



aktiv.

Toppen av Litlaskar leilighet 3.1, 5532 HAUGESUNDHaugesund

**Rålekker endeleilighet i Toppen av
Litlaskar | 2 parkeringsplasser |
Stor terrasse | Vb. varme |
Kontraktsposisjon**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

E-post kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 773 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 453 892,-
Felleskostn.: Kr 17 353,-
Selger: Alf Nilsen
Yvonne Holmedal Nilsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2026
BRA-i/BRA Total 104/111 kvm
Tomtstr.: 9300 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 233
Oppdragsnr.: 1509250118

Rålekker endeleilighet i Toppen av Litlaskar | 2 parkeringsplasser | Stor terrasse | Vb. varme |

Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling presenterer - Toppen av Litlaskar!

En rålekker leilighet i Velbygd sitt nydelige prosjekt, Toppen av Litlaskar. Annonsen gjelder salg av kontraktsposisjon i prosjektet og er gjeldende for leilighet 3.1.

Leiligheten har en meget god planløsning! Det er åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til sofa- og spisegruppe. Stor terrasse på 18 kvm som har meget gode solforhold og praktisk bod. Leiligheten har svært godt med lysinnslip med vinduer i fasade mot nord. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og i tillegg så har en eget walk-in-garderobe, samt helfliset bad tilhørende soverommet. Soverom nummer to er også av fin størrelse. I tillegg får leiligheten et bad nr 2 og vaskerom.

Estimert ferdigstillelse Q3 2026.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	23
Nabolagsprofil	25
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 104 m² Gang, Stue/kjøkken, soverom 1, walk-in, badrom 1, soverom 2, badrom 2, bod/vaskerom

BRA-e: 7 m² Bod, Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

18 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Megler har fått oversendt arealene fra utbygger

Uteareal

Uteområdene vil bli opparbeidet med en kombinasjon av asfalt og belegningsstein, og ellers få flott plen og beplantning. Ved kjøpe av denne lekre leiligheten i Toppen, så får du med hele 2 parkeringsplasser. Parkeringsplass nr 2 er noe smalere. Kjøper er innforstått med dette. I garasjeanlegget blir det lagt til rette for å kunne etablere lading for elbil.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9300 m²

Tomtebeskrivelse

Inngangsparti/trapperom leveres med kombinasjon av fliser og teppe i henhold til

arkitektens valg. Vegger og himlinger leveres i malt utførelse/systemhimling. Det leveres postkassesystem som plasseres i henhold til retningslinjer fra postvesenet. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensorer i fellesarealer/svalganger.

Utomhusarealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av ferdiggress og isådde flater på de grønne arealene mellom byggene. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeapparater. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Byggene leveres med utekran på bakkeplan. Det vil bli etablert avfallsanlegg i henhold til kommunens avfallsfordeling sine retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng. Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer. Deler av det opparbeide uteområdet, samt nedgravd renovasjon er felles for flere byggetrinn. Tilkost og vedlikehold vil bli ivaretatt gjennom tinglyste rettigheter mellom de ulike eiendommene.

Tomten består pt. av to eiendommer på totalt ca. 9 300 kvm. Utbygger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført. Utbygger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Beliggenhet

Toppen ligger i gangavstand til Haugesund sentrum. Like utenfor leiligheten din har du kort vei til flotte turområder, som gangstien nord for Beverskaret, hvor du gjennom vakker natur kommer ned til Skåredalen.

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte boligbeskrivelse med oversikt over de ulike bygningskomponentene.

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang, Stue/kjøkken, Soverom 1, walk-in, badrom 1, Soverom 2, badrom 2, bod/vask
Terrasse på 18 kvm.

Kjøkken leveranse

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter utbygger at plassering av platetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast. Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60x60 gulvfliser. I dusjsone legges mindre gulvfliser, 10x10, for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60x60 veggfliser i dusjsone.

Baderom leveranse

Det leveres baderomsinnredning med speil på hovedbad og servantskap med skuffer i ca. 120 cm bredde med servant nedfelt i benkeplate. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på vaskerom. Det må benyttes kondensørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordeler skap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved evt. endring av våtrom forutsetter utbygger at plassering av toalett og vask ikke endres.

Andre oppholdsrom

Det er gjort følgende tilvalg i leiligheten:

Tarkett 1-stav, PROFFESIONAL OAK CREAM PLANK XT

Fliselagt inngangsparti omkring 3-5 kvm, fliser av dimensjon 60x60

Sort slukrist på bad 1

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med tilvalgslisten som er lagt ved i prospektet. Det er fremdeles mulighet for å utføre tilvalg på kjøkken og elektro.

Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget er felles for terrasseblokk, samt for bygg B og C i senere byggetrinn.

Gulv: Asfaltdekke, biloppstillingsplasser merkes opp og nummereres.

Vegger: Ubehandlet betongoverflate.

Himling: Ubehandlet betongoverflate.

Motorisert garasjeport med automatisk åpning. Det leveres 1 stk. garasjeportåpner per biloppstillingsplass. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boder. Port til garasjeanlegg. Lysanlegg iht. forskrifter. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av biloppstillingsplasser.

Utbygger forbereder for lading av elbil, og ladepunkt for elbil kan bestilles som tilvalg.

Fellesutgiftene for garasjeplass i garasjekjeller er stipulert til kr. 150,- pr. mnd. pr. plass.

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med heis fra garasje til inngangsplan og parkeringsplan.

Boder

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm. Hver bod leveres med skiller til tak/himling med lufting i topp, dør med vrider og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

Varmeanlegg

Bergvarme fra borehull benyttes i sentral varmepumpe, plassert i underetasjen. Bergvarme er en svært miljøvennlig og økonomisk gunstig løsning som sikrer lave kostnader til oppvarming. Varmepumpen produserer varmtvann til forvarming av forbruksvann og til oppvarming av leilighetene. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i gang, stue/kjøkken og bad. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater. Energiforbruket til anlegget fordeles på leilighetenes areal som en del av felleskostnader for sameiet.

Elektrikerarbeid

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse) med sikringsskap fortrinnsvis i gang. Måler plasseres i felles fordelingsskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), 3 stk. downlights i badene, samt lampe i innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse. Det dimensjoneres for elbil-lading til parkeringsplasser i underetasjen (lader må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgs prosessen). Strømforbruk fordeles iht. den enkeltes forbruk. Det vil i forbindelse med tilvalgs prosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/ bestillinger innenfor elektro. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres.

Terrasser

Terrassegulvet blir isolert og tekket med belegg. Over belegget blir det lagt impregnerte terrassebord. Gulvet blir lagt med fall mot renne i terrassen. Rekkverk vil bli bygget i galvanisert stål med laminert herdet glass. På terrassen bygges en enkel uisolert bod.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det leveres 1 stk. uttak for bredbånd/TV i hver leilighet. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT-skap for plassering av ruter, modem etc. Utbygger vil på vegne av sameiet inngå avtale om installasjon og abonnement med TV og bredbånd leverandør.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser til boenheten i felles parkeringskjeller.

Parkeringsplass nummer to er noe smalere, iht opplysninger fra utbygger Velbygd. Det vil bli klargjort for tilrettelegging av elbil-anlegg. Det er opp til ny kjøper om det er ønskelig å etablere egen ladestasjon. Eventuell tilkobling og kostnad tilkommer.

Diverse

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med leveransebeskrivelsen og tilvalgslisten fra kjøper 1 som er i prospektet.

Ved ferdigstillelse vil leiligheten få tildelt et andelsnummer i borettslaget.

Omkostninger

Dokumentavgiften blir beregnet av tomteverdien. Det er verdien på tomten på tinglysningstidspunktet som blir lagt til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Det kan komme justering av dokumentavgiften, og det er kjøper som har ansvar for mellomlegget. Det blir tatt forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Som en del av det samlede vederlaget skal kjøpet i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger: Dokumentavgiften er estimert til kr 15.000,- pr leilighet som utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 600.000,- pr andel. Det blir tatt forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.

Iht inngått kontrakt er følgende omkostninger avtalt:

- Dokumentavgift kr 10.000,-
 - Andelskapital kr 5.000,-
 - Etableringskostnad Vestbo kr 10.100,-
 - Tinglysningssgebyr for skjøte kr 545,-
 - Transportgebyr kjøpekontrakt kr 50.000,-
 - Tinglysningssgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 545,-
 - Gebyr for panteattest kr 260,-
-
- Omkostninger totalt kr 76.450,-

Energi

Oppvarming

Oppvarming gjennom vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Energimerking

Boligene antas å få energimerke B, farge Grønn. Det vil kunne forekomme individuelle avvik mellom boligene i prosjektet. Utbygger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

Borettslaget/Økonomi**Kontraksposisjonenes prisantydning**

Kr 950 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 1 617 000

Andel fellesgjeld opprinnelig avtale

Kr 3 773 000

Tilvalg opprinnelig avtale

Kr 37 442

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 26 450

Omkostninger transportavtale

Kr 50 000

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 603 092

Total prisantydning

Kr 6 453 892

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene. De kommunale avgiftene kan endre seg over tid som resultat av forbruk, prisendring i samfunnet mm.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er stipulert til kr. 25,- pr. kvm. BRA. pr. måned, for leilighetene. I de stipulerte fellesutgiftene man har lagt til grunn, bygningsforsikring, felles strøm, TV/internett, forretningsførsel, kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer etc. Det er også inkludert kostnader til oppvarming via vannbåren varme og forvarming av varmtvann. Driftskostnadene for garasjelegget i leilighetsbyggene er stipulert til ca. kr. 150,- pr måned pr garasjeplass og betales av de som eier plass i borettslaget.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og bygger i utgangspunktet på andelsbrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Utbygger vil engasjere Vestbo som forretningsfører for borettslaget for første driftsår. Kjøper må forskuttere 3 mnd. fellesutgifter ved overtakelsen, slik at borettslaget får nødvendig likviditetstilskudd. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

IN-ordning

Borettslaget vil etablere IN-ordning som gjør at andelseierne kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dersom andelseier av denne leiligheten velger å betale ned sin andel av fellesgjelden vil det iht ovennevnte forutsetninger med kr 25,- pr kvadratmeter og ca kr 150,- felleskostnader pr garasjeplass, utgjøre kr 3 100,- i måneden.

Spesifikasjon av lån for borettslaget- Handelsbanken

Lån: kr 34.087.500,-

(forutsatt at det utgjør 75% av verdien)

Rente: 5,99%

Nedbetalingstid: 40 år (10 år avdragsfritt)

Etablering: kr 10.000,-

Kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med 70% fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid for lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet er over. Renten på fellesgjelden er flytende. Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 5,99 %. Det presiseres at renten er basert på et indikativ tilbud og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten blir endret før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt. Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslaget sin finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslaget sin finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som en del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Informasjon om garanti/borettslagenes sikringsordning

Borettslaget tilknyttes en sikkerhetsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader. Det vil kunne ta inntil 4 måneder etter overlevering før lån til fellesgjeld er på plass, dette inkluderer også IN-ordning. Frem til lån til fellesgjeld er på plass, betaler kunden sin andel av renter på byggelånet til utbygger som felleskostnad.

Forretningsfører

Selger vil engasjere Vestbo som forretningsfører for borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 17 353

Andel Fellesgjeld

Kr 3 773 000

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 233 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/33/233:

25.10.1956 - Dokumentnr: 3721 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1106 Gnr:33 Bnr:233 Snr:2 m.fl.

29.05.1957 - Dokumentnr: 1734 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1106 Gnr:33 Bnr:255

05.10.1956 - Dokumentnr: 303433 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:33 Bnr:84

13.12.2005 - Dokumentnr: 6921 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2022 - Dokumentnr: 1321253 - Opphevelse av seksjonering

Oppheving av:

Seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

05.12.2022 - Dokumentnr: 1377496 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:33 Bnr:255

04.10.2023 - Dokumentnr: 1089259 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:1106 Gnr:33 Bnr:231
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

04.10.2023 - Dokumentnr: 1089305 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1106 Gnr:33 Bnr:231
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

Ferdigattest/brukstillatelse

Utbygger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarende verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med planidentifikasjon RL1790 av dato 14.04.2021.
Eiendommen er regulert til boligformål.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansierungsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke.

Utbygger er Velbygd. Kjøpekontrakt er inngått med Odd Hansen Prosjekt AS orgnr 999 568 807.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 950 000,-.

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 5 416 132,-.

I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr 37 442,- og transportgebyr kr 50 000,-.

Det påhviler kr 3 773 000,- i fellesgjeld på enheten.

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, fellesgjeld, tilvalg og omkostninger er kr 6 453 574,-.

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Garanti

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

Overtakelse

Ifølge utbygger, Velbygd, er estimert ferdigstillelse beregnet til Q3 2026.

Budgivning

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kostnader - opprinnelig avtale:

1 617 000 (Kjøpesum)

3 773 000 (Andel av fellesgjeld)

26 132 (Omkostninger)

37 442 (Tilvalg)

5 453 574 (Totalpris opprinnelig avtale inkl. fellesgjeld)

Kostnader - kontraktsposisjon:

950 000 (Prisantydning kontraktsposisjon)

50 000 (Transportgebyr)

1 000 000 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

6 453 574

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 950 000,- og transportgebyr kr 50 000,-, totalt kr 1 000 000,-, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

Merverdien og transportgebyret vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales til kjøper

1 når hjemmel er tinglyst på kjøper. Merverdien og transportgebyret må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen.

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt, omkostninger og tilvalg, totalt kr 1 680 892,-, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr 50 000,- for oppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 4 000,- Diverse dokumentinnhenting.

Kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 005,-.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117
5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

03.05.2025







Illustrert bilde, avvik vil forekomme.



Utenomhusplan



Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Litlaskar 26 - Nabolaget Storasund/Sundskar - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellstemmen	7 min
Linje 201, 243, 246, N284, N286	0.5 km
Haugesund Karmøy	18 min
Stavanger Sola	2 t 1 min

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.)	14 min
298 elever, 14 klasser	1 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	24 min
166 elever, 11 klasser	1.6 km
Solvang skole (1-7 kl.)	28 min
323 elever, 14 klasser	2 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	25 min
420 elever, 18 klasser	1.8 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	6 min
486 elever, 19 klasser	2.9 km
Haugaland videregående skole	13 min
815 elever	1 km
Vardafjell videregående skole	16 min
530 elever, 22 klasser	1.2 km

«Rolig fint og hyggelig nabolag med kort vei til sentrum, aktiviteter sjø og natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

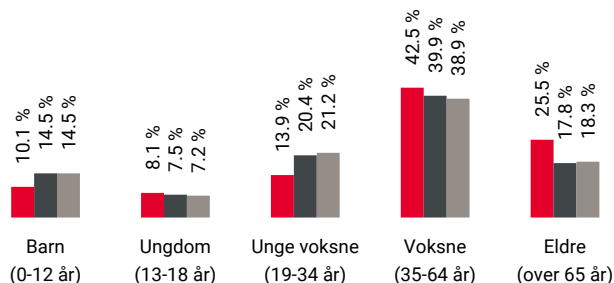
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storasund/Sundskar	857	423
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellstemmen barnehage (0-5 år)	6 min
49 barn	0.5 km
Rossabø Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ...)	14 min
67 barn	1 km
Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år)	16 min
80 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Spannavegen	10 min
PostNord	0.8 km
Coop Prix Rogalandsgate	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



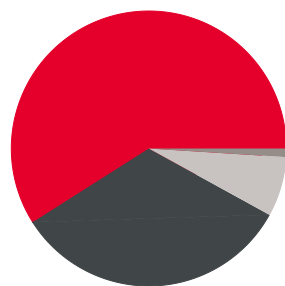
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Egil eidesgt. balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Fjellstemmen balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 EVO Haugesund	21 min	🚶
🚴 CrossFit Haugesund	22 min	🚶

Boligmasse



- 59% enebolig
- 33% rekkehus
- 1% blokk
- 7% annet

«Sentralt nær skoler, jobb, skog og mark, gåavstand til sentrum. Etablert strøk med hyggelige naboer. Passelig blanding av unge, eldre og barnefamilier. Velholdte eiendommer/hus.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Markedet

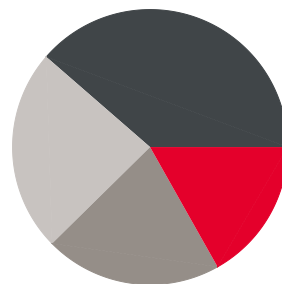
6 min 🚗



Apotek 1 Karmsundgata Senter

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 17% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



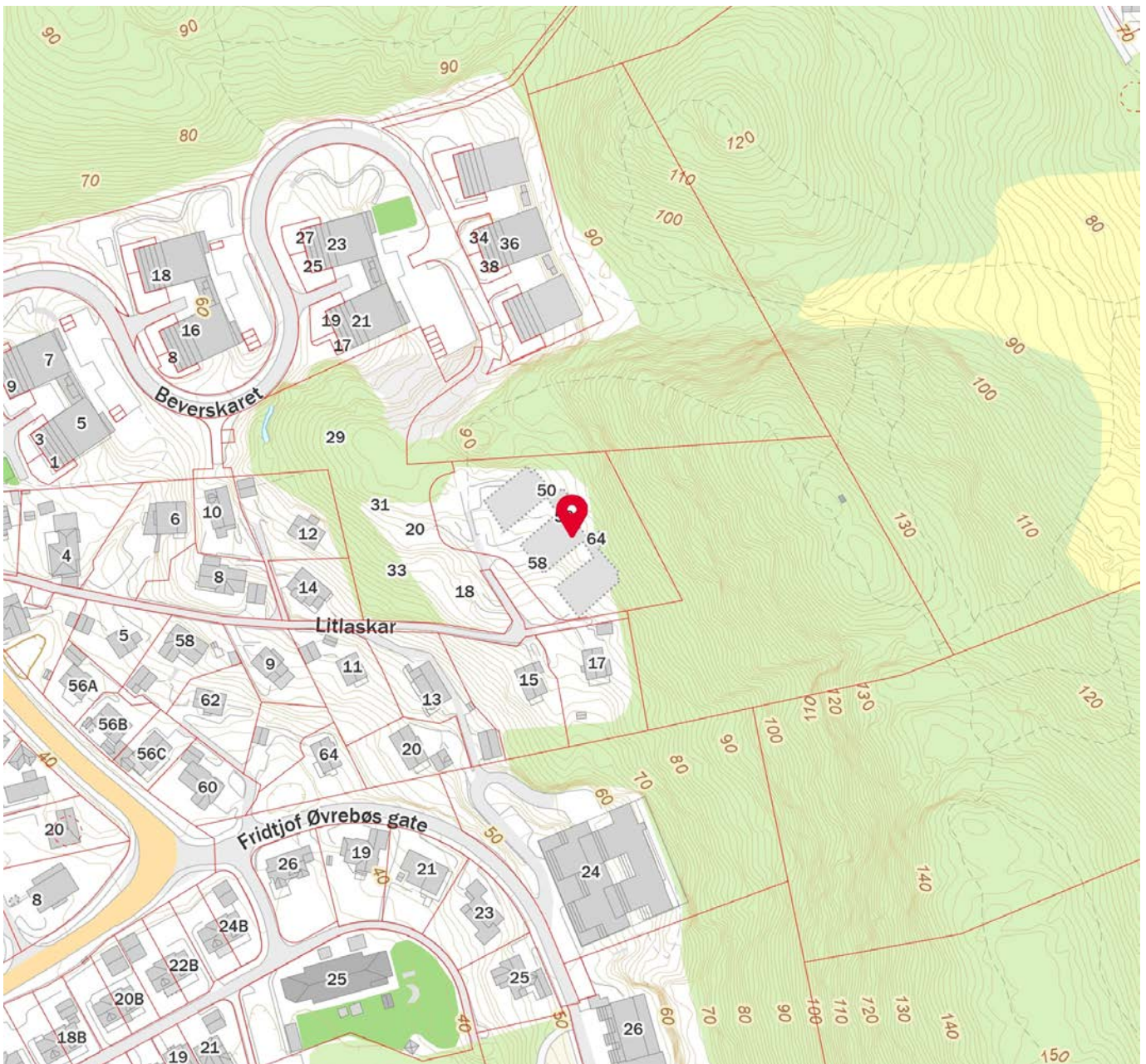
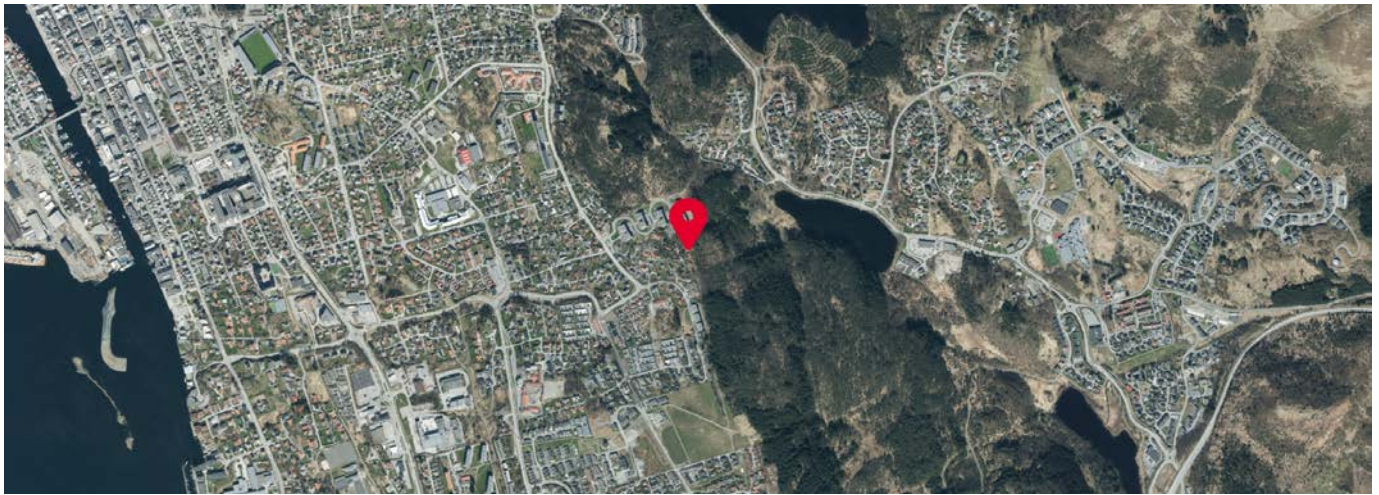
0%

45%

- Storasund/Sundskar
- Haugesund
- Norge

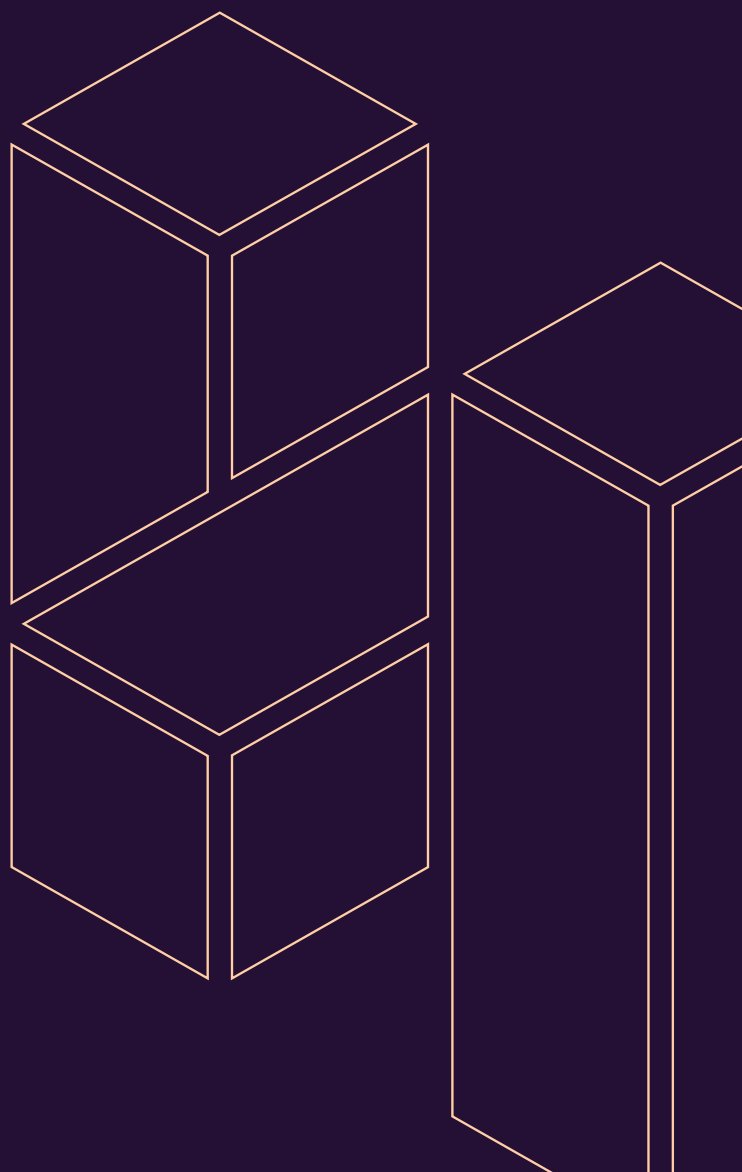
Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

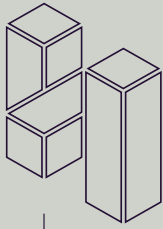


Toppen

av Litlaskar



Boligbeskrivelse
og salgsinformasjon



Boligbeskrivelse

Toppen av Litlaskar - terrasseleiligheter

17. januar 2022

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan fore komme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plan- tegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegnings- materialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støtte- murer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitek- toniske utformingen av bygget. Endelig kjøkken- tegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er søkt rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.

Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget er felles for terrasseblokk, samt for bygg B og C i senere byggetrinn.

Gulv: Asfaltdekke, biloppstillingsplasser merkes opp og nummereres.

Vegger: Ubehandlet betongoverflate.

Himling: Ubehandlet betongoverflate.

Motorisert garasjeport med automatisk åpning. Det leveres 1 stk. garasjeportåpner per biloppstillingsplass. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boder. Port til garasjeanlegg. Lysanlegg iht. forskrifter. Selger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av biloppstillingsplasser. Utbygger forbereder for lading av elbil, og ladepunkt for elbil kan bestilles som tilvalg.

Utomhusanlegg

Utomhusarealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av ferdiggress og isådde flater på de grønne arealene mellom byggene. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeapparater. Adkomst og kjøreveier asfalteres.

Byggene leveres med utekran på bakkeplan. Det vil bli etablert avfallsanlegg i henhold til kommunens avfallsfordeling sine retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

Deler av det opparbeide uteområdet, samt nedgravd renovasjon er felles for flere byggetrinn. Tilkomst og vedlikehold vil bli ivaretatt gjennom tinglyste rettigheter mellom de ulike eiendommene.

Fellesarealer

Inngangsparti/trapperom leveres med kombinasjon av fliser og teppe i henhold til arkitektens valg. Vegger og himlinger leveres i malt utførelse/systemhimling. Det leveres postkasssystem som plasseres i henhold til retningslinjer fra postvesenet. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensorer i fellesarealer/svalganger.

Heis

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med heis fra garasje til inngangsplan og parkeringsplan.

Boder

I tillegg til bod eller skaplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm. Hver bod leveres med skiller til tak/himling med lufting i topp, dør med vrider og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

Hovedinngang til leilighet/låssystem

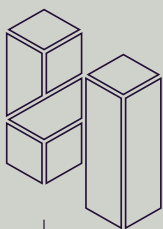
Ytterdør til leilighet leveres i fabrikk malt utførelse med FG-godkjent sylindrelås. Det leveres nøkkel-system til ytterdører i leilighetene. Dørtelefon med bildeoverføring monteres ved hovedinngangsdøren i første etasje.

Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk i en kombinasjon av bygningsplater og impregnert tre kledning som er behandlet fra fabrikk. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt, og som består av en kombinasjon av naturfarget og gråpigmentert kledning.

Etasjeskiller

Etasjeskille utføres som plass-støpt betong eller i betongelementer som nedfores og isoleres for fremføring av ventilasjonskanaler o.l. Himling plates med gipsplater, mens konstruksjonen over betong skal ivareta rørføring for vannbåren gulvvarme. Gulvvarmen legges enten i betong eller i spesialplater. Det leveres valgfritt, naturfarget eller hvitlaseret tre-stavs eikelamellparkett i alle oppholdsrom, uten tillegg i pris. De alternative parkettvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgsprosessen. På bad og vaskerom leveres gulvfliser. Det må påregnes innkassing av tekniske fremføringer enkelte steder i himlingen og etasjeskiller.



Vinduer og dører

Vindu i soverom samt ett vindu i stuen leveres som lukkevinduer, vindu i stue/kjøkkenfront er store vinduer. Det leveres terrassedør med utgang fra stue til terrasse. Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelist og eiketerskel. Dørvidere leveres i forkrommet/børstet utførelse. Inngangsdører til leiligheter fra innvendig trapperom leveres som klimadører med brann og lydkrav iht, forskrifter. Alle terrasse-dører og vinduer blir levert med energiglass iht. byggeforskrifter, og ferdig malt fra fabrikk.

Innvendige vegger

Støpt i betong, i kombinasjon med lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Veggene mellom leilighetene utføres i betong.

Innvendige lister

Gulvlist leveres i lakkert eik. Dørlist leveres glatte og malt fra fabrikk, og for å få frem en ekstra fin avslutning på Toppen vil spikerhull i dørlistene bli vokset. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av platetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast.

Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt innredning i walk-in garderober kan levers som tilvalg. Enkelte leiligheter er forberedt for walk-in garderobe løsning, se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre.

Baderomsinnredning/rørleggerarbeid

Det leveres baderomsinnredning med speil på hovedbad og servantskap med skuffer i ca. 120 cm bredde med servant nedfelt i benkeplate. På bad

leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på vaskerom. Det må benyttes kondensstørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordeler skap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifisering av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling. Forvarmet luft tilføres opphold og soverom, avtrekk i fra våtrom og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk / full overdekning.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Malte trapper kan ha elementer av trestruktur og fingerskjøter i overflaten iht. leverandørens forutsetninger av leveransen. Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og sprekker utbedret etter ettårs befaringen. Senere oppsprekking, som en følge av ytterligere normal tørking, utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

Flisarbeid

Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60x60 gulvfliser. I dusjsone legges mindre gulvfliser for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60x60 veggfliser i dusjsone.

Varmeanlegg

Bergvarme fra borehull benyttes i sentral varme-pumpe, plassert i underetasjen. Bergvarme er en

svært miljøvennlig og økonomisk gunstig løsning som sikrer lave kostnader til oppvarming. Varmepumpen produserer varmtvann til forvarming av forbruksvann og til oppvarming av leilighetene. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i gang, stue/kjøkken og bad. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater. Energiforbruket til anlegget fordeles på leilighetenes areal som en del av felleskostnader for sameiet.

Elektriķerarbeid

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse) med sikringsskap fortrinnsvis i gang. Måler plasseres i felles fordelingsskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), 3 stk. downlights i bad(-ene), samt lampe i innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse. Det dimensjoneres for elbillading til parkeringsplasser i underetasjen (lader må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgs prosessen). Strømforbruk fordeles iht. den enkeltes forbruk. Det vil i forbindelse med tilvalgs prosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres.

Terrasser

Terrassegulvet blir isolert og tekket med beleg. Over belegget blir det lagt impregnerte terrassebord. Gulvet blir lagt med fall mot renne i terrassen. Rekkverk vil bli bygget i galvanisert stål med laminert herdet glass. På terrassen bygges en enkel uisolert bod.

TV/internett/radio/telefon

Det leveres 1 stk. uttak for bredbånd/TV i hver leilighet. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT-skap for plassering av ruter, modem etc. Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale om installasjon og abonnement med TV og bredbånd leverandør.

Brannsikring

Alle leilighetene leveres med godkjent boligsprinkling for ekstra sikkerhet og trygghet. Garasjeanlegg og fellesområder sprinkles etter gjeldende krav. Prosjektet får i tillegg brannalarmanlegg med varsling til brannvesenet eller vaktsselskap. Det blir levert ett håndslukkeapparat til hver boenhet.

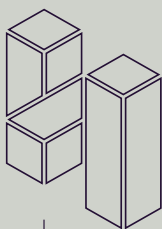
Diverse

For at du som kjøper av leilighet skal få muligheten til å skreddersy din nye leilighet ønsker vi å tilby deg et eget møte med en representant for Odd Hansen Prosjekt AS. Du vil i tillegg få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører få anledning til å gjøre dine tilpasninger på leiligheten. I disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne tilvalgs- og endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats.

Tilpasninger

Odd Hansen Prosjekt AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen.



Salgsinformasjon

Litlaskar Borettslag - terrasseleiligheter

Selger/oppdragsgiver

Odd Hansen Prosjekt AS org.nr. 999568807

Eierform

Borettslag

Boligtype

Leilighet

Adresse og eiendomsbetegnelse

Eiendommen har i dag adresse:

Litlaskar 26, 5532 Haugesund

Gnr. 33, bnr. 233/ 33, 255 i Haugesund kommune.

Selger vil forestå organisering av eiendommen, herunder som borettslag og tildeling av eget andelsnummer. Prosjektet kan bestå av ett- eller flere borettslag og/eller andelshavere/eiendommer, både over og under bakken mht. hva som er formålstjenlig.

Prosjektet kan bestå av ett- eller flere borettslag og/eller andelshaver, både over og under bakken mht. hva som er mest formålstjenlig.

Prosjektet / organisering

Toppen av Litlaskar er foreløpig planlagt gjennomført ved utbygging i fire byggetrinn. Prosjektets første byggetrinn vil bestå av 32 leiligheter. Se utomhusplanen for plassering av boligene. Prosjektet er planlagt og selges som ett borettslag som etter hvert etableres. Selger tar sikte på å organisere garasjeanlegget i en næringsseksjon, dog kan selger velge annen organisering av plassene, herunder bruksrett til plasser eller som tilleggsdel til seksjoner. Tekniske anlegg etc. for borettslaget er planlagt plassert i borettslagets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for borettslaget likevel blir lagt i garasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan selger overføre en bruksrett eller evt. en eierandel i garasjeanlegget til borettslaget. Deler av det opparbeide uteområdet, samt nedgravd renovasjon er felles for flere byggetrinn. Gjesteleiligheten, som er plassert i terrasseblokken, er felles for alle byggetrinn, og terrassebygget vil få en tilrettelagt adkomst via heishus i leilighetsbygget som er plassert lengst sør av de tre foranliggende bygg. Tilkomst og vedlikehold vil bli ivarettatt gjennom tinglyste rettigheter mellom de ulike eiendommene.

Tomt

Tomten består pt. av to eiendommer på totalt ca. 9 300 kvm. Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Reguleringsforhold

Tomtene er regulert til bolig iht. plan av dato med revideringer av dato. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og reguleringskart.

Parkering

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass i parkeringsanlegg/carport til hver leilighet. Ekstra parkeringsplass kan kjøpes for kr. 250.000,- pr. plass. Da antall plasser er begrenset, forbeholder selger seg retten til å akseptere eller avslå eventuelt ønske om kjøp av ekstra plass. Fellesutgiftene for garasje plass i garasjekjeller er stipulert til kr. 150,- pr. mnd. pr. plass.

Arealberegning

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærom (P-rom) beregnet etter NS3940:2007. BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter boligen. Boligene bygges etter teknisk forskrift av 2017. Se for øvrig leveransebeskrivelsen i prospektet for mer detaljert informasjon.

Fellesutgifter

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er stipulert til kr. 25,- pr. kvm. BRA. pr. måned, for leilighetene. I de stipulerte fellesutgiftene man har lagt til grunn, bygningsforsikring, felles strøm, TV/internett, forretningsførsel, kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer etc. Det er også inkludert kostnader til oppvarming via vannbåren varme og forvarming av varmtvann.

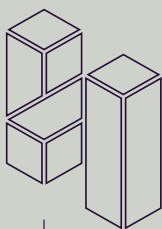
Driftskostnadene for garasjeanlegget i leilighetsbyggene er stipulert til ca. kr. 150,- pr måned og betales av de som eier plass(er) i borettslaget.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og bygger i utgangspunktet på andelsbrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere Haubo som forretningsfører for borettslaget for første driftsår. Kjøper må forskuttes 3 mnd. fellesutgifter ved overtakelsen, slik at borettslaget får nødvendig likviditetstilskudd. Dersom renten endres før overtakelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting

Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten. Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 60 % av brutto salgsverdi, det tas videre forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen og at utbygger oppnår tilfredsstillende entrepriser.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet og tidspunkt for igangsettelse. Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom megler og eventuelt stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.



Ferdigstillelse / overtagelse

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 3. Q-24. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Det tas sikte på at byggestart vil være 3. Q-22. Ved senere byggestart, endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

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, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi mindre arbeider gjenstår. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjen-

stående arbeider 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 eller interimsstyre vil representere hver andelshaver på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Kjøpsprosessen

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig til selger sammen med godkjent legitimasjon. Kjøpetilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert, eller avslått av selger. Kjøpetilbud med annen akseptfrist fra budgiver vil bli forkastet. Kjøpetilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler. Kjøpetilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prisliste på budgivers leilighetsalternativ. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmateriellet, inkludert vedtekter og kjøpekontrakter og en eventuell aksept gis under samme forutsetning av at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen. Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler og kan også leses / lastes ned fra prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Dokumentavgiften blir beregnet av tomteverdien. Det er verdien på tomten på tinglysingstidspunktet som blir lagt til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Det kan komme justering av dokumentavgiften, og det er kjøper som har ansvar for mellomlegget. Det blir tatt forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Som en del av det samlede vederlaget skal kjøpet i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger: Dokumentavgiften er estimert til kr 15.000,- pr leilighet som utgjør

2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. Pt. er tomteverdien antatt å være kr 600.000,- pr andel. Det blir tatt forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.

- Dokumentavgift kr 15.000,-
- Andelskapital kr 5.000,-
- Etableringskostnad Bate kr 2.000,-
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 430,-
- Tinglysninggebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 430,-
- Gebyr for panteattest kr 172,-
- Omkostninger totalt kr 23.032,-

Fellesgjeld

Det blir fellesgjeld på hver andel.

Finansiering

Ta kontakt med bank for å avklare finansielle forhold og spørsmål knyttet til lån til kjøp av boligen og finansieringsbekreftelse.

Spesifikasjon av lån - Handelsbanken

Lån: kr 34.087.500,-

(forutsatt at det utgjør 75% av verdien)

Rente: 5,99%

Nedbetalingstid: 40 år (10 år avdragsfritt)

Etablering: kr 10.000,-

Kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med 70% fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid for lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet er over. Renten på fellesgjelden er flytende. Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 5,99 %. Det presiseres at renten er basert på et indikativ tilbud og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene.

Dersom renten blir endret før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte enheten står spesifisert i prislisten. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt. Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslaget sin finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslaget sin finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som en del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

IN-ordning

Borettslaget vil etablere IN-ordning som gjør at andelseierne kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.

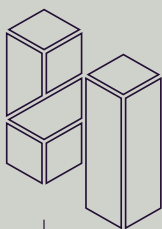
Informasjon om garanti/borettslagenes sikringsordning

Borettslaget tilknyttes en sikkerhetsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Det vil kunne ta inntil 4 måneder etter overlevering før lån til fellesgjeld er på plass, dette inkluderer også IN-ordning. Frem til lån til fellesgjeld er på plass, betaler kunden sin andel av renter på bygge-lånet til utbygger som felleskostnad.

Betalingsbetingelser / garantier

Kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 3 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 bustadoppføringslova § 47.

**Forretningsfører**

Selger vil engasjere Haubo som forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

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

Ligningsverdi / eiendomsskatt

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 80%. For nærmere info, se skatteetaten.no.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget. Selger bestiller på vegne av borettslaget leverandør av kabel-tv og internett, som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

Mindre «gjennomtrekk»

Borettslag er også et bra valg for deg som ser etter et godt og stabilt bomiljø. Til forskjell fra sameier, har de nemlig lovregulerte restriksjoner på utleie, med et tak på leie ut til noen i tre år. Det gjør boligene mindre attraktive for investorer som kun vil kjøpe for utleie, og du får «mindre gjennomtrekk» av naboer. .

Tilvalg og endringer

Utbygger utarbeider tilvalgsliste.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Videresalg/endring av kjøper

Kjøper kan ikke uten selgers samtykke videreselge (transportere) kjøpekontrakten før overtagelse med virkning overfor selger. Dersom selger gir slikt samtykke, kan selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil selger kreve kr 50.000,- som kompensasjon for selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten. Melding om videresalg som mottas senere enn før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke gjennomført. Selv om boligen med kjøpekontrakten er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig kjøper for sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og boligen er overlevert, kan selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig kjøper. Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravigelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4). Dersom kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved overtagelse internt i familien eller i eget selskap og at en slik endring godkjennes av selger, påløper det et gebyr stort kr. 15.000,-. Melding om navneendring som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke.

Avbestilling

Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til kjøper er satt til 5 % av kjøpesummen. Ved avbestilling etter selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper fastsettes selgers krav på erstatning til 10 % av

kjøpesummen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Servitutter/heftelser

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som 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. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til borettslaget. Borettslagets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte andelshaver oppfyllelse av felles forpliktelser.

Energimerking

Boligene antas å få energimerke B, farge Grønn. Det vil kunne forekomme individuelle avvik mellom boligene i prosjektet. Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

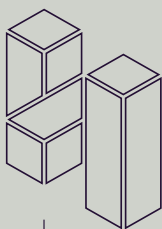
Lovanvendelse

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016), loven sikrer kjøper rettigheter

som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. §3. Bustadoppføringslova 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 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova.

Forbehold og generelle forutsetninger:

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospektet viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering. Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse, med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal.



Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal. Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side. På samme måte vil det være unntak for riss/saltutslag på synlige betongoverflater i garasje og utvendige murer.

Teknisk beskrivelse utarbeidet av selger og som følger prospektet og som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger.

Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke. Selger står fritt til å fordele boder.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kontaktinfo kjøper:

Yvonne Nilsen
yvoholm@hotmail.com
+47 900 80 974
Alf Nilsen
nilsenalf@hotmail.com
+47 453 91 993

Prosjekt

Toppen av
Litlaskar

Enhet

3.1

Dato

03.04.2025

Fullførte tilvalg:

Produkt	Antall/Areal	Pris NOK
---------	--------------	----------

Gang

VANNBÅREN VARME
Gulvvarme

1 stk

0,-
Standard



TARKETT 1 STAV PROFFESIONAL OAK CREAM PLANK XT
Gulv

17.5 M²

6 650,-

Beskrivelse
Tykkelse 13 mm

Bredde 190 mm

Lengde 2000-2200 mm

Overflate matt lakk



FLISLEGGING I INNGANGSPARTI
Tilvalg fliser inngangsparti

1 stk

5 000,-

Beskrivelse

Det tilbys flislegging i inngangsparti. Dersom dette ønskes, vil flislegger sammen med prosjektering avgjøre plassering og størrelse av det flislagte partiet. Det strebes for at det flislagte området blir naturlig avgrenset i forhold til boligen øvrige planløsning. Vi estimerer at areal vil ligge på 3-5 kvm, avhengig av gangens utforming. Flis som er inkludert i prisen er standard flis (Standard flis 60x60cm), dersom det ønskes annen flis må kjøper selv betale mellomlegg



STANDARD VEGGFARGE 1624 LETTHET
Maling vegger

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

En svakt gulaktig tone som er hvitere enn 1001 Egghvit og 1453 Bomull. Lett og luftig, - med et ørlite slør av lunhet i seg.

Standard maling er JOTAPROFF Prima Air 05 som er en flott, matt og varig vanntynnet akrylmaling for innendørs bruk. Lukter minimalt og gir et godt inneklima under og etter påføring.

Glans: matt



STANDARD TAKMALING
Maling tak

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.

Kjøkken/Stue



VANNBÅREN VARME
Gulvvarme

1 stk

0,-
Standard



TARKETT 1 STAV PROFRESIONAL OAK CREAM PLANK XT
Gulv

44.1 M²

16 758,-

Beskrivelse

Tykkelse 13 mm

Bredde 190 mm

Lengde 2000-2200 mm

Overflate matt lakk



STANDARD VEGGFARGE 1624 LETTHET
Maling vegger

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

En svakt gulaktig tone som er hvitere enn 1001 Egghvit og 1453 Bomull. Lett og luftig, - med et ørlite slør av lunhet i seg.

Standard maling er JOTAPROFF Prima Air 05 som er en flott, matt og varig vanntynnet akrylmaling for innendørs bruk. Lukter minimalt og gir et godt inneklima under og etter påføring.

Glans: matt



STANDARD TAKMALING
Maling tak

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.

Soverom 1



ØNSKER IKKE VANNBÅREN GULVVARME
Gulvvarme

1 stk

0,-
Standard



TARKETT 1 STAV PROFFESIONAL OAK CREAM PLANK XT
Gulv

11.1 M²

4 218,-

Beskrivelse
Tykkelse 13 mm

Bredde 190 mm

Lengde 2000-2200 mm

Overflate matt lakk



STANDARD VEGGFARGE 1624 LETTHET
Maling vegger

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse
En svakt gulaktig tone som er hvitere enn 1001 Egghvit og 1453 Bomull. Lett og luftig, - med et ørlite slør av lunhet i seg.

Standard maling er JOTAPROFF Prima Air 05 som er en flott, matt og varig vanntynnet akrylmaling for innendørs bruk. Lukter minimalt og gir et godt inneklima under og etter påføring.
Glans: matt



STANDARD TAKMALING
Maling tak

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse
Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.

Walk-in



ØNSKER IKKE VANNBÅREN GULVVARME
Gulvvarme

1 stk

0,-
Standard



TARKETT 1 STAV PROFFESIONAL OAK CREAM PLANK XT
Gulv

4.3 M²

1 634,-

Beskrivelse
Tykkelse 13 mm

Bredde 190 mm

Lengde 2000-2200 mm

Overflate matt lakk



STANDARD VEGGFARGE 1624 LETTHET
Maling vegger

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse
En svakt gulaktig tone som er hvitere enn 1001 Egghvit og 1453 Bomull. Lett og luftig, - med et ørlite slør av lunhet i seg.

Standard maling er JOTAPROFF Prima Air 05 som er en flott, matt og varig vanntynnet akrylmaling for innendørs bruk. Lukter

minimalt og gir et godt inneklima under og etter påføring.

Glans: matt



STANDARD TAKMALING
Maling tak

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.

Bad 1 - 5m²



VANNBÅREN VARME
Gulvvarme

1 stk

0,-
Standard



STANDARD - PRO DESIGN LIGHT GREY
Gulv

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Dette er Flisdesign sin egen, nye serie innen våre prosjektserier. Pro design er en meget anvendelig og moderne flisserie fra tyske Boizenburg. Godt egnet til både gulv og vegg i alle typer rom. Materiale: Porcellanato Farge: Grey Format: 60x60 (10x10 cm i dusjonen) Overflate: Matt



STANDARD - PRO DESIGN LIGHT GREY
Vegger

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Dette er Flisdesign sin egen, nye serie innen våre prosjektserier. Pro design er en meget anvendelig og moderne flisserie fra tyske Boizenburg. Godt egnet til både gulv og vegg i alle typer rom. Materiale: Porcellanato Farge: Grey Format: 60x60 (10x10 cm i dusjonen) Overflate: Matt



STANDARD TAKMALING
Maling tak

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.



103081 DESIGN SLUKRIST NO.15
Slukrist

1 stk

370,-

Beskrivelse

20x20cm, 4mm høyde
Sort matt stål

Soverom 2



ØNSKER IKKE VANNBÅREN GULVVARME
Gulvvarme

1 stk

0,-
Standard

	TARKETT 1 STAV PROFFESIONAL OAK CREAM PLANK XT Gulv	7.4 M²	2 812,-
Beskrivelse			
Tykkelse 13 mm			
Bredde 190 mm			
Lengde 2000-2200 mm			
Overflate matt lakk			

	STANDARD VEGGFARGE 1624 LETTHET Maling vegger	1 stk	0,- Standard
---	--	-------	-----------------

Beskrivelse

En svakt gulaktig tone som er hvitere enn 1001 Egghvit og 1453 Bomull. Lett og luftig, - med et ørlite slør av lunhet i seg.

Standard maling er JOTAPROFF Prima Air 05 som er en flott, matt og varig vanntynnet akrylmaling for innendørs bruk. Lukter minimalt og gir et godt inneklima under og etter påføring.

Glans: matt

	STANDARD TAKMALING Maling tak	1 stk	0,- Standard
---	----------------------------------	-------	-----------------

Beskrivelse

Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.

Bad 2 - 5,5m

	VANNBÅREN VARME Gulvvarme	1 stk	0,- Standard
---	------------------------------	-------	-----------------

	STANDARD - PRO DESIGN LIGHT GREY Gulv	1 stk	0,- Standard
---	--	-------	-----------------

Beskrivelse

Dette er Flisdesign sin egen, nye serie innen våre prosjektserier. Pro design er en meget anvendelig og moderne flisserie fra tyske Boizenburg. Godt egnet til både gulv og vegg i alle typer rom. Materiale: Porcellanato Farge: Grey Format: 60x60 (10x10 cm i dusjonen) Overflate: Matt

	STANDARD - PRO DESIGN LIGHT GREY Vegger	1 stk	0,- Standard
---	--	-------	-----------------

Beskrivelse

Dette er Flisdesign sin egen, nye serie innen våre prosjektserier. Pro design er en meget anvendelig og moderne flisserie fra tyske Boizenburg. Godt egnet til både gulv og vegg i alle typer rom. Materiale: Porcellanato Farge: Grey Format: 60x60 (10x10 cm i dusjonen) Overflate: Matt

	STANDARD TAKMALING Maling tak	1 stk	0,- Standard
---	----------------------------------	-------	-----------------

Beskrivelse

Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.

	STANDARD SLUKKRIST Slukrist	1 stk	0,- Standard
---	--------------------------------	-------	-----------------

Bod/Vaskerom

	STANDARD - PRO DESIGN LIGHT GREY Gulv	1 stk	0,- Standard
---	--	-------	-----------------

Beskrivelse

Dette er Flisdesign sin egen, nye serie innen våre prosjektserier. Pro design er en meget anvendelig og moderne flisserie fra tyske Boizenburg. Godt egnet til både gulv og vegg i alle typer rom. Materiale: Porcellanato Farge: Grey Format: 60x60 (10x10 cm i dusjonen) Overflate: Matt

	STANDARD VEGGFARGE VÅTROM Maling vegger/helflisede vegger	1 stk	0,- Standard
---	--	-------	-----------------

Beskrivelse

Våtrom leveres malt i Jotaproff Aquatech våtromsmaling i fargen Bomull.

	STANDARD TAKMALING Maling tak	1 stk	0,- Standard
---	----------------------------------	-------	-----------------

Beskrivelse

Flutex 2S er en helmatt refleksfri takmaling med optimal dekkevne.

Anbefales for tak hvor det er spesielle krav til estetikk.

	STANDARD SLUKKRIST Slukrist	1 stk	0,- Standard
---	--------------------------------	-------	-----------------

Generelt

	STANDARD HVIT SLETT LETTDØR Innerdører	6 stk	0,- Standard
---	---	-------	-----------------

Beskrivelse

Standard innerdør i en lett konstruksjon med malt overflate. En funksjonell dør som dekker det grunnleggende behovet og passer innredningen i de fleste hjem.

STIL:MODERNE
DØRTYPE:ENKELDØR
MALT/BEHANDLET:MALT NCS S0502-Y
OVERFLATE:SLETT
MILJØ:FCS MIKS 70%
GARANTI: 5 ÅRS PRODUKTGARANTI

	STANDARD HVIT SLETT LETTDØR Innerdør mellom gang/stue	1 stk	0,- Standard
---	--	-------	-----------------

Beskrivelse

Standard innerdør i en lett konstruksjon med malt overflate. En funksjonell dør som dekker det grunnleggende behovet og passer innredningen i de fleste hjem.

STIL:MODERNE

DØRTYPE:ENKELDØR

MALT/BEHANDLET:MALT NCS S0502-Y

OVERFLATE:SLETT

MILJØ:FCS MIKS 70%

GARANTI: 5 ÅRS PRODUKTGARANTI



DEMPelist
Dempelist dører

7 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Dempelist for karm til innerdører. Egenskaper: Bedre tetting mellom dør og karm. Minsker støy ved lukking av dør. Hindrer banking ved trekk og lignende. *illustrasjonsbilde - produkt/utseende kan avvike.



STANDARD DØRVRIDER - MIRA 8301 MATT KROM
Dørvridere til slagdører

5 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Mira er en strømlinjeformet vrider med tidløst design og god kvalitet.

Mira egner seg godt i de fleste interiører, en all-rounder som kler både det moderne og klassiske



STANDARD GRIPERING I BLANK KROM
Gripering til skyvedører

2 stk

0,-
Standard



STANDARD DØRTERSKEL I EIK
Dørterskler

7 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Flat underliggende terskel i eik, 14mm



FURU HVITMALT LIST
Listverk gulv

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Furu hvitmalt 1,2x5.8cm List rund

Farge: Bomull, S0502-Y



VOKSEDE SPIKERHULL PÅ HVITMALT LISTVERK
Voksede spikerhull i listverk

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

Furu hvitmalt fotlist 5,8 cm med voksede spikerhull. Voks farge er tilpasset listverk.



JOTAPROFF PRIMA AIR VEGGMALING
Oppgradering malingskvalitet

1 stk

0,-
Standard

Beskrivelse

JOTAPROFF Prima air er en luktsvak ren akrylmaling utviklet spesielt for proffen. Malingen gir deg et godt og behagelig arbeidsmiljø, i tillegg til et suverent sluttresultat på veggen.

TOTALT

37 442,-



Planbestemmelser

Plan RL1790 - Toppen

Sist revidert: 19.01.2021

Vedtatt av Haugesund bystyre 14.04.2021

1. Planens hensikt

Hovedhensikt med planen er å tilrettelegge eiendommene gnr. 33 bnr. 233 og gnr. 33 bnr. 255 mfl. for terrassert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – Terrassert blokkbebyggelse (BB)
- Energianlegg – Trafo (E)
- Renovasjon (R)
- Uteopphold (UTE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Kjørevei (V)
- Fortau (F)
- Gatetun (GT)
- Gang-/sykkelvei (Gs)
- Parkeringsplass (P)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (Friluft)

Sikrings-, støy- og faresoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

- Bestemmelsesområde nærløk (#1)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (vei-, vann- og avløpsløsning) skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Haugesund kommune.

Trinnvis utbygging er tillatt. Omfang av anlegg som skal ferdigstilles sammen med byggetrinnet skal avklares i forhåndskonferanse med Haugesund kommune.

Ved trinnvis utbygging skal etablering av offentlig balløkke på eiendommen gnr. 33 bnr. 358 på Fjelltun, samt etablering av belysning på turvei som går fra Beverskaret til Gamle Skjoldaveg, utføres ved første byggetrinn.

Ved trinnvis utbygging tillates fysisk sperring og omgjøring av del av Litlaskar til gang-/sykkelvei utført ved siste byggetrinn.

Renovasjonsstasjon f_R og uteopphold f_UTE inkl. nærlek i bestemmelsesområde #1 og parkering f_P tillates midlertidig etablert annet egnet sted enn regulert, frem til siste byggetrinn.

- § 2 Etablering av felles uteareal skal skje i henhold til utomhusplan (M 1:200) godkjent av Haugesund kommune.

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens «Veileder for uterom» sist dat. 31.03.2016. Det skal vises en helhetlig opparbeidelse mellom bygninger og utendørsanlegg, og hvordan disse forholder seg til sine bebygde og ubebygde omgivelser. Helheten skal gjenspeiles i hele prosjektet, fra konsept til løsninger og kvalitet. Det skal tilstrebes bruk av bærekraftige materialer. Valg av farge- og materialbruk i utendørsanlegget skal gjenspeile planområdets nærhet til friluftsområder.

Utomhusplanen skal vise:

- bygningers plassering
- opparbeidelse av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek som sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper
- materialbruk på overflater/overganger
- mur og gjerder med høyde
- gangsystem for myke trafikanter
- min. 1 sykkeloppstilling/boenhet ved blokkens adkomst
- biloppstilling på f_P
- renovasjonsstasjon
- allergivennlig beplantning (beplantning kan alternativt fremstilles i egen planteplan)
- nødvendig belysning av fellesareal (belysning kan alternativt fremstilles i egen belysningsplan)

Plantekasser på parkeringsanlegg, hvor det skal etableres busker, skal ha tilstrekkelig molddybde i forhold til type beplantning.

- § 3 Beplantning av fellesareal skal skje i henhold til planteplan godkjent av Haugesund kommune.
- § 4 Belysning av fellesareal skal skje i henhold til belysningsplan godkjent av Haugesund kommune.
- § 5 Valg av farge- og materialbruk på fasader skal gjenspeile planområdets nærhet til friluftsområder. Samtidig med søknad om tiltak skal det leveres en estetisk redegjørelse inkl. material- og fargevalg som skal godkjennes av Haugesund kommune.
- § 6 Oppgradering av balløkke på Fjelltun, på eiendommen gnr. 33 bnr. 358, skal skje iht. teknisk plan inkl. belysningsplan godkjent av Haugesund kommune.

Balløkken skal ha dekke kunstgress med pad. Det skal asfalteres en 1 m bred sone rundt hele banen. Banen skal være belyst.

- § 7 Etablering av nedgravd renovasjonsstasjon skal skje iht. renovasjonsplan.
Dimensjoneringen av renovasjonsstasjon skal følge norm og forskrift til kommunens renovasjonsselskap. Renovasjonsstasjon skal dimensjoneres for å ivareta rettighetshavere i område BB, rettighetshavere i blokk A, blokk B og blokk C beliggende i detaljregulering Beverskaret 5/Litlaskar RL1744, samt rettighetshavere av eiendommene gnr. 33 bnr. 256 og gnr. 33 bnr. 257.

- § 8 Det vises til rapport utarbeidet av Norconsult «Skredfarevurdering for tomter med gnr./bnr. 33/233 og 33/255 i Haugesund kommune», oppdragsnr.: 5200855 dokumentnr.: INGGeo-01, versjon: J01, dat. 28.02.2020.
Årlig nominell sannsynlighet for steinsprang ved tomteområdet er vurdert å være høyere enn 1/5000 og tilfredsstiller derfor ikke kravet til sikkerhetsklasse S3.
Sikkerhetskrav må oppfylles. Sakkyndig skal utarbeide tiltaks-/sikringsplan som skal vedlegges søknad om tiltak.

- § 9 Før det gis igangsettingstillatelse av grunnarbeider skal det foreligge registrering utført av sakkyndig iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Ved evt. funn av fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en tiltaksplan.

- § 10 Det skal dokumenteres min. 1 p-plass eller maks. 1,5 p-plasser pr. bolig.
Bruk av 15 parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal sikres rettighetshavere i hus B og hus C som ligger i inntilliggende detaljregulering Beverskaret 5/Litlaskar RL1744. Disse parkeringsplassene skal ikke inngå i beregning av parkeringsdekningen for detaljregulering Toppen RL1790.
Min. 5 % av totalt antall p-plasser i parkeringsanlegget skal være HC-parkering.

Det skal dokumenteres min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, hvorav min. 1 plass skal være utendørs ved blokkens adkomst. I tilknytting til utendørs sykkelparkering skal det etableres sykkel-ladestasjon. Resterende sykkelparkeringsplasser tillates etablert i bodanlegg.

Eksklusive parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges for el-bil.

- § 11 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).
- § 12 Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende teknisk forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.
- § 13 Terrenget i og inntil planområdet er bratt. Skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer, trapper og gjerder tillates etablert i nabogrense for å sikre og dempe høydeforskjeller. Terrengsnitt med målsatte høyder av utsatte skjæringer må vises ved søknad om tiltak etter planen.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB)

- § 14 Eksisterende bebyggelse tillates revet. Det tillates oppført 3 terrasserte boligblokker med min. 30 og maks. 33 boenheter og tilhørende anlegg. I anlegg under terreng tillates det etablert parkering, boder, teknisk rom og lignende.

Det skal være variert størrelse på leiligheter, fra min. 50 kvm BRA til min. 130 kvm BRA.

- § 15 Areal innenfor fastsatt byggegrense i felt BB tillates utnyttet til oppføring av terrassert blokkbebyggelse i sin helhet. Skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer, trapper og gjerder tillates etablert utenfor fastsatt byggegrense.
- § 16 Blokkenes tillatt maks. kotehøyde gesims i meter fremgår av plankartet.
Heis-/trappetårn og tekniske installasjoner, tillates etablert høyere enn tillatt maks. kotehøyde gesims.

- § 17 Hver boenhet skal ha tilgang til egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har godt lysforhold.

Energianlegg - trafo (o_E)

- § 18 Innenfor felt o_E skal det etableres trafo med tilkomst for vedlikehold fra o_GT.
- § 19 Trafo er offentlig.

Renovasjon (f_R)

- § 20 Innenfor felt f_R skal det etableres nedgravd renovasjonsstasjon.
- § 21 Renovasjonsstasjonen er felles for rettighetshavere i BB, rettighetshavere i hus A, hus B og hus C beliggende i detaljregulering Beverskaret 5/Litlaskar RL1744, samt rettighetshavere for eiendom gnr. 33 bnr. 256 og gnr. 33 bnr. 257.

Uteopphold (f_UTE1)

- § 22 Eksisterende bebyggelse i uteoppholdsområdet tillates revet. Innenfor felt f_UTE skal det etableres nærlek innenfor bestemmelsesområde #1. Resterende uteoppholdsarealer inkl. restareal rundt blokkene skal gis parkmessig opparbeidelse. Opparbeidelse skal fremgå av utomhusplan.
- Under uteoppholdsområdet tillates det etablert parkering, boder, teknisk rom og lignende. Kjøreadkomst til anlegg under terreng er vist med adkomstpil.
- § 23 Felt f_UTE er felles for rettighetshaverne i BB.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjørevei (felt o_V)

- § 24 Området o_V skal nyttes til kjørevei/snuhammer.
- § 25 Kjørevei/snuhammer er offentlig.

Fortau (felt o_F1)

- § 26 Området o_F1 skal nyttes til fortau.
- § 27 Fortau er offentlig.

Gang- og sykkelvei (felt o_Gs)

- § 28 Området o_Gs skal nyttes til gang- og sykkelvei.
- § 29 Gang- og sykkelvei er offentlig.
- § 30 Gang- og sykkelvei skal fysisk sperres på forviste plasser.

Gatetun (o_GT)

- § 31 Området o_GT skal nyttes til gatetun.
- § 32 Gatetunet er offentlig og skal fungere som adkomst til eiendommene gnr. 33 bnr. 256 og gnr. 33 bnr. 257, til trafo o_E, til o_Gs i Litlaskar, samt til kvartalslek beliggende i detaljregulering Beverskaret 5/Litlaskar RL1744. Adkomster til eiendommene gnr. 33 bnr. 256 og gnr. 33 bnr. 257 er sikret med adkomstpil.
- § 33 Gatetunet skal skiltes som gatetun og utformes på myke trafikanterers premisser i form av materialbruk som virker fartsdempende. Utforming skal fremgå av teknisk plan. Skilting skal fremgå av skiltplan.
- § 34 Det tillates etablert kulvert/gangforbindelse under gatetun o_GT, fra parkeringsanlegg beliggende under f_UTE og frem til hus B og hus C som inngår i detaljregulering Beverskaret 5/Litlaskar RL1744. Endelig plassering av kulvert/gangforbindelse avklares i teknisk plan.

Parkering (felt f_P)

- § 35 Området f_P skal nyttes til gjesteparkering.
- § 36 Parkeringen er felles for rettighetshaverne i felt BB.

3.3 Landbruks- natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

Friluftsområde (felt o_Friluft1 og f_Friluft2)

- § 37 Område o_Friluft1 og f_Friluft2 skal nyttes til friluftsmål i naturtilstand.
- § 38 o_Friluft1 er offentlig.
- f_Friluft2 er felles for rettighetshaverne i felt BB.
- § 39 I friluftsområdet tillates utført rassikringsarbeid om påkrevd, jf. §§ 8, 44.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Bestemmelsesområde nærlek – Funksjons- og kvalitetskrav (#1)

- § 40 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles nærlek. Tiltak skal fremgå av utomhusplan.

5. Rekkefølgebestemmelser

- § 41 Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider på gnr. 33 bnr. 233 og gnr. 33 bnr. 255 skal sikring for steinsprang iht. tiltaks-/sikringsplan dokumenteres utført.
- § 42 Før det gis brukstillatelse til byggetrinn i Toppen skal vei-, vann- og avløpsløsning, parkeringsanlegg, renovasjonsstasjon og uteopphold inkl. nærlek tilhørende byggetrinnet være ferdigstilt og godkjent av Haugesund kommune. For sperring av Litlaskar jf. dog § 1 fjerde avsnitt. Ved etablering av midlertidig renovasjon, uteopphold inkl. nærlek og parkering jf. dog § 1 femte avsnitt.
- § 43 Før det gis brukstillatelse til boliger i Toppen skal det være etablert belysning langs turvei som går fra Beverskaret til Gamle Skjoldaveg, samt balløkke på Fjelltun, på eiendommen gnr. 33 bnr. 358, skal være ferdigstilt og godkjent av Haugesund kommune.
- § 44 Før det gis ferdigattest til siste byggetrinn i Toppen skal Litlaskar være sperret for biltrafikk, nedgravd renovasjonsstasjon f_R og uteopphold f_UTE inkl. nærlek i bestemmelsesområde #1 og parkering f_P skal være etablert på areal som avsatt i reguleringen og godkjent av Haugesund kommune.
- § 45 Trafo beliggende i o_E skal overføres netteier vederlagsfritt.
Offentlige areal skal overføres Haugesund kommune vederlagsfritt.

Dokumenter som er gitt retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

«Veileder for uterom» sist dat. 31.03.2016 utarbeidet av Haugesund kommune.

«Skredfarevurdering for tomter med gnr./bnr. 33/233 og 33/255 i Haugesund kommune», oppdragsnr.: 5200855 dokumentnr.: INGEO-01, versjon: J01, dat. 28.02.2020 utarbeidet av Norconsult.

Andelens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

I tillegg omfattes følgende

- eksklusive bruksrett til bod;1 sportsbod
- Parkeringsplass i terrasseblokkens parkeringsanlegg eller carport

Andelen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Andelen er betegnet som nr.3.1 i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for andelen utgjør

Kr 1 617 000,- kroner kjøpesum i tekst 00/100

Kjøper er kjent med at i tillegg til den nevnte kjøpesum overtas andel av borettslagets fellesgjeld. Andelens fellesgjeld skal på overtakelsesdagen utgjøre kr 3 773 000,-, og skal på registreringsdagen ikke være økt som følge av annet enn ev. påløpte og ikke betalte renter. På tidspunktet for inngåelsen av denne kontrakt er fellesgjelden etablert med avdragsfrihet i 10 år. Borettslaget vil få endelig rente på lånet etter at lånet er konvertert.

Dersom overtakelsesdagen og/eller registreringsdagen utsettes som følge av bestilte tilvalg eller andre forhold på kjøperens side, er kjøperen innforstått med at fellesgjelden kan økes som følge av påløpte renter i den mellomliggende periode

Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av andelens forholdsmessige del av eiendommens felleskostnader, som i henhold til driftsbudsjettet i eiendommens bygge- og finansieringsplan er estimert til kr 17 353,- pr. måned første driftsår. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets vedlikeholdsbehov, vedtak m.v. og at de faktiske felleskostnader kan avvike fra budsjett.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon fra selger for en slik endring. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontraktssum	kr 5 390 000,-
Dokumentavgift	kr 10 000,-
Andelskapital	kr 5 000,-
Etableringskostnad	kr 10 100,-
Tinglysingsgebyr BRL-skjøte	kr 430,-
Tinglysingsgebyr obligasjon BRL	kr 430,-
Panteattest kjøper	kr 172,-
Totalt kr.	kr 5 416 132,-

Initialer kjøper:

Initialer selger:

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 480,- og attestgebyr på kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på andelen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Innbetalingsplan		Beløp
4.kvartal 2025	Innbetaling innen overtagelse	kr 5 416 132,-

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Weboppgjør AS, orgnr 983 570 658.

Oppgjørsavdelingens adresse er:

Postboks 2454
Drotningsvik,
5834 Berge

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkontonummer og merkes med: KID-nummer. kontonummer og KID-nummer oppgis nærmere oppgjørstidspunkt.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntretr betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller andelen er overdratt til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til andelen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom. Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere andelen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at andelen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom borettslagets eiendom er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av! grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger garanterer at andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de kjøper ev. skal overta i henhold til denne kontrakt.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på for den eiendom borettslagets eiendom er en del av, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av hjemmelsdokument finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets fellesgjeld skal tinglyses som heftelser på borettslagets eiendom innen overtakelsesdagen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Ved underskrift av denne kontrakt skal selger utstede hjemmelsdokument på andelen til kjøper. Hjemmelsdokumentet oppbevares hos Weboppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, styrets godkjenning av kjøper foreligger dersom dette følger av borettslagets vedtekter og andelen er overtatt av kjøper.

All tinglysning av dokumenter på andelen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 4 kvartal 2025. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Det tas videre sikte på at byggestart vil være 4. kvartal 2023. Ved senere byggestart, endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jfr. bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jfr. bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom selger ferdigstiller andelen i god tid før, kan selger kreve overtagelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres bygge rengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd. Kjøper må påregne noe finvask.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til andelen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom andelen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses andelen overlevert.

Risikoen for andelen går over på kjøper når kjøper har overtatt andelen. Hvis andelen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at andelen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 –!tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir! selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper! forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i! forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.!Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av andelen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

Initialer kjøper:

Initialer selger:

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Andelen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Andelen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold ved den som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom andelen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved andelen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

13. MANGLER

Dersom andelen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved andelen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for andelens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers

Initialer kjøper:

Initialer selger:

representanter adgang til andelen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING/REKLAMASJONER

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på andelen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå andelen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av andelen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper har oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring. Selger vil kunne utbedre mindre hakk og skader vha. flikkmaling.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen, krymping av trevirke, plater, betong eller andre bygningkomponenter og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Andelen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det! forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til andelen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av andelen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av andelen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenværende arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenværende arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre andelen fra overtakelse.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

Tilføyelse juni 2022. Ekstraordinært forbehold: På grunn av lange leveringstider på byggevarer, vanskeligheter med å fremskaffe materialer, ulikeprodukter og nødvendig arbeidskraft er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/ overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil virkningene av disse forholdene er avklart for utbygger/selger.

Kjøpers forbehold: 1 stk parkeringsplass ekstra (totalt 2 stk) inkl i kjøpesummen. Parkeringsplass nr 2 er smalere. Kjøper er inneforstått med dette.

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

18. BORETTSLAGET

Bygningen som andelen er lokalisert i vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse. Borettslaget vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom andelseierne vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter for borettslaget er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene vil bli bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Borettslaget ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. borettslagets vedtekter.

Alle andelseiere i borettslaget må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor borettslaget. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Andelens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 17 353,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av andelen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

Selger har engasjert Haugesund Boligbyggelag - HAUBO som forretningsfører for borettslaget. Borettslaget forplikter seg til å tre inn i denne avtalen.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelsen som regulert i bustadoppføringslova §52 og §53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens §53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved! Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved! Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av! markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5% av totalsum, inkl. avtalte oppkjøp, tilvalg, samt mva. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av totalsum inkl. avtalte oppkjøp, tilvalg, samt mva.

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50 000,- inkl. mva.

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige andeler i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende andel i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnbokskrift
- Utkast til vedtekter for borettslaget
- Plantegning av enheten

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato:

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....
Alf Nilsen

.....
Odd Hansen Prosjekt AS

.....
Yvonne H. Nilsen

Initialer kjøper:

Initialer selger:

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Leif Asbjørn Hovland

a3b76261-e761-431a-855e-e6338ba34a7b - 2023-12-30 11:14:05 UTC +02:00

BenID - b7ba02c7-5598-489e-b551-ba4a93ae302a - NO

All Nilsen

fa030661-b865-41aa-8961-0d59661ac893 - 2023-12-27 18:49:30 UTC +02:00

BenID - 499d73de-3b34-4445-b039-708404ae04ae - NO

Yvonne Holmedal Nilsen

906f668-1037-4e44-b10e-0e1a628f8833 - 2023-12-27 18:59:49 UTC +02:00

BenID - 1270db43-41f5-40d2-b552-9745680600a8 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Toppen av Litlaskar leilighet 3.1
5532 HAUGESUNDHaugesund

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre