

Prospekt del 2

Mariebo – Salgstrinn 1 og 2



SALG

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).

EIENDOMMEN

Gnr. 19 Bnr. 452 og Gnr. 20 Bnr. 189, 190, 191, 231, 265, 737, 738, 740, 746 og 933 i Stavanger kommune. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, slik at eiendommen vil få et nytt matrikelnummer.

EIER OG HJEMMELSHAVER

Mariebo Utvikling AS org.nr. 824 490 392.

EIENDOMMEN OG GRUNNAREAL

Borettslagets eiendom vil bli skilt ut fra Gnr. 19 Bnr. 452 og Gnr. 20 Bnr. 189, 190, 191, 231, 265, 737, 738, 740, 746 og 933 i Stavanger kommune som er en eiet tomt på ca. 7223 kvm BRA.

Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

EIENDOMMEN

Det legges opp til at det skal bygges 71 boliger hvorav 62 leiligheter og 9 rekkehus, fordelt over flere byggetrinn og i ett borettslag, men det tas forbehold om oppdeling til flere borettslag og flere bruksnumre.

AREALER UTOMHUS

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal Mariebo Utvikling AS, som en del av utbyggingen på Mariero, bygge ut et tilstøtende parkdrag til borettslagets eiendom. Parkdraget er merket som felt f_BUT4 i plankart som følger reguleringsplanen. Det legges opp til at parkdraget fradeles og gis eget gårds- og bruksnummer. Eiendommen overskjøtes til Stavanger Kommune. Parkdraget skal være offentlig tilgjengelig. Drift og vedlikehold besørges av Mariebo Utvikling AS inntil overtakelse har funnet sted.

Tidspunkt for ferdigstillelse av parkdrag f_BUT4 er ihht avtale mellom Mariebo Utvikling AS og Stavanger kommune, og fremgår av reguleringsbestemmelsene, samt med prosjektets tilhørende tillatelse til tiltak utstedt av Stavanger kommune.

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. 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 utomhusarealer disponeres i fellesskap av boligene i borettslagene. Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av borettslagene.

TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen 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 månedlige felleskostnader. For noen av andelenes del er garasje inkludert i kjøpesummen/prisen. Disse plassene er delvis finansiert ved fellesgjeld, og de er varig knyttet til andelene. Det fremkommer i prislisen hvilke andeler dette gjelder.

BETALINGSBETINGELSER

Kr. 100 000,- betales ved kontraktsinngåelse. 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 nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av borettslag	kr 480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr 480,-

Gebyr panteattest	kr 172,-
Utskriftgebyr	kr 28,-
Andelskapital til borettslaget	kr 5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr 255 per kvm BRA.

Totalt omkostninger pr. leilighet utgjør kr. 6 640 i tillegg kommer andel dokumentavgift av tomteverdi. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS
org nr. 977 040 949.

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. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: www.lovdatab.no.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Rammesøknaden blir innsendt våren 2020. 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, energiklasse B eller bedre.

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

HVITVASKING

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

FELLESgjELD – FELLESKOSTNADER

Fellesgjelden utgjør inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken. Lånet løper i 40 år med 5 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

Samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke kommunale avgifter, forsikring på bygning(er), tilkobling til fiber, renhold av fellesarealer, gressklipping, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk.

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen.

Selger inngår i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det fremtidig konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform.

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.

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 KAPITALKOSTNADER

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

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

UTLEIE

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

GARASJEPLASS/BODER

Det bygges garasjeanlegg i underetasjen, med innkjøring fra Fagerflåtveien. De av p-plassene som knyttes til borettslagsandelene, finansieres delvis med fellesgjeld. De av p-plassene som selges utenom, finansieres fullt ut av andelseieren som kjøper denne.

Det legges opp til at bruksretten til de førstnevnte plassene er uomsettelige, mens bruksretten til de sistnevnte kan omsettes internt i borettslaget.

3 parkeringsplasser er avsatt til bildelingsordning i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det legges opp til at parkeringskjelleren blir en del av borettslagets eiendom, men for det tilfellet borettslaget skulle bli oppdelt i flere borettslag, tas det forbehold om at garasjen kan bli gjort til en egen anleggseiendom.

Borettslagets vedtekter vil inneholde regler om adgangen til omsetning av parkeringsplasser, bytteordning for HC-plasser osv. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir sikret i borettslagets vedtekter.

Det vil bli tilrettelagt for etablering av ladestasjon for EI-bil på alle p-plassene. Opplegg for ladestasjon kan gjøres som et tilvalg i tilvalgsprosessen. Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på ca. 5 kvm i garasjeanlegget.

Selger forbeholder seg retten til å eie, selge eller fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.

Det legges som nevnt opp til at prosjektet skal bestå av ett borettslag, som eier ett bruksnummer. Det tas likevel forbehold om at det kan foretas deloppgjør overfor Selger dersom man beslutter å dele opp prosjektet i flere borettslag, og hjemmel til eiendommene og de øvrige vilkårene for oppgjør er oppfylt.

TILGJENGELIGE BOLIGER

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. I henhold til Tekniskforeskrift 17 kan 50% av boligene under 50m² fravike kravet om tilgjengelig boliger. Leilighet 7A-102 i hus 2 oppfyller ikke kravet om tilgjengelighet.

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.

Retten til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen.

Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

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."

BORETT

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse boret. 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

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at Selger får rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at byggets takform kan endres fra saltak til flatt tak som følge av offentlige krav.
3. Det tas forbehold om at det blir solgt 20 boliger av totalt 36 boliger i salgstrinn 1 og salgstrinn 2. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
4. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
5. 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, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 1. Februar 2021. 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 til 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 prosjektselger.

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, hvitevarer, møbler med mer. 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.

Utomhusareal blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeid som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplan ikke er endelig og at det kan forekomme endringer. Fallsikringer/gjerder og andre installasjoner plasseres der det kreves eller finnes hensiktsmessig av utbygger. Dette er ikke nødvendigvis vist på utomhusplan og må tilpasses under bygging.

Plassering av tekniske installasjoner som er vist på kontraktstegning kan bli endret under detaljprosjekteringen. Utvendige og innvendige 3D illustrasjoner er ikke bindende. Riss i overgang vegg / tak og mellom hulldekker som følge av setninger i konstruksjon utbedres ikke etter overtagelse.

Dugg på utsiden av glass kan oppstå på grunn av god varmeisolering i glasset.

Ved vannbårenvarme i gulv må det påregnes en lengre heve og senke tid på temperatur enn ved elektrisk gulvvarme.

SKJEGGKRE

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere.

KJØKKEN

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

FRAMDRIFT

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i Hus 2 (salgstrinn1), 1. kvartal 2023 og Hus 3 (salgstrinn 2), 2. kvartal 2023, 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 April 2023 – Juni 2023 for Hus 2 (salgstrinn 1) og perioden Juli 2023 – September 2023 for Hus 3 (salgstrinn 2) som Overtakelsesperiode.

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

Nå er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. hvis prosjektet tar lengre tid enn planlagt pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos utførende entreprenør, hos Selger eller hos andre aktører i prosjektet. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til koronavirus som medfører at det blir forsinkelser med ferdigstilling av boligene.

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.

VIDERESALG

Kjøper kan ikke uten Selgers samtykke videreselge denne kjøpekontrakt før overtagelse. Dersom Selger gir slikt samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil Selger kreve kr 37 500,- som kompensasjon for Selgers arbeid i forbindelse med eierskiftet. Det gis ikke samtykke til videresalg som ønskes gjennomført senere enn seks uker før overtagelse.

OBOS-MEDLEMSKAP

Ved salgsstart er det 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.

LEV VEL MED OBOS

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 ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE 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.

Kjøper må senest innen 14 dager etter signering av kontrakt fremlegge bekreftelse/garanti på finansiering av leilighetskjøpet.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDEL FOR STAT; FYLKE OG KOMMUNE

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Brl. § 4-3.

FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN

- Prospekt 1 og del 2
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Vilkår for videresalg
- Informasjon om skjeggkre
- Garanti § 12
- Bustadoppføringslova

Salg ved
Mariebo Utvikling AS

Ansvarlig Prosjektselger
Tone Ulvik Johnsen
Tlf: 992 58 240

Juni 2020

Leveransebeskrivelse

Generelt

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rette til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Beskrivelsen suppleres av romskjema, som redegjør spesielt for overflater utstyrsleverandører for hver enkelt leilighet. Prosjektet bygges i henhold til TEK 17.

Prosjektet

Mariebo består av 3 blokker med til sammen 58 leiligheter over 4 etasjer, 9 rekkehus og en 4-mansbolig. Prosjektet organiseres som et borrettslag.

Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhus arealer vises i prospektet. Planen viser hvordan gårdsrom, øvrige utearealer og takareal tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

Bæresystem

Bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål.

Fasader

Fasader er utformet med Tegl og tre.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Norema type Pluss Mørk Grå. Det leveres avtrekkshette og komfyrvakt. Laminat benkeplate. Hvitvarer leveres ikke, og kan velges som en del av tilvalgsprosessen.

Bad

Bad leveres stedbygd. Vegger og gulv blir flislagt. På gulv leveres 20x20cm i grå farge og på vegger 20x40cm i hvit farge. I gulvet er det termostatstyrt gulvvarme.

Dører og vinduer

Vinduer, balkong-/terrassedør leveres utvendig aluminiums belagt og malt innvendig. Innvendige dører i leiligheten leveres lette slett hvit. Inngangsdør til leilighet er kompakt med lyd- og brannkrav iht. forskriftskrav. Hovedinngangsdør 1 plan aluminium/glass dør. Stål fellesdører i u.etg.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap til leiligheten. Garderobeskap kan alternativt leveres som tilvalg.

Gulv

Det leveres 1-stavs eikeparkett hvitpigmentert og mattlakkert i alle tørre rom i leiligheten. Gulvlister leveres mot vegg i samme farge/kvalitet som parkett. På bad og dusj/wc leveres 20*20cm flis- grå farge. I trappeganger og hovedinngang leveres 30x30 flis og kontrastflis.

Balkonger

Balkonger leveres med sklisikker overflate. 1 etasje leveres med privat markterrasse leveres med terrassebord 28x120 cu impregnert. Takterrasse leveres med 40x40x5cm tørrstøpte betongheller.

Vegger/Himlinger

Innvendige vegger blir utført i stenderverk i tre/stål og med malte gipsplater. Vegg mot trapperom/heis blir utført i betong og eventuelt tilleggs isolert/gipset for å tilfredsstille lydkrav som er stilt disse veggene. Betongvegger levers sparklet og malt, fuget ved eventuelle vertikale skjøter. Det blir listefri overganger mellom vegg og himling. I entre/gang og bad blir det senket gipshimling. I entre/gang og bad blir det senket gipshimling. Øvrige himlinger blir levert som sparklet malt hulldekk i betong med synlig v-fug. Alle tekniske installasjoner blir innkasset, og også oppholdsrom kan få innpassinger av rør og kanaler.

Bod

I de leiligheter som levers bod, er disse iht. plantegninger. I bod er det synlige installasjoner i tak og vegger.

Sportsbod

Det følger med sportsbod til samtlige leiligheter beliggende i p-kjeller. Det er tett vegg opp til 2.10 meter og netting trukket på topp. I tillegg til sportsbod er det felles sykkelboder.

Oppvarming

Oppvarming er basert på fjernvarme. I stue og kjøkken leveres varme gjennom viftekonvektor. I gulv på bad er det vannbåren gulvvarme. Varmt forbruksvann varmes opp med fjernvarme fra Lyse. Det blir montert forbruksmåler for hver leilighet.

Balansert ventilasjon

Det monteres balansert ventilasjon med EL basert varmegjenvinning for hver enkelt leilighet. For plassering av aggregater se plantegning.

Sprinkling/brann

Alle leiligheter levers med boligsprinkling. Sprinkling med skjulte rør og med sprinkelhoder på vegg eller i tak. Sprinkelhoder vil være synlig. Det monteres adresserbart brannvarslingsanlegg i alle leiligheter med tilkobling mot brannvesen.

