



# VÅGEDAL MAESTRO

Utsiktsboliger på Tau

**BAAK.**  
BOLIG

# INNHOOLD

- 4 Fremtiden er i Baax - i Maestro
- 7 Vårt DNA - din trygghet
- 8 En ny verden av bomuligheter
- 12 Tett på arkitekten
- 15 Arkitekten om Maestro
- 20 Tegninger
- 27 Hvor langt er et tau?
- 30 Nærmiljøet
- 38 Fordeler ved å kjøpe ny bolig
- 42 Generell beskrivelse av boligene
- 47 Salgsansvarlig

# FREMTIDEN ER I BAAX - I VÅGEDAL

En boks kan være så mangt. Et sted å oppbevare verdisaker. Et sted å ta vare på minner og opplevelser. Eller et sted å skape en fremtid for deg og din familie. Velkommen til Vågedal Maestro - fire romslige utsiktsboliger levert av oss i Baax Bolig.



Maestro



## VÅRT DNA - DIN TRYGGHET

I Baax er vi lidenskapelig engasjerte i å skape gode boligprosjekter hvor vi selv ville bodd, med gjennomtenkte og fornuftige løsninger, utført etter god byggetradisjon og standard. Vi skal tenke utenfor boksen og ha fokus på ekte håndverk, kvalitet, planløsninger og arkitektur.

Når vi setter vårt fingeravtrykk på dette prosjektet er det også din "garanti" for at vi leverer det vi lover - en Baax med rom for å skape et god liv for deg - for dine. En Baax for fremtiden!

**BAAX.**  
BOLIG

Om Vågedal på Tau

## EN NY VERDEN AV BOMULIGHETER

Tau har i overkant av 3000 innbyggere med over 1000 daglige pendlere som reiser mellom hjemstedet og Stavanger/Forus/Sandnes.

### Varierte og gode bomiljø

Som boligområde er Tau på den ene siden godt etablert, med all infrastruktur på stell, og kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Samtidig er Tau et boligområde i rivende utvikling, med varierte og gode bomiljø som vokser seg fram.

### Sentrumssatsing

Veien er kort til Tau sentrum. Her finner du blant annet handlesenteret R13. Her finnes flere butikker, spisesteder og kulturtilbud - og en spennende sentrumssatsing pågår akkurat nå.





VÅGEDAL

Tau kai

Mølleparken turområde

Tau tannlege og legesenter

Kiwi

Coop Extra

Meat & Eat

Strand videregående skole

Tau skole

RYFYLKEVEGEN

RYFYLKEVEGEN

Tau helsestasjon

Tau ungdomsskole



Arkitekten har ordet

## “EN UTSIKTSPERLE MOT FJORDEN”

Utgangspunktet på Vågedal er en krevende tomt med stort terrengfall, men samtidig også fantastisk utsikt ut mot fjorden. Denne kombinasjonen maner opp til boliger med arkitektonisk karakter.

Boligene griper fatt i skrenten med en sokkeletasje, og har en hovedetasje som skyter ut mot utsikten med et innrammet volum.

### Fantastisk utsikt ut mot fjorden

Her har vi tegnet inn åtte boliger som ligger fint og noe forskjøvet bort etter skrenten. Boligene er plassert lavest mulig i terrenget, både for å gli inn og for å skape luft for kommende boliger bak. Alle de åtte boligene vil få utsikt mot fjorden, både fra sokkeletasjen og fra den øverste.

