MARITOPPEN

SANDEFJORD

usbl

Kjøpsprosess og Usbl
4

Om borettslag
12

Om Maritoppen
15

Kart
25

Utomhusplan
27

Plantegninger
28

Standard for rekkehusene
44

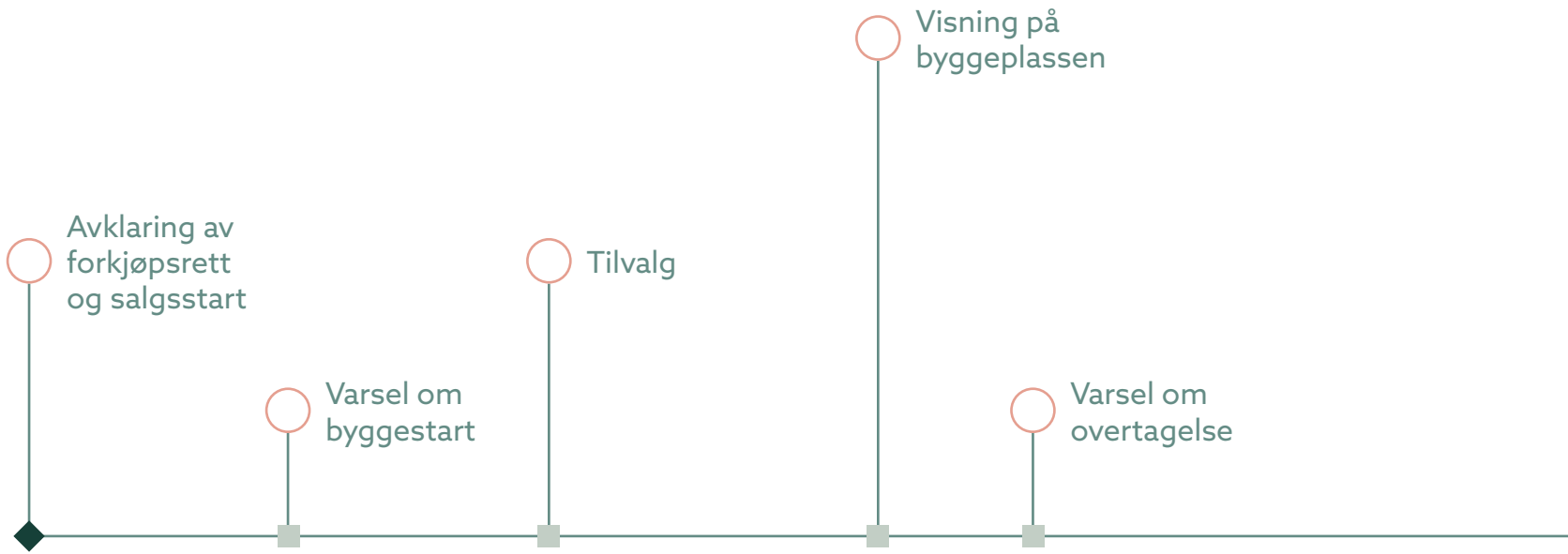
Fellesareal
50

Tekniske anlegg
50

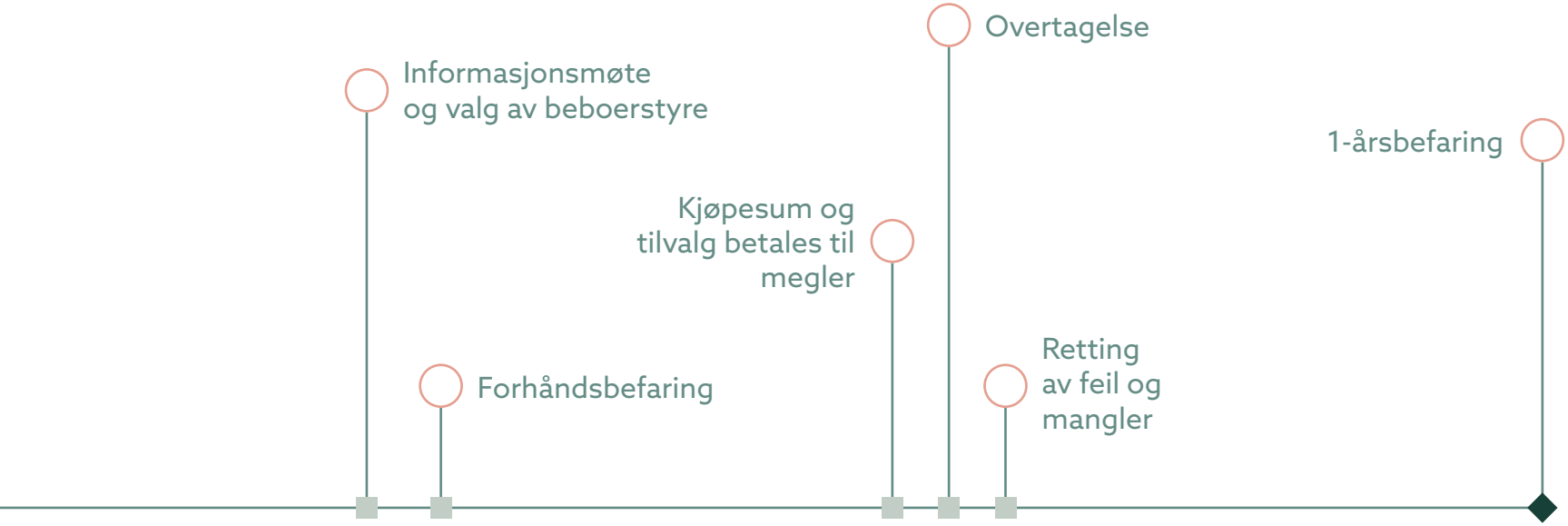
Tilvalg og endringer
51

Nyttige opplysninger
52

Meglers vederlag
57



Det er trygt og enkelt å kjøpe bolig av Usbl



Tidslinjen viser de viktigste milepælene når du kjøper bolig av Usbl. Du vil jevnlig få tilsendt nyhetsbrev med statusoppdateringer fra byggeplassen. Du vil også få varsel og informasjon om hver milepæl i forkant.

På denne måten ønsker vi å sikre at du er godt informert og forberedt underveis.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Som tilvalg kan man bestille pipe og peisovn.

Vi hjelper deg med å oppfylle boligdrømmen

Ikke la drømmehjemmet skli unna! Meld deg inn i Usbl nå, og stå først i køen når nye boliger legges ut for salg. Alle kan kjøpe bolig på Maritoppen, men som Usbl-medlem får du velge først! Som medlem i Usbl har du nemlig forkjøpsrett slik at du enklere kan sikre deg boligen du har sett deg ut. Du får også tilgang til en mengde prisgunstige og spennende medlemsfordeler. Her er det penger å spare!

Se mer på usbl.no

Maritoppen bygges og forvaltes av Usbl

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 100 000 medlemmer og forvalter 1 600 borettslag og sameier over hele Østlandet.

Helt siden 1948 har vi bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer, og bygger alt fra urbane leiligheter til koselige rekkehus i skogkanten. Vi har et langsiktig og bærekraftig perspektiv i alt vi gjør, og har alltid i fokus at det skal være godt å bo og leve her. Vi står ovenfor store samfunnsmessige og miljømessige utfordringer, og som boligbyggelag ønsker vi å gjøre det litt enklere for alle å bidra der de kan.

Usbl har et stort fokus på å både bygge og forvalte på en mest mulig bærekraftig måte. Vi skal redusere klimaavtrykket både i vår boligproduksjon, men også i måten boligene forvaltes på i ettertid. Derfor er vi opptatt av alt fra fossilfrie byggeplasser, til å legge til rette for flere sosiale fellesområder og delingstjenester. Vi jobber dessuten målrettet med å få tilfredse kunder i boligprosjektene våre. I fjorårets kåring fra Prognosesenteret om boligprosjektet med mest tilfredse kunder, kom Usbl på delt 4. plass med boligprosjektet Mosserødkroken borettslag.

Vi er i dag medlem av Grønn Byggallianse, og har tilsluttet oss deres 10 strakstiltak for boligbygging. Vi har også signert Bygg21 sine anbefalinger for beste praksis i byggenæringen, for å bidra til å effektivisere boligproduksjonen. I tillegg er vi et Miljøfyrtårn. Dette er alle viktige tiltak for å øke vårt fokus på miljø og bærekraft både internt og eksternt.

Vær trygg
- vi i Usbl er tett på
i hele byggets levetid

Maritoppen forvaltes av oss i Usbl. Det gir deg og alle de andre som bor her trygghet, da vi har en solid erfaring i å ta vare på bygg og de som bor der.

- Vi har systemer for overtakelse av nye boliger og om nødvendig; reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vi har vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Vi har rutiner for inndrivelse av felleskostnader ved mislighold
- Vi sikrer borettslaget mot tap av felleskostnader
- Kostnader ved eventuelt usolgte boliger i prosjektet blir dekket av oss

Hva vil det si at Maritoppen er et borettslag?

HVA ER ANDELSLEILIGHET

En andelsleilighet vil si at man eier en del av et borettslag. Selve borettslaget eier eiendommen og bygningene, mens du som andelseier har borett der. En stor forskjell fra selveierleilighet er at de som kjøper en andelsleilighet, kjøper for å bo der selv.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån som tar sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som betales av boligkjøperen. Når du skal kjøpe en bolig i et borettslag betaler du derfor et innskudd, pluss boligens andel av fellesgjelden. Pass derfor på at du ser på totalprisen, ikke bare innskuddet når du skal kjøpe en andelsleilighet.

Du betaler også en månedlig del av felleskostnadene som skal dekke renter og betjening av fellesgjelden, men også faste kostnader som vedlikehold, strøm i fellesrom og offentlige avgifter. Når det er behov for det, kan borettslaget ta opp felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

IN-ORDNING

Maritoppen har en IN-ordning. Det betyr at du kan betale ned fellesgjeld som det best passer deg.

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslagets samlede gjeld. Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden kan reduseres hvis du benytter deg av IN-ordning. IN-ordning må vedtas av borettslaget og lar andelseiere nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin når de selv måtte ønske. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr 100 000 per nedbetaling, så fremt ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

PASSER DETTE FOR MEG?

Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er blant annet at det gir fleksibilitet i mulighetene til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler, eller vil kunne ha mulighet til

å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn borettslagets fellesgjeld. Dette kan altså innebære at det for mange kan bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt.

ANDELSLEILIGHET MED HØY FELLESGJELD

Ettersom borettslag er delvis finansiert med et felleslån, er det ikke uvanlig at fellesgjelden er høy. Det betyr ikke at du bør styre unna.

Fellesgjeld kan være gunstig grunnfinansiering, spesielt for unge nyetablerte. Det er fordi denne gjelden kan ha gunstigere betingelser enn hva en ung låntaker selv kan oppnå i banken. Men du bør være klar over at i borettslag med høy fellesgjeld, kan bokostnadene fort skyte i været når avdragene begynner å løpe.

KAN MAN LEIE UT EN ANDELSLEILIGHET?

I utgangspunktet har du begrenset mulighet til å leie ut boligen din i et borettslag. Generelt sier reglene at du må ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut. Du kan heller ikke leie den ut mer enn tre år om gangen. Unntaket er om du må flytte for en midlertidig periode, som for eksempel at du skal studere eller jobbe i en annen by.

Man kan også fritt leie ut boligen til ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret.

Styret i borettslaget må godkjenne leietakere og utleieperioden. Leietakeren får samme plikter som deg og må følge reglene i borettslaget.

DOKUMENTAVGIFT

En dokumentavgift kan kalles et eierskiftegebyr som man må betale til staten. Kjøper du bolig på Maritoppen er dokumentavgiften på 2,5 prosent av verdien på boligens andel i tomten.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

På flyttefot?

Ønsket om en ny bolig dukker opp hos de fleste fra tid til annen. Kanskje er det tanken om større leilighet eller hus som lokker, eller muligheten for å ha en koselig og akkurat passe stor uteplass. For noen har beliggenheten alt å si, mens andre faller for smarte løsninger og moderne materialbruk. Familieforøkelse gjør at vi ofte får andre krav til planløsning og utforming av boligen.

Uansett hva som er årsaken til at nettopp du nå er på boligjakt, er det fint å vite at Usbl bygger praktiske og stilige boliger som det er enkelt å innrede og trives i, for både store og små. Å flytte inn i en helt ny bolig der du slipper å tenke på oppussing i lang tid fremover, frigjør dessuten tid til det som faktisk betyr noe for deg og dine. Det gir en enklere og smidigere hverdag. Vårt mål er at du skal finne roen, kjenne tilhørighet og få den gode hjemmefølelsen. Velkommen til ditt nye hjem.

Vi bygger nå 16 splitter nye rekkehus på Maritoppen, som ligger akkurat passe landlig, men også sentralt til i Sandefjord. Hvert rekkehus er på 145 m^2 BRA, fordelt på tre etasjer. I underetasjen ligger garasje, bad/vaskerom, sportsbod og teknisk rom, i første etasje finner du et stort og luftig allrom som huser stue og kjøkken, mens andre etasje byr på tre flotte soverom, bad/WC og en herlig loftstue. Denne kan for eksempel brukes som tv-stue, hobbyrom eller lekerom. Alle rekkehusene har så klart både stor markterrasse som er delvis overbygd og balkong.

Som Usbl-medlem har du forkjøpsrett når boligene legges ut for salg. Tenk så deilig å få velge før “alle andre”!

Landlige omgivelser - sentralt i Sandefjord

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Rekkehusene på Maritoppen ligger høyt og usjenert bare fire kilometer fra Sandefjord sentrum. Perfekt for deg som både ønsker en litt landlig følelse, samtidig som du kan glede deg over alt den koselige kystbyen har å by på.

Både dagligvareforretning, barnehage og barneskole ligger i kort gangavstand fra Maritoppen, og er du glad i å trene er det fint å vite at det også er kort vei til treningssenteret. Den ene dagen kan du nyte bylivet, handle, gå på konserter, spise på restaurant eller kose deg på kafé, den neste dagen kan du tilbringe i vakker natur.

Du har både skogen og sjøen i nærheten, og området byr på en mengde fine turstier og rekreasjonsmuligheter. Sommerstid kan du bade fra mange herlige badeplasser, og du kan også gå den vakre Kyststien, som virkelig er en flott opplevelse. Sandefjord byr dessuten på flere flotte parkområder, for ikke å snakke om golfbanen med 18-hull på Sandefjord Golf. Siden byen ligger ved sjøen er dette en ypperlig plass å bo om du liker båtlivet. Sjekk ut Sandefjord Seilforening og Granholmen campingplass.

Bor du allerede i Sandefjordsområdet, er du sikkert kjent med Store Bergan og Marumskogen, et populært utfartssted. Her ligger alt til rette for en aktiv fritid, enten du vil sykle, ta en spasertur eller løpetur. Her finner du koselige turstier om sommeren og oppkjørte skiløyper vinterstid. Er du glad i historie er det dessuten et must å besøke gravplassen Istrehågan. Her ligger fem steinsettinger og to skipssettinger fra så langt tilbake som første del av folkevandringen!