Elektroinstallasjoner

Alle elektroinstallasjoner blir gjort i henhold til nyeste forskrift, NEK 400:2018, noe som gir en meget god og sikker installasjon.

Kabel-tv og internett

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables videre til ett punkt i stue for TV/data. Flere punkter kan velges som tilvalg. Selger inngår i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det fremtidig konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape faktisk valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling.

Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV leverandør.

Inngang

Det blir montert porttelefonanlegg ved hovedinngangsdører. I gang leveres postkasse til den enkelte leilighet. Det leveres system nøkkel til alle leiligheter som passer til hovedinngang, leilighet og sportsbod.

Tilgjengelig boenhet

Bygget leveres i henhold til regler om tilgjengelighet bolig TEK17. Dette gjelder også felleshager og terrasser. I henhold til Tekniskforeskrift 17 kan 50% av boligene under 50m² fravike kravet om tilgjengelig boliger og leilighet 7A-102 i hus 2 oppfyller ikke kravet om tilgjengelighet.

Parkering

Beboerparkering vil skje i P-kjeller. Det knyttes 1 parkeringsplass til leiligheter over 50 kvm. Noen parkeringsplasser selges separat, med fortrinnsrett til leilighetene under 50 kvm. Utbygger legger til rette for 3 - bildelingsplasser.

Renovasjonsanlegg

I prosjektet blir det installert renovasjonsanlegg med innkast fra gate mot nord.

Garasje

Garasjen/sykkelparkering blir fullsprinklet. Det går heis fra garasje til de enkelte etasjer. I P-kjeller er det avsatt plass for sykkelparkering, sportsbod og sykkelverksted. Det monteres avtrekksvifter i garasje for utlufting av eksos.

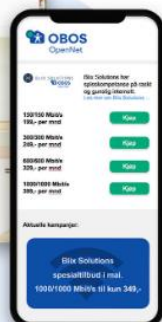
Tilvalg

Det vil ikke være mulig å endre tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon. Endringer som går på bekostning av TEK17 og universell utforming tillates ikke. Det kan ikke bestilles endringer etter at tilvalgs fristen har utløpt. En egen kundekontakt hos selger vil ha ansvar for tilvalg.

Frihet til å velge
- og velge bort

Med OBOS OpenNet
kan beboerne velge selv.

Den enkelte velger
internethastighet og TV fra
flere konkurrerende tilbydere.



Hver enkelt beboer kan velge de
produktene de ønsker og den
kombinasjonen de har behov for.

Som beboer betaler du kun for det du trenger.

Styret inngår en avtale
om felles fiber på vegne
av boligselskapet.



Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRE / GANG	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert og mattlakkert.	Malt og slett fiberduk. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Sparklet og malt himling. Klassisk hvit: NCS S0500-N (Nedfelt himling vurderes hvis vent.-aggr)	Utvendig ringeknapp ved inngangsdør. Generelt stikkontakter etter gjeldene normer. Taklampe leveres.	Det legges opp til styringsmulighet via et styrepanel for ventilasjon. Mulig plassering ventilasjonsaggregat.	Porttelefon Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
KJØKKEN	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert og mattlakkert.	Malt og slett fiberduk. Klassisk hvit: NCS S0500-N Spikerslag bak plassering for kjøleskap.	Sparklet og malt betong med synlige betongelementsjøter. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Stikkontakt for steikeovn, induksjonsplatetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Generelt stikkontakter etter gjeldene normer.	Ett-greps benkebatteri svingbart med høy tut. Med oppløfts ventil til kum og vender for avstenging av vann til oppvaskmaskin. Vann og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk for stekeområdet, med komfyrvakt. Kjøkkenventilator (volumhette) i hvit utførelse.	Kjøkkeninnredning type Norema Pluss Mørke Grå, høyde 2,12m iht egen tegning. Laminat benkeplate og underlimt vask. Gipsforing over deler av overskap til tak. Tilrettelagt for integrert komfyr, oppvaskmaskin, og avsatt plass for frittstående kjøleskap. Det må skjæres ut for platetopp. Det legges opp 3 kostnadsfrie alternative fargevalg på kjøkkenfrontene.
STUE	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert og mattlakkert.	Malt og slett fiberduk. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Sparklet og malt betong med synlige betongelementsjøter. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Stikkontakter ved tak m/bryter. Doble stikkontakter ved gulv. 6er stikk for tv. 1 terminert uttak tv/brebånd.	Balansert ventilasjon	
BAD	Flis 20*20cm, grå farge. Modena Carnaby el. tilsvarende.	Flis 20*40cm, hvit farge. Modena Carnaby el. tilsvarende.	Sparklet og malt himling. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Innfelte led-spotlight i himling. Stikkontakt med to uttak. 1 punkt for lys over speil, m/bryter.	Vegghengt toalett. Dusinisje (se tegning for størrelse) med stålprofiler og herdet glass. Evt. svingbare vegger iht tilgjengelighet. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvvarme	Baderoms innredning fra Norema i lotus hvit med heldekkende vask og intrigert i lys i speil. Det legges opp kostnadsfrie alternative fargevalg: 3 for veggfliser. 5 for gulvfliser.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
DUSJBAD MED WC	Flis 20*20cm, grå farge. Modena Carnaby el. tilsvarende.	Flis 20*40cm, hvit farge. Modena Carnaby el. tilsvarende.	Sparklet og malt himling. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Innfelte led-spotlight i himling. Stikkontakt med to uttak. 1 punkt for lys over speil, m/bryter.	Vegghengt toalett. Dusjnisijsje (se tegning for størrelse) med stålprofiler og herdet glass. Evt. svingbare vegger iht tilgjengelighet. Gulvvarme.	Innredning og produkter velges i samme serie og/eller uttrykk som på hovedbad: - Liten vask m/underskap - Vegghengt speil Det legges opp kostnadsfrie alternative fargevalg: 3 for veggfliser. 5 for gulvfliser.
WC.	Flis 20*20cm, grå farge. Modena Carnaby el. tilsvarende.	Malt og slett fiberduk. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Sparklet og malt himling. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Veggmontert lysarmatur m/ stikk Gulvvarme.	Vegghengt toalett.	Innredning og produkter velges i samme serie og/eller uttrykk som på hovedbad: - Liten vask m/underskap - Vegghengt speil Det legges opp kostnadsfrie alternative fargevalg: 5 for gulvfliser.
SOV	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert og mattlakkert.	Malt og slett fiberduk. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Klassisk hvit: NCS S0500-N	1 stikkontakt v/tak m/bryter. Doble stikkontakter ved gulv.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
BOD Innvendig	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert og mattlakkert.	Malt og slett fiberduk. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Sparklet og malt himling. Klassisk hvit: NCS S0500-N	1 stk lampe i himling.	Plassering av koblingsskap varierer fra bod, gang og bad, men grenser alltid til våtrom. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat på vegg.	Ingen innredning leveres
GARDEROBE	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert og mattlakkert.	Malt og slett fiberduk. Klassisk hvit: NCS S0500-N	Sparklet og malt himling. Klassisk hvit: NCS S0500-N			Skyvedørgarderobe, med hvite flater fra Norema.
BALKONG/ PRIVAT	Betong med sklisikker overflate. Takterrasse leveres med 40x40x5cm tørrstøpte betongheller.	Fasademateriale varierer mellom malt trekledning og/eller tegl.	Betong på underside og forkant balkong er umalt. Ikke tak over øverste balkong.	Lampe type opp/ned lys, med innvendig bryter.		Glassrekkeverk med stender hvor glass stopper over dekke. Håndreke på gesimsen.
PRIVAT MARKTERRASSE 1etg	Terrassebord 28x120 cu impregnert.	Fasademateriale varierer mellom malt	Betong på underside og forkant balkong er umalt.	Lampe type opp/ned lys, med innvendig bryter.		

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
		trekleddning og/eller tegl.				

FELLESAREALER						
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/belegningsstein		Glasstak 1,8x1m med herdet laminert glass.	Lys ved inngangsdør.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon Husnummerskilt Oppheng av OBOS logoen i historisk utførelse på fasade
Entre/hovedinngang pr. trapperom	300x 300 mm sklisikre fliser	Sparklet og malt betong	Sparklet og malt betong. Hvit (T-profil himling A-kant).	Belysning Utvendig ringetablå m/kamera		Postkasser, oppslagstavle. Systemnøkler.
TRAPPEROM / TRAPP	30x30 flis og kontrastflis på repo og trappetrinn for Universell utføringsmarkering.	Sparklet og malt betong	Sparklet og malt betong.	Ringeknapp v/ inngangsdør Nødvendig belysning i tak 1 dbl stikk i hver etg.		Håndløper. Etasjenummer på motsstående vegg ved heis i hver etasje.
SPORTSBOD	Støvbundet betong	Betong støvbundes m/ to strøk hvit maling. Tett vegg opp til 2.10 meter.	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling	Nødvendig belysning		Ingen innredning. Ventilert
GARASJER	Drens asfalt	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling.	Nødvendig belysning		Oppmerking av plasser. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner leverer-1 stk. åpner pr. p-plass
GENERELT						
Innvendige dører: Dører i hvit malt overflate.	Vinduer: Leveres aluminiums belagt utvendig og malt i farge hvit innvendig.	Lister / gerikter: Ikke taklister. Gulvlister mot vegg i samme farge/kvalitet som parkett. Listefri utførelse rundt vinduer og standard malt list rundt dører. Listefritt mellom himling og vegg. Standard malt dørlist med vokset spikerhull.	Overflater: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	Ventilasjon: Separat balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning pr. leilighet og inntak via fasade og generelt avkast over tak. Enkelte leiligheter har grunnet sjaktoverføringer avkast på etasje plan.	Elektro: NEK. 400 2018 legges til grunn.	IKT/Fiber: NEK. 400 2018 legges til grunn.

Romskjema

Oppvarming

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Bad: Vannbåren gulvvarme.
Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.

Diverse

Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Hele eller deler av rom kan bli levert med nedsenket himling/innkassing for tekniske installasjoner. Det kan også bli nødvendig med ytterligere vertikal/horisonal innkassing/sjakter for tekniske installasjoner. Plassering av tekniske installasjoner som er vist på kontraktstegning kan bli endret under detaljprosjekteringen. Utvendige og innvendige 3D illustrasjoner er ikke bindene. Riss i overgang vegg / tak og mellom hulldekker som følge av setninger i konstruksjon utbedres ikke etter overtagelse.

Dugg på utsiden av glass kan oppstå på grunn av god varmeisolering i glasset.

Ved vannbårenvarme i gulv må det påregnes en lengre heve og senke tid på temperatur enn ved elektrisk gulvvarme.

Det vil være begrenset adgang til tilvalg. Se tilvalgslisten.



Kjære nabo i Mariebo

Vi står klare for å hjelpe deg når du skal flytte. Vi møter deg gjerne for en uforpliktende verdivurdering. Hos oss slipper du også å tenke på flyttevask, pakking, lagring og transport. Vi kan fikse alt for deg!

Ikke stress med å finne leverandører, sammenligne tilbud eller følge opp jobben. Du trenger heller ikke bekymre deg for sluttresultatet eller uforutsette utgifter. Vi har gjort den jobben for deg. Og best av alt? Det koster ikke mer enn ved å gå til den samme leverandøren direkte. Vi legger ut for kostnaden og trekker fra utlegget til slutt i oppgjøret.



Bjørg Turid Engeland
b.t.engeland@krogsveen.no
Tlf: 971 72 072



Katrine Hodne Håland
katrine.haland@krogsveen.no
Tlf: 924 61 819



Nikolai Anda
nikolai.anda@krogsveen.no
Tlf: 950 07 006



Sondre Grande
sondre.grande@krogsveen.no
Tlf: 950 10 918



Christian Hauge
christian.hauge@krogsveen.no
Tlf: 936 53 151