiravfall på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å endre plassering eller løsning dersom offentlige myndigheter pålegger det. Det leveres postkasser til hver boenhet.

Kolbotn, 13. april 2026



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

SALGSOPPGAVE VIA VESTBY

ANSVARLIG MEGLER
Navn: Anders Borgen
Telefon: 45 22 22 22
Tittel: Eiendomsmegler MNEF

EIENDOMSMEGLER
Follo Eiendomsmegling AS
Adresse: Nordbyveien 15, 1423 Ski
Org.nr. 991 083 499

SELGER/UTBYGGER
Navn: Østbyhagen AS
Org.nr.: 834 539 772

ENTREPRENØR
Hersleth Entreprenør AS

HOVEDOPPDRAGSNUMMER
01255054

LOVVERKET
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper erforbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. Bustadoppføringslova § 12 og evt §47 dersom selger ønsker at kjøpers første innbetaling skal tjene som reelt forskudd.

For avtaler som blir inngått etter 1. januar 2017 har utbygger fått en rett til å vente med å stille garanti dersom det er tatt visse forbehold. De tre aktuelle forbeholdene er åpning av byggelån, salg av et bestemt antall enheter eller igangsettingstillatelse. Se informasjon under forbehold.

EIERFORM
Eiendommen skal seksjoneres og hver seksjon får utstedt sitt eget skjøte.

Ingen av boligene har egen utleieenhet. Boligene kan leies ut, dog med begrensning for korttidsleie, jfr. Eierseksjonsloven §24.

EIENDOMMENS REGISTERBETEGNELSE, ADRESSE OG GRUNNAREAL
Del av Gnr 9 Bnr 15, 97, 139 og 416 samt Gnr 10 Bnr 17 og 19 i Vestby kommune. Det vil bli foretatt fradelinger og sammenføyinger i forbindelse med utbyggingen og endelig Gnr og Bnr er derfor ikke klart.

Eiendommen vil bli seksjonert og bestå av 26 boligseksjoner. Prosjektet er planlagt organisert som ett felles eierseksjons-sameie, men det tas forbehold om at hvert salgs- og byggetrinn kan utgjøre separate sameier.

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel iht oppdelingsbegjæringen. Denne sameiebrøken vil danne hovedgrunnlaget for fordeling av felleskostnad mellom boligseksjonene og også stemmeforhold i sameiemøtet.

Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 7 400 m². Det tas forbehold om at dette arealet kan endres da eiendommen ikke er endelig fradelt, sammenføyd og oppmålt.

Eiendommens adresse er ikke endelig gitt, men er ved salgsstart Østbyveien 2–8, 1540 Vestby.

REGULERING
Eiendommen er regulert iht «Østbyhagen – Detaljregulering» til konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplanen ble godkjent av kommunestyret 16.12.2024.

Mellom prosjektet og Østbydammen er det regulert inn en vandringskorridor for salamander. Når vandringskorridoren er etablert tillates det ikke inngrep eller endring av denne.

Reguleringsplan med bestemmelser fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

I området vil det være påregnelig med videre fortetting og utbygging.

BEBYGGELSENS AREALER
Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse – f.eks utvendig sportsbod.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger i det enkelte rommet.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

BYGGEMÅTE
Bygget blir plassbygget. Det henvises for øvrig til fremlagt leveransebeskrivelse som er en del av prospektet.

BODER OG PARKERINGSPLASSER
Det følger med carport til alle boliger og denne er inkludert i prisen. Det er dessuten mulig å kjøpe ekstra biloppstillingsplasser så lenge dette er tilgjengelig i prosjektet. Ta kontakt med eiendoms-megler dersom det er aktuelt med ekstra biloppstillingsplass.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser.

Det etableres totalt 6 parkeringsplasser for gjester (for begge salgstrinn/byggetrinn) hvorav minimum 2 plasser skal være tilpasset for HC. HC-plasser vil forbeholdes beboere med rett til slik plass utstedt av kommunen. Dersom ingen har slik rett ved førstegangssalg vil selger fordele HC-plasser til tilfeldige boliger, men disse må akseptere å bytte plass med boliger som i fremtiden bebos av personer med HC-bevis utstedt av kommunen – ref. Eierseksjonsloven §26.

TILVALG OG ENDRINGER
Selger utarbeider en tilvalg-/ endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

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

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggs-arbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

STIPULERT OVERTAGELSE
Byggestart planlegges til 2. halvår 2026 for første salgstrinn. Byggetiden er estimert til 12 måneder fra oppstart. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. Bustadoppføringslova.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted.

HEFTELSER
Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

TINGLYSTE SERVITUTTER
Gnr 9 Bnr 15
Dagboknummer 4686 tinglyst 13.08.1970 vedørende målebrev.
Dagboknummer 1990 tinglyst 01.02.1990 vedørende sammenslåing med Gnr 9 Bnr 24 og Gnr 10 Bnr 18.

Gnr 9 Bnr 97
Dagboknummer 878 tinglyst 01.03.1962 vedørende bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om generende virksomhet, bestemmelse om gjerde med flere bestemmelser.

Dagboknummer 7831 tinglyst 08.10.1974 vedørende bestemmelse om vannledning. Rettighettshaver Vestby kommune

Dagboknummer 973 tinglyst 29.01.1990 vedrørende erklæring/ avtale, målebrev, avh. 11/12-1989 over d.e. med grensejustering Areal: 1879,0 m2. Overført fra: KNR: 3216 GNR: 9 BNR: 97

Dagboknummer 6124 tinglyst 28.06.2004 vedrørende erklæring/ avtale. Rettighetshaver: KNR: 3216 GNR: 9 BNR: 23. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Rettighetshaver Såner Invest AS. Med flere bestemmelser

Gnr 9 Bnr 139
Ingen relevante erklæringer tinglyst

Gnr 9 Bnr 416
Ingen relevante erklæringer tinglyst

Gnr 10 Bnr 17
Ingen relevante erklæringer tinglyst

Gnr 10 Bnr 19
Ingen relevante erklæringer tinglyst

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller Selger måtte ønske og som er nødvendige for en hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og prosjektet for øvrig, og

slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen.

FORMUESVERDI
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For primærboliger vil formuesverdien utgjøre 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal. For sekundærboliger utgjør formuesverdien 100 prosent (2025) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

FORSIKRING
Selger holder alle bygg forsikret frem til den enkelte kjøpers overtakelse. Sameiet vil deretter overta forsikringsplikten. Selger vil i samråd med forretningsfører velge forsikringsselskap for første driftsår. Den enkelte seksjonseier tegner selv evt innbo- og løsøreforsikring.

ENERGIMERKING
Energimerking av boligen skal utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger har ved salgsstart ikke energimerket boligene som følge av at registrering på www.energimerking.no ikke kan gjøres for nye, uoppførte boliger.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fellesutgiftene stipuleres kr 2 000,-/per mnd første driftsår, hvor man har lagt til grunn at forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, TV / Bredbånd som snømåking, forretningsførsel og noe vedlikehold fellesarealer.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Selger vil velge forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter.

KOMMUNALE AVGIFTER
Faktureres direkte til hver seksjonseier. Det vil bli installert vannmåler og avgiftens størrelse er avhengig av eget vannforbruk. Ved et vannforbruk på 150 m3, vil kommunale avgifter inkludert abonnementsgebyr, forbruk og fellesrenovasjon utgjøre ca. kr 26 000,- pr år (2026).

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT
Vestby kommune har innført eiendomsskatt. For 2026 er eiendomsskattesatsen satt til 7 promille, jf. eiendomsskatteloven § 13.

OPPLYSNINGER OM KJØPESUM OG TOTALKOSTNAD SOM OMFATTER ALLE GEBYR, AVGIFTER OG ØVRIGE KOSTNADER
Se vedlagte prisliste.

OMKOSTNINGER
Se vedlagte prisliste.

BETALINGSPLAN
Se vedlagte prisliste.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER
Kjøp etter Bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av Bustadoppføringslovas § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet og derved Kjøpers ansvar ved avbestillingen, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

SELGERS FORBEHOLD
Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Det belastes transportgebyr til selger på kr 50 000,- ved videresalg. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet og organisering av disse.

Rammetillatelse for prosjektet ble gitt av Vestby kommune i 2025.

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene.

Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold

terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før budgivning. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer.

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.

Selger tar forbehold om pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift.

Det tas forbehold om tilstrekkelig salg av salgstrinnet, at det inngås tilfredsstillende avtale med entreprenør, og at man oppnår de nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet.

Dersom ovennevnte forbehold ikke er avklart innen 01.05.2027 er partene ubundet av inngått avtale.

Garanti etter Bustadoppføringslova §12 vil bli stilt ved åpning av byggelån og når igangsettingstillatelse er gitt fra Vestby kommune og når tilstrekkelig andel av prosjektets bruttoverdi er solgt.

Det tas i forbehold om endringer som følge av offentlige behandling. Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap fjernvarme, klosett og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/ skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt.

SAMEIET
Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, Eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Det vises til Eierseksjonsloven §22.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Sameierandelen er basert på areal BRA.

Utomhusarealene på området ferdigstilles trinnvis samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det. Inntil utbyggingsprosjektet i Finstad allé er ferdigstilt er eierseksjonssameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som ev. blir gjort underveis. Eierseksjonssameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av Eierseksjonssameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll 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 megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

SALGSVILKÅR
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:
1. Kjøpekontrakt (sees hos megler)
2. Prisliste
3. Byggebeskrivelse (del av prospekt)
4. Kontraktstegning (sees hos megler)
5. Fasadetegning i full størrelse (sees hos megler)
6. Foreløpig utomhusplan med tomtegrenser (sees hos megler)
7. Foreløpige vedtekter (sees hos megler)
8. Selgers prospekt
9. Reguleringsplan med bestemmelser (sees hos megler)

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD:
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektmegler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

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

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

SALGSOPPGAVEN ER GODKJENT AV SELGER
14.04.2026

HVEM ER ØSTBYHAGEN AS?

Østbyhagen AS eies av Bolig & Eiendomsutvikling AS med lokaler på Kolbotn og Hersleth Eiendom AS, som holder til på Såner i Vestby.

Bolig & Eiendomsutvikling AS utvikler nøkkelferdige boliger og står for alt av tomtekjøp og prosjektering, til bygging og salg til sluttbruker.

Siden starten i 2000 har vi solgt mer enn 2 000 boliger for over 3 milliarder kroner, og hovedsatsningsområdet vårt er Moss, Oslo og Akershus.

For oss er det viktig at et godt hjem er mer enn kvalitet i tak og vegger. Det skal være det stedet der du føler deg hjemme, og dit du vil komme tilbake til.

Hersleth Eiendom AS og Hersleth Entreprenør AS er en familieeid bedrift med nedslagsfelt i søndre del av Akershus, Østfold og Oslo syd. De har hovedkontor på Såner i Vestby, elementproduksjon på Årvoll i Rygge, samt kontorlokaler i Fredrikstad.

Hersleth Entreprenør tar oppdrag innen nybygg, ombygging og rehabilitering i både privat og offentlig sektor. Gjennom over 30 år i bransjen har de bidratt til å skape gode hjem, attraktive lokaler for bedrifter, rasjonelle næringsbygg, nye arenaer for kunnskap og kultur, essensielle byggverk innen helse og omsorg og flere monumentale bygg som kirker, tinghus og politistasjoner.

Bolig & Eiendomsutvikling AS og Hersleth Entreprenør AS har arbeidet tett sammen i en årrekke og har utført flere spennende prosjekter sammen i Follo og Østfold.

Se mer på beu.no / hersleth.no

BEU
BOLIG &
EIENDOMSUTVIKLING

Hersleth
ENTREPRENØR

MØT MEGLEREN

Attentus er din lokale og engasjerte eiendomsmegler. Vi er en erfaren aktør med stort engasjement og stort hjerte. Vi bryr oss om deg som kunde – som selger, som kjøper og som innbygger.

Enten det er kjøp eller salg, enebolig eller leilighet, nytt eller brukt – vi kan garantere at vi gir alt for å sikre deg som kunde de beste betingelsene og de beste resultatene - hver eneste dag.

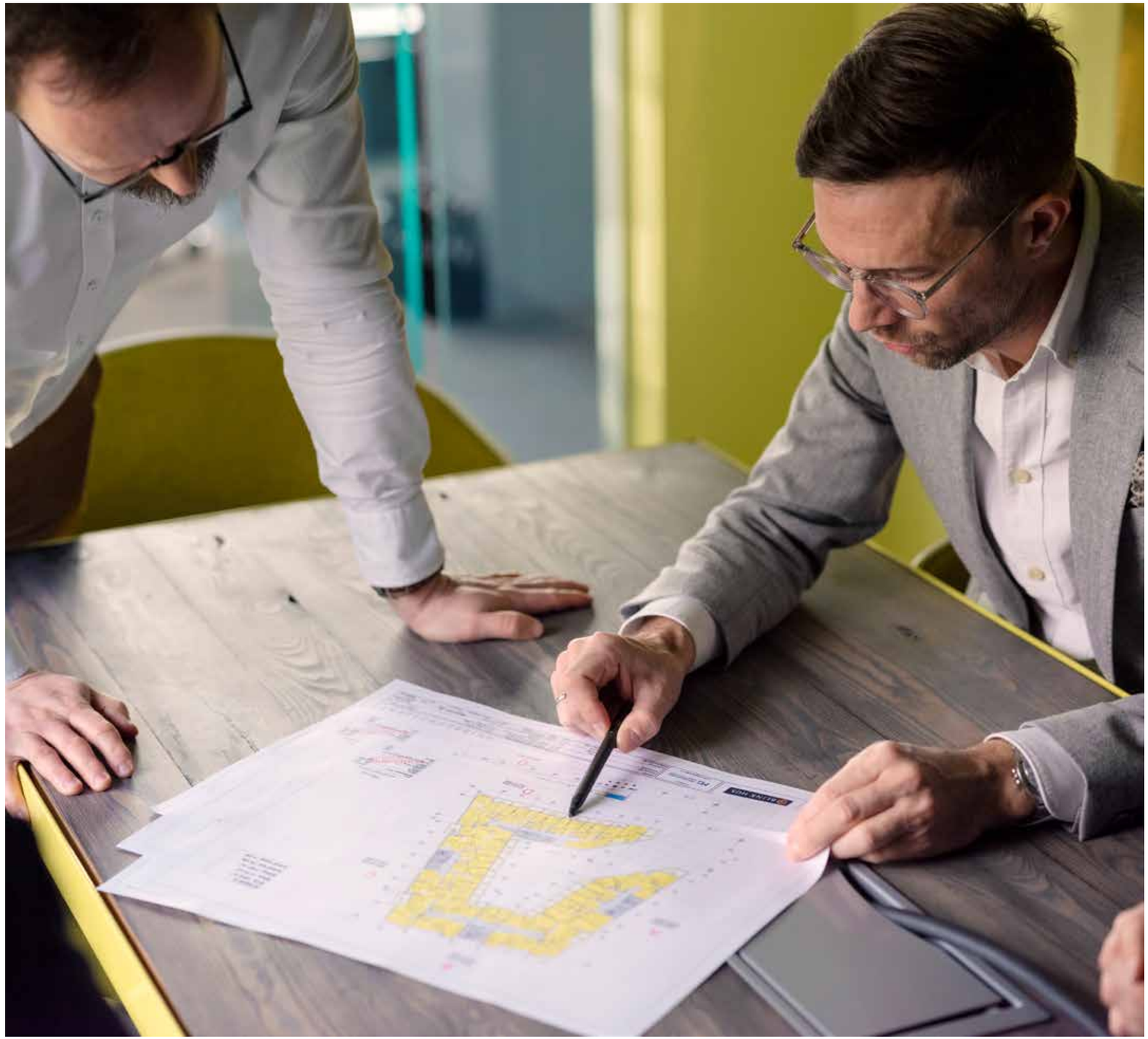
Vi er en uavhengig aktør. Det betyr at vi ikke er bundet av bankavtaler. Vi er ikke en bank, og ønsker ikke å være det, men står fritt til å anbefale den finansieringen som kan gi deg og/eller dine interessenter de beste lånebetingelsene.

Samtidig er det avgjørende for oss å gjøre en enestående jobb hver eneste gang. Vi må og skal fortjene hvert oppdrag – og det gjør vi. Vi skal utgjøre en forskjell for kundene våre, enten det er gjennom fagkunnskap og erfaring, eller trygghet og støtte.

Attentus

ANDERS BORGEN
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
ab@attentuseiendom.no
+47 45 22 22 22

attentuseiendom.no























Kun illustrasjoner. Avvik vil forekomme. Les mer i leveransebeskrivelsen.

VIA VESTBY

Konsept, art direction og design: Eberlin
3D-illustrasjoner: Goldbox
Foto: Eberlin

VIAVESTBY.NO



BOLIG &
EIENDOMSUTVIKLING

Hersleth
ENTREPRENØR