Det fine med å bo på Maritoppen er at du ikke trenger å velge mellom å bo i byen eller ute på landet, du har begge deler i nærheten – akkurat når du vil.

Sett ditt preg på boligen

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Når du får nøklene til ditt nye rekkehus på Maritoppen, er du den første som flytter inn i boligen. Det vil si at alt er helt nytt og fresht, ingen har brukt verken kjøkken eller bad før deg. Du slipper å tenke på renovering og oppussing på mange år fremover, her kan du bare møblere og innrede slik du vil.

Rekkehusene går over tre plan, er lyse og luftige med godt lysinnslipp. Gjennomtenkt planløsning og fleksible løsninger gjør rekkehusene til gode hjem det er lett å trives i.

Rekkehusene bygges med tidsriktige og moderne materialer og dempede lune farger, både ute og inne. Det gir en gjennomført stil og understreker husenes form. På gulvene blir det lagt 1-stavs hvittonet eikeparkett, som passer perfekt til den lyse, skandinaviske stilen. På gulvene i entré, bod og vaskerom blir det lagt fliser. På badene har man selvfølgelig gulvvarme med store, moderne fliser.

Her kan du kan velge blant flere ulike farger på flisene, slik at du får det akkurat slik du vil ha det. Kjøkkeninnredningen leveres med integrerte hvitevarer som stekeovn i høyskap, kombiskap med kjøl/frys, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Hvert rekkehus har stor, privat markterrasse samt en usjenert, deilig balkong med direkte utgang fra stue/kjøkken. Markterrassen er delvis overbygd og ligger inntil “berget/fjellet” som boligene bygges rundt. Her ute kan du invitere venner og familie til middag, du kan slappe av i solen eller dyrke planter og blomster i krukker og kasser. Utenfor døren finner du også flotte uteområder, det er bare å ta med kaffekoppen og sette seg ned på berget og ta en pust i bakken. Er du lei av å kjøre rundt og lete etter parkeringsplass hver dag, er det godt å vite at du her har egen innvendig garasje i underetasjen med mulighet for elbil-lading.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Vi i Usbl bygger fremtidsrettede boligprosjekter, både med tanke på bærekraft og forvaltning, og dette gjelder så klart også Maritoppen. Usbl har over 70 års erfaring som boligutvikler, og vi samarbeider med anerkjente arkitekter og solide aktører i byggebransjen. Du skal føle deg trygg når du kjøper en Usbl-bolig. Vi håper du finner ditt nye hjem hos oss.

Landlig og sentralt?
Ja, takk – begge deler

Det er kort vei
til Sandefjord
Golfklubb med
18-hulls golfbane
og gode fasiliteter

Store Bergan har
gode muligheter for
idrett året rundt

Nærområdet er fullt
av gode turmuligheter
- langs kysten eller i
skogen

Kort vei til det du trenger

1	Store Bergan barneskole / Berganhallen	**0,6 km**
2	Ranvik ungdomsskole	**2,9 km**
3	Kulturbarnehagen Noahs Ark	**1,2 km**
4	Sole barnehage	**1,2 km**
5	Meny Åsane	**1,1 km**
6	Rema 1000 Thorøya	**1,7 km**
7	Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	**4,9 km**
8	Hvaltorvet Kjøpesenter	**5,2 km**
9	Sandefjord Vinmonopol	**4,8 km**
10	Shell/7-Eleven Park	**4,0 km**
11	Marihauen busstopp	**0,1 km**
12	Sandefjord stasjon	**5,6 km**
13	Sandefjord Golfklubb	**7,1 km**
14	Store Bergan idrettslag	**2,5 km**
✈	Torp Sandefjord lufthavn	**14,6 km**

E18
Sandefjord
12
7
8
9
10
303
14
2
Furustadveien
Haneholmveien
13
4
6
1
MARITOPPEN
303
Skallebergveien
11
Kiserødveien
5
3

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

67S
67R
67P
67N
67M
67L
67K
67J
67A
67B
67C
67D
67E
67F
67G
67H
Lekeplass
Lekeplass
R.bod

HUS

A

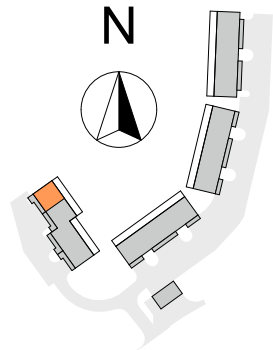
STØRRELSE

145 m² BRA

124 m² P-rom

ROM

4



HUS

B

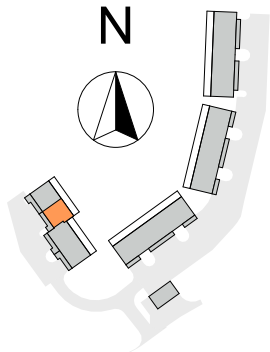
STØRRELSE

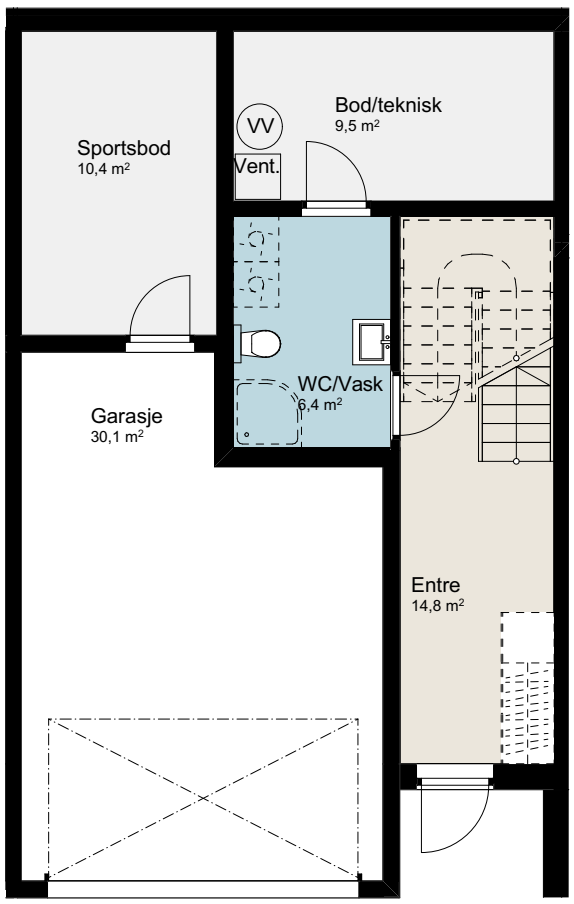
145 m² BRA

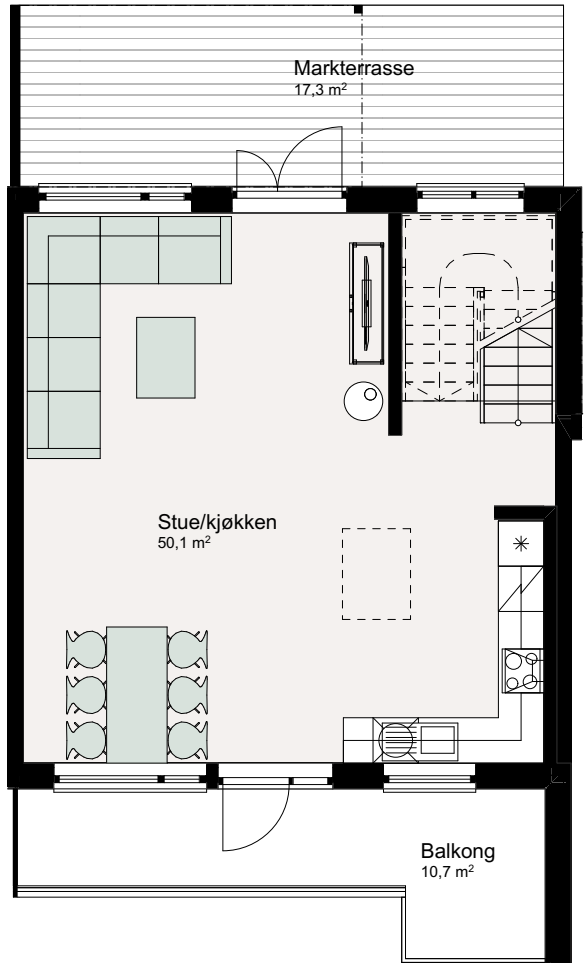
124 m² P-rom

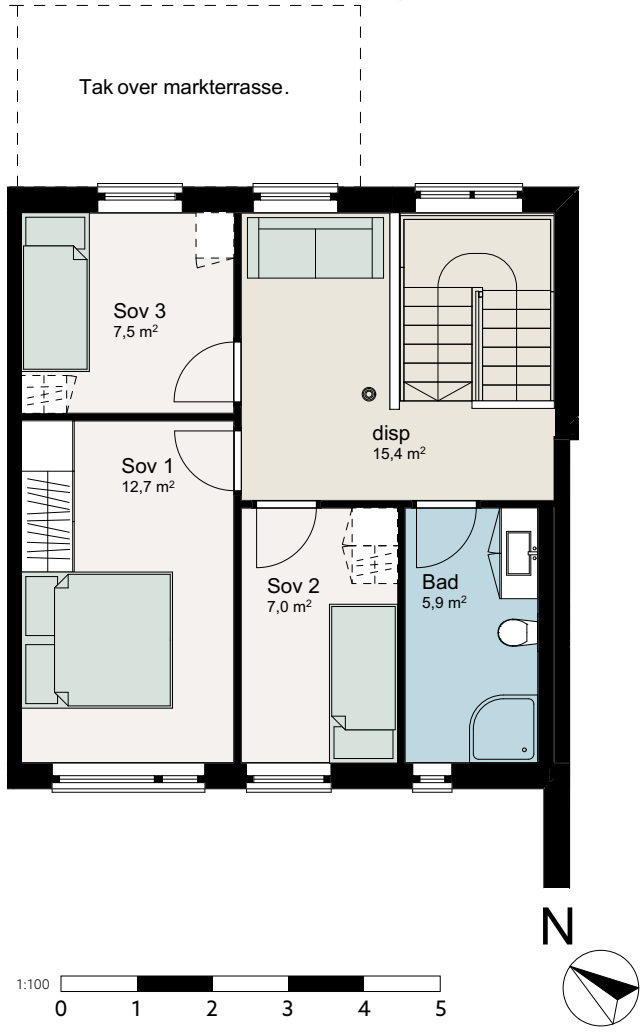
ROM

4









HUS

C

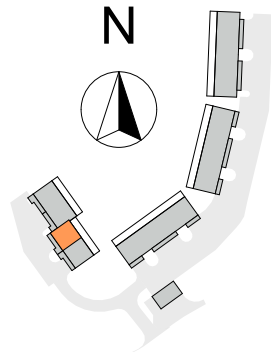
STØRRELSE

145 m² BRA

124 m² P-rom

ROM

4



HUS

D

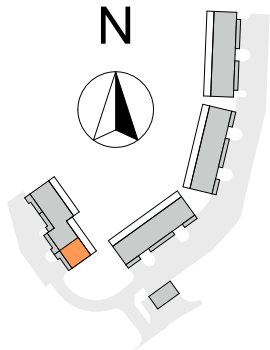
STØRRELSE

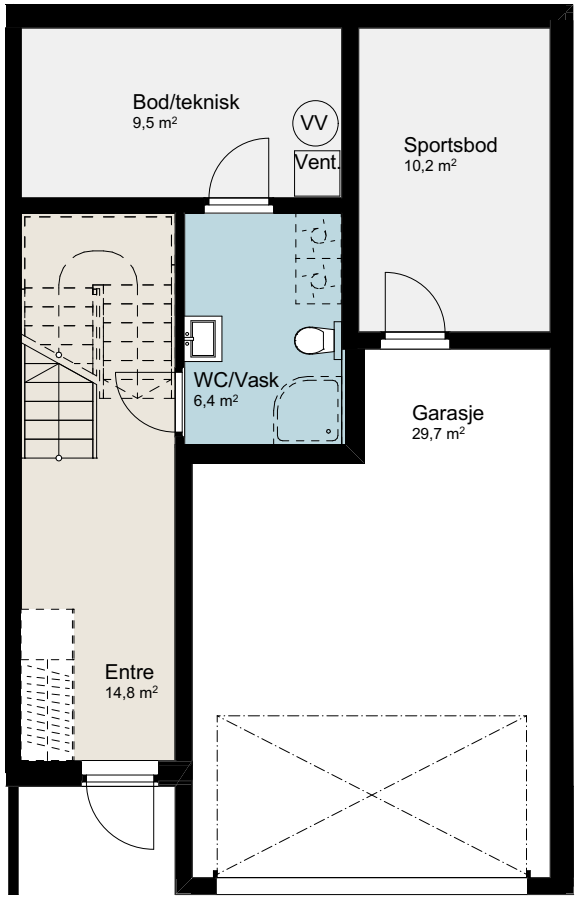
145 m² BRA

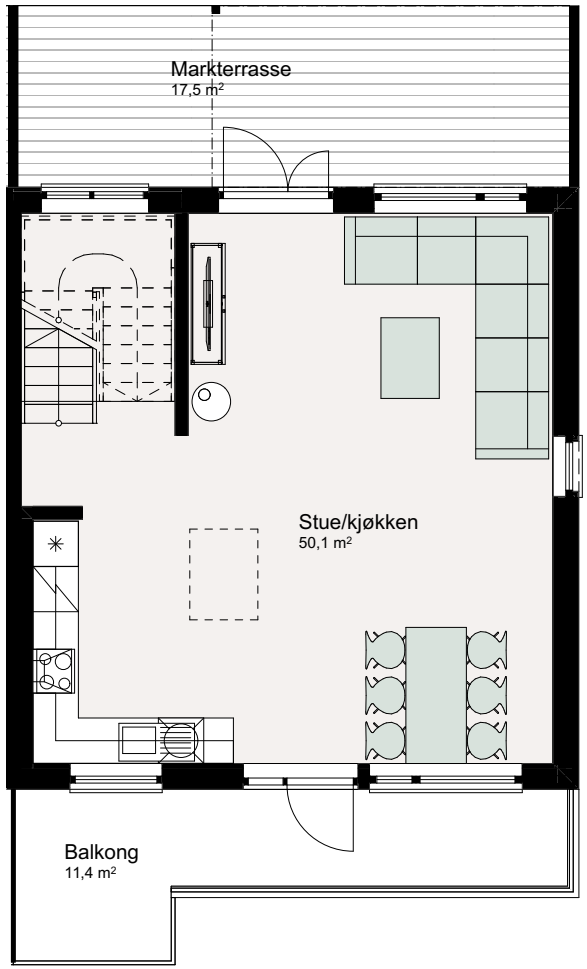
124 m² P-rom

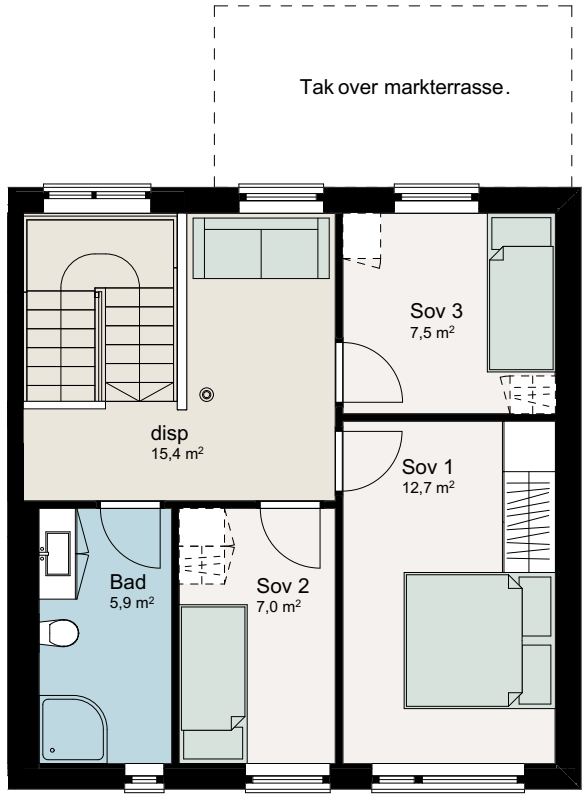
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

HUS

E

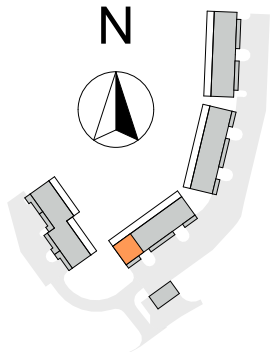
STØRRELSE

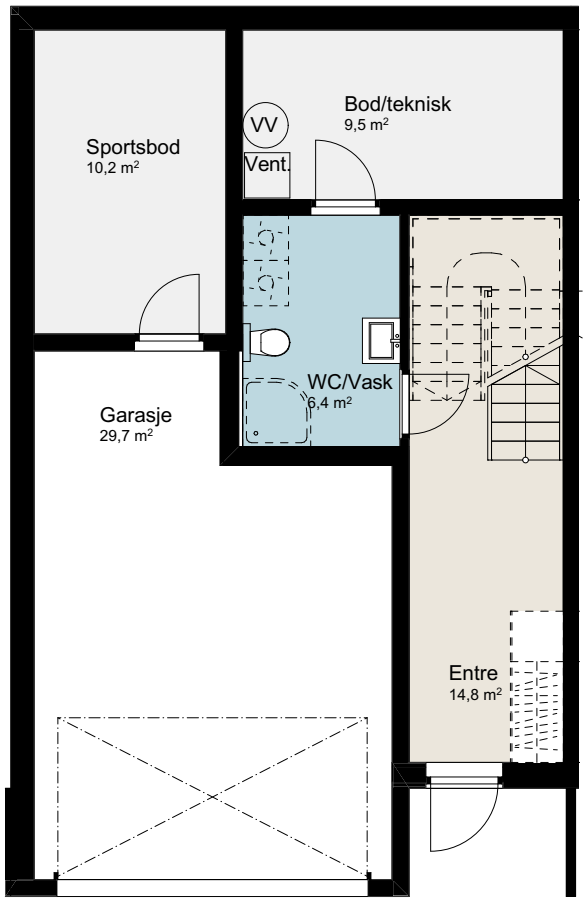
145 m² BRA

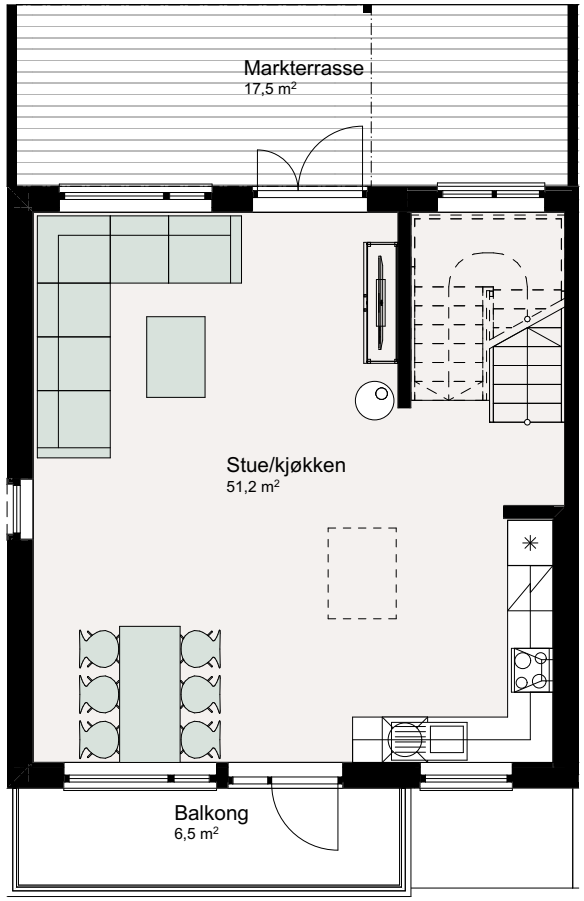
124 m² P-rom

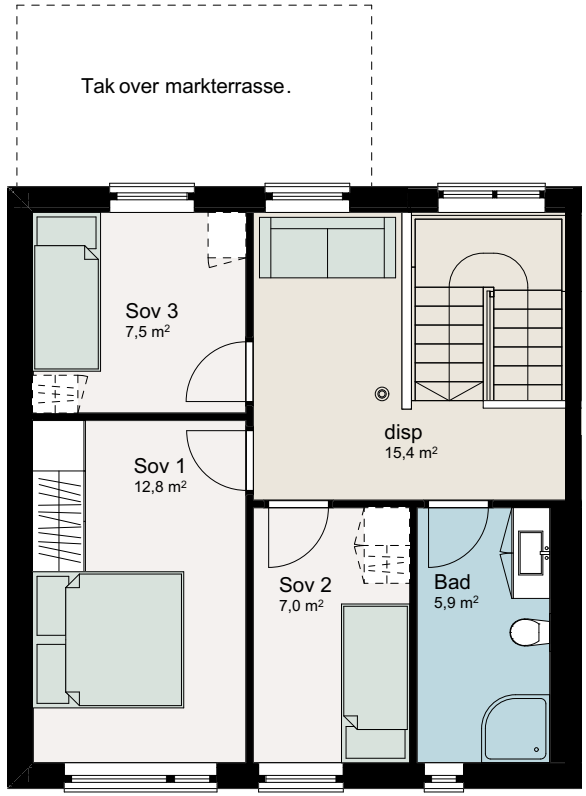
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

N

HUS

F

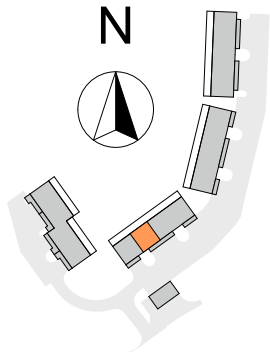
STØRRELSE

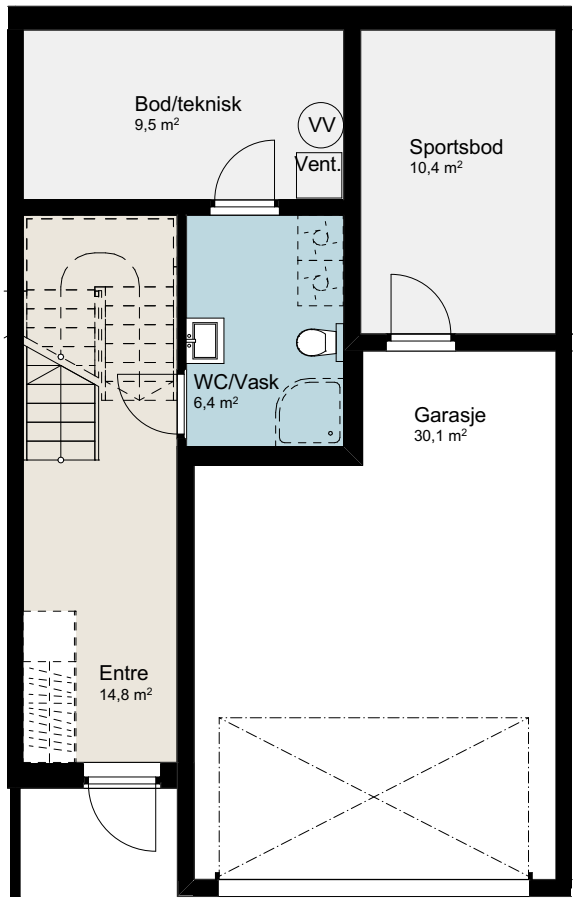
145 m² BRA

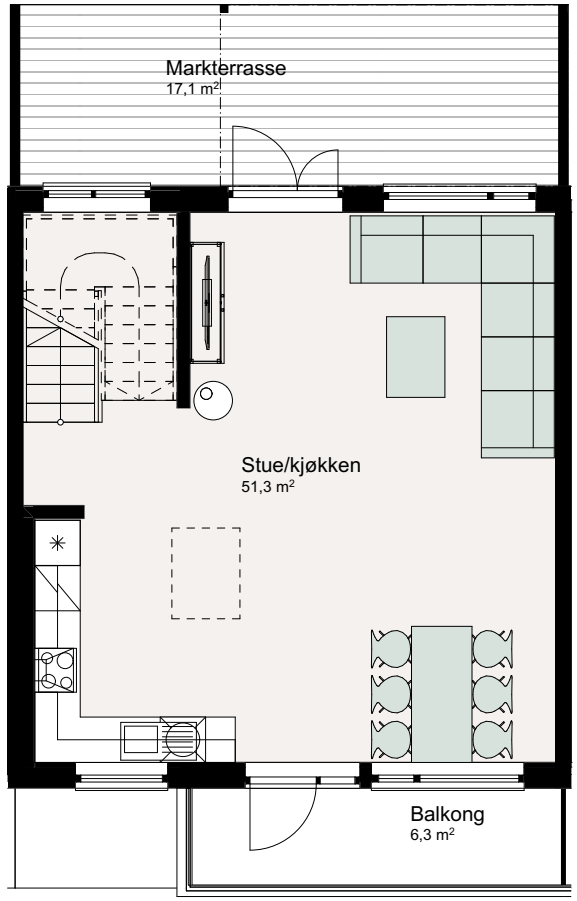
124 m² P-rom

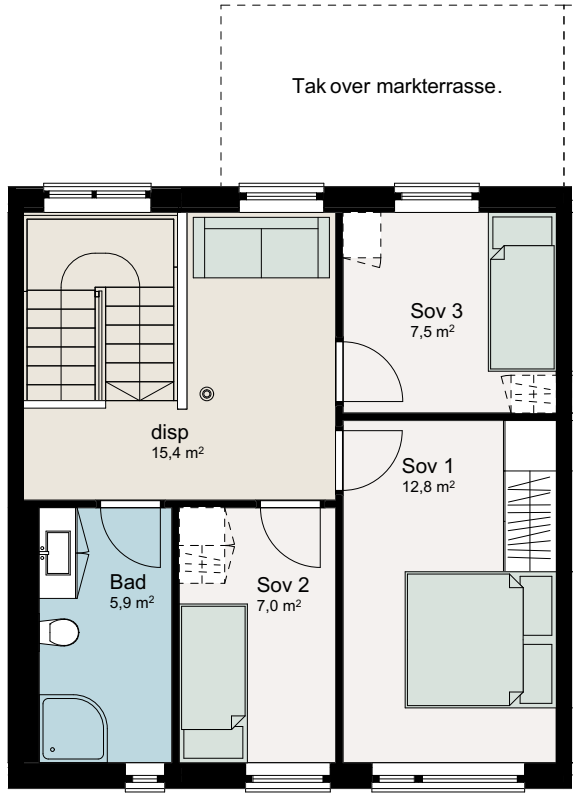
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

HUS

G

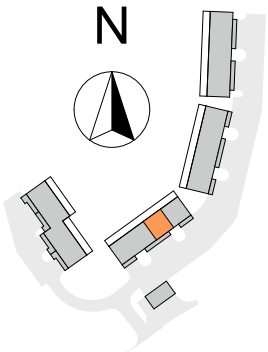
STØRRELSE

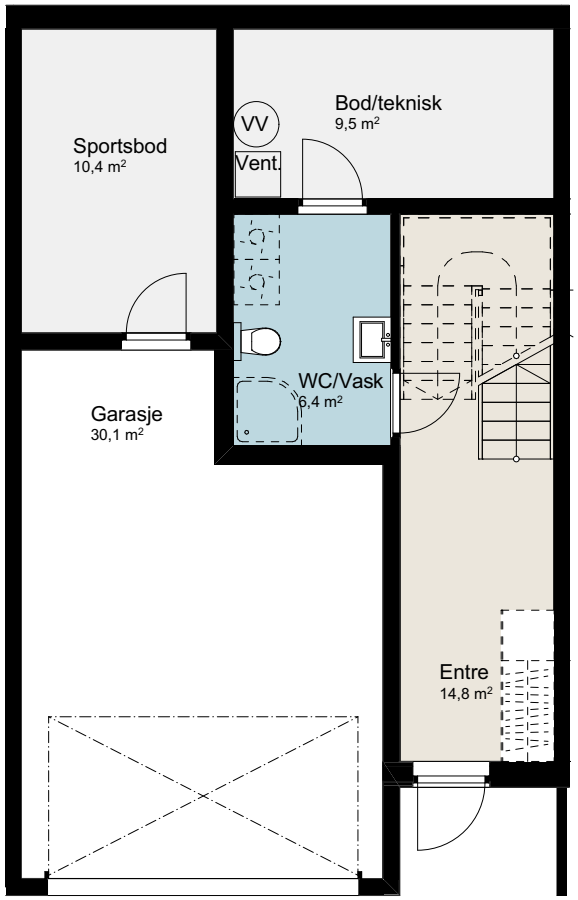
145 m² BRA

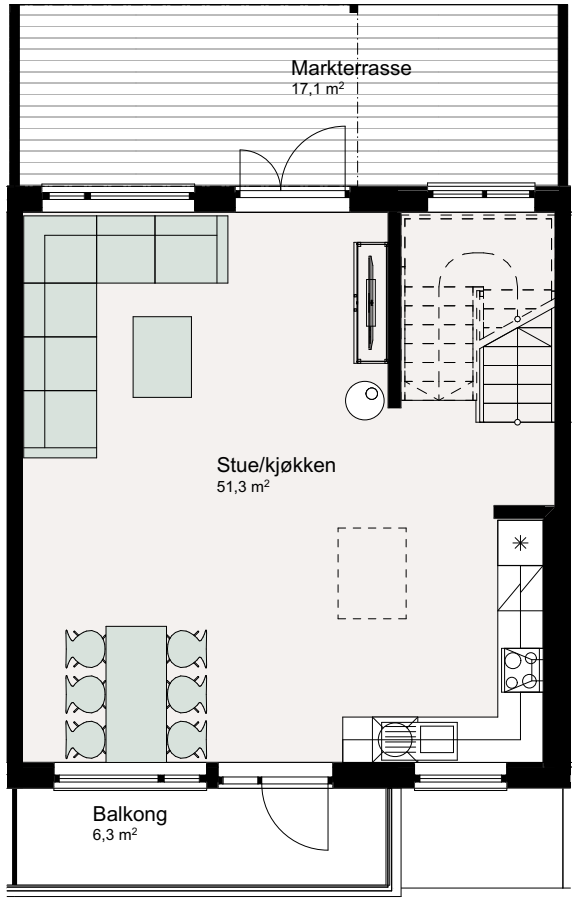
124 m² P-rom

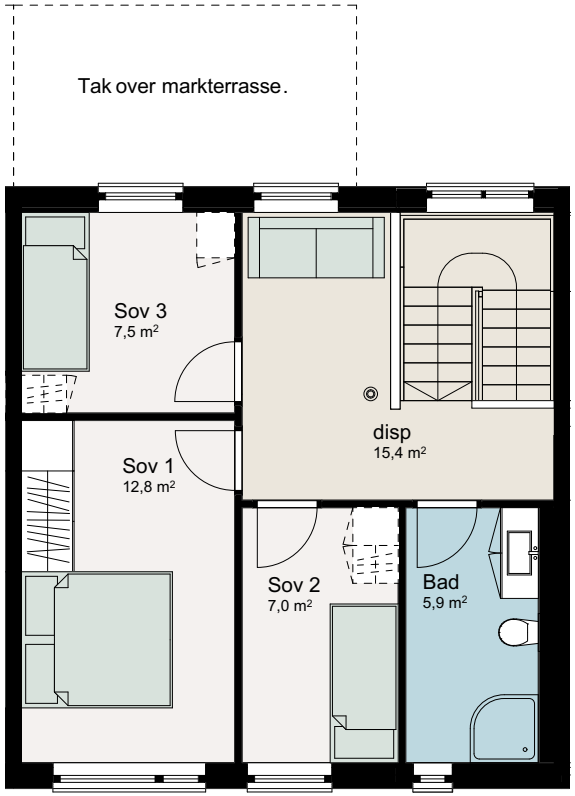
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

HUS

H

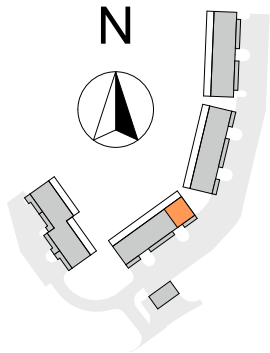
STØRRELSE

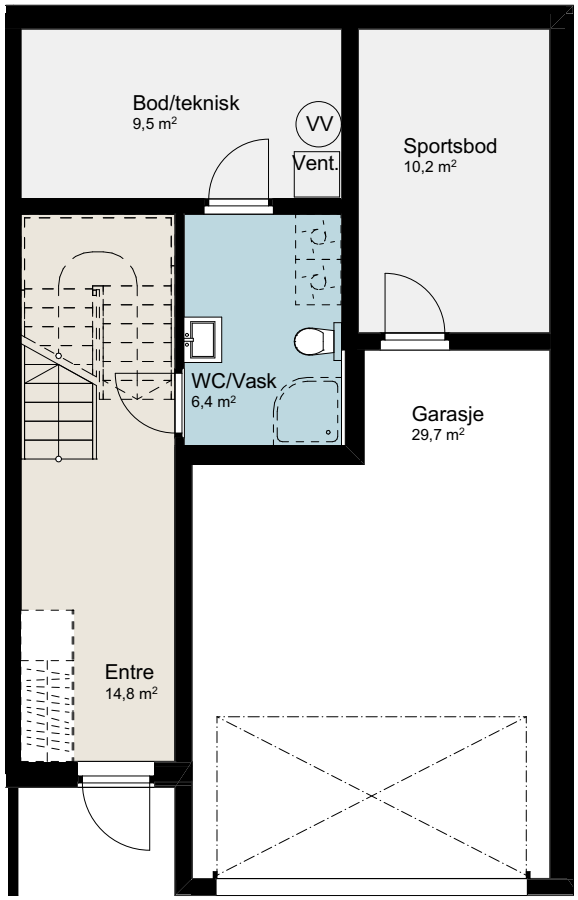
145 m² BRA

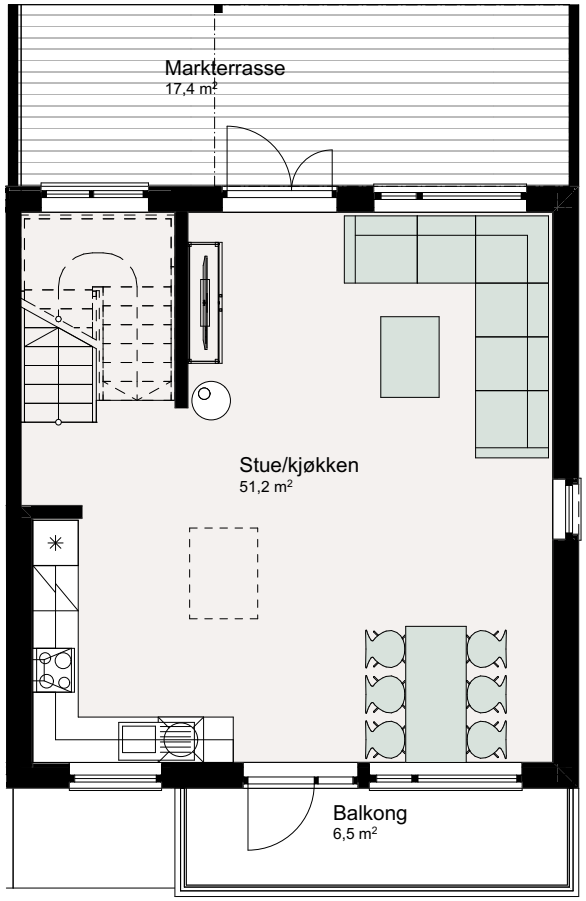
124 m² P-rom

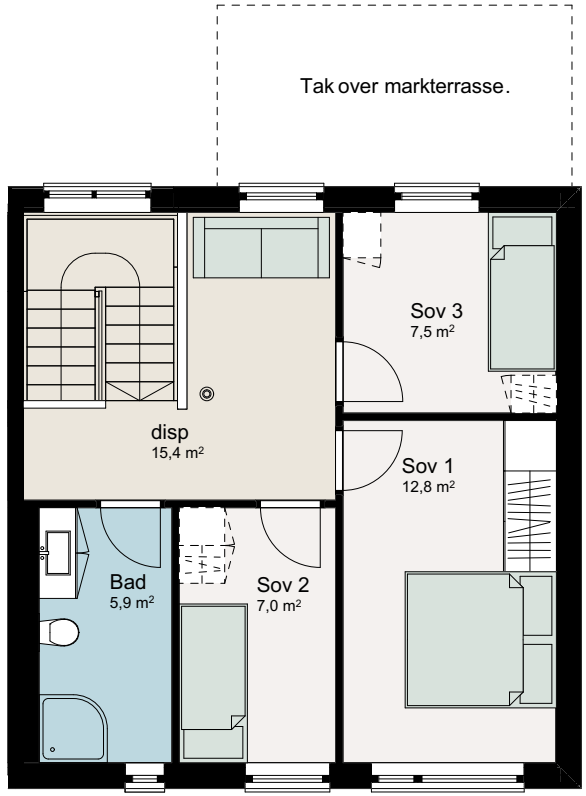
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

N

HUS

J

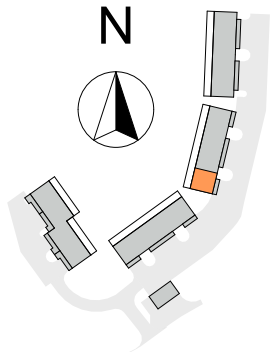
STØRRELSE

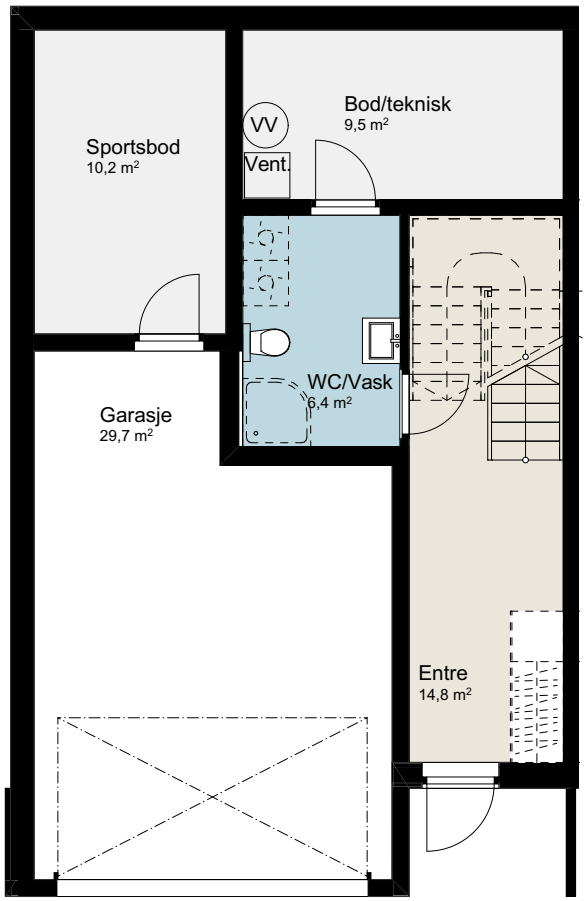
145 m² BRA

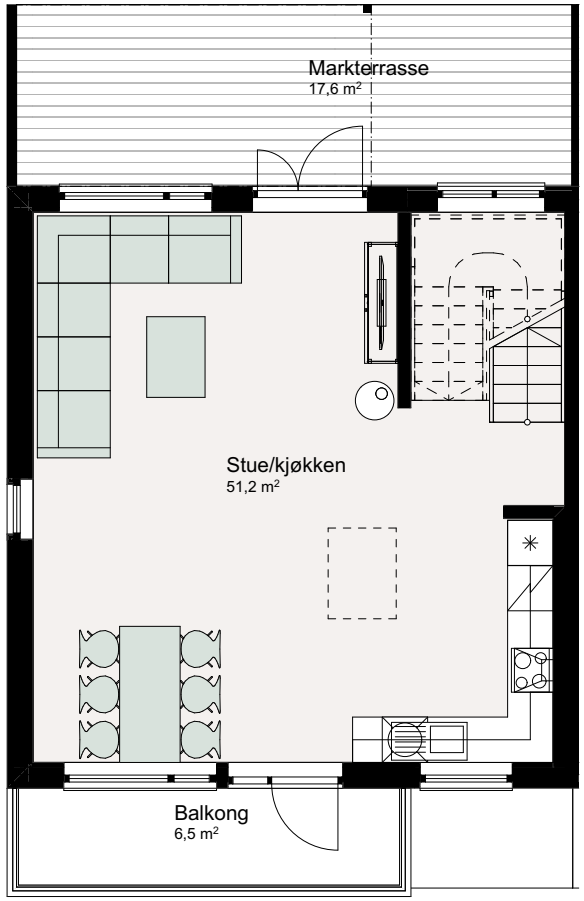
124 m² P-rom

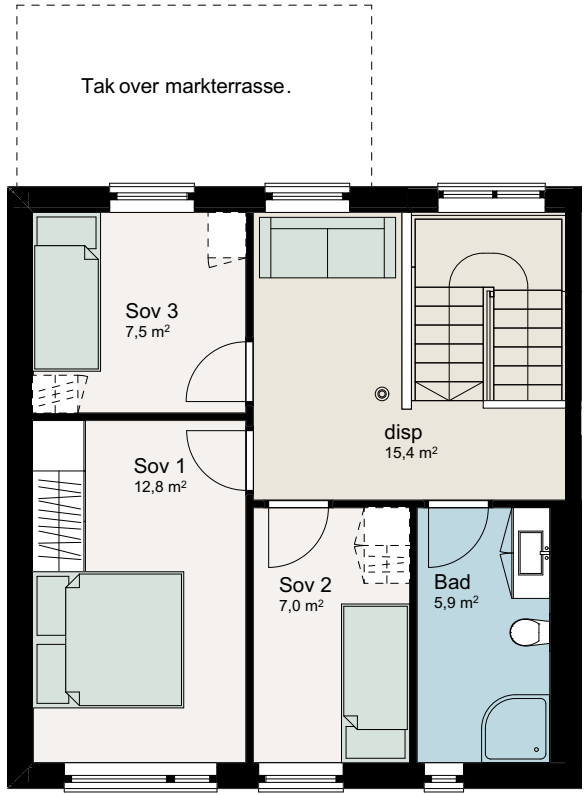
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

N

HUS

K

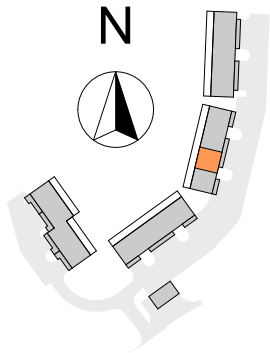
STØRRELSE

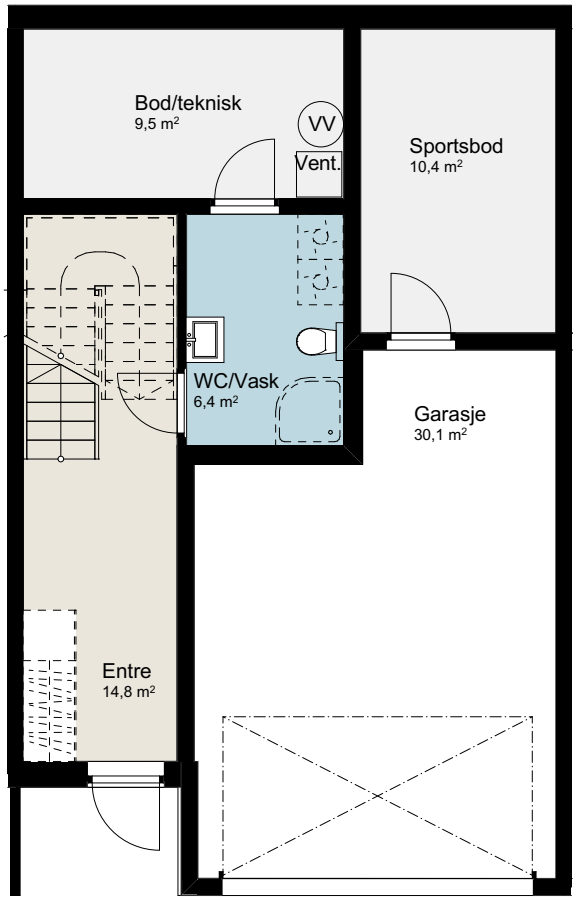
145 m² BRA

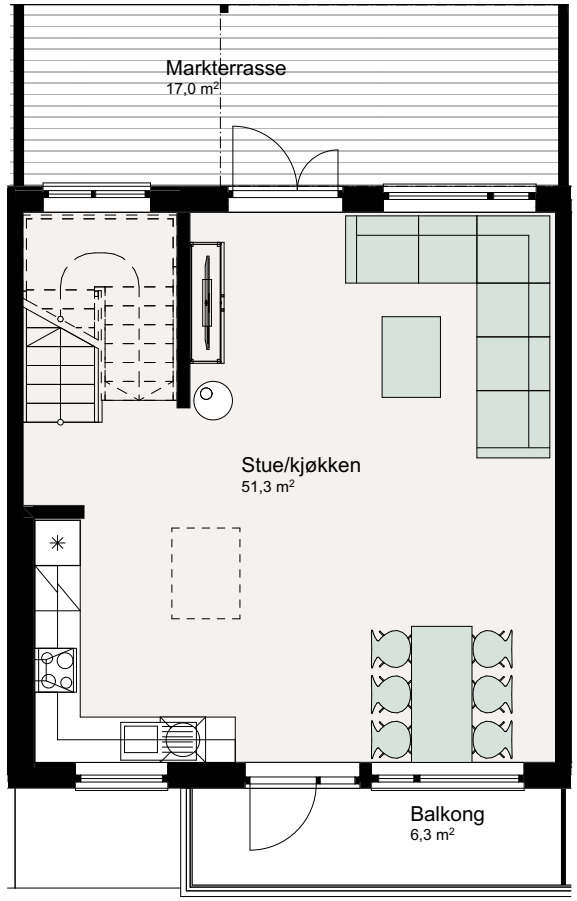
124 m² P-rom

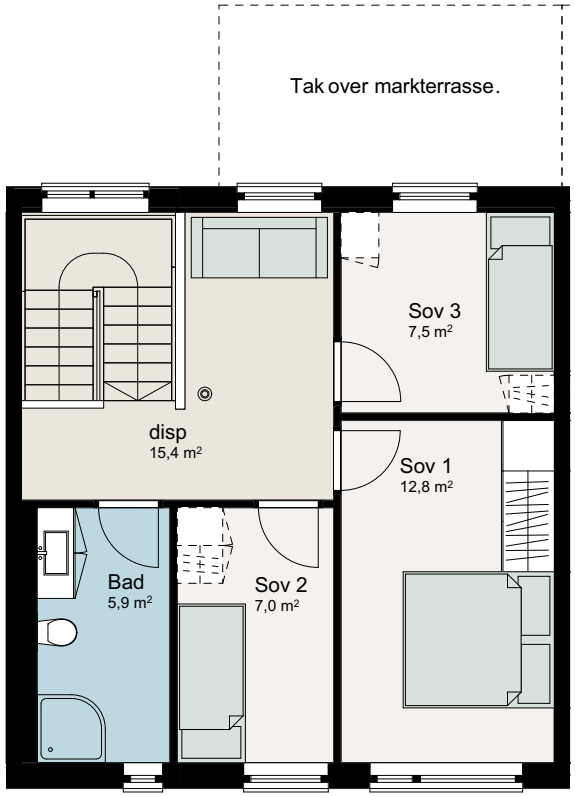
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

HUS

L

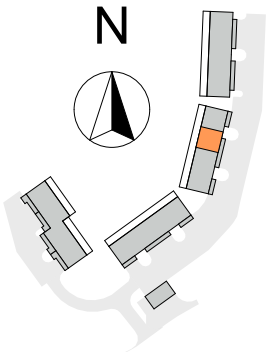
STØRRELSE

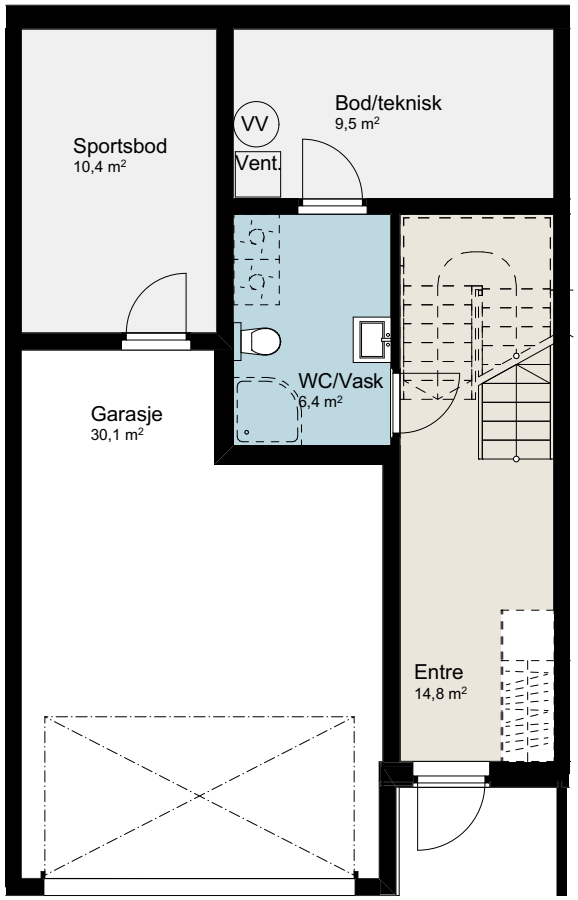
145 m² BRA

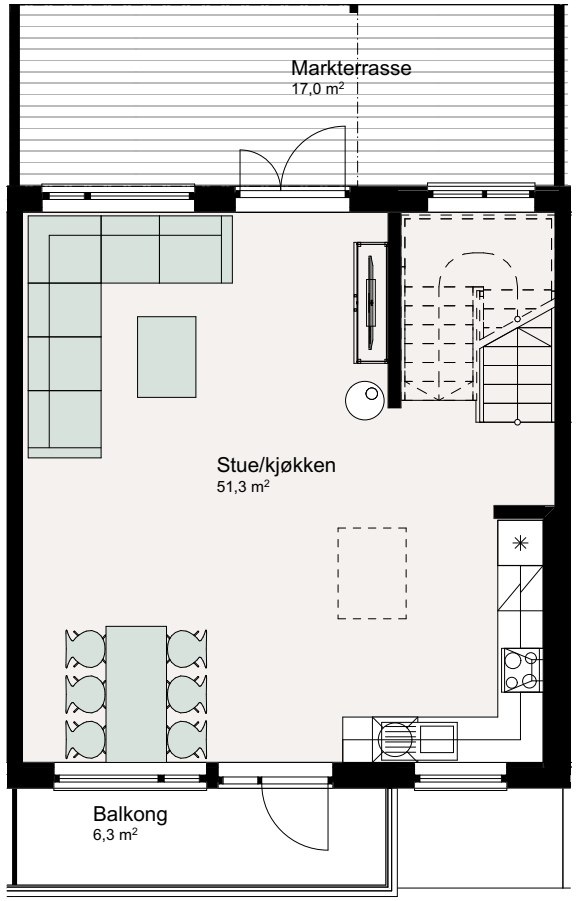
124 m² P-rom

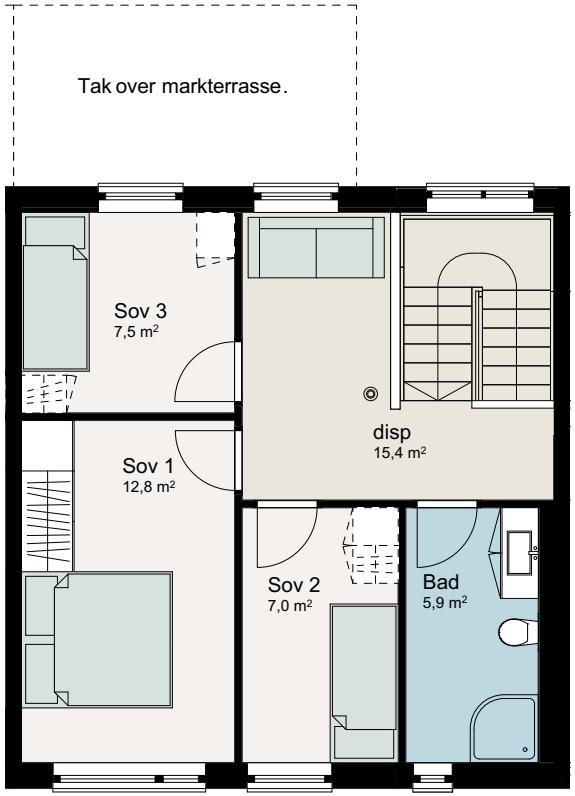
ROM

4









1:100

0 1 2 3 4 5

N

HUS

M

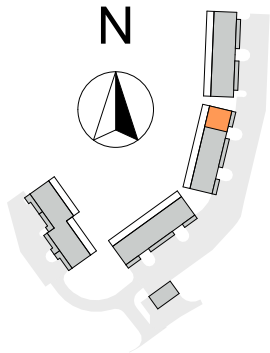
STØRRELSE

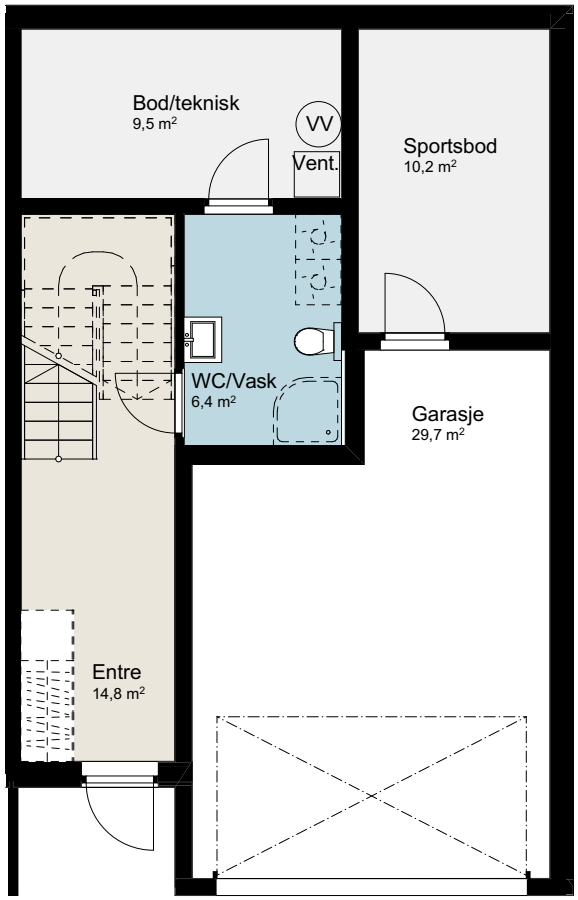
145 m² BRA

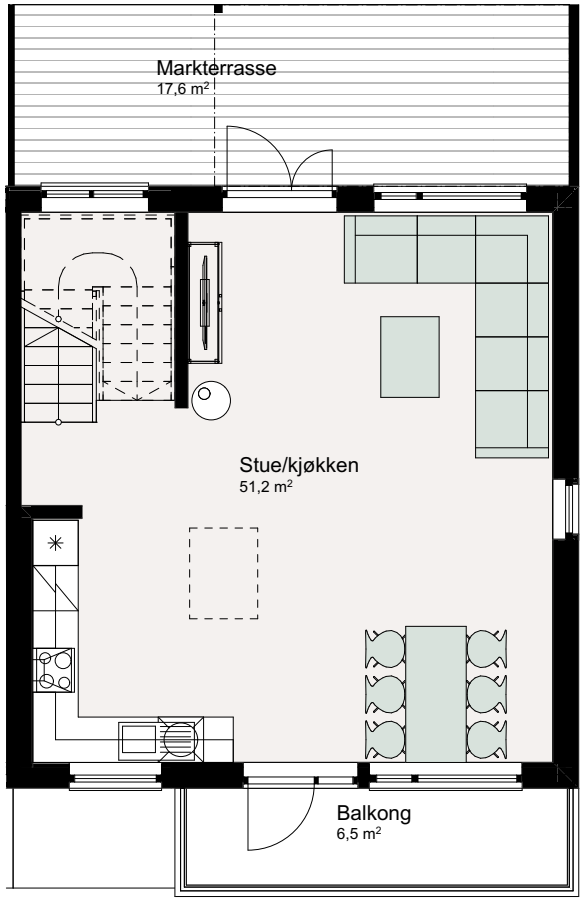
124 m² P-rom

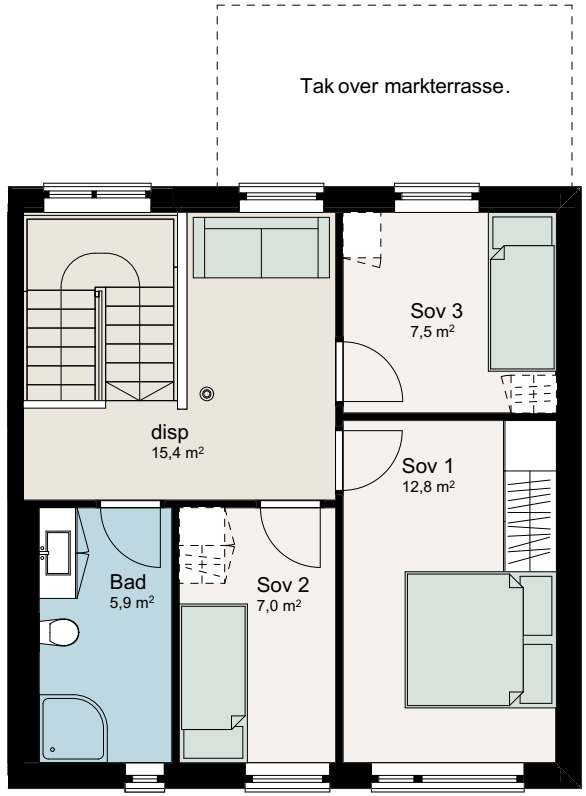
ROM

4







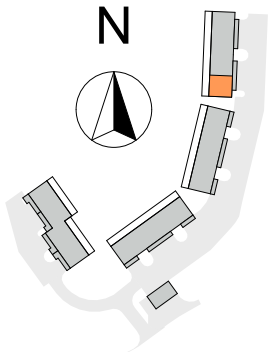


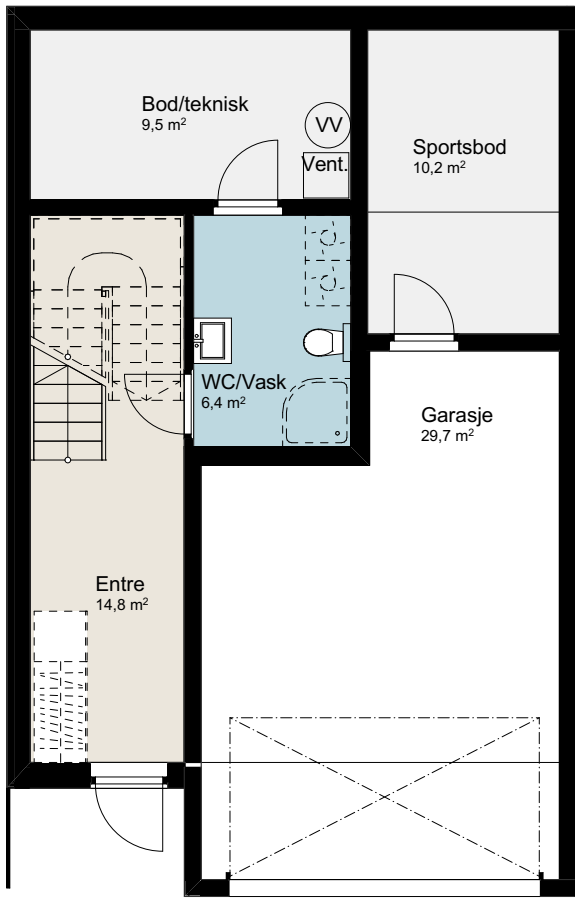
1:100

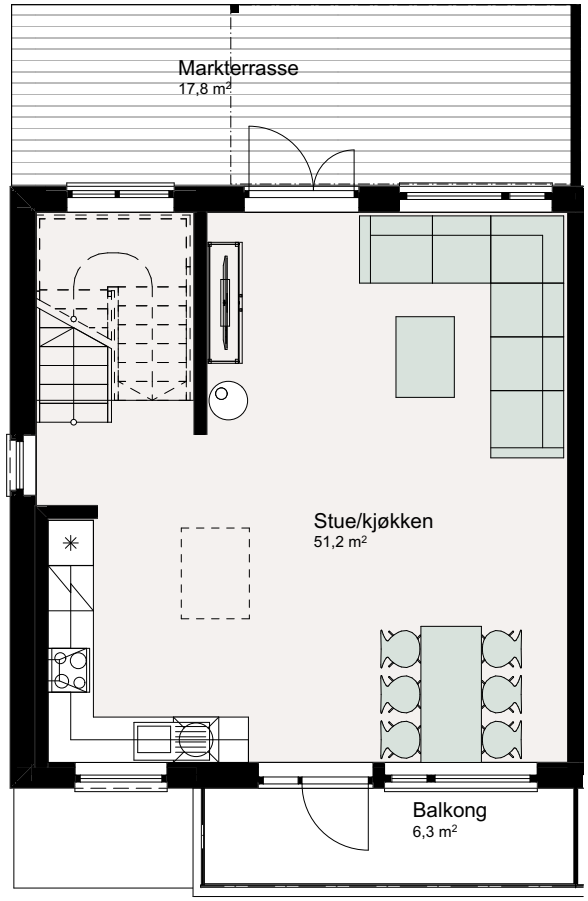
0 1 2 3 4 5

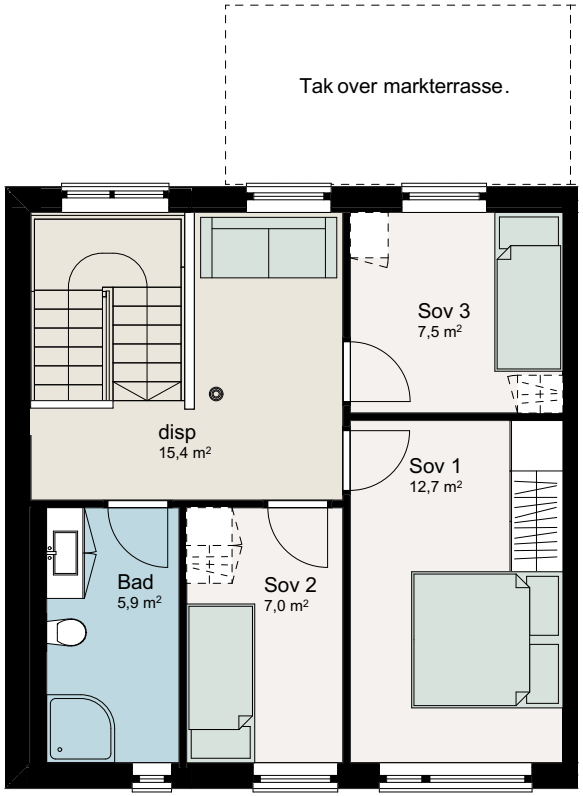
N

HUS	STØRRELSE	ROM
N	145 m² BRA 124 m² P-rom	4





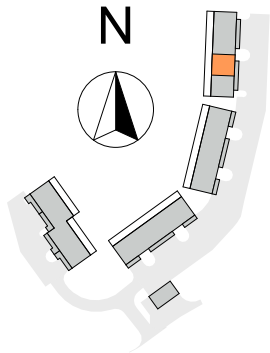


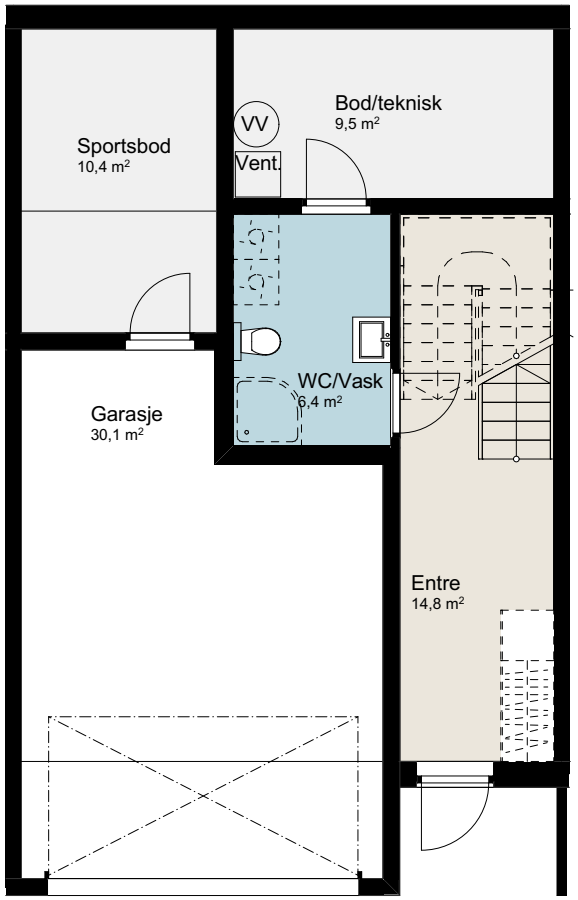


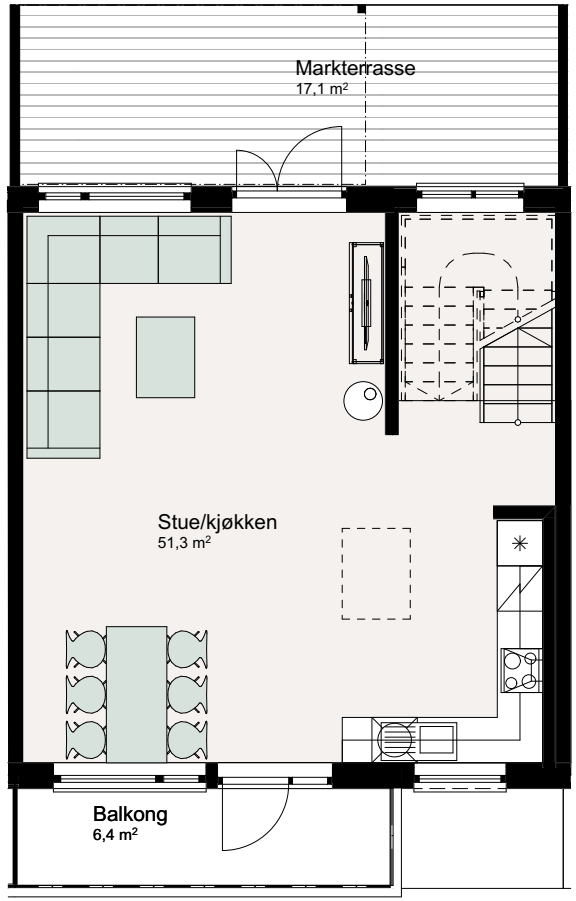
1:100 0 1 2 3 4 5

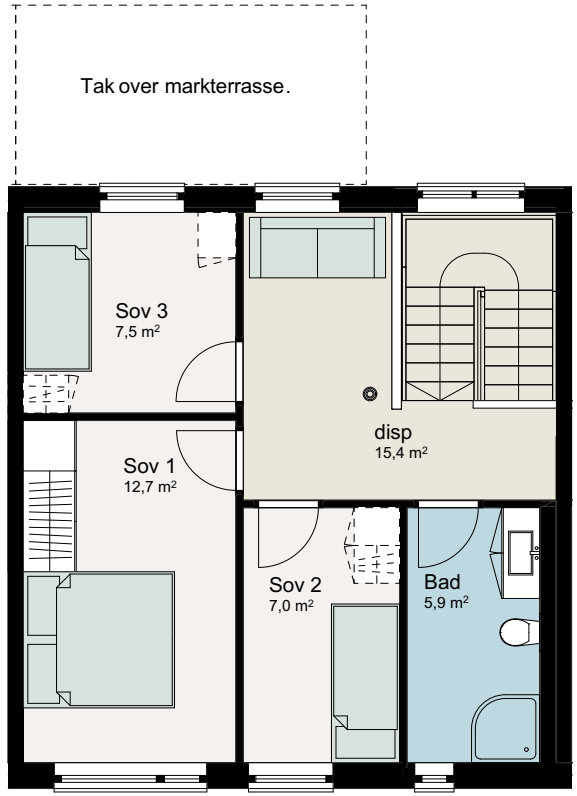
N

HUS	STØRRELSE	ROM
P	145 m² BRA 124 m² P-rom	4









1:100 0 1 2 3 4 5

N

HUS

R

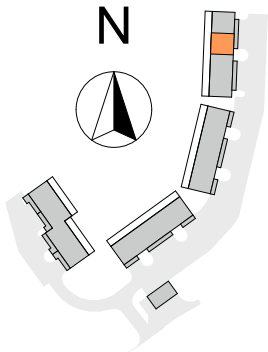
STØRRELSE

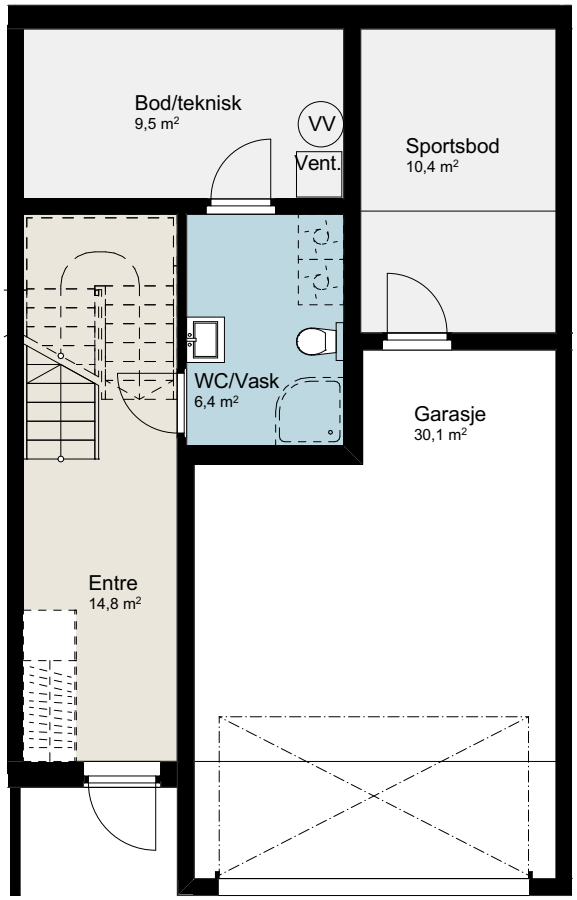
145 m² BRA

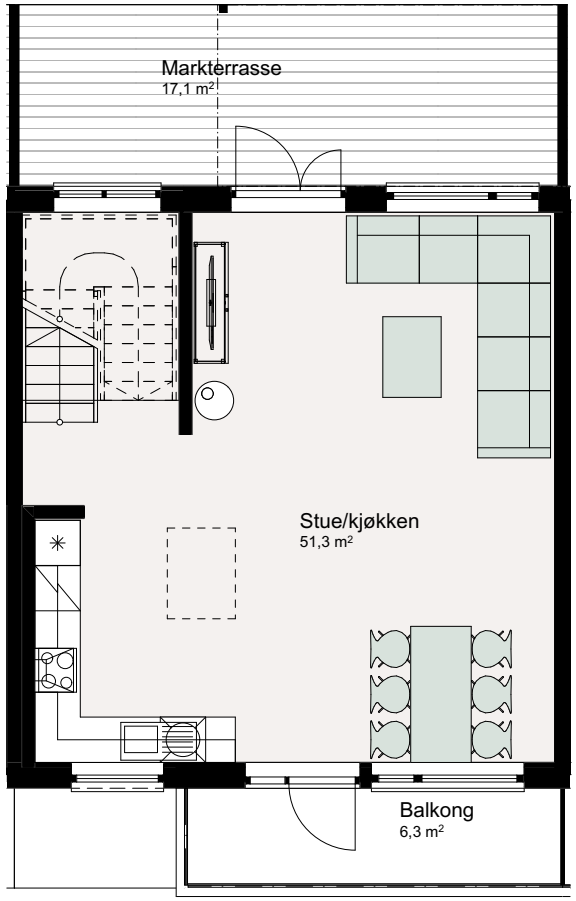
124 m² P-rom

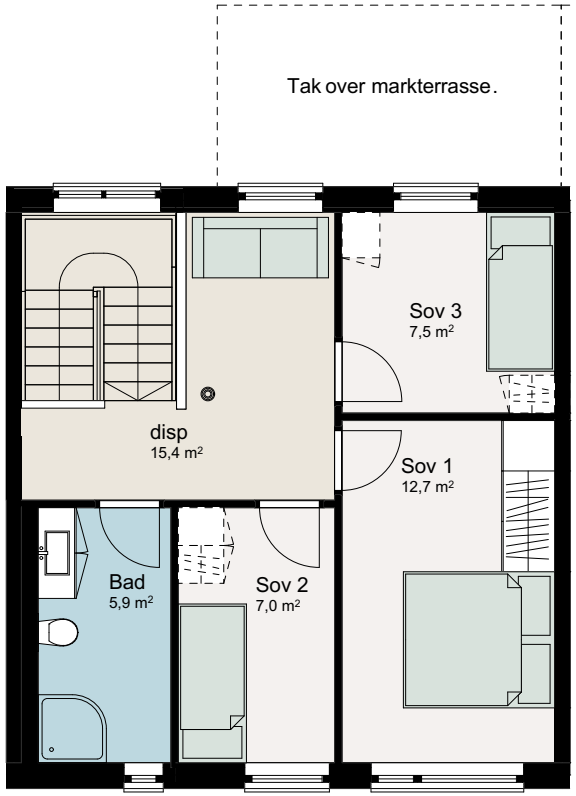
ROM

4







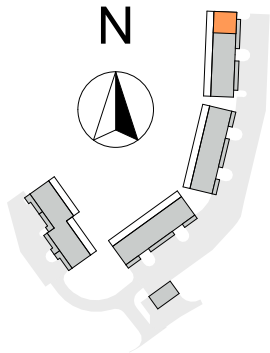


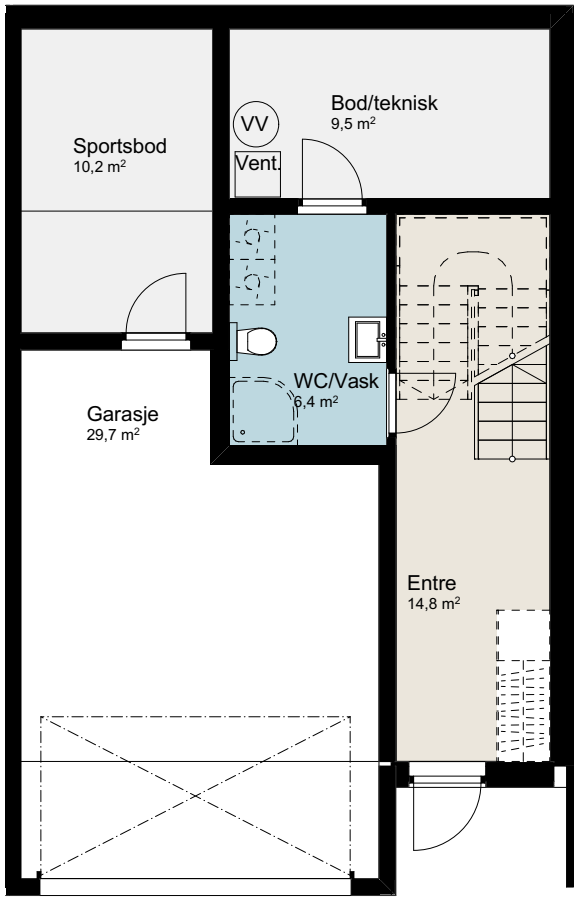
1:100

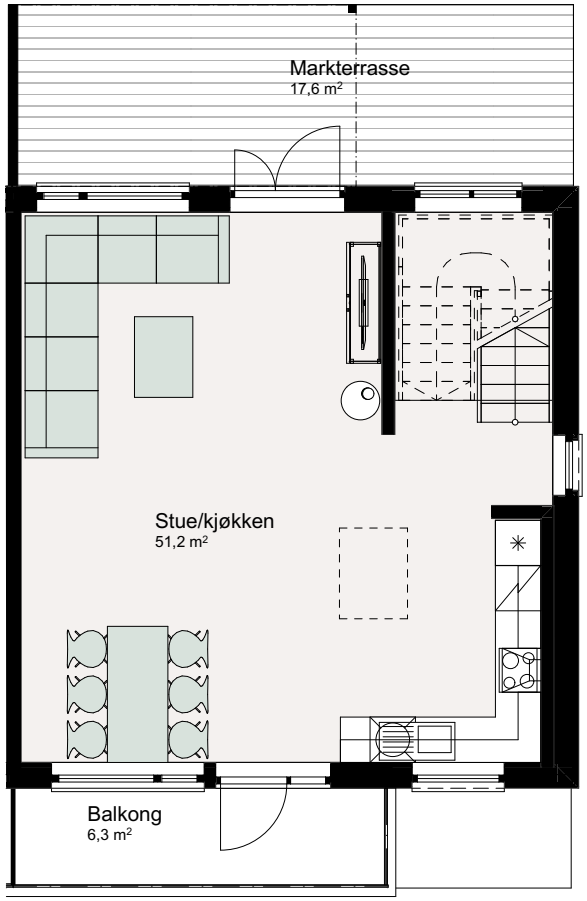
0 1 2 3 4 5

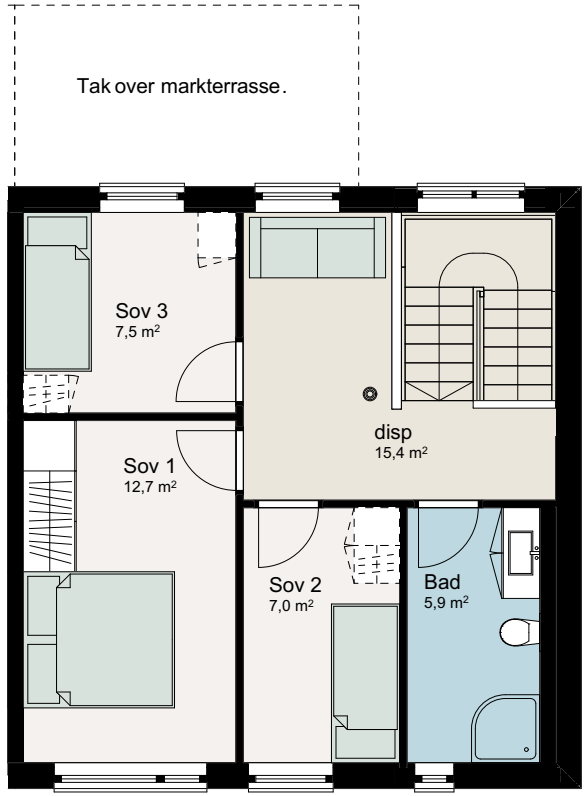
N

HUS	STØRRELSE	ROM
S	145 m² BRA 124 m² P-rom	4









1:100 0 1 2 3 4 5

STANDARD FOR REKKEHUSENE

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING
Inngangsparti ute	Belegningsstein.	Trekledning.	Trekledning.	
Entré	Fliser Flere standardvalg. Størrelse: 60x60 cm Eik fotlister.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	
Stue	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	
Kjøkken	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	Kjøkkeninnredning med omfang i henhold til plantegning. Hvit, glatt innredning med fronter i MDF-kvalitet. Grepsløs front. Demping på skuffer og skap. Foring til tak over overskap i hvit dekor eller tilsvarende. Benkeplate leveres i heldekkende laminat – farge mørk grå.
Disponibelt rom (tv-stue/kontor) 2. etg.	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	
Trapp	Trinn i eik med farge som gulvet. Rekkverk og vanger malt hvit.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	

STANDARD FOR REKKEHUSENE

ROM	VVS	ELEKTRO	KOMMENTAR
Inngangsparti ute	Frostsikker utekran .	Lampe . Ringeklokke.	Inntrukket inngangsparti.
Entré	Vannbåren gulvvarme.	Elektriske punkter iht. forskrifter. LED downlight i nedforet tak med dimmer.	Plass til garderobeløsning. Inngangsdør med glassfelt.
Stue	Vannbåren gulvvarme.	Elektriske punkter iht. forskrifter. 1 uttak for TV/bredbånd.	Pipe og peisovn er ikke en del av standard-leveransen, men kan bestilles som tilvalg.
Kjøkken	Vannbåren gulvvarme. Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimlineventilator. Kjøkkenkran ettgreps blandebatteri, med avstenging for oppvaskmaskin. Nedfelt vaskekum i stål. Aqua-stopp.	Elektriske punkter iht. forskrifter. LED-belysning under overskap. Egen kurs for induksjonstopp og stekeovn. Komfyrvakt. Integrerte hvitevarer fra Bosch eller Siemens: Oppvaskmaskin, komfyr i høyskap, induksjonsplatetopp, samt kjøleskap med frysedel. Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer.	Elektro- og kjøkkentegning sendes ved oppstart av tilvalgsprosess.
Disponibelt rom, 2. etg.		Elektriske punkter iht. forskrifter. Tomrør for TV/bredbånd.	Pipeløp er ikke en del av standard-leveransen, men kan bestilles som tilvalg.
Trapp		Lampepunkter på vegg i trappeavsatser mellom hver etasje. Belysning som tilvalg.	

STANDARD FOR REKKEHUSENE

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING
Soverom	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Tre valgfrie standard fargevalg.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	Hovedsoverom får ca. 2 løpemeter takhøy skyvedørsgarderobe i hvit glatt utførelse, med hattehylle og stang.
Bad	Fliser Flere standardvalg. Størrelse: 60x60 cm I dusjsone 5x5 cm.	Fliser Flere standardvalg. Størrelse: 60x60 cm	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	Baderomsinnredning 120 cm med heldekkende servant med skuffer, i hvit matt kunststoff. Speil med innfelt lys. Dusjvegger 90x90 cm (rette, svingbare) i herdet glass med aluminiumsprofil.
Bad/vaskerom	Fliser Flere standardvalg Størrelse: 60x60 cm I dusjsone, 5x5 cm. Sokkelflis.	Baderomspanel, slett Farge: Hvit	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	Hvit innredning 60 cm med heldekkende vask i hvit matt kunststoff. Speil med lys.
Bod/ teknisk rom	Fliser. Flere standardvalg. Størrelse: 60 x 60 cm Rundt sluk, 5x5 cm	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	Sparklet malt gips. Farge: Hvit	
Balkong, 1. etg. fra stue/kjøkken	Terrassegulv i trykk-impregnert trevirke.	Skjermvegg i tett trevirke.		
Markterrasse, 1. etg. fra stue/ kjøkken	Terrassegulv i trykk-impregnert trevirke.	Skjermvegg i tett trevirke.	Delvis overbygget.	
Sportsbod	Støpt gulv.	OSB-plater eller rupanel. Noen vegger i støpt betong eller Leca.	Malt gips.	

STANDARD FOR REKKEHUSENE

ROM	VVS	ELEKTRO	KOMMENTAR
Soverom		Elektriske punkter iht. forskrifter. Tomrør for TV/bredbånd i alle soverom.	
Bad	Vannbåren gulvvarme. Ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusj med termostatstyrt batteri med dusjsett i krom.	Downlights i tak med dimmer. Stikkontakt i tilknytning til baderoms-innredning.	
Bad/vaskerom	Vannbåren gulvvarme. Ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusj med termostatstyrt batteri med dusjsjett i krom. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	1 lyskilde i tak m/bryter. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel, 2 kurser.	
Bod/ teknisk rom	Avtrekksvarmepumpe. Skap for rør-i-rør system. Vannstopp som stenger hovedtilførsel. Sluk i gulv.	1 lyskilde i tak m/bryter Stikkontakt for f.eks. fryser Sikringsskap	Avtrekksvarmepumpe som benyttes til vannbåren gulvvarme, ventilasjon, varme-gjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte.
Balkong, 1. etg. fra stue/kjøkken		Utvendig lampe, samme type som ved inngangsdør. Stikkontakt.	
Markterrasse, 1. etg. fra stue/ kjøkken	Frostsikker utekran.	Utvendig lampe, samme type som ved inngangsdør. Stikkontakt.	
Sportsbod		1 lyskilde i tak Stikkontakt.	

STANDARD FOR REKKEHUSENE

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING
Garasje	Støpt gulv.	OSB-plater eller rupanel. Noen vegger i støpt betong eller Leca.	Malt gips.	

GENERELT

Listverk:	Gulvlister leveres i hvitbeiset eik utførelse 12x58 mm. Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk (klassisk hvit). Flikk og overmaling etter montasjen inngår i leveransen. Gerikter rundt innvendige dører i hvit utførelse. Listefritt rundt vinduer og mot tak.
Innvendige dører:	Hvit, glatt overflate. Kompakte dører. Klassisk hvit.
Vinduer:	Leveres i tre, ferdig malt fra fabrikk. Farge klassisk hvit. Vinduer leveres med 3-lags lavenergi glass som tilfredsstiller byggeforskriftenes krav (TEK 17) til U-verdi. Åpningsvinduer leveres med barnesikring og med mekanisme for låsing i luftestilling.
Låssystem:	FG-godkjent sikkerhetslås. 3 nøkler leveres til hver bolig.
Leilighets-skillevegger:	Leilighetsskillevegger utføres som doble lydvegger i tre og gips.
Takhøyde:	Generell takhøyde er ca. 245 cm. Lokale nedforinger og innkassinger.

STANDARD FOR REKKEHUSENE

ROM	VVS	ELEKTRO	KOMMENTAR
Garasje		Takmontert lysarmatur. Stikkontakt. Elektrisk portåpner. Utvendig lampe. Lampen er tilknyttet astrour og leveres med LED-pære. Tomrør for trekking av kabel til lade-stasjon for el-bil.	

Fellesareal

UTEOMRÅDE
Uteområdet opparbeides med plen, noe beplantning/ buskfelt, gangstier og turveier. Adkomst til boligene vil bli asfalterte veier med belegningsstein utenfor inngangsdører i 1. etasje. Adkomst fra hovedvei og frem til garasje vil bli asfaltert.

Utomhusarbeider kan ferdigstilles etter innflytting, avhengig av årstid. Plener blir opparbeidet, og veier/ områder blir asfaltert rundt hver enkelt bolig så fort været tillater det etter overtakelse.

PARKERING/BOD
Boligene får egen garasje i underetasje som en del av bygningskroppen, i tillegg til utendørs parkeringsplass i tilknytning til boligen. Det er sportsbod i bakkant av garasjen. Elektrisk portåpner med fjernkontroll for åpning av garasjeport leveres som standard.

Det blir etablert noen parkeringsplasser for gjester. Se utomhusplanen.

LEKEPLASS
Det etableres lekeplasser på fellesarealene til borettslaget. Det blir noe beplantning/busker som skjerming mot boligene. Lekeplassene blir opparbeidet med ferdigplen, sandkasse, lekeapparater og sittebenker med bord.

MILJØBOD
Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Alle boligene får felles avfallsbeholdere i felles miljøbod.

Tekniske anlegg

VENTILASJON
Boligene leveres med anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft til hvert oppholdsrom. Aggregat blir plassert i innvendig bod med kanalføringer, innkasset eller over nedforet himling.

OPPVARMING
I de fleste rom leveres det vannbåren gulvvarme. Se detaljer i romskjema.

Som tilvalg i stue kan man bestille stålpipe og peisovn.

ELEKTRISK ANLEGG
Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Antall elektriske punkter i boligene er i henhold til normal standard. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. I garasje og sportsbod leveres det åpent anlegg. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkter og plassering av sikringsskap fremkommer i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgsmaterialet.

I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter, samt ladepunkt for elbil.

TV, TELEFON OG DATA
Ett TV-/radiouttak leveres fra kabel-/TV-leverandør i stue. Det leveres tomrørsystem for telefon, bredbånd og TV i alle soverom og disponibelt rom i 2. etasje. Det leveres opplegg for bredbånd i fiber i hver bolig. Kjøper velger selv avtale om TV/bredbåndtjenester.

Det leveres todelt sikringsskap for montasje av bredbåndsruter.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER
I entré, WC/vaskerom, bad og innvendig bod kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer, som ikke vil bli nedforet eller innkasset.

Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegningen vil derfor utleveres kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det må påregnes synlige rør der sanitærutstyr er plassert mot yttervegg. Varmtvannsbereder leveres i innvendig bod.

Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system i bod/teknisk rom. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

SIKKERHET
Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter. Vannstoppsystem stenger hovedvannkran dersom det skulle oppstå lekkasje. Røykvarsler er seriekoblet og tilkoblet strømnettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved varme og damp.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

KONSTRUKSJON
Innvendige gulv mot grunn utføres som støpt plate på mark med isolasjon. I underetasjen blir alle utvendige vegger unntatt vegg mot front støpt. Øvrige bærevegger blir levert i tre. Etasjeskille over underetasjen blir levert i trebjelkelag. Yttervegger/fasadevegger utføres i hovedsak i 250 mm isolert bindingsverk.

Utvendig består veggene av trekledning som vist på utvendig illustrasjon. Kledninger blir levert i malt trevirke. Innvendige lettvegger har tre- eller stålstendere og er kledd med gipsplater. Vegger blir sparklet og malt. Balkonger/markterrasser er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Yttertak leveres som flattak.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en bolig i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe en enebolig. Bygging i store prosjekter fordrer standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme.

I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til bl.a. kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få mulighet til å velge alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærustyr.

Prosessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i boligen regnes det som en relativ omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene.

Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er også å betrakte som en endring. Det vil kreves betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger med mer. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader.

Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Ved større endringer kan selger det kreves en garanti fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jamfør bustadoppføringsloven § 9.

Kjøper må betale for endringer og tilleggsarbeider. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres og betales direkte til meglers klientkonto i forbindelse med slutt-oppgjøret.

Nyttige opplysninger

LOVVERKET
Salg av bolig under oppføring reguleres av bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nummer 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven – Buofl.). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jamfør § 3.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nummer 93.

SELGER/EIER
Boligene bygges ut og selges av Usbl Utbygging AS, organisasjonsnummer 982 713 978. Selskapet er heleid av Boligbyggelaget Usbl.

ADRESSE
Eiendommen har i dag adresse Kiserødveien 67 A til S, 3231 Sandefjord.

EIENDOMMEN
Eiet tomt.

Hjemmelshaver til tomten er Boligbyggelaget Usbl.

Tomten har gårdsnummer 132 og bruksnummer 430 og 432 i Sandefjord kommune.

Gårds- og bruksnummer er ikke endelig fastsatt på salgstidspunktet, og avhenger av om det blir ett eller flere borettslag/boligselskaper. Det vil bli foretatt sammenslåinger, fradelinger og/eller justeringer av tomtene i forbindelse med utbyggingen.

Tomtestørrelsen er ca. 9 700 kvm for bruksnummer 430 og 432. Endelig tomtestørrelse avhenger av om det blir ett eller flere byggetrinn, og om byggetrinnene eies av ett eller flere boligselskaper eller organiseres på en annen måte. Dersom det blir flere boligselskaper kan det i denne forbindelse bli tinglyst bestemmelser for å gi eiendommene gjensidig rettigheter og forpliktelser. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter denne kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger forbeholder seg retten til å fastsette tomtestørrelsen i forbindelse med fradeling/sammenføyning med videre.

Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget. Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett på front og bakside. Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveiene driftes av borettslaget.

REGULERING
Tomten er regulert til bolig. Deler av tomten er regulert til friområde. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler. Rammetillatelse for prosjektet er gitt.

OFFENTLIGE PLANER / BYGGEPLANER I OMRÅDET
Det foreligger planer om bygging eller planinitiativ fra Sandefjord kommune.

På nabotomten bygger Usbl prosjektet Mariløkka, som vil bestå av to firemannsboliger og en tomannsbolig over 2 etasjer. Byggingen er igangsatt. Adresse: Kiserødveien 61, 63 og 65 med gårdsnummer 132 og bruksnummer 40. Ta kontakt med megler eller Sandefjord kommune for ytterligere informasjon.

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer av prislisten.

Bruksarealet (BRA) er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter. Primærrom (p-rom) er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodarealet. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

EIERFORM/ORGANISERING
Rekkehusene blir organisert som ett borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. I et tilknyttet borettslag må man være medlem i Usbl for å være andelseier. Som andelseier i et borettslag har man enerett til bruk av egen bolig og rett til å nytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til.

Selger planlegger å oppføre 16 rekkehus i flere byggetrinn.

Organisering av eierskap til bygningene vil avhenge av salgs- og utbyggingstakten. Selger forbeholder seg derfor retten til å kunne etablere ett eller flere borettslag eller sameier, eller på en annen måte organisere eierskap til bygningene. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte boligselskapene og tomtene som knyttes til bygningene etter hva som er hensiktsmessig.

Utearealene planlegges disponert i fellesskap av boligene. Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett på front og bakside.

Borettslaget vil bli etablert av Usbl Utbygging AS. Selger har imidlertid ikke endelig bestemt på hvilken måte borettslaget vil bli etablert.

UTLEIE / OVERLATING AV BRUK
Etter å ha bebodd eiendommen i 1 av de 2 siste årene har man mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie.

Det er uavhengig av overnevnte, som utgangspunkt en ubegrenset adgang til utleie / overlating av bruk til et medlem av husstanden. Med dette menes ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by

kan man uavhengig av hvor lenge man har bebodd søke styret om godkjenning for utleie. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året.

Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§5-3 til 5-10.

Leietakere har den sammen plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene.

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert Usbl Sandefjord som forretningsfører for borettslaget. Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjeneste, serviceavtaler og andre avtaler som selger anser nødvendig for blant annet drift av borettslaget. Kostnader for dette er tatt inn i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som medlem i borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER

Medlemmer i Boligbyggelaget har forkjøpsrett ved fremtidige salg av andeler i borettslaget. Ved bruk av forkjøpsrett til ny bolig kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være ajour med kontingentbetalingen ved tildeling.

FELLESKOSTNADER

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget. Stipulerte felleskostnader for hver bolig for første driftsår og andel fellesgjeld fremkommer av prislisten.

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet (ikke uttømmende liste):

- Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing)
- Snøbrøyting
- Drift og vedlikehold av fellesareal
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Styrehonorar
- Energi til fellesarealer
- Premie for sikring av felleskostnader

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles likt på rekkehusene. Flere forhold påvirker størrelsen på felleskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenestene/produktene som borettslaget har eller velger å inngå avtaler om.

Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad. Det tas forbehold om endringer i stipulerte beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Utgifter i hver bolig for strøm, oppvarming, telefon, bredbånd/TV og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

KAPITALKOSTNADER/FELLESGJELD

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget vil bli finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne. Fellesgjelden er planlagt som et annuitetslån med flytende rente med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Nominell rente, se gjeldene prisliste. Det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene.

Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se vedlagte prisliste for informasjon om felleskostnader etter endt avdragsfri periode.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det påløper et gebyr ved benyttelse av IN-ordning.

Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget blir sikret i finansieringsselskapet Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

HEFTELSER/SERVITUTTER

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg.

Grunnboksutskrift er innhentet og følgende heftelser er tinglyst i eiendommen gårdsnummer 132, bruksnummer 430/432:

- 2000/8571-1/29 Tilknytningsavgift til kommunen for vann og kloakk hvis kårbolig fradeles
- 2020/2548818-1/200 Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg. Rettighetshaver Skagerak Nett. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg, samt bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg.
- 1986/1178-2/19 Erklæring avtale. Rett for kommunen til å kjøpe ubebygget grunn.

Ovennevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken og vil følge eiendommen. Det kan i tillegg være tinglyst rettigheter og forpliktelser på hovedbølet som eiendommen er fradelt fra. For eksempel erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det eller selger anser at det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike servitutter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæringer om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller lignende. Kjøper må også akseptere at slike servitutter/heftelser tinglyses under pengeheftelser i grunnboken.

Kjøper aksepterer også at det på eiendommen tinglyses pantobligasjoner som sikkerhet for fellesgjelden, og fellesobligasjon til sikkerhet for innskuddene i borettslaget.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Avhengig av tilstrekkelig salg blir boligområdet bygget ut fortløpende. Byggetiden per rekke er stipulert til ca. 12 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene forutsatt kontinuerlig bygging. Det vil bli etappevis overlevering . Se for øvrig vilkår under "Selgers forbehold om igangsetting".

FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE

Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt se kapittel om «Forbehold om igangsetting» i prospektet. Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtagelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringsloven § 11.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Utomhusarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid. Ferdigstillelse av utomhusområdene påvirkes også av eventuelt senere byggetrinn.

Inngås kjøpekontrakt etter vedtatt igangsetting, er kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres til å ta eventuelle forbehold vedrørende tilvalg og endringer i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

Boligene skal leveres i byggrengjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter vil representere hver andelseier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

TOTALPRIS

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger samt andelskapital som beskrevet i eget punkt i prislisten.

Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte leiligheter. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

INNSKUDD

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

BETALINGSBETINGELSER

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10 % av kjøpesum, så fremt garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12, andre ledd, første setning er stilt av selger. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår for innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Kjøper vil få

tilsendt egne varsler om innbetaling av 10 % av kjøpesum, samt innbetaling av restoppgjør. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, andelen er overskjøtet eller borett er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

FORSINKET BETALING

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Forsinket betaling av forskuddet med mer enn 6 uker fra garantistillelse og signert kjøpekontrakt har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger kan nekte kjøper å overta inntil betaling av sluttoppgjør skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

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 boligens markedsverdi. For sekundærboliger utgjør formuesverdien 90 prosent av markedsverdi. For ytterligere informasjon se www.skatteetaten.no.

EIENDOMSSKATT

Det er per januar 2021 ikke innført eiendomsskatt for boliger i Sandefjord kommune.
Se sandefjord.kommune.no.

ENERGIMERKING

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Boligene vil trolig/erfaringsmessig ha energimerke A eller B. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype før innflytting.

GARANTIER

Selger stiller garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12 på 3 % av kjøpesummen fram til overtakelse, og 5 % etter overtakelse. Garantien gjelder i 5 år etter overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendig eller anses hensiktsmessig for drift av bygget. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

AVBESTILLING

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringsloven, kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringsloven § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Dersom kjøper ønsker å endre navn på hjemmelshaver til nærstående familiemedlemmer gjelder burettslagslova § 4-12 (1). Det tilkommer gebyr på kr 15 000 til selger og eierskiftegebyr/meglerhonorar til eiendomsmegler. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke.

TOLERANSEKRAV

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. At alle nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av den prosjekterte bebyggelsen foreligger.
2. At det for selger oppnås tilstrekkelig forhåndssalg med 50 % salgsverdi av byggetrinnet. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Selger anser at det foreligger en tilfredsstillende finansiering fra byggelånsbank.
4. Selger har inngått en tilfredsstillende entreprisekontrakt.
5. Styret beslutter igangsetting

Senest 14 dager etter at ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt

utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.12.2021.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår

ØVRIGE FORBEHOLD

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det gjøres derfor oppmerksom på at alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige krav og godkjenninger.

Romskjema/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017

Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggets bæresystem, ventilasjonssjakter, rørføringer med mer kan medføre mindre endringer i plassering og størrelser på vinduer. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasning mot sjakter.

Endelig utforming av tekniske sjakter må avvente detaljprosjekteringen, og det kan derfor forekomme endringer av lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindu- og dørplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og brannteknikske krav.

Arealer er oppgitt i BRA, inklusive innvendige sjakter. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

Selger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene og kan foretas uten forhåndsvarsel til kjøperne. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, manglende inntegning av sjakter/innkassinger/rørføringer/dragere/søyler, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på boligtegningene, tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt som inneholder plantegninger og romskjema, Grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prisliste, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning fåes ved henvendelse til megler. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i romskjemaet som er retningsgivende. Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Fordeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk med videre. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen, samt fellesarealer.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelse. Ved forsinket overtakelse etter endelig varslet overtakelse, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

Kontraktenes frister gjelder med følgende forbehold: Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av corona-viruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

HVITVASKING

I henhold til lov av 6. mars 2009, nummer 11, om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ikke megler etablere kundeforhold. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.

KJØPSTILBUD

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med god-

kjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

PERSONOPPLYSNINGER MV.

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Meglerforetak

Salg og oppgjør ved

Eiendomsmeglerforetak: EiendomsMegler1 BV
Besøksadresse: Jernbanealleen 30
Postadresse: 3210 Sandefjord

Organisasjonsnummer: 982 832 632
Telefon: 992 77 710

Ansvarlig megler: Stian Dursett

Mobil: 992 77 710

E-post: stian.dursett@eiendomsmegler1bv.no

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag inkludert oppgjør er avtalt til kr 42 500 per enhet inkludert merverdiavgift. Tilrettelegging/oppstart for oppdraget kr 12 500 inkludert merverdiavgift.

Hovedoppdragsnummer: 7018205131

Layout: Usbl InHouse
Foto: Kimm Saatvedt, iStock.com
Arkitekt: PV Arkitekter
3D-Illustrasjoner: Pixery
Trykkeri: Gjerholm
Dato: 12.02.2021
Opplag: 200

Spar penger med fordelsprogrammet til Usbl

Som medlem i Usbl får du bonus og rabatt på en rekke kjente merkevarer. Benytter du deg av fordelene som medlem, kan du enkelt spare mye på alt du likevel handler til deg og ditt hjem. I tillegg stiller du eller dine barn foran andre i boligkøen, med forkjøpsrett på mer enn 90 000 boliger over hele Norge.

DNB Lavere boliglånsrente for Usbl-medlemmer. Kr 12 000 i rabatt ved salg av bolig gjennom DNB Eiendom.	usbl | strøm Konkurransedyktig pris og 2 % bonus på strømforbruket.	CityMaid – GIR DEG TID 5 % bonus på vaskehjelp fra CityMaid – gjelder også flyttevask	HVITEVARER Skousen 15 % rabatt på ordinære varer i butikk. 5 % bonus på alle kjøp hos Skousen hvitevarer.
CARLSENFRITZØE 2 % bonus på alle kjøp. 15-20 % rabatt på utvalgte varer hos Carlsen Fritzøe.	JERNIA 5 % bonus på alle varer hos Jernia Gleditsch, inkludert tilbuds- og kampanjevarer.	verisure Rabatt på installasjon og abonnement på alarm fra Verisure.	if... Gratis flytteforsikring for medlemmer hos If. Medlemspriser på andre forsikringer.

Få full oversikt over dine medlemsfordeler og din oppsparte bonus

LAST NED MEDLEMSAPPEN

Download on the App Store

GET IT ON Google Play

Salg ved EiendomsMegler 1 Sandefjord

ANSVARLIG MEGLER

Stian Dursett

992 77 710

stian.dursett@eiendomsmegler1bv.no

EiendomsMegler 1

ûsbl