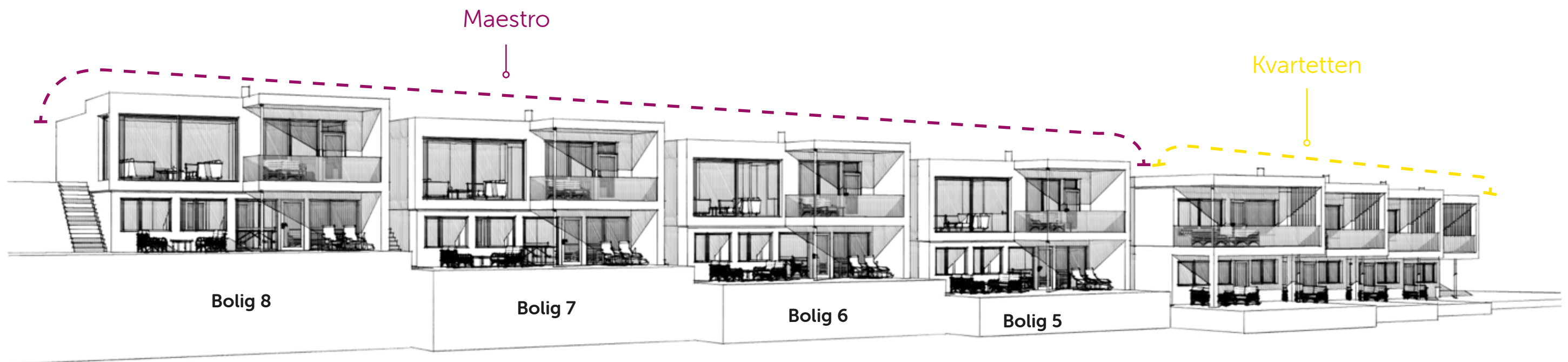
Boligene er en utsiktsperspe mot fjorden og er delt opp i to hovedtyper. I delfelt B2 ligger fire rekkehus - Kwartetten, og i delfelt B3 fire eneboliger - Maestro. Alle går over to etasjer, men har litt varierende innhold og størrelse.

### Høy arkitektonisk kvalitet

Med utgangspunktet denne tomten og stedet har, ønsket vi å benytte muligheten for å tegne åtte boliger som står seg godt i tid og fremtid, med høy arkitektonisk kvalitet – både i utforming, materialitet og i det funksjonelle.

### PETTER AASE

Siv. Arkitekt MNAL / Studio Aase Arkitekter





Om Maestro

## ORKESTERPLASS PÅ KANTEN AV TAU

Disse fire boligene ligger på fremste rekke mot sør-vest. De ligger godt plassert på en hylle over forstøtningsmuren, med unik utsikt ut Tauvågen.

### Hovedetasjen

Alle boligene har biloppstillingsplass i eget gårdsrom og garasje, med to innganger til boligen – via hovedentrè eller bi-inngang. Begge deler tar deg rett inn i hovedetasjen/øvre etasje som består av stue og kjøkken, med utkraget terrasse for å nyte sol og utsikt. Etasjen inneholder også hovedsoverrommet med eget bad og garderobe. Det er eget wc til eventuelle gjester, og bod med direkte utgang til garasjen.

### Sokkeletasjen

I etasjen under kan man velge mellom 2 eller 4 soverom, eller større eller mindre stue. Etasjen har eget bad og vaskerom, i tillegg til bod som kan brukes til det man ønsker.

**Dette er innholdsrike boliger på ca. 160 kvadratmeter.**

Kort oppsummert vil det si at disse innholdsrike boligene på ca. 160 kvadratmeter i utgangspunktet har 4 soverom, 2 stuer, kontor, 2 bad, vaskerom, gjeste-wc, hovedentrè og bi-inngang.







Illustrasjonsbilde. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.

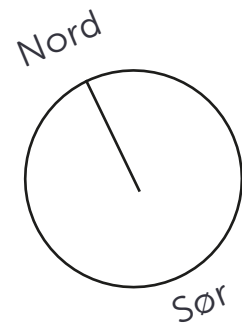


"Allerede i entré kan man øyne utsikten ut fjorden, og man dras mot den gjennom stuen som ligger i front."

Marian Espedal, Megler i Aktiv

# ENEBOLIG

160 m<sup>2</sup>



Sokkel



1.etg





Illustrasjonsbilde. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.



"Kjøkken har direkte utgang til en solrik balkong, med orkesterplass over Tauvågen og Hidlefjorden."

