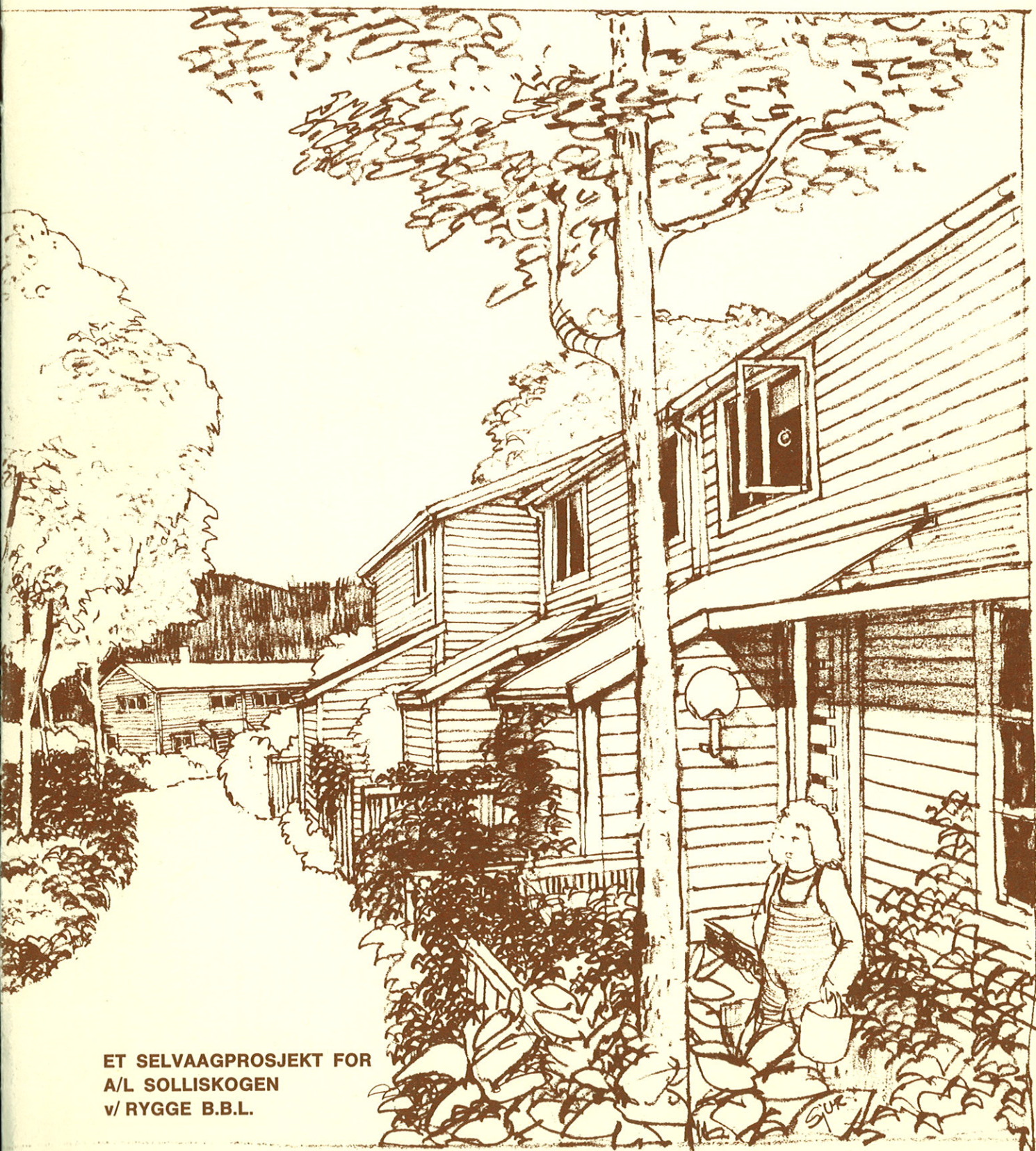


Øreåsen, Felt F og D Rygge Kommune



ET SELVAAGPROSJEKT FOR
A/L SOLLISKOGEN
V/ RYGGE B.B.L.

INNHOOLD:

	Side
GENERELT	1
ADRESSEPLAN	2
INNREDNING — UTSTYR	3
BLOKKLEIL. TYPEOVERSIKT	4
PLAN BLOKKER 1. ETG.	5
PLAN BLOKKER 2. ETG.	6
PLAN BLOKKER 3. ETG.	7
REKKEHUS TYPE A	8
REKKEHUS TYPE C	12
REKKEHUS TYPE D	14
REKKEHUS TYPE E	16
REKKEHUS TYPE F	20
GARASJE	22
INNFLYTTING/PRISER OG FINANSIERING	23

Alle opplysninger i brosjyren er gitt med forbehold om rett til forandringer hvis det i byggeperioden skulle vise seg nødvendig eller ønskelig. Det tas også forbehold om mindre reguleringer av de oppgitte innskudd, husleier og priser.

ØREÅSEN, FELT F OG D

Området ligger på Øreåsen-halvøya som mot nord stikker ut i Vannsjø, Europavei E-6 passerer 5—600 m østenfor området, og i vest går Moss kommunegrense.

Moss sentrum ligger ca. 2,5 km borte, og til Rygge kommunesenter ved Bredsand er det ca. 2,0 km.

Terrenget i utbyggingsområdet er småkupert med mye gran og furu samt enkelte løvtrær innimellom. Ved utbygging er begge disse særtrekk søkt bevart.

A/S Selvaagbygg står for planlegging og utbygging, mens A/L Rygge boligbyggelag er byggherre for A/L Solliskogen Borettslag.

Arbeidet i marka startet opp i august 1977, hele byggetiden er beregnet til ca. 22 mndr. og første innflytting er beregnet til april 1978. Hele området utgjør tredje etappe i en sammenhengende utbygging av Øreåsen.

Øreåsen får et eget, lokalt senter med en god dagligvarebutikk, post, bank og en del andre virksomheter som f.eks. frisør, tannlege, spesialforretninger o.a.

Senteret blir liggende ved et torv som også danner sentrum i områdets utstrakte gangveinett.

Rundt torvet ligger også barne- og ungdomsskolen med offentlig helse-tjeneste og menighetshus.

I det store fjellanlegget (tilfluktsrommet) vil det bli ulike idretts- og fritids-tilbud, også i nærheten av torvet.

Forretningssenteret bygges av Selvaag-Bygg med KEFAS som byggherre.

UTBYGGINGSPRINSIPP FOR BOLIGENE

Feltet omfatter 243 leiligheter. 90 av disse blir i 3 etasjes blokker og 153 i rekkehus, to-, tre- og firemannsboliger. Småhusene er enten i 2-etasjer, 2. etg. med kjeller eller 1. etg. med underetasje. Dessuten har man variasjon også i både 2, 3, 4 og 5-roms leiligheter.

Alle blokkleilighetene har terrasse eller balkong mens småhusene har private hager.

Bebyggelsen er plassert i smågrupper rundt fellestun hvor det er opparbeidet lekeplasser for barn. Helhetsinntrykket av dette utbyggingsprinsippet er at eksisterende terreng og vegetasjon får stå mest mulig urørt, ofte helt inn til bebyggelsen. Videre at fellesarealene er romslige grøntarealer med god plass til lek og annen rekreasjon i og omkring boligområdet.

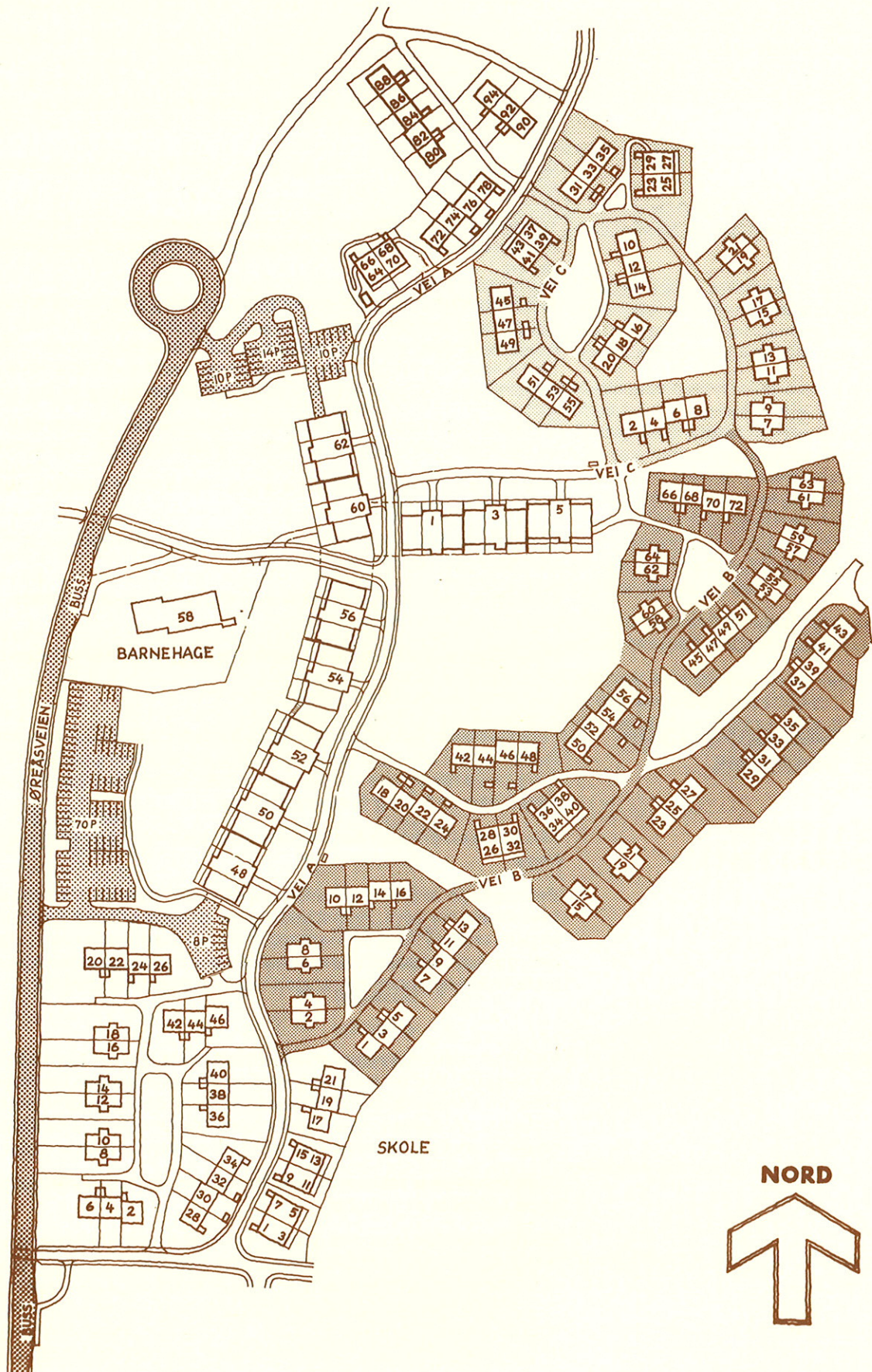
TRAFIKK

Veinettet i området er basert på et klart skille mellom kjørende og fotgjengere. Ved en avkjøring nord og én avkjøring syd i området er avsatt plass for parkering, mens garasjebehovet er dekket i garasjekjellere under blokkene. Med denne løsningen brukes minimalt med utearealer til parkering, og det er mulig å nå langt inn i området på serviceveiene under blokkene.

Gangavstandene mellom bil—bolig blir max. ca. 100 m. Bilplassdekningen er på 1,25 biler pr. leilighet.

Hovedgangveien gjennom området, Vei A, går nord—syd gjennom området. Gangveiene forøvrig er private kjørbare gangveier, bortsett fra enkelte korte stikkveier. Alle boligene har god tilknytning til dette veisystemet. Gangveiene forbinder området med de omkringliggende områder som er bygget ut, og med de framtidige byggeområdene på Øreåsen. Gangveisystemet gir også korte forbindelser til to bussholdeplasser, én nord og én syd i området.

ADRESSEPLAN



INNREDNING OG UTSTYR

Kjøkken utstyres med 1 stk. 1,5 m oppvaskbenk med beslag av rustfritt stål. Beslaget har oppvaskkum, utslagsvask og blandebatteri med svingbar tut. Oppvaskbenken er utført med skuffseksjon. Videre leveres overskap, serviseskap, gryteskap, arbeidsplate med uttrekkbar fjel, overskap med kjøkkenventilator samt kosteskap. Det er avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Leilighetene leveres med lavtspykende klosett, 1,6 m hvitt badekar med frontplate og blandebatteri med dusj og/eller separat dusj. Videre leveres skyllekum og/eller servant med blandebatteri, samt uttak og avløp for vaske-maskin og videre tørkeskap med vifteovn. Antall og plassering fremgår av tegningene.

Videre leveres separat bereder for rekkehus og felles vannvarmer for blokkene.

NB! Fellesberederen i blokkene er ikke dimensjonert for varmtvanntilførsel til husholdningsmaskiner. Vaske- og oppvaskmaskiner skal derfor bare tilknyttes kaldtvann.

Leilighetene leveres med hvitmalte tak. Vegger i stue, spiserom, soverom og entré tapetseres med tapet av nøytral farge valgt av entreprenørens arkitekt. Kjøkkenveggene males. Gulv i stue, soverom og entré over garasje belegges med nålefilt. Kott leveres uten belegg. Forøvrig belegges alle gulv med vinyl.

Leilighetene er elektrisk oppvarmet med gjennomstrømningsovner. Hver leilighet tilknyttes fellesantenneanlegg med full TV- og radiodekning. Alle leilighetene får røropplegg for telefon. Beslag med kuppel leveres i bad, vaskerom, WC, entré, kjøkken og utvendig ved hovedinngangsdør. I kott og boder leveres takholdere. Det leveres wattmeter i kjøkken. Ventilasjon skjer via ventiler til kanaler ført over tak. (For riktig bruk av blokkventilasjonen henvises til veiledningsbrosjyren som overleveres ved innflytting.) Rekkehusene har oppdriftsventilasjon, og leveres dessuten med pipe. Til hver leilighet hører matbod med hylleseksjon og kott. Klesskap leveres der dette er vist på leilighetsplanene. Alle rekkehus har utvendig bod.

Blokkleilighetene leveres med terrasse utstyrt med en blomsterkasse, unntatt midtleil. i 2. og 3. etg. Blomsterkassene forsynes med matjord og beplantes.

Vi gjør oppmerksom på at enkelte forandringer som legging av parkett på betonggulv — paneling av betongvegger etc. kan medføre dårligere lydisolering mellom leilighetene, og at den enkelte kan trekkes til ansvar for dette.

TEGNEFORKLARING TIL LEILIGHETSPLANENE

A	=	arbeidsbenk
G	=	gryteskap
K	=	kosteskap
Ser.	=	serviseskap
S	=	skuffseksjon
T	=	tørkeskap
☒	=	kjøleskap
☒	=	fryseskap
☒	=	komfyr m/ventilator
☒	=	vaskemaskin

De antydde arealtall refererer seg til gulvflate/vindusareal.

De gjengitte tegninger tar ikke sikte på å gi alle arbeidsdetaljer, men er ment som en orientering om planløsningene. Leilighetene kan også forekomme speilvendt av det som er vist på tegninger. Bruk ikke egne målberegninger fra tegningene som grunnlag f.eks. for nøyaktige møbelbestillinger, da målestokkavvik kan opptre under reproduksjon.

BLOKKLEILIGHETER TYPEOVERSIKT

ADRESSE		1. ETG.			2. ETG.			3. ETG.		
		V	M	H	V	M	H	V	M	H
VEI A	48	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	50	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	52	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	54	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	56	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	60	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	62	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
VEI C	1	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	3	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3
	5	H1	G1	I1	H2	G2	I2	H3	G3	I3

Ved oppsetting av skjema er blokkleilighetene sett fra inngangssiden.

H 1
3 rom + kjøkken

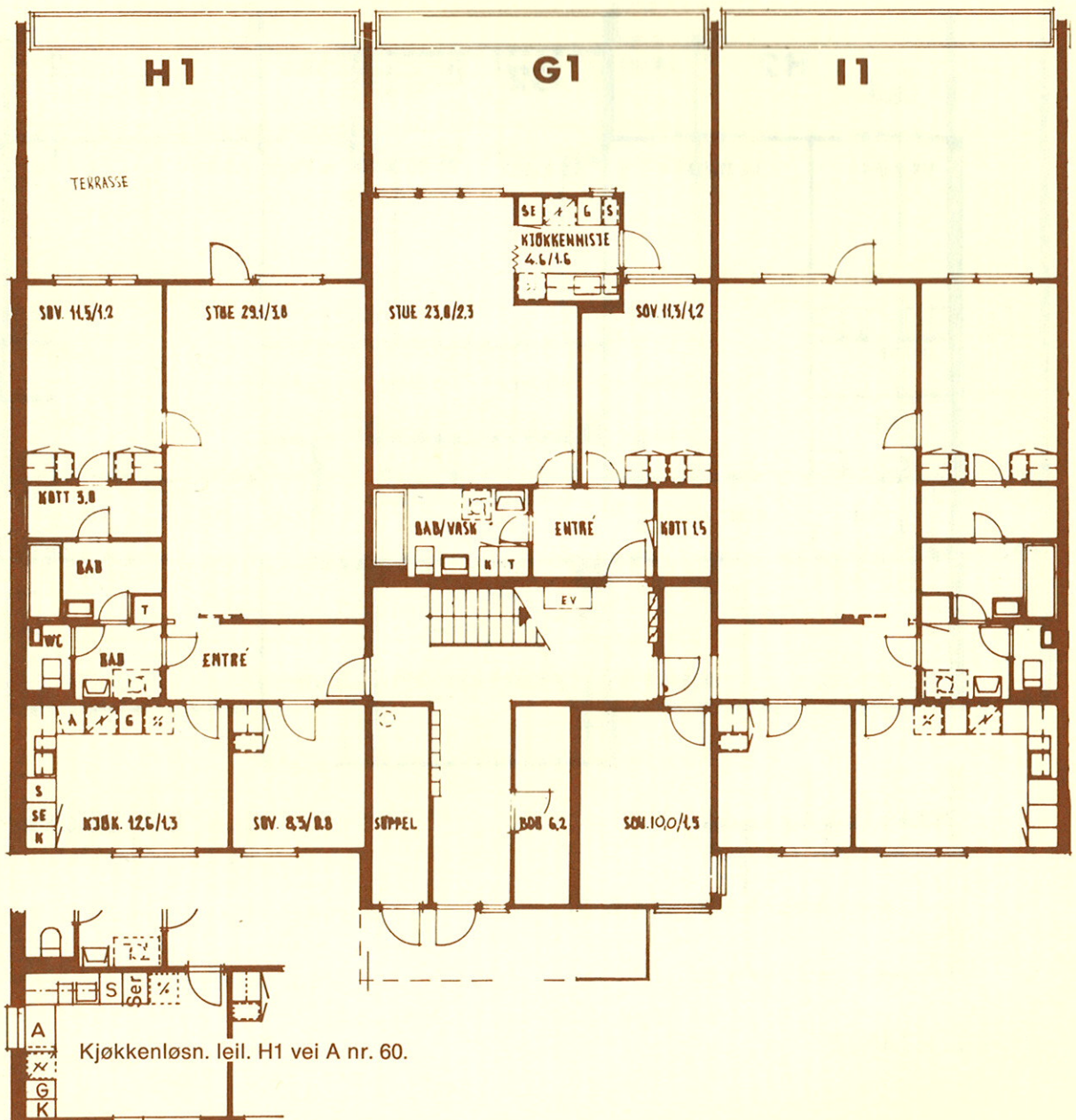
Leieareal 80 m²
Terrasse 31 m²

G 1
2 rom + kjøkken

Leieareal 51 m²
Terrasse 21,5 m²

I 1
4 rom + kjøkken

Leieareal 94 m²
Terrasse 31 m²



1. ETASJE



H 2

3 rom + kjøkken

Leieareal 80 m²

Terrasse 17 m²

G 2

2 rom + kjøkken

Leieareal 51 m²

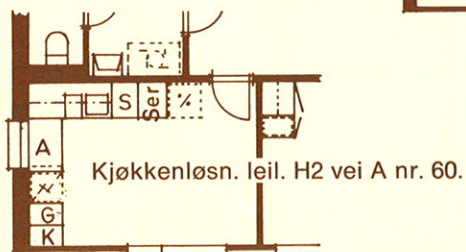
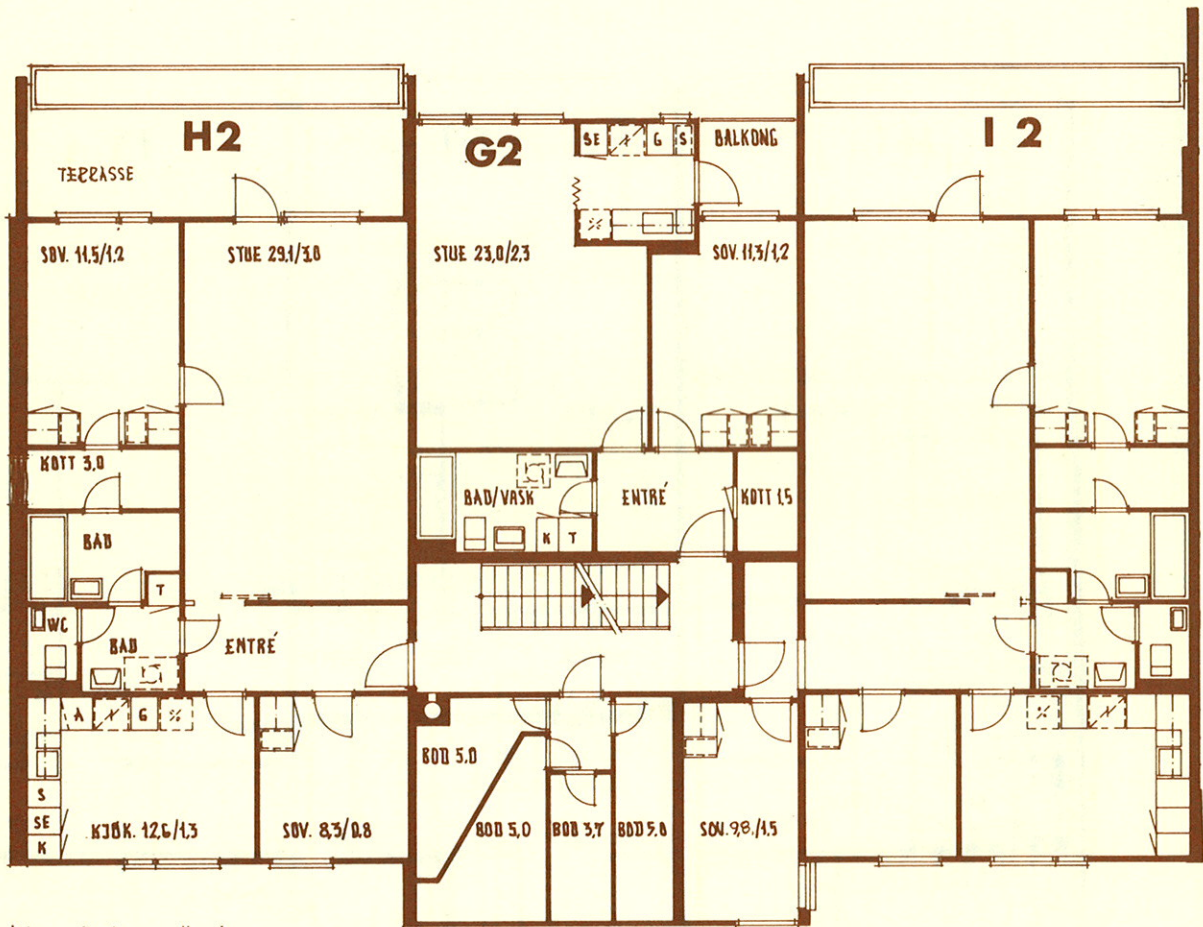
Balkong 4 m²

I 2

4 rom + kjøkken

Leieareal 94 m²

Terrasse 17 m²



2. ETASJE



H 3

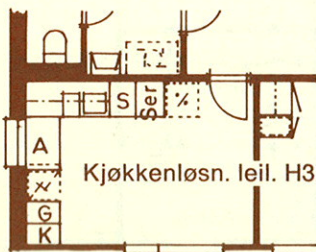
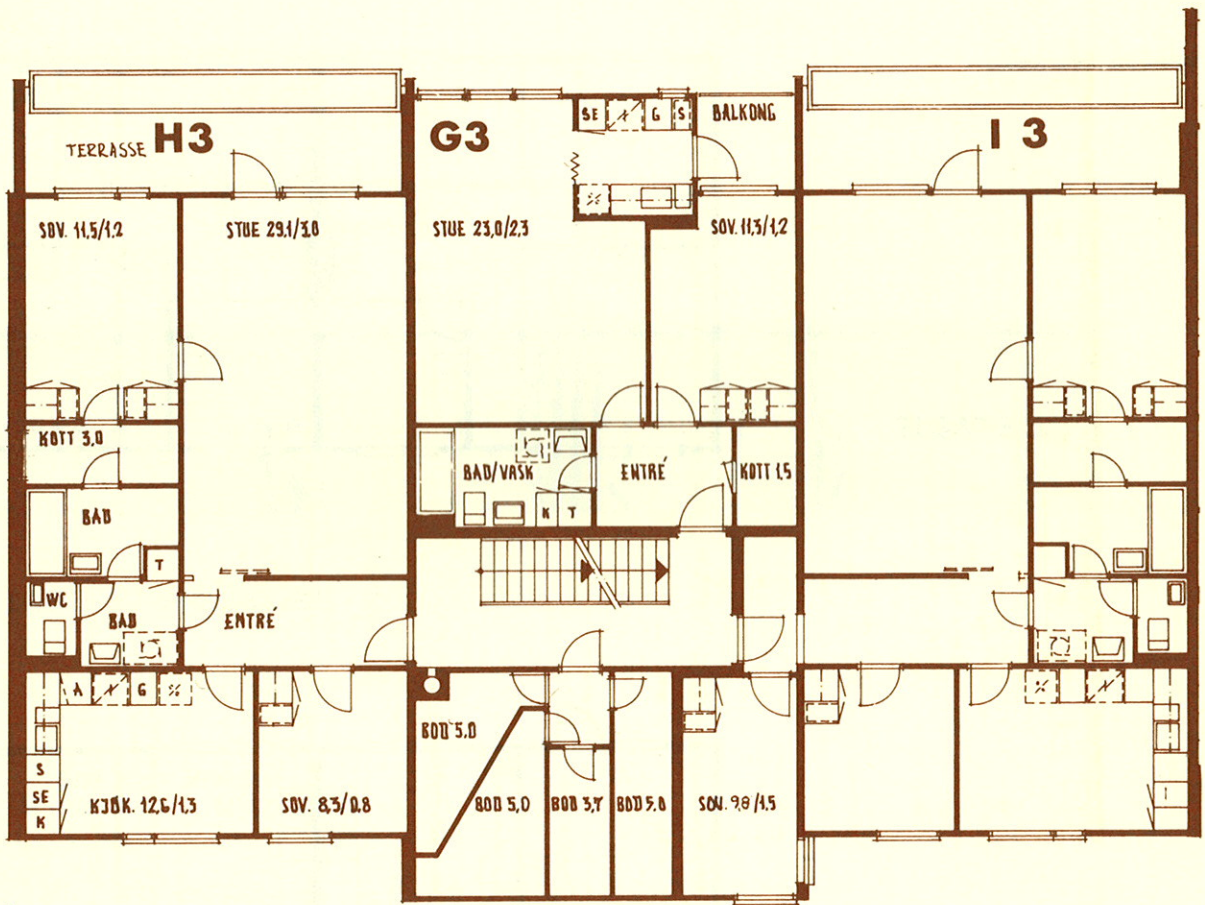
3 rom + kjøkken

Leieareal 80 m²Terrasse 14 m²**G 3**

2 rom + kjøkken

Leieareal 51 m²Balkong 4 m²**I 3**

4 rom + kjøkken

Leieareal 94 m²Terrasse 14 m²

Kjøkkenløsn. leil. H3 vei A nr. 60.

3. ETASJE

REKKEHUS

Type A 74/2-NS740

5 rom + kjøkken

Leieareal 98 m²

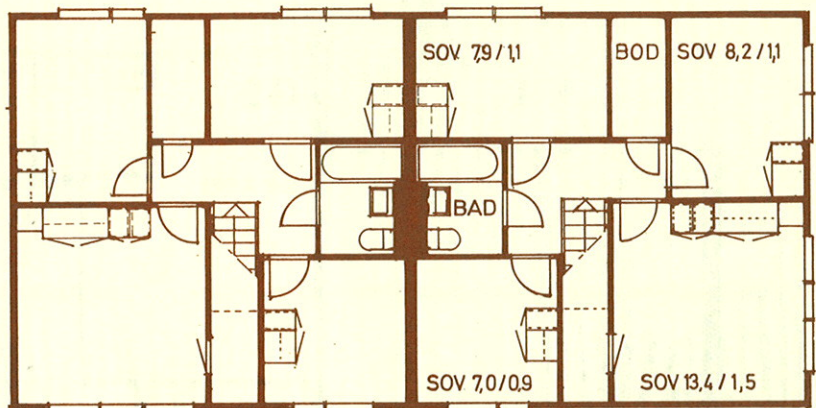
Vei A 2, 4, 6, 20, 22, 36, 38, 40, 44, 46, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94.

Vei B 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 66, 68, 70, 72.

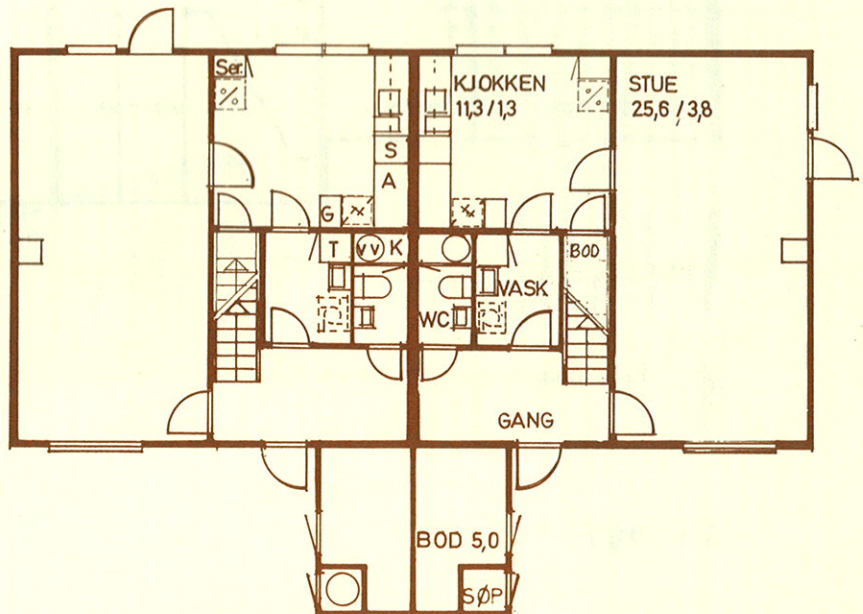
Vei C 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20.

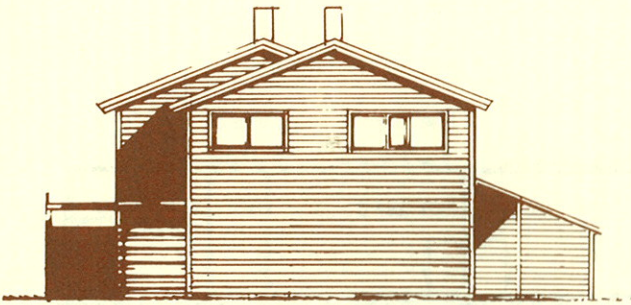


2. ETASJE

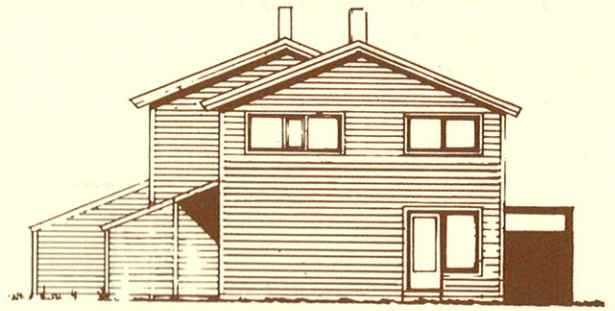


1. ETASJE

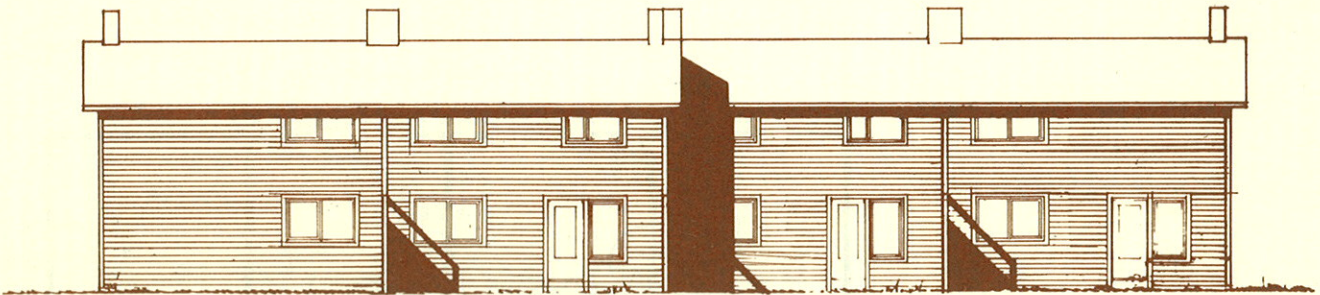




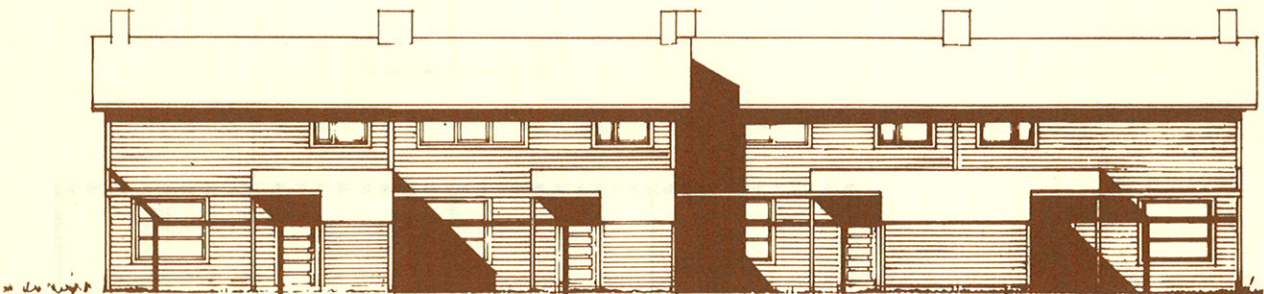
GAVL



GAVL



FASADE KJØKKENSIDE



FASADE INNGANGSIDE

REKKEHUS

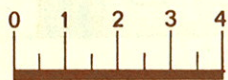
Type A (m/kjeller) 74/20-NS740

5 rom + kjøkken

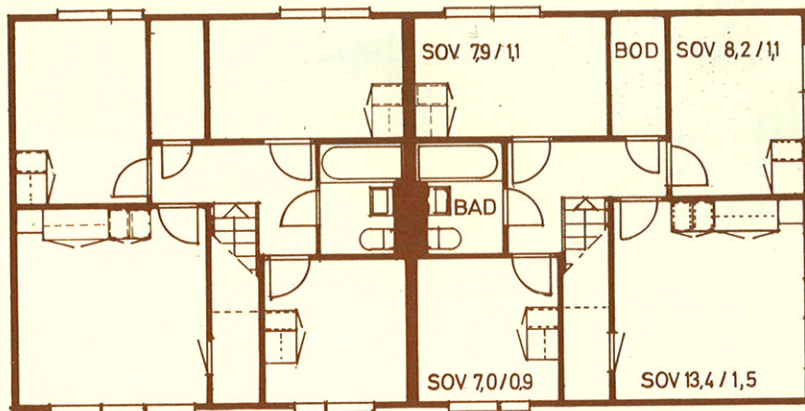
Leieareal 98 m²

Vei A 10, 12, 14, 16, 17, 19, 21, 24, 26, 42.

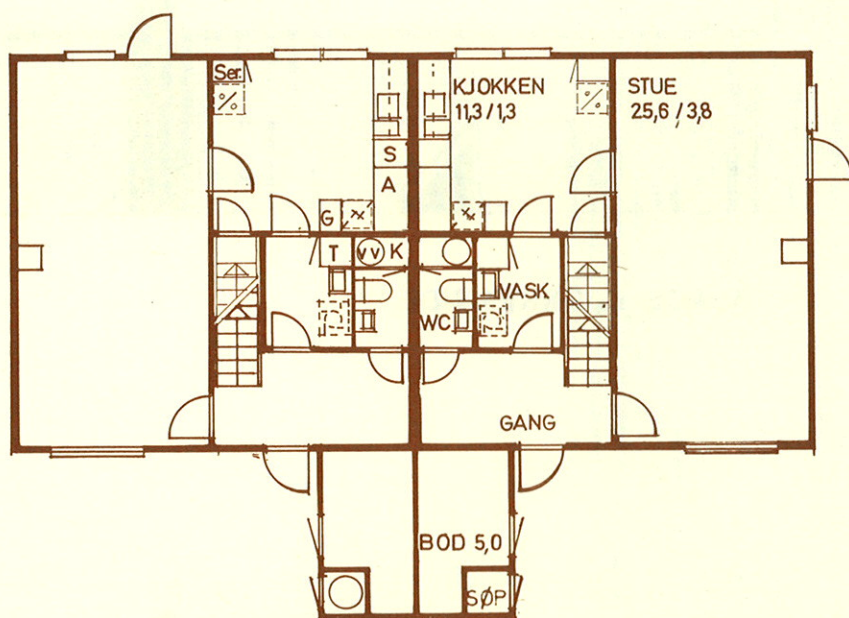
Vei B 23.



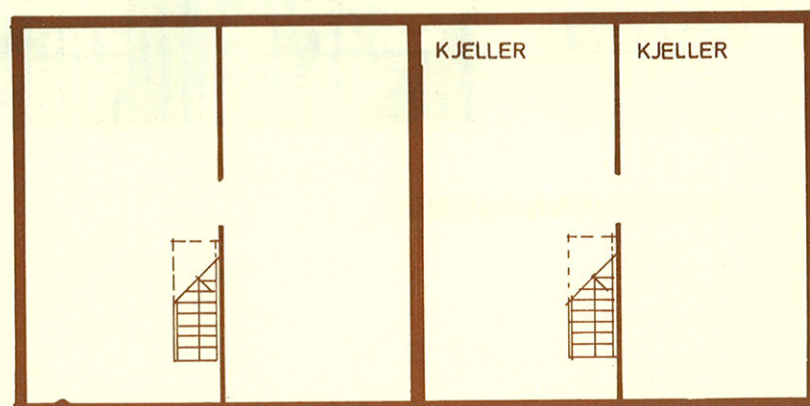
2. ETASJE

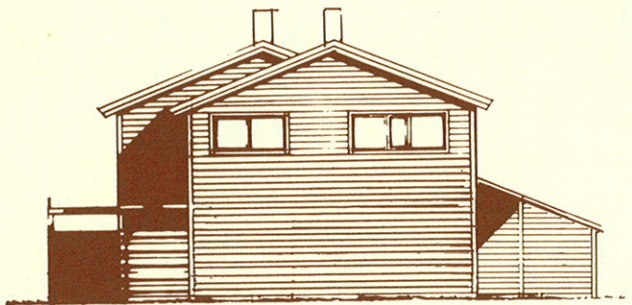


1. ETASJE

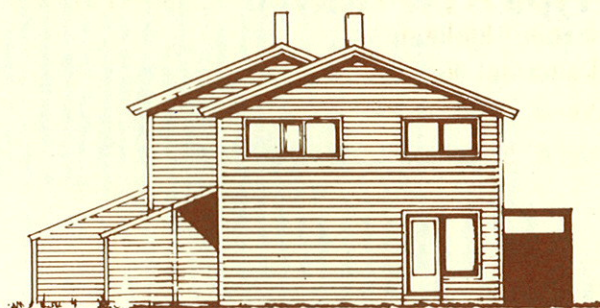


KJELLER

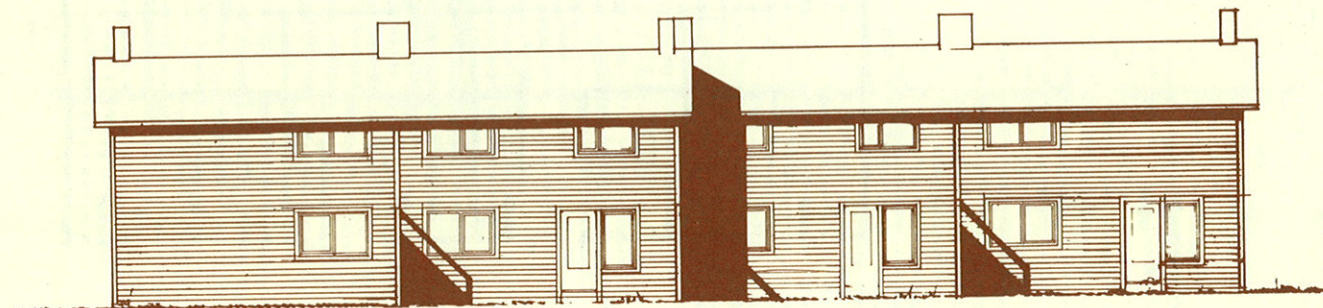




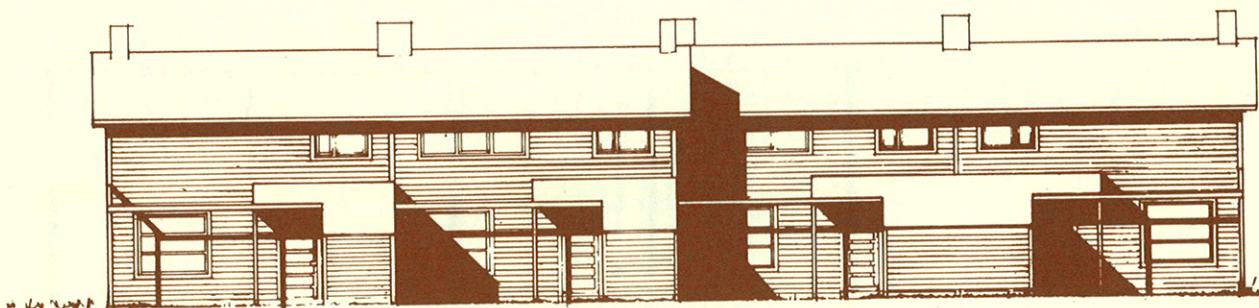
GAVL



GAVL



FASADE KJØKKENSIDE



FASADE INNGANGSIDE

REKKEHUS

Type C 74/11-N740

4 rom + kjøkken

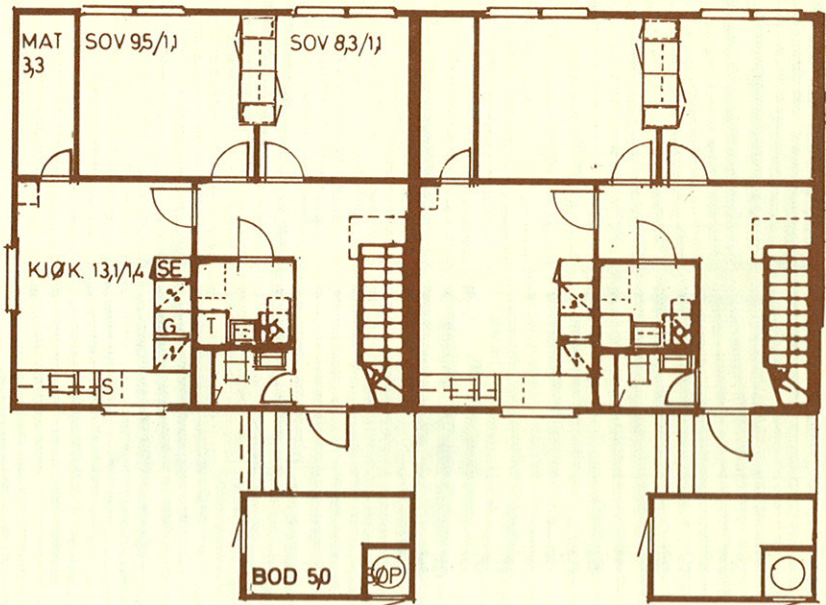
Leieareal 95 m²

Vei B 18, 20, 22, 24.

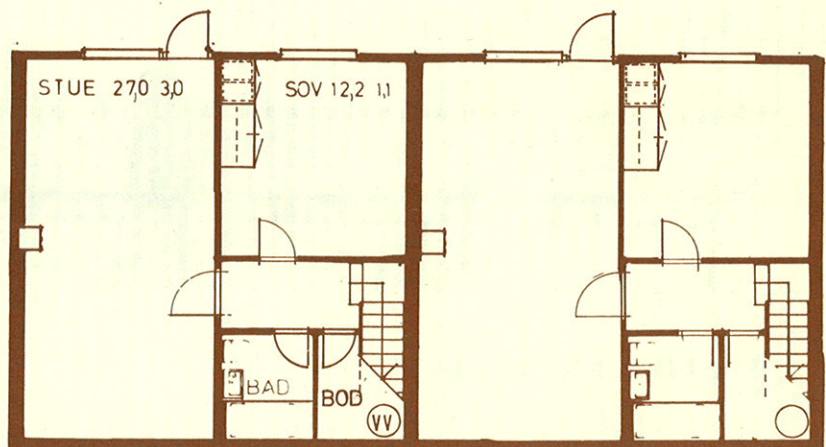
Vei C 31, 33, 35, 45, 47, 49, 51, 53, 55.

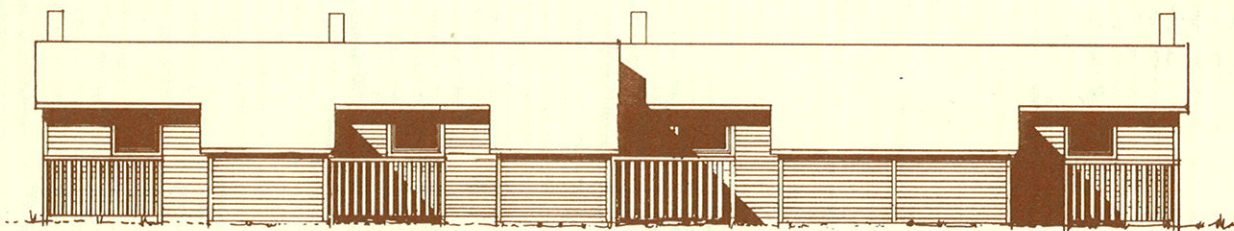


1. ETASJE



U. ETASJE

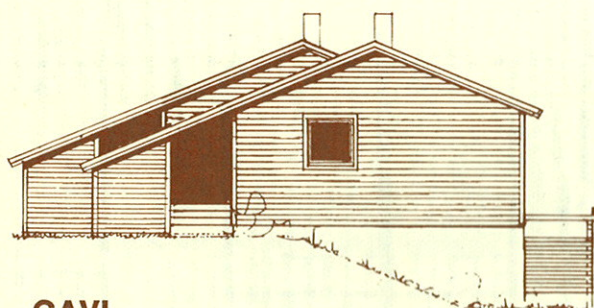




FASADE INNGANGSIDE



FASADE HAGESIDE



GAVL

REKKEHUS

Type D 74/11-NS800

4 rom + kjøkken

Leieareal 102 m²

Vei A 30 - 32 - 74 - 76

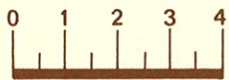
Vei B 44 - 46 - 52 - 54

5 rom + kjøkken

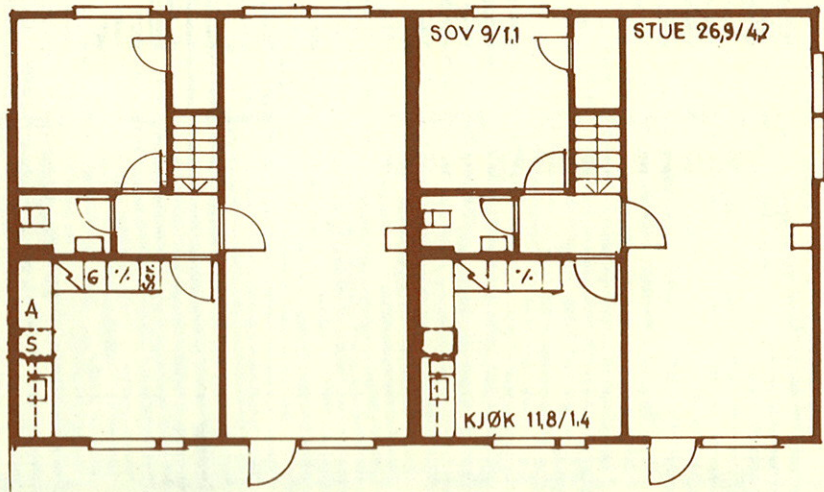
Leieareal 102 m²

Vei A 28 - 34 - 72 - 78

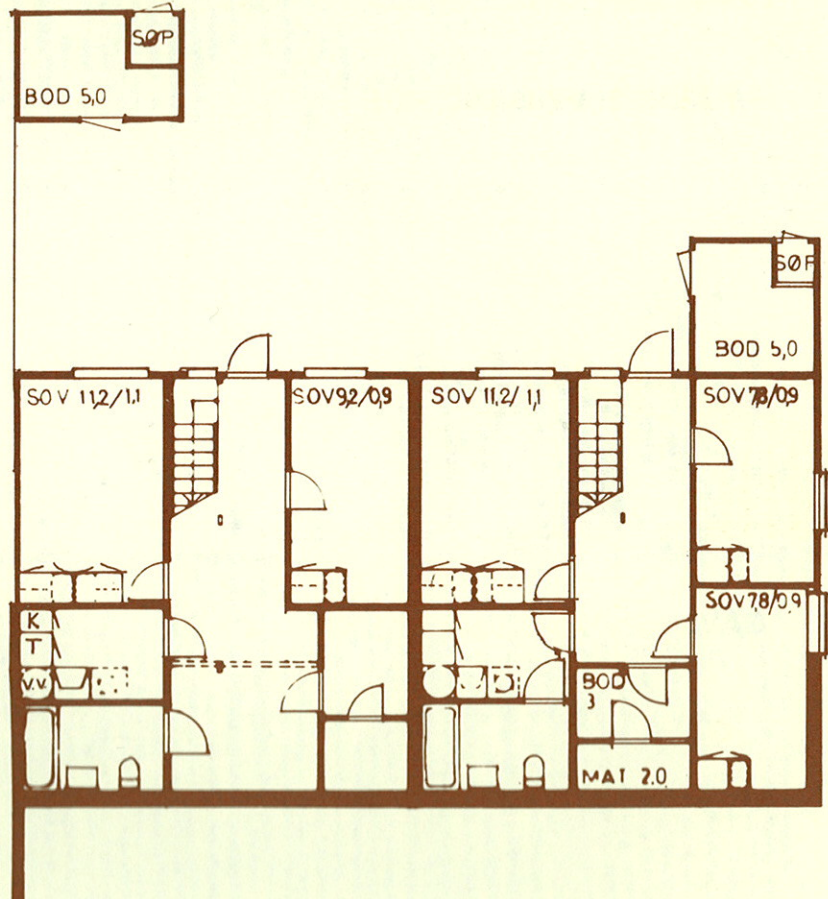
Vei B 42 - 48 - 50 - 56

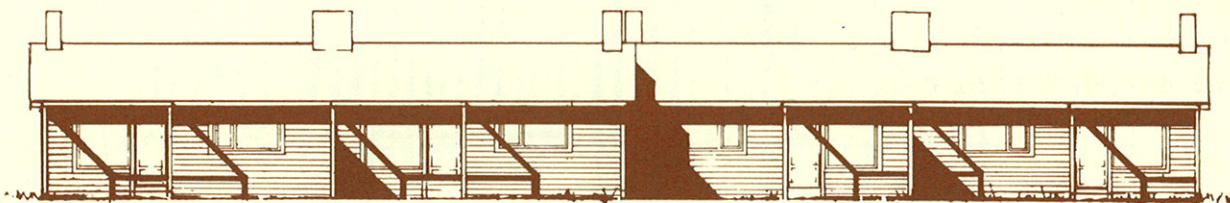


1. ETASJE

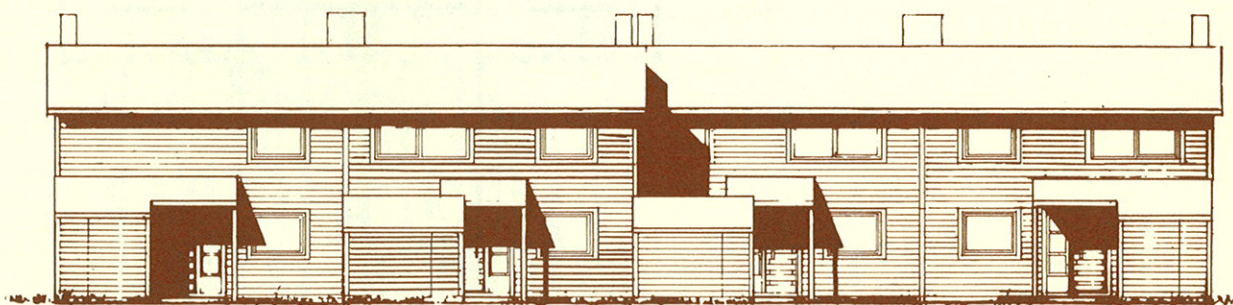


U. ETASJE

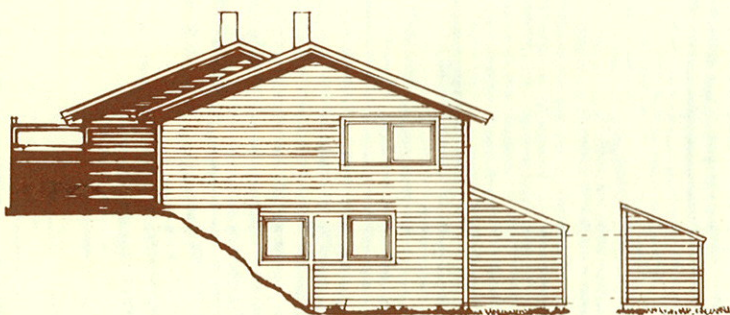




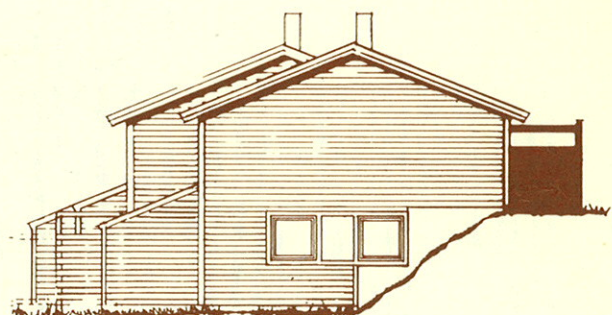
FASADE HAGESIDE



FASADE INNGANGSIDE



GAVL



GAVL

REKKEHUS

Type E 44/2-1220

4 rom + kjøkken

Leieareal 99 m²

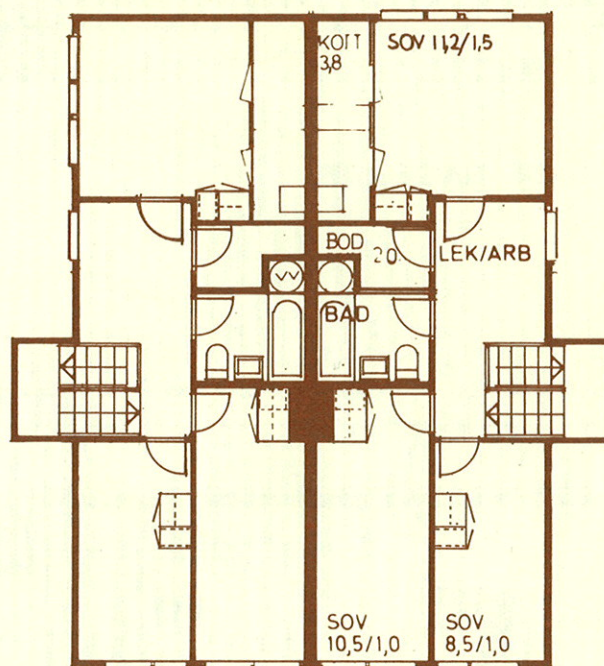
Vei A 8, 10, 12, 14, 16, 18.

Vei B 19, 21, 53, 55, 57, 59, 61, 63.

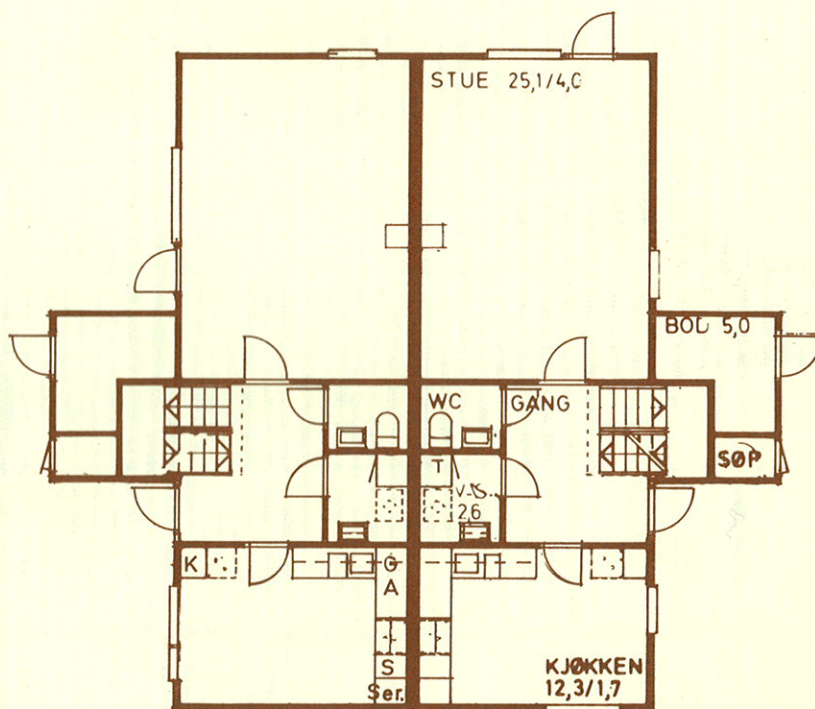
Vei C 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21.

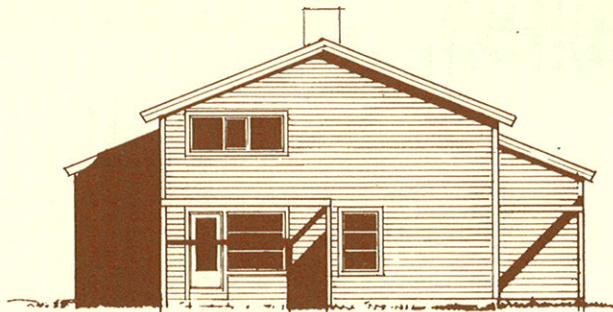


2. ETASJE

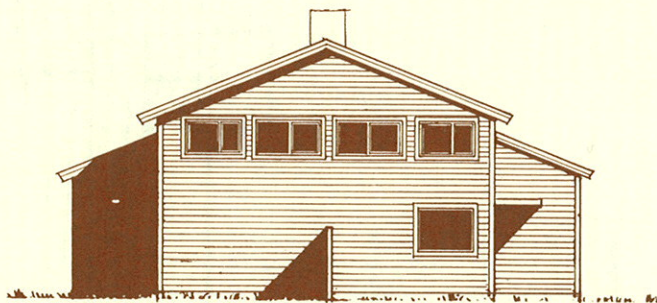


1. ETASJE

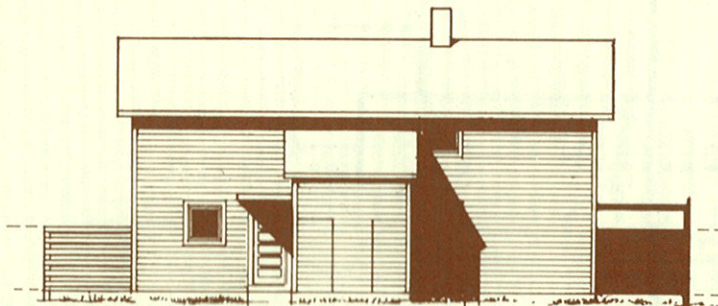




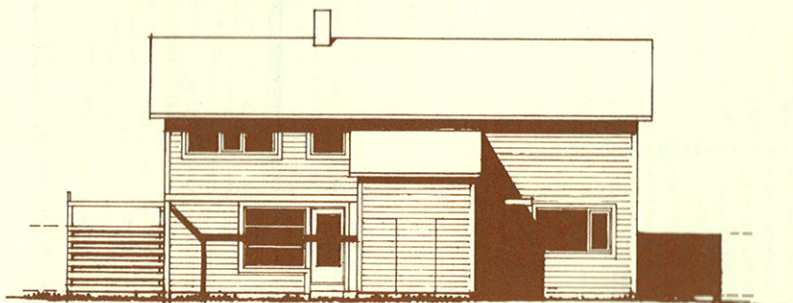
GAVL STUESIDE



GAVL KJØKKENSIDE



INNGANG SIDE



INNGANG STUESIDE

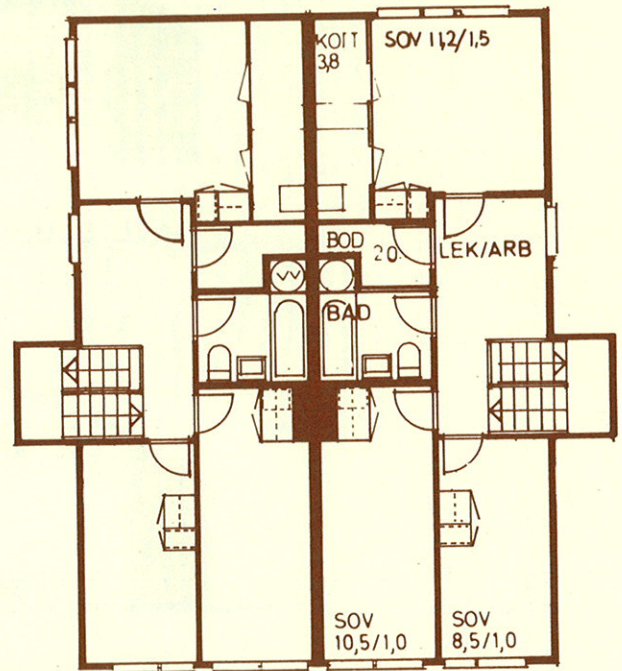
REKKEHUS

Type E (m/kjeller) 44/20-1220

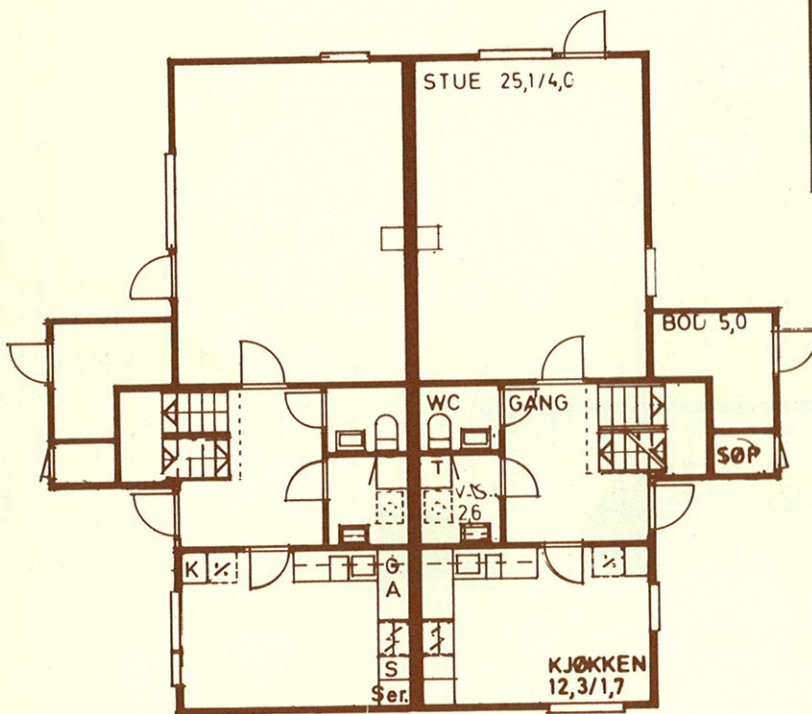
4 rom + kjøkken

Leieareal 99 m²

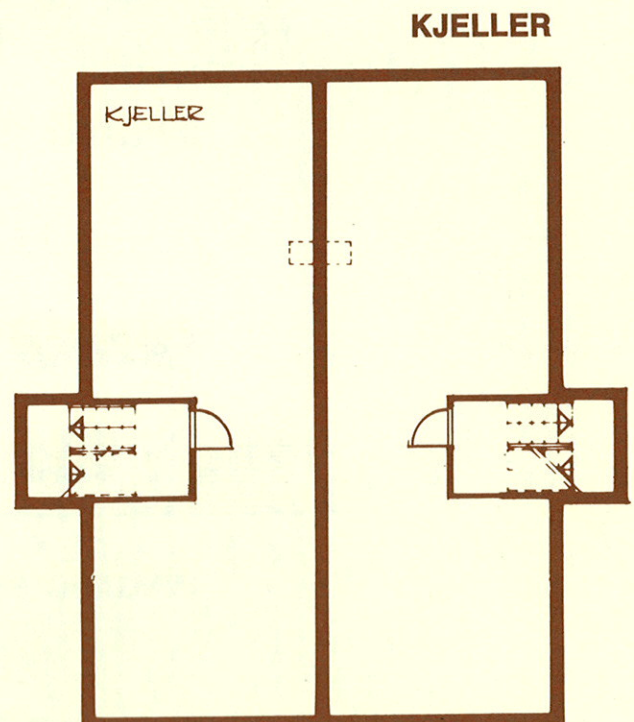
Vei B 2, 4, 6, 8, 15, 17, 58, 60, 62, 64.



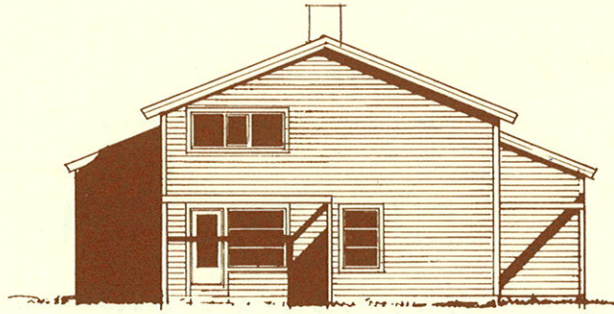
2. ETASJE



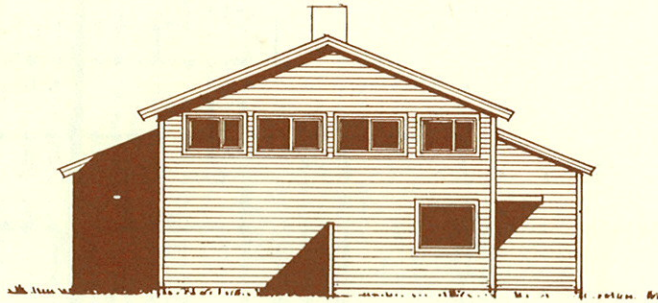
1. ETASJE



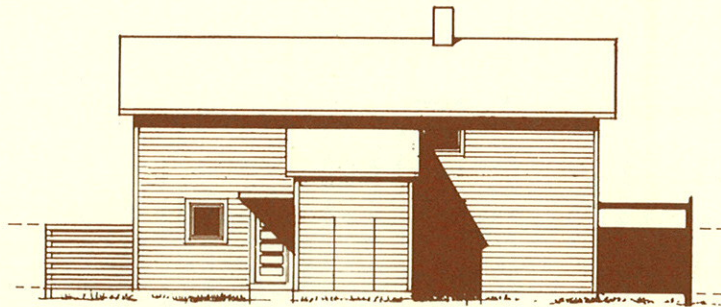
KJELLER



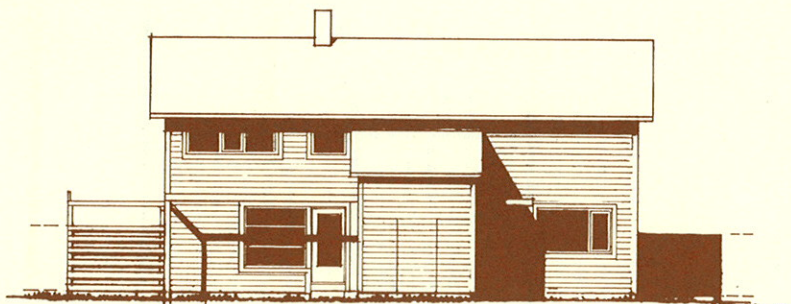
GAVL STUESIDE



GAVL KJØKKENSIDE



INNGANG SIDE



INNGANG STUESIDE

REKKEHUS

Type F 72/11-N1040

1. etg. 3 rom + kjøkken

Leieareal 65 m²

U.etg. 2 rom + kjøkken

Leieareal 63 m²

Vei A 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15.

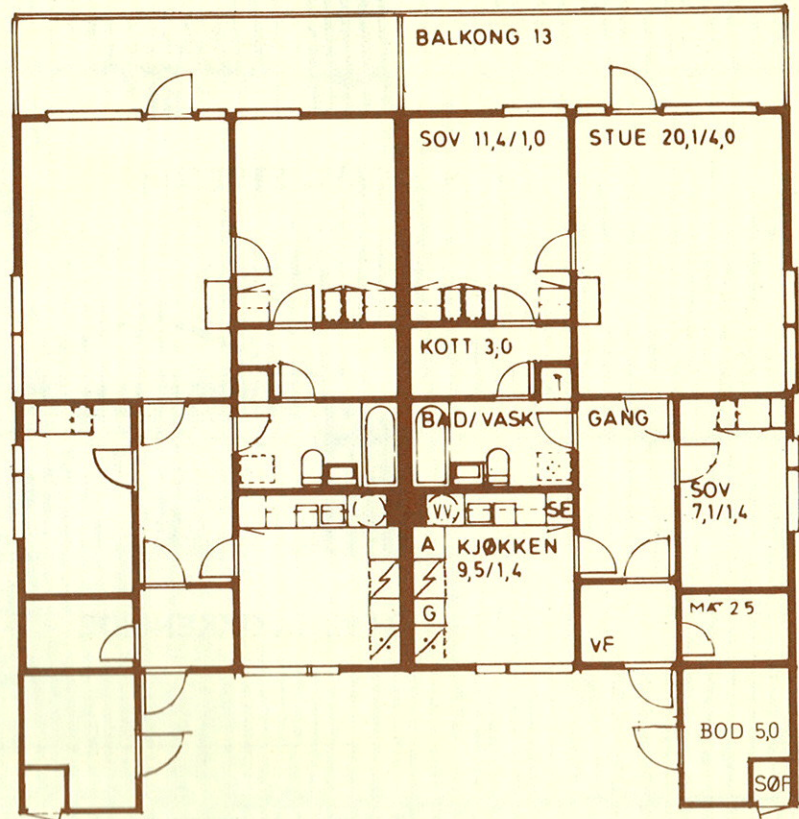
Vei B 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40.

Vei C 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 43,
64, 66, 68, 70.



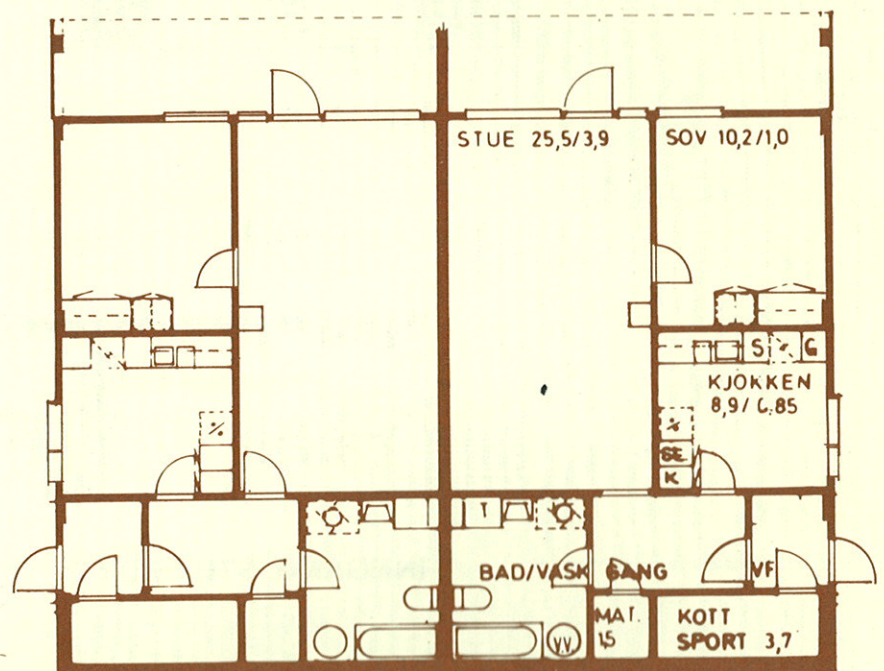
1. ETASJE

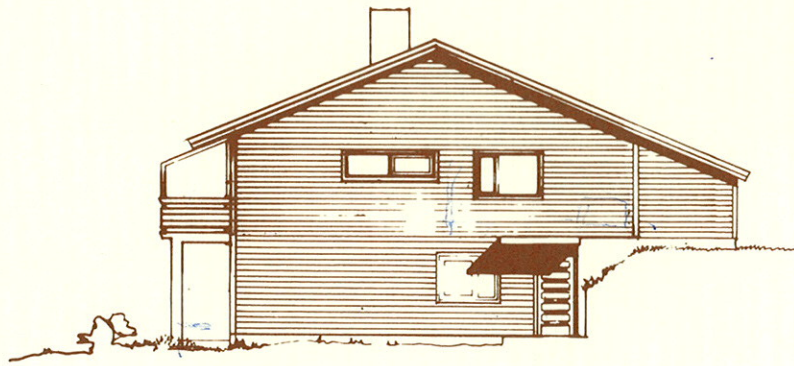
Leieareal 65 m².



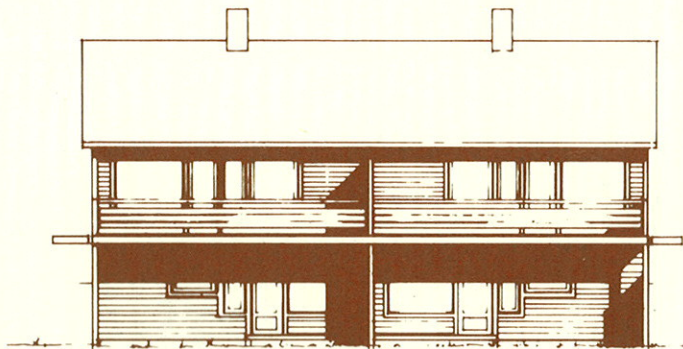
U.ETASJE

Leieareal 63 m².

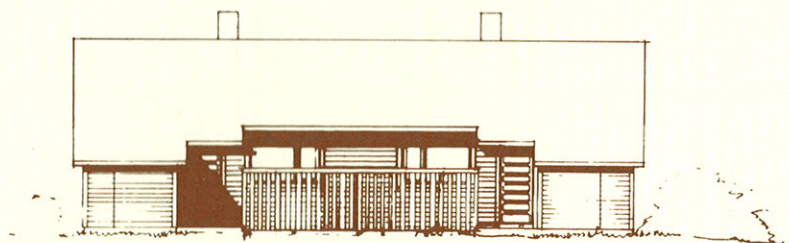




GAVL



HAGESIDE

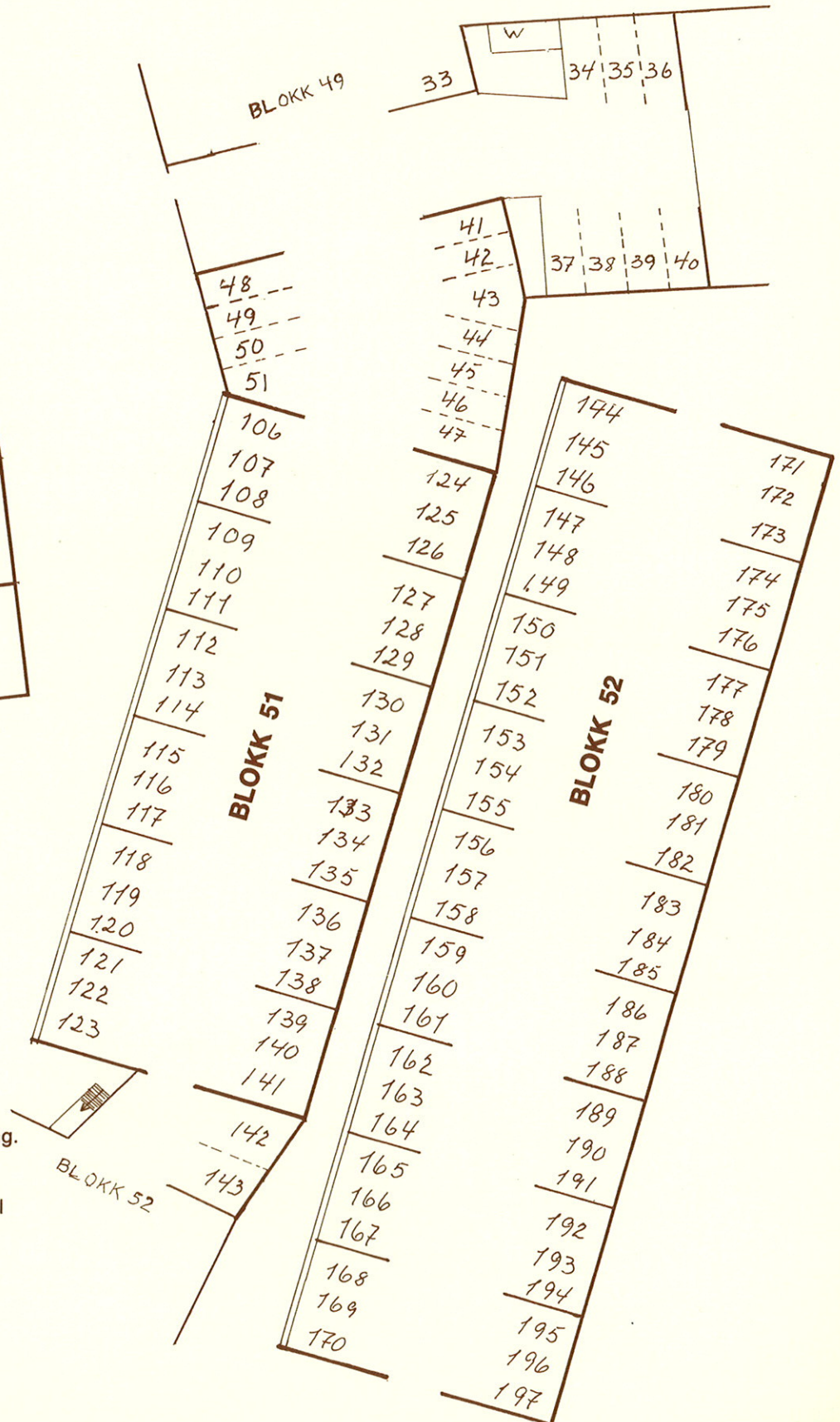
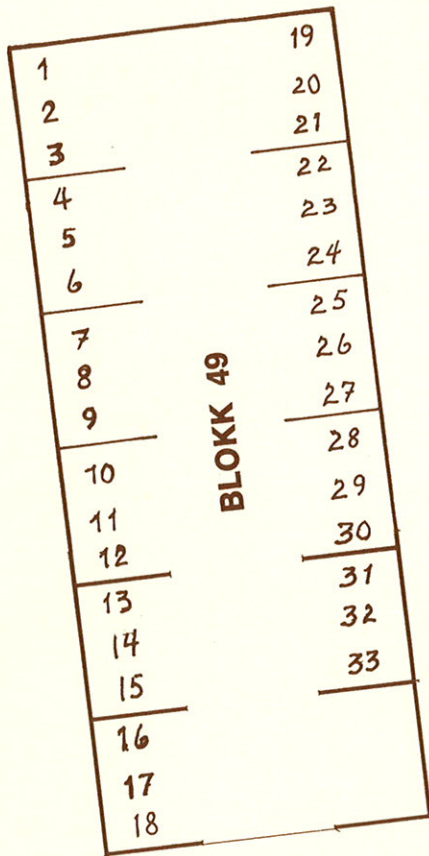


INNGANGSSIDE

52 53 54	55 56 57	58 59 60	61 62 63	64 65 66	67 68 69	70 71 72	73 74 75	76 77 78
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

BLOKK 50

79 80 81	82 83 84	85 86 87	88 89 90	91 92 93	94 95 96	97 98 99	100 101 102	103 104 105
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-------------	-------------



Bruk av garasje

Beboere som disponerer bil er forpliktet til å benytte garasjeplassen, også til korttidsparkering. De stipulerte innskudd/leier inkl. bilplass, i h.h.t. tabell. Besøkende skal parkere på dertil anviste plasser.

Fordeling av garasjeplassene foretas av Rygge BBL.

A/L SOLLISKOGEN BORETSSLAG

GENERELT

A/L Solliskogen Borettslag er registrert 15/9 1977 etter at laget ble kontorstiftet ved Rygge Boligbyggelag 13/5 1977.

Styret består av:

Peder Yri, formann.

Jan Jensen, varaformann.

Leif C. Braathen, styremedlem.

Theodor Larsen, styremedlem.

Revisor:

Statsaut. revisor Lars Kr. Brevig A/S, Moss.

Rygge BBL har inngått kontrakt med A/S Selvaagbygg om gjennomføring av prosjektet, videre er det mellom boligbyggelaget og borettslaget inngått kontrakt om oppføring av de bygg som er nevnt i denne brosjyre.

INNFLYTTING

Innflytting vil etter fremdriftsplanen foregå i tidsrommet april 1978—juni 1979.

Ved innflyttingen bør borettsshaveren, respektive huseieren selv være med på å kontrollere at boligen med utstyr er i orden. Det bør derfor avsettes god tid på innflyttingsdagen til dette, idet det må kvitteres for at leiligheten er overtatt og funnet i orden.

Før innflytting må borettsshavere, respektive huseiere fylle ut strømbestillings-skjema. Skjema fåes og returneres utførende elektriker som er:
Brødr. Fjeld Elektrisk, Moss.

I forbindelse med innflytting vil det bli utlevert en veiledningsbrosjyre som omhandler noen viktige forhold ved overtagelse og bruk av den nye bolig. De vil ha nytte av å studere denne inngående.

FINANSIERING

Alle leiligheter er finansiert ved utjevningsslån. Ved denne låneform blir det hvert år fastsatt en betalingsprosent. Den er for 1977 satt til 4,3 % p.a., som er garantert i 2 år etter konverteringstilsagn. Rentesatsen for lånet er egentlig 5½ %, og det som betalingsprosenten ikke dekker av den egentlige rente og evt. avdrag legges til lånet.

Renter og avdrag utgjør den største delen av husleien og man kan regne med en justering etter 2—3 år.

Leie for garasjer vil bli fastsatt senere. For den som har behov for lån til egenkapital kan Rygge B.B.L. være behjelpelig med å skaffe garanti fra Norges Brannkasse for inntil 85 % av egenkapitalen.

PRISER

Alle priser er foreløpige, idet det kan bli justeringer av blant annet følgende grunner:

Anbudet fra A/S Selvaagbygg er gitt med forbehold om regulering i henhold til stigning eller fall i A/S Stormbulls prisindeks i byggeperioden.

Vi vet ikke med sikkerhet hva Husbanken vil yte av lån ved den endelige konvertering etter at byggeregnskapet er oppgjort.

Prisstigningen i byggeperioden er skjønnsmessig vurdert ved oppsetting av finansieringsplanen.

På grunnlag av foreliggende materiale kan det settes opp følgende foreløpige finansieringsplan:

Utdrag av bygge- og finansieringsplan SOLLISKOGEN BORETTSLAG, Rygge.
90 leiligheter i blokk, 153 leiligheter i småhusbebyggelse, i alt 243 leiligheter.

A. *Byggekostnader:*

Entreprenørutgifter	kr. 49.038.231
Tomt	» 3.520.600
Prisstigning	» 8.500.000
Administrasjon, renter, fellesantenneanlegg + div.	» 1.866.169
	<u>Kr. 62.925.000</u>

B. *Finansiering:*

Husbanklån	kr. 39.100.00
Garasjelån	» 1.490.00
Arealtilskott	» 5.332.40
Egenkapital (innskudd)	» 16.577.0
Antatt tilleggs lån Husbanken ved konvertering	» 425.0
	<u>Kr. 62.925.</u>

C. *Driftsbudsjett:*

Kapitalutgifter	kr. 1.699.600
Driftsutgifter:	
Festeavgift, kommunale avgifter, felles strøm, forsikring, vaktmester, vedlikehold, forretningsførsel + diverse	» 654.980
	<u>Kr. 2.354.580</u>
Husleieinntekter av 243 leiligheter	<u>kr. 2.354.580</u>

D. *Beregnet egenkapital og husleie:*

Blokkbebyggelse:

2 rom 51 m ² 30 stk. kr. 47.000	kr. 620 pr. mnd.
3 rom 80 m ² 30 stk. kr. 59.000	kr. 770 pr. mnd.
4 rom 94 m ² 30 stk. kr. 65.000	kr. 810 pr. mnd.

Småhusbebyggelse:

5 rom 98 m ² A u/kjeller 53 stk. kr. 76.000	kr. 885 pr. mnd.
5 rom 98 m ² A m/kjeller 11 stk. kr. 91.000	kr. 935 pr. mnd.
4 rom 95 m ² C 13 stk. kr. 74.000	kr. 875 pr. mnd.
4 rom 102 m ² D 8 stk. kr. 77.000	kr. 890 pr. mnd.
5 rom 102 m ² D 8 stk. kr. 80.000	kr. 890 pr. mnd.
4 rom 99 m ² E u/kjeller 22 stk. kr. 78.000	kr. 895 pr. mnd.
4 rom 99 m ² E m/kjeller 10 stk. kr. 93.000	kr. 945 pr. mnd.
2 rom 63 m ² F 14 stk. kr. 54.000	kr. 640 pr. mnd.
3 rom 65 m ² F 14 stk. kr. 57.000	kr. 665 pr. mnd.