Fridtjov Middelthon, Baax Bolig





Båthavna på Tau

Om Tau

## HVOR LANGT ER ET TAU? ELLER HVOR LANGT ER DET TIL TAU?

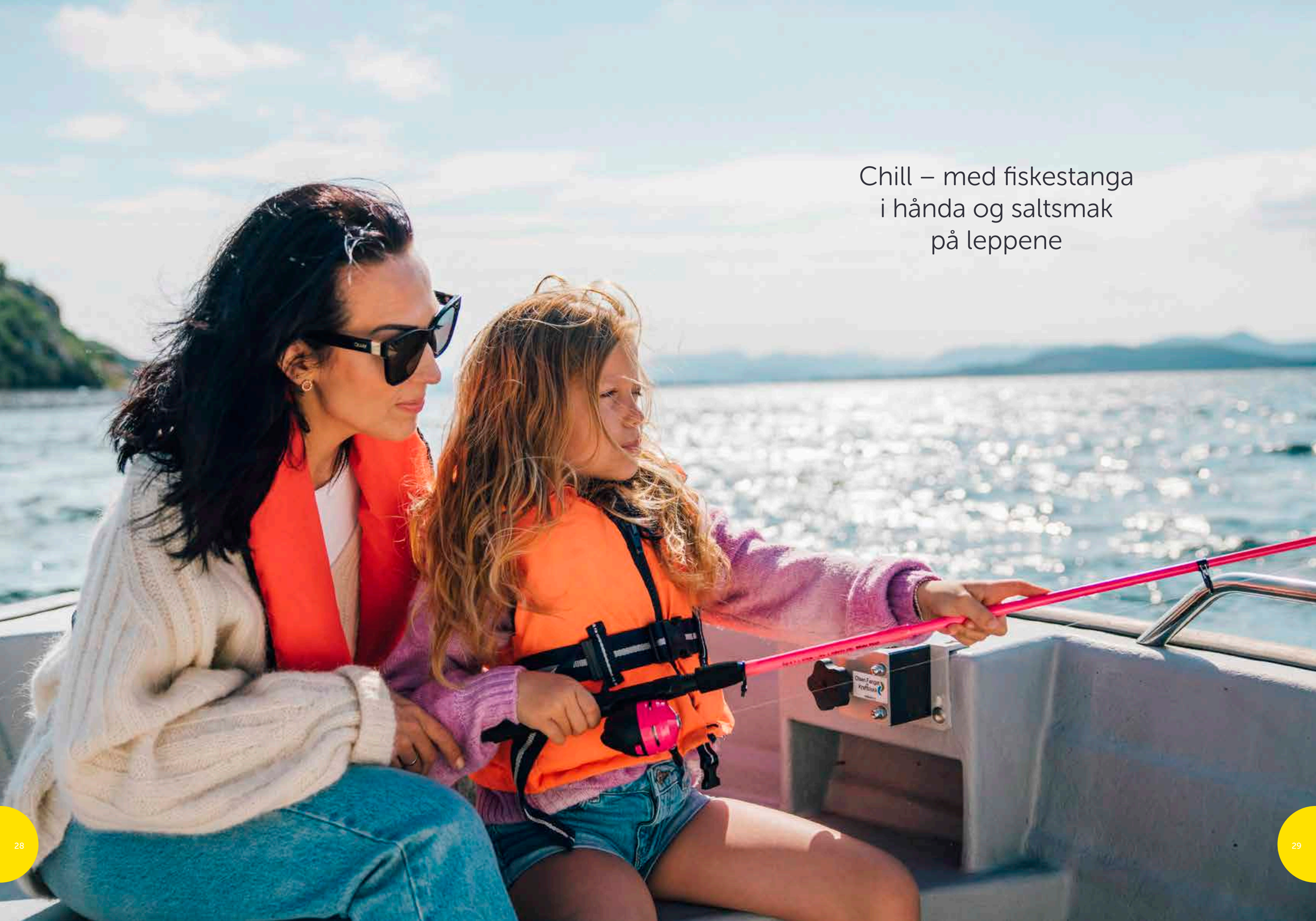
**Tau er en ferjetur unna, het det en gang i tiden.**

Da verdens lengste undersjøiske tunnel ga Ryfylke til Stavanger, og Stavanger til Ryfylke, åpnet det seg en ny verden på begge sider av fjorden. Veien mellom Strand og Stavanger er blitt fullstendig avkortet.

Det tar 24 minutter med bil til og fra Forus. Fra Stavanger tar det 18 minutter. Dette byr på uante muligheter for deg som vil bo landlig, men som samtidig vil ha kort vei til Stavanger og omegn. Andre veien finnes utallige muligheter til å utforske fjord og fjell, enten du vil til Prekestolen, Lyngsheia eller andre heier.

Kan det bli bedre? Velkommen til Tau!

Chill – med fiskestanga  
i hånda og saltsmak  
på leppene



# NÆRMILJØET

## AVSTANDER

Tau båthavn	700 m
Tau stadion	800 m
Ryfastunnelen	4 km
Jørpeland	11 km
Stavanger	25 km
Forus	35 km

## NÆRBUTIKKER

Kiwi Tau	550 m
Rema 1000	550 m
Coop Extra	650 m

## VARER/TJENESTER

Tau tannlege og legesenter	150 m
Circle K Tau	220 m
Tau sentrum	650 m
R13	650 m
Apotek 1 Tau	650 m
Tau helsestasjon	1 km
Jørpeland sentrum	11 km
Vinmonopol Jørpeland	11 km

## BARNEHAGER

Espira Ree barnehage	550 m
Fjordsyn barnehage	1.4 km
Rødlandsmyra barnehage	1.6 km

## SKOLER

Tau skule (1-7 kl.)	750 m
Strand videregående skule	750 m
Tau ungd. skule (8-10 kl.)	1.1 km

## TUOMRÅDER

Mølleparken	250 m
Nordvatnet badeplass	1.1 km
Ugeliåsen	1.4 km
Strandstøa strand	2.8 km
Preikestolen	20 km

## SPORT

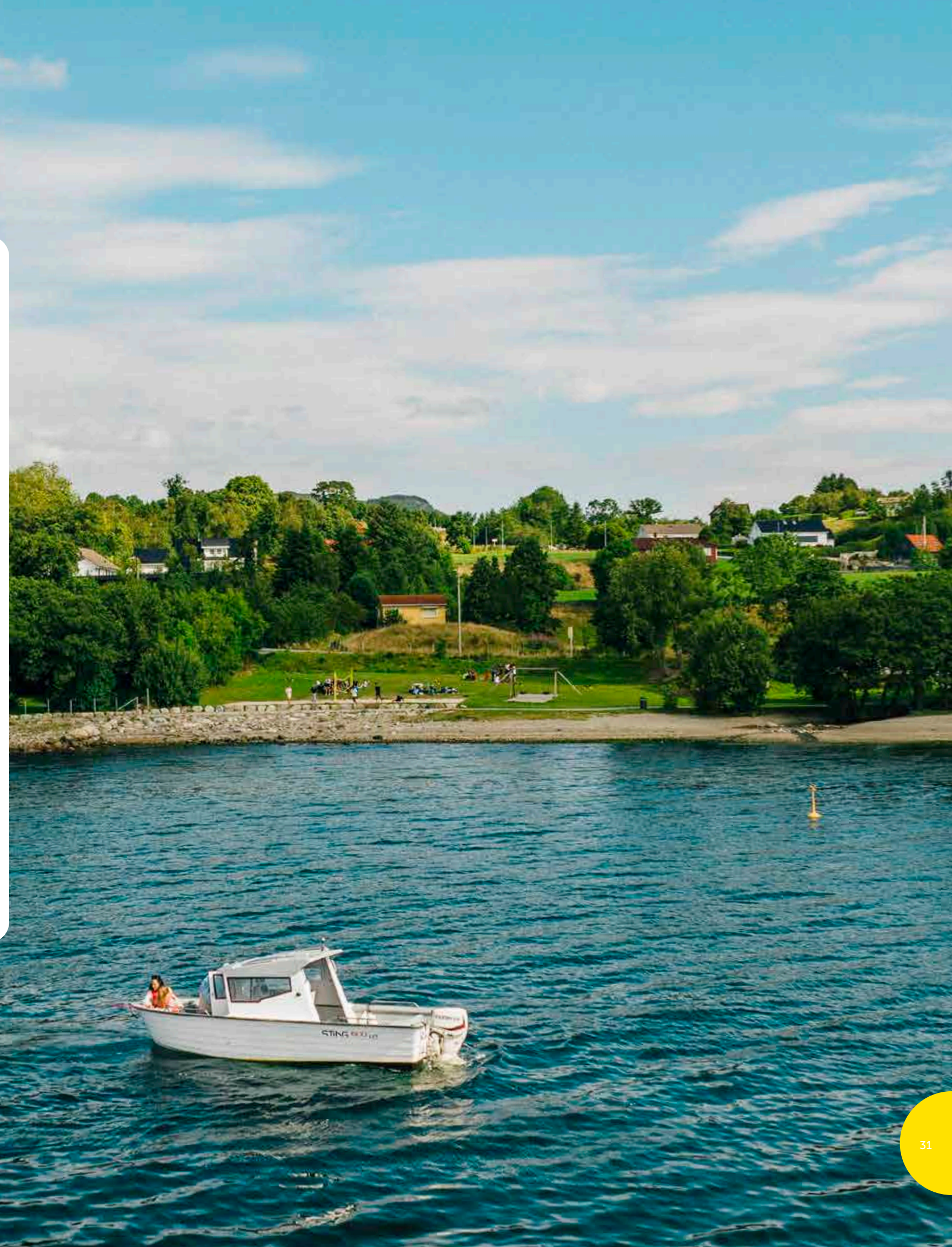
Tau aktivitetshus	950 m
Jørpeland idrettsanlegg	10 km

Tau fysioterapi og Trening	350 m
Akilles Treningssenter Jørpeland	12 km
Fitnesspoint Jørpeland	12 km

## TRANSPORT

Til buss (til fots)	3 min
Til bussterminal på Solbakk (med bil)	6 min

\*Kapasitet i skole og barnehage må den enkelte selv undersøke med kommunen eller direkte med skole og/eller barnehage. Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjørbare vei. Kaibakken eller utbygger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.









Kjøpesenteret R13 med Meat & Eat og alt annet du trenger, finner du kun 600 meter fra boligene i Kaibakken.



Meat & Eat er et nytt restaurantkonsept på Tau i Strand Kommune. Vi holder til i topp moderne lokaler hvor vi har et stort Catering-kjøkken, Ala carte-kjøkken, ferskvarebutikk og egen foredling for kjøtt. På menyen i restauranten finner du Biff, Burger, Fries, Spareribs, Italiensk pizza og mye annet snadder. Vi er opptatt av lokale produkter og kvalitetsvarer.

Joana Maria, Ole Kristian & Espen / Café Marthel



Meat & Eat - restaurant i Tau sentrum



# FORDELER VED Å KJØPE NY BOLIG AV BAAX

## Hos oss får du tilpasse boligen til deg!

Når vi tegner nye boliger, har vi fokus på hvem som skal bo der. Vi tenker gjennom de ulike livssituasjonene for å tilpasse planløsningen til de ulike aldersgruppene prosjektet henvender seg til. Vi har nok allerede ideene klare for å tilpasse boligen til deg, så utfordre oss gjerne!

## Energiløsninger

Vi liker smarte løsninger, særlig innenfor energi og oppvarming. Å velge energikilder som gir god varme og komfort, samtidig på en strømsparende måte, er viktig når kulda setter inn og strømprisen går opp. Dette er løsninger som er dyrere for oss og gir boligen en litt høyere kjøpesum, men da er også boligen klar for «riktig» oppvarmingskilde for fremtiden. Våre energianlegg kan bygges ut med både varmepumpe, solfanger eller solcellepanel, og er «smarte» i måten de varmer opp vannet på riktig tid av døgnet, til riktig strømpris. Og her er vi kreative i hva vi kobler til - alt for å spare strøm, kostnad og miljøet!

## Vedlikehold

Det er viktig for oss å tenke vedlikehold og robusthet i planleggingen. "Boksene" vi bygger skal tåle vær og vind, men samtidig kreve minst mulig vedlikehold. Vi har fokus på å bygge skikkelig gjennom blant annet å forsterke for vind og uvær, og velge produkter som står seg over tid.

## Moderne teknisk standard

Boligene vi bygger har mer isolasjon, bedre isolerte vinduer og dører, bedre tetthet (mindre luftlekkasje i vindu, tak og vegger) og bedre ventilasjon (god inneluft) enn brukte boliger. Dette gir reduserte strømkostnader, og et varmere og bedre inneklima.

## Ny el-forskrift

Vi bygger boligene etter de nyeste el-forskriftene som gir deg som kjøper flere fordeler; Flere elektriske punkter og sikringskurser, separate sikringskurser for lys og varme, overspenningsvern (sikring ved lynnedslag), komfyrvakt (kobler ut strømmen til komfyren ved overoppheting) og mulighet for elbil lader og smarthus.

## Få det etter din egen smak!

Kjøper du ny bolig av oss før den er ferdigstilt, får du mulighet til å tilpasse materialvalg og interiørløsninger sammen med oss. Vet du hvordan ditt drømmekjøkken skal være? Eller ønsker du en spesiell flis på badet? Med litt planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg!



## Lovfestet garanti i 5 år

Du har en lovfestet fem års garanti, noe som er et langt sterkere rettsvern enn om du kjøper en brukt bolig. Etter første år i boligen gjennomfører vi også en garanti kontroll der vi sjekker at alt fortsatt er i orden.

## Slipp oppussing og rehabilitering

Brukte boliger må som regel pusses opp, eller til og med rehabiliteres. Det kan koste uforutsett mye tid og penger. En ny bolig kan du flytte rett inn i og ha kontroll over kostnadene.

## Slipp høye dokumentavgifter

Når en kjøper ny bolig, betaler en bare dokumentavgift til staten på tomteverdien. Ved kjøp av brukt bolig derimot, må man betale dokumentavgift av hele kjøpesummen. Et eksempel: En brukt bolig til 5 millioner vil ha kr 125.000,- i dokumentavgift i tillegg til kjøpesum. En ny bolig til 5 millioner, med tomt til en verdi av 1 million, vil bare ha kr. 25.000,-.

## Den gode følelsen!

Lite kan matche følelsen av å flytte inn i en helt ny bolig hvor alt er på "G" og ingenting er brukt eller slitt. Følelsen ved å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er trolig mer verdt enn de fleste tenker.



# GENERELL BESKRIVELSE AV BOLIGENE

Denne beskrivelsen orienterer enkelt om leveransen i prosjektet og er et tillegg til standard leveransebeskrivelse datert 05.03.2024. Se standardbeskrivelsen for mer utfyllende informasjon om boligene og leveransen.

## BELIGGENHET

Boligprosjektet befinner seg på Tau i Strand Kommune og er en del av en større utbygging i området.

## KONSTRUKSJON

Boligene utføres med grunnmur i betong og bærekonstruksjon i tre. Fasadene bygges opp som isolerte bærevegger som kles med royal-behandlet kledning, en kledning med lang garanti mot råte som ikke trenger vedlikehold ut over kosmetisk vedlikehold.

## INNVENDIG BEHANDLING

Gulv leveres med 3-stavs eikeparkett med hvitpigmentert lakk. Det blir anledning til å velge andre typer gulv hos leverandøren. Bad leveres med flis på gulv.

Innvendige vegger og tak er kledd med gipsplater som sparkles og males.

## OPPVARMING / ENERGI

Boligen leveres klargjort for ildsted. Ulike vedovner kan bestilles ferdig levert. Varmekabler på baderom. Tak kan leveres med solceller.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra danske Aubo Kjøkken. Fronter og benkeplater kan leveres i flere fargealternativer vederlagsfritt. Det leveres skap for integrert oppvaskmaskin og komfyr.

## INNVENDIGE DØRER

Slette dører leveres uten terskel. Hvitmalt, med hvit dørkarm og dørvidere i børstet stål. Andre dører og dør med glassfelt kan bestilles som tilvalg.

## LISTVERK

I rom med parkett leveres gulvliste eik hvitpigmenterte. Lister rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stifter. Overgang mellom vegg og tak leveres listefritt.

## VINDUER / DØRER

Det leveres vinduer i tre med energiglass iht. isolasjonskrav. Det leveres balkongdør fra oppholdsrom til uteareal /terrasse. Karmer og utføring leveres ferdig malt fra fabrikk. Inngangsdører og boddører leveres med FG godkjent lås.

## TRAPPER

Det leveres tett trapp med hvitmalte vanger, trinn og håndrekke. Spiler til rekkverk i stål. Under trapp i sokkeletasje blir det bodplass.

## BAD/WC/VASKEROM/SANITÆR

På bad leveres baderommøbel iht standard leveransebeskrivelse. Toalett leveres vegghengt. Dusjvegg leveres med herdet glass og dusjbatteri m/garnityr. Badekar kan bestilles som tilvalg. Det er avsatt plass, og leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. Det leveres 1 stk. frostsikkert vannuttak.

## ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker gjeldende krav. Som tilvalg kan det velges ekstra punkter hos leverandør. Boligen kan forberedes for montering av solceller på tak.

## VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som reduserer energitapet med inntil 80%. Anlegget gir frisk oppvarmet luft inn i boligene og er med på å skape et sunt innneklima.

## TV/ BREDBÅND

Det leveres trekkerør for fiber til boligen fra Lyse. Kjøper må selv abonnere på tv-kanaler og internett gjennom bredbåndnettet. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for tv/telefon/nettverk.

## TEGNINGER AV TEKNISK ANLEGG

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter og tekniske installasjoner.

## GARASJE/PARKERING

Parkering skjer i egen garasje og på egen tomt.

## TOMTEARBEIDER

Utearealene vil bli opparbeidet etter utomhusplanen for prosjektet. Grøntområder blir planert og levert grovplanert. Adkomst til bolig med asfalt.

## SPORTSBOD / HAGEBOD

Sportsbod leveres iht til tegning. Materialvalg utvendig som bolig. Gulv i betong, vegger med synlige stendere og synlige bjelker i tak. Uisolert. Det leveres boddør med likelås (samme nøkkel) som hoveddør.

## TILVALGSMULIGHETER

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger hos hver enkelt leverandør. Selger og leverandører vil utarbeide tilvalgsliste hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter tilvalgsliste og/eller leverandører faktureres direkte fra de enkelte entreprenørene.

Det er begrenset anledning til å flytte eller endre på fasader og vindu, elektriske installasjoner, avløp og vanntilførsel.



## Din bolig. Din identitet. Livet er i Baax.

Vi i Baax™ vil bygge din boks. Du skal få innrede, organisere og skape minnene i den, så skal vi sørge for at boksen er robust og fin. Vi skal bygge for din fremtid og der du er i livet akkurat nå, tilpasset dine ønsker, behov og fremtidsutsikter!

### VÅR LIDENSKAP

Vår lidenskap er å utvikle boligprosjekter hvor vi selv ville bodd; hvor kvalitet, planløsninger og arkitektur settes først! Vi skal skape boligområder med attraktive prosjekter, gjennomførte løsninger og god økonomi som sikrer et godt og kvalitets-messig håndverk!

Din bolig, din identitet. Boligdrømmen er i boks.

**BAAK.**  
BOLIG

FORBEHOLD: Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.

**BAAK.**  
BOLIG



Fridtjov Middelthon  
Tlf. 959 38 357  
fm@baax.no

**aktiv.**



Marion Espedal  
Tlf. 900 19 866  
marion.espedal@aktiv.no

Megler hjelper deg også med et uforpliktende tilbud på finansiering og/eller takst på nåværende bolig. Ta kontakt!





## **PRISLISTE AV 20.08.2024**

Alle priser er inkludert mva og baserer seg på Kaibakken AS sin leveransebeskrivelse og romskjema

### **PRISER:**

**8 290 000,- + omk ved betalingsplan alternativ 1. ( Se eget punkt for betalingsbetingelser )**

**8 490 000,- + omk ved betalingsplan alternativ 2. ( Se eget punkt for betalingsbetingelser )**

Kjøpesummen er fast og er ikke gjenstand for indeksregulering.

Boligene leveres klar for maler- og gulvlegging.

Maler/Gulv-pakke koster 270.000,-

### **OMKOSTNINGER:**

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi kr 60.000,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 500,-

Tinglysningsgebyr pr pantobligasjon kr. 500,-

Målebrev/oppmåling kr 19.000,-

Refusjonskrav Strand kommune kr 131.000,-

Totale omkostninger: 211.000,-

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

### **BETALINGSBETINGELSER:**

Alternativ 1:

Betalingsplan fordelt på 5 rater:

1.rate: Tomteverdi 2 400 000,-

Deretter fordeles resterende sum (5.890.000,-) slik:

2.rate: 35% ved ferdig støpt grunnmur

3.rate: 30% ved tett hus

4.rate: 25% ved klar for maler

5.rate: 10% ved overlevering

Alternativ 2:

Hele kjøpesummen innbetales ved ferdigstillelse. Ingen forskuddsbetaling.

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter signert Kjøpsbekreftelse. Selger har rett (men ikke plikt) til å annullere kontrakten dersom finansieringsbevis ikke innleveres innen fristen.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og kjøpsbetingelser uten forvarsel på usolgte boliger. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte.

**AVTALEBETINGELSER:**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr 43 versjon 01.07.2011. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, men her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

**LOVVERK**

Leilighetene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstilling, selges etter avhendingslovas normalregler.

**BUDREGLER**

Boligene selges til fast pris. Bindende avtale inngås hos Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke ved ansvarlig megler Marion Espedal.

Se eget skjema «Kjøpsbekreftelse» for inngåelse av handel.

## PRAKTISK INFORMASJON

4 selveier eneboliger inkludert garasje og bod selges klar for maler/gulv i henhold til leveransebeskrivelse datert 29.04.24 og romskjema datert 05.03.24

Meglers oppdragsnummer: 1401245050

### AREALER

#### BRA-i BOLIG

1.etasje: 88,1 kvm

Sokkel: 81,9 kvm

Garasje: 19,1 kvm

Totalt bolig inkl garasje: 188,9 kvm

Boligenes areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

### TOMT

Boligene har egne selveiet tomter:

Bolig 5 (Vågedalskroken 12): Gnr 16 Bnr 16. Areal tomt ca 372 m2.

Bolig 6 ( Vågedalskroken 14): Gnr 16 Bnr 546. Areal tomt ca 314 m2.

### UTOMHUSAREALER

Dersom de utvendige arealene tilhørende boligen ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående 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.

### VEI / VANN / KLOAKK

Offentlig vei, vann og avløp.

### REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER

Boligene ligger i et sentrumsområde som er regulert til boligformål.

### FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig". Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### GEBYR VED VIDERESALG

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr 50 000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Videre salg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

#### PENGEHEFTelser

Boligene leveres fri for pengeheftelser. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

#### HEFTelser/RETTIGHETER/FORPLIKTELSEr

Boligene overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg til kjøpekontrakten. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøpere til 3. mann.

#### ENDRINGSARBEIDER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Priser og frister for beslutning vil fremkomme underveis i byggeprosessen. Endringsarbeider kan kun kreves for opptil 15 % av kjøpesummen.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

#### FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse fra kommunen innen 01.12.2024.

#### AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Dersom kjøper trekker seg før igangsettingstillatelse er gitt påløper et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesum Dersom kjøper trekker seg etter igangsettingstillatelse er gitt gjelder bestemmelsene i Bustadoppføringslovas §53

#### ØVRIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven 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 plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på boligen.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

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 og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Vågedalen Boligfelt er et eiendomsprosjekt med flere delfelt/byggetrinn og kjøper er kjent med at det vil foregå byggeaktivitet på området i forbindelse med oppføring av de resterende boligene i ettertid av at kjøper har flyttet inn i sin bolig.

#### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtagelse.

#### ENERGIMERKING

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen.

Boligene vil få energimerke oransj B.

#### GARANTIER/OPPGJØR VIA MEGLER

Det skal benyttes megler til å forestå oppgjør mellom partene.

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

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

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

#### VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

#### SKJØTET

Skjøte vil bli tinglyst over på kjøper ved første innbetaling.

#### FORSIKRING

Boligen vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal kjøper tegne egen forsikring for bygningene som er oppført på eiendommen. Selger skal se til at selger har tegnet slik forsikring før han avviker sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

#### OVERTAKELSE

Byggetid er 450 dager etter frafall av forbehold.

Dersom selger ferdigstiller boligen i god tid før, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om tidspunkt for overtakelse skal sendes megler.

Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Det kan ikke kreves dagmulkt i de tilfeller ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger ved selgers ferdigstillelse og dette skyldes forhold på kjøpers hånd.

#### VIKTIG INFORMASJON

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10).

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.

- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøper som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

#### KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom boligen 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 kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.



Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

#### SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

#### LOV OM HVITVASKING

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av 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 slik kundekontroll 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.

#### VEDLEGG

Grunnboksutskrift, reguleringsplan og karter kan fås ved henvendelse til megler.

#### SELGE BOLIG

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring.

## SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er sist endret 12.09.2024 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

## MEGLERS VEDERLAG

Megler har et honorar kr 40.000,- eks mva pr solgte bolig. Tilrettelegging og direkte utlegg for prosjektet kommer i tillegg.

## INFORMASJON OM EIENDOMSMEGLERFORETAKET

Ryfylke Eiendomsmegling AS

Besøksadresse: Rådhusgaten 12. Postboks 107., 4126 Jørpeland

Organisasjonsnummer: 987031204

Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Tlf: 90 01 98 66

E-post: [marion@aktiv.no](mailto:marion@aktiv.no)

# KJØPSBEKREFTELSE

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET VÅGEDAL MAESTRO B3**

**Bolig nummer:** \_\_\_\_\_  
**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

*Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsoppgave*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

*Undertegnede er kjent med at avtalen er bindende for undertegnede når denne kjøpsbekræftelse er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Inngitt kjøpsbekræftelse kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i lov om avtaler av 31. mai 1918.*

Kjøpsbekræftelsen 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  
 Egenkapital består av:  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_  
 Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
 Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
 Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
 Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
 Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
 Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon