

# Vestlio 2

STORD, BYGG C – 6 LEILEGHEITER



C

# Velbygd

Odd Hansen har skiftet navn til Velbygd. Prosjektet i denne brosjyren ble satt i gang før navnebyttet, derfor vil du fortsatt se navnet Odd Hansen på sidene som følger.

Men vi er de samme folkene som fokuserer på de samme gode kvalitetene som før, ingenting har endret seg utenom at vi har fått et nytt navn.

God lesing, vi håper du finner din nye Odd Hansen - vi mener - **Velbygd-bolig.**





08 Velkommen

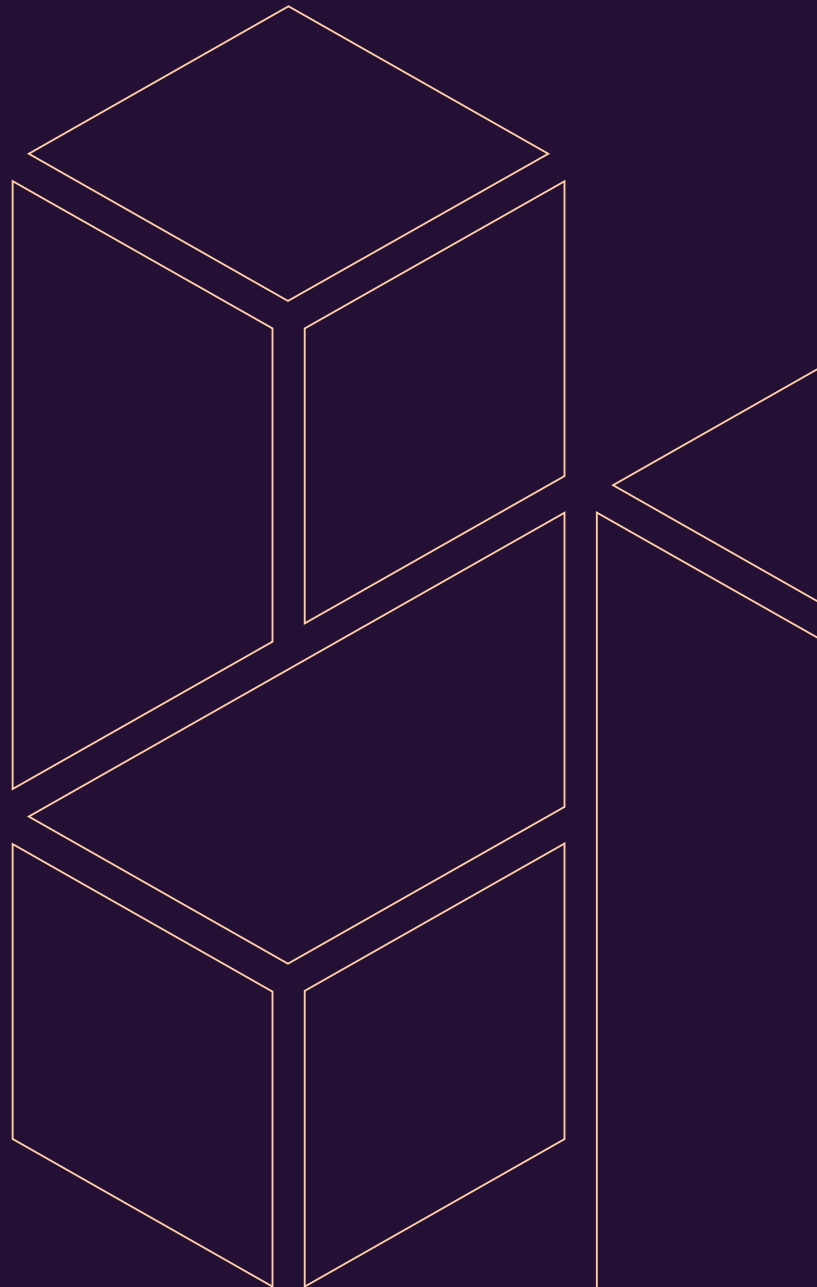
24 Utomhusplan

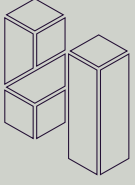
26 Planteikningar

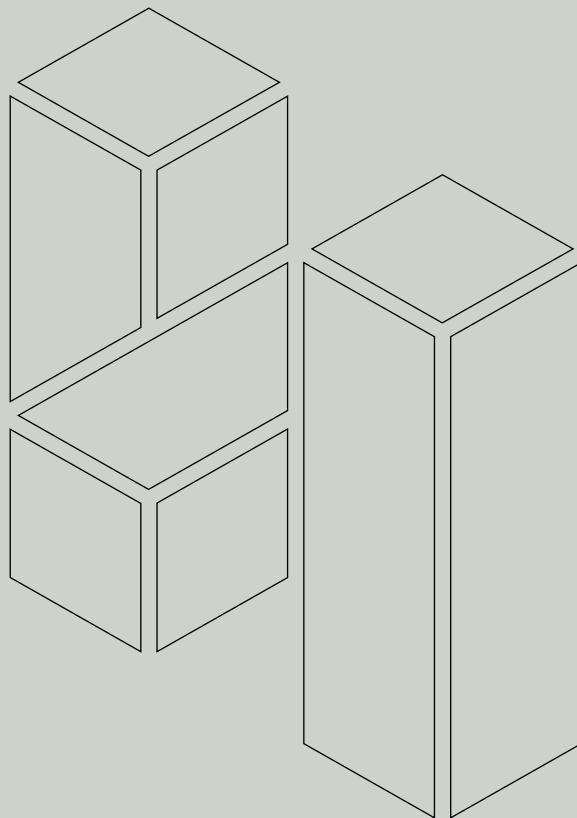
34 Bustadskildring

44 Leveranseskildring

50 Bodskjema





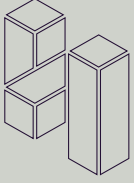


# Godt handverk er vårt livsverk

Etter over 30 år i bransjen har me i Odd Hansen bygd mange kvalitetsbustader på Haugalandet og i Sunnhordland. Kjøper du ein bustad frå Odd Hansen, vel du tryggleik, pålitelegskap og kvalitet.

Odd Hansen har med bygginga av store bustadprosjekt som Hatlandsåsen, Smedasundet 1, Innseilingen, Beverskaret og Åkrasanden Atrium til no realisert nærare 800 leilegheiter. Med Vestlio 2 gler både me og våre mange samarbeidspartnarar oss til å endå ein gong levera arbeid til toppkarakter og bevisa vår pålitlege gjennomføringsevne. Bygger Odd Hansen din leilegheit, er du og dine i trygge handverkarhender og kan flytta inn i ny bustad med låge skuldre og høge forventningar.

**Velbygd**  
ODD HANSEN



# Drøyer du om ein ny bustad?

Tredje salstrinn i Vestlio 2 vil bestå av 6 flotte leiligheiter med gode planløyningar, god standard og ikkje minst herleg utsikt.

Du og dine får kort veg til servicetilbod og turløyper, samstundes er du omringa av nydeleg natur. Jo tidlegare i byggjeprosessen ein kjøper bustad, jo fleire endringar og tilval kan ein gjera slik at den nye heimen din er tilpassa akkurat dine behov.



**Elisabeth Nonås Fylkesnes**  
Eigedomsmeklar MNEF/Partner

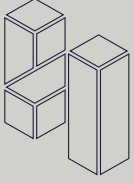
+ 47 970 61 685  
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

**aktiv.**









## Nøkkelinformasjon

**Pris:** frå 4.090.000,- + omk.

**Omkostnader:** frå 23.240,-

**Felleskostn.:** frå 2.670 til 2.700,-

**Renter og avdrag:** Se prislister

**Seljar og byggherre:** Odd Hansen Prosjekt AS

**Tomtetype:** Fellestomt

**Oppdragsnr.:** 1504235002

**Eigarform:** Burettslag

**Tomteareal:** 2.172 m<sup>2</sup>

**BRA:** ca 89 m<sup>2</sup>

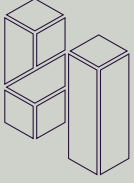
**Bustadtype:** Leilegheit



Illustrert bilete, avvik vil førekome



Illustrert bilete, avvik vil førekome



# Velkommen til Vestlio

Vestlio er eit utbyggingsområde som skal utviklast over to byggetrinn.

**Salgstrinn 1 - bygg A** - 6 leilegheiter, 5 rekkehus

**Salgstrinn 2 - bygg B** - 6 leilegheiter

**Salgstrinn 3 - bygg C** - 6 leilegheiter

Vestlio er eit nytt bustadområde på Tyse, med gangavstand til næraste daglegvarebutikk Spar Haga, Hystad barneskule og Nordbygdo ungdomsskule. Området byr på mange fritidstilbod med mellom anna Prestegardskogen, Prestegardskogen idrettsanlegg, golfbane og flotte turmoglegheiter både i området, Hystadmarkjo og ved Ådlandsvatnet.

Det er kort veg til ridesenteret, enten ein er interessert i ridetilboda eller ynskjer å sjå på hestane. Leirvik sentrum er ca. 4 km frå bustaden. Servicetilbodet på Leirvik er stort, og det kan mellom anna nemnast Amfi-senteret med over 35 butikkar, senteret Bytunet, TRIO-bygget og alle dei frittliggande butikkane. Her er noko for ein kvar smak. Stord kulturhus er samlingspunktet for kulturlivet på Stord med framsyningar, konsertar og kulturskulen. I tillegg er det tilbod som bibliotek, symjing, kino, petanque-bane mm.



## Kort veg til



Skule og barnehage



Idrettsanlegg



Turområde



Daglegvarebutikkar



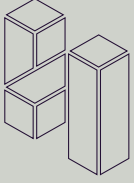
Kollektivtilbod



Fritidsaktivitetar



Illustrert bilete, avvik vil førecome



# I leilighetene får du:

- 2 soverom.
- Eigen parkeringsplass.
- Entré med vassboren varme i golvet.
- Open stove- og kjøkkenløsning med utgang til altan og med vassboren varme i golvet.
- Bad med fliser på golv, veggfliser i dusjsone og vassboren varme i golvet.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Eigen utvendig sportsbu på ca 5 kvm.
- Terrasse med utgang frå stova.

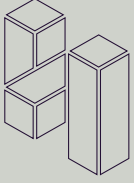


Illustrert bilete, avvik vil førekomme



Illustrert bilde, avvik vil førekome

Felles for alle leilegheitene i prosjektet er gjennomgående gode kvalitetar, moderne løysingar og smakfull innreiing.



# Store vindauge og open romløsning

Alle leilighetene har ei open kjøkken- og stoveløsning. Det er store vindaugeflater i front av kvar leilighet, som både gir flott utsikt og gode lysforhold.

## Miljøbesparande, rimeleg og effektiv oppvarming

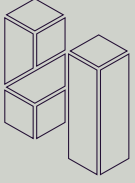
Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vassboren varme i entré, stove, kjøkken, bad og våtrom. Det blir listefritt mellom tak og gipsvegg, og kvitmalte golvlister langs golvet.



Illustrert bilete, avvik vil førekome







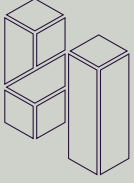
Illustrert bilete, avvik vil førecome



Illustrert bilde, avvik vil førekome

# God søvn med låge bukostnader

Leilegheitene vil få romslege bad, ekstra toalettrom og 2 soverom.  
Sjå prislista og planteikning for komplett oversikt.



# Terrasse, uteområde og fellesareal

Alle leilighetene har kvar sin terrasse. Bygget er vinkla slik at terrassane vert så usjenert som mogleg. Terrassane er på ca 14 m<sup>2</sup>.

Kvar leilighet får parkeringsplass. Det er moglegheit for carport som tilval.

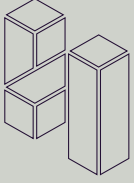
Uteområdet og fellesareala vil bli opparbeida iht. utomhusplanen. Det kan bl.a. nemnast at det blir ferdigplen og beplanting på fellesområde.





## Verdt å merka seg

- Storslått utsikt og gode solforhold
- God planløsning
- Sentral plassering
- Kvittevarer inkludert
- Fastpris og ingen stressande bodrunde
- Låge omkostnader
- Burettslag med fellesgjeld
- Moglegheit for carport og/eller 2 toalett
- Vassboren varme i entré, stove, kjøken, bad og toalettrom.



# Burettslag

Med burettslag er det meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigeedom (burett). Som eigar av ein burettslagsleilegheit så vert dette omtala som andelseigar.

Fellesgjeld er eit langsiktig lån som er tatt av burettslaget, med pant i burettslaget sin eigeedom. Som andelseigar i eit burettslag betalar ein ned sin del av fellesgjeld gjennom dei månadlege felleskostnadane.

Burettslag har strengare reglar mtp. utleige iht. burettslagsloven. Om livssituasjonen gjer at ein har behov for å leiga ut, så er dette mogleg, men det er ikkje tiltenkt for dei som kjøper. Hovudregelen vedr. utleige er at ein må ha budd i bustaden sjølv i minimum 1 år.

## Kven bestem i eit burettslag?

Generalforsamlinga er det øverste bestemmande styresmakene i burettslaget. Generalforsamlinga skal haldast innan utgangen av juni kvart år. Her velger ein eit styre, som skal har ansvar for drifta og forvaltninga av eigedommen, og det som skjer i den daglege drifta. Dette skal vera i tråd med både burettslagslova, vedtektene og andre beslutningar som generalforsamlinga har bestemt. Burettslaget har også ein kontaktperson hos forretningsfører som støttar og hjelp styret.

Forretningsfører for burettslaget er eit eksternt selskap som driv med utelukkande forlaving og utbygging av eigeodomar.

I Vestlio 2 er det BATE boligbyggelag som vert forretningsfører. Som andelseigar mottek du ein faktura kvar mnd. for felleskostnader. Om ein lurar på fellesgjeld etc. er det forretningsfører som har kontroll på dette. Forretningsfører bistår også burettslaget i påminning om roller som styret har, og gir påminning på det som likningsdetaljar og rekneskap.





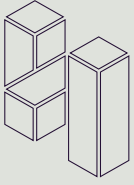


# Utomhusplan og planteikningar



-  Ny bebygging
-  Terrasse
-  Eksisterande bygg
-  Uteområdet/gras
-  Gardsplass/veg
-  Fortau
-  Kantstein
-  Fallunderlag/leik
-  Busk/Hekk
-  Små tre





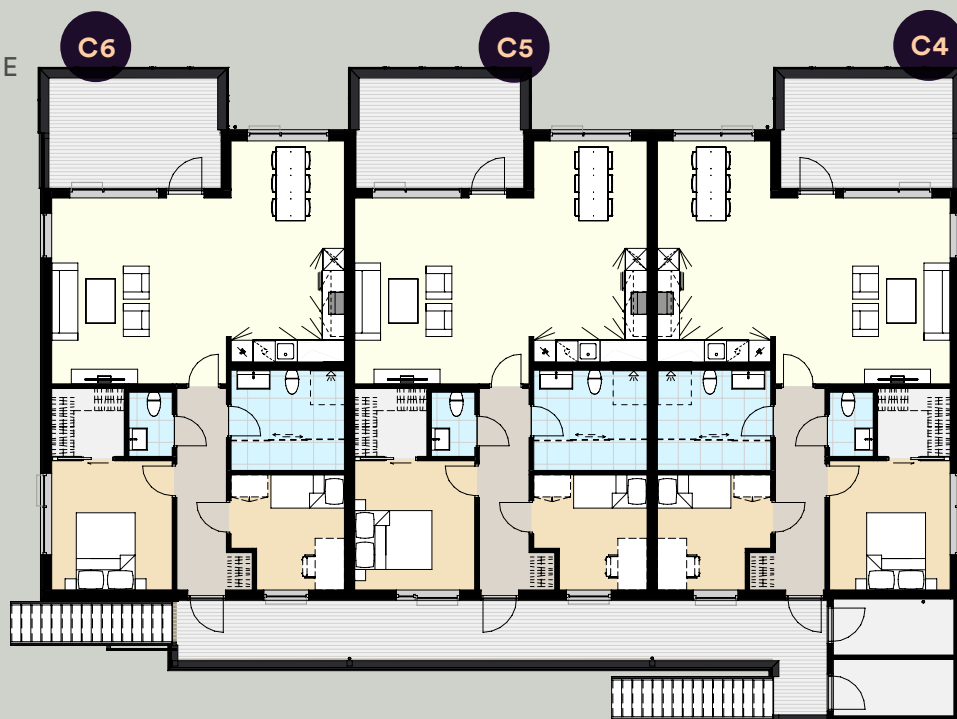
# C-blokka

LEILEGHEITER

1. ETASJE



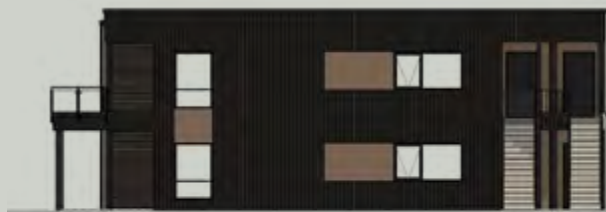
2. ETASJE



# Fasadar



NORD



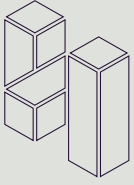
SØR



AUST



VEST



# C1

## C-BLOKKA

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

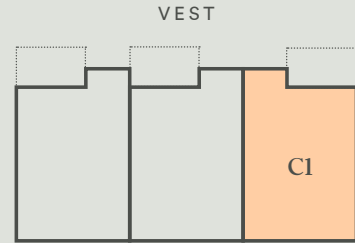
Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

Soverom: 2

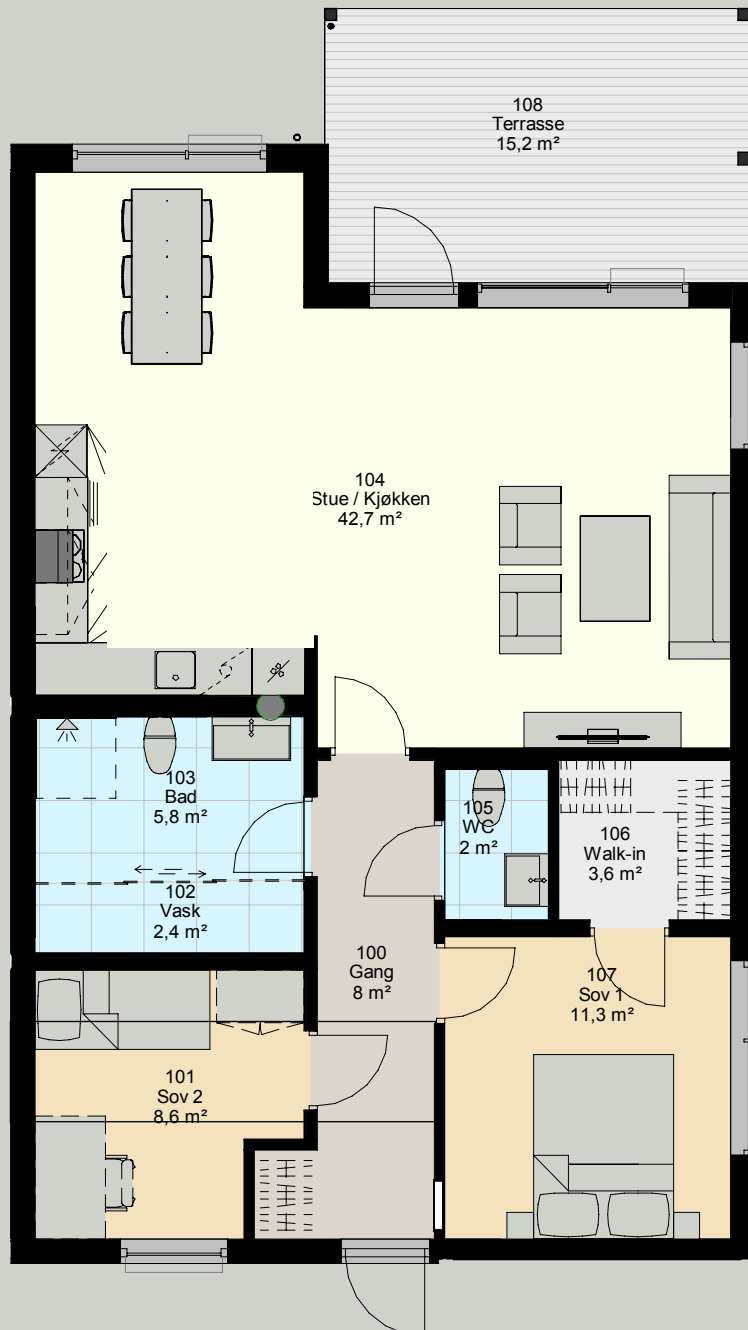


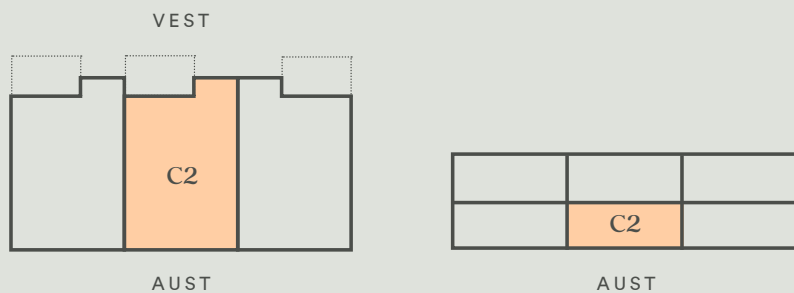
AUST



AUST

## 1. ETASJE





# C2

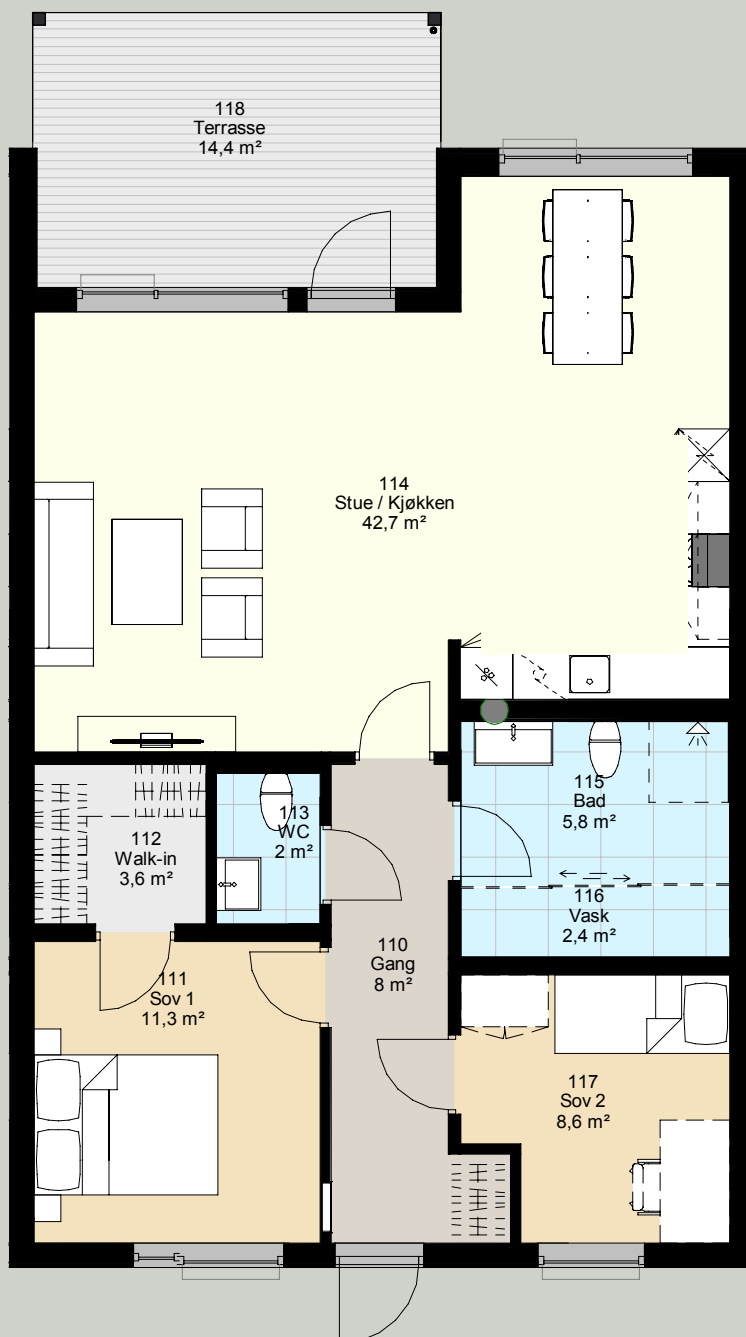
## C-BLOKKA

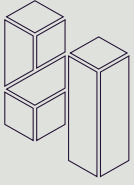
BRA-i: 89 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>  
 Soverom: 2

### 1. ETASJE





# C3

## C-BLOKKA

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

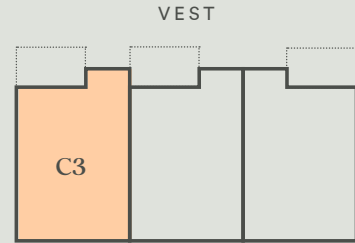
Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

Soverom: 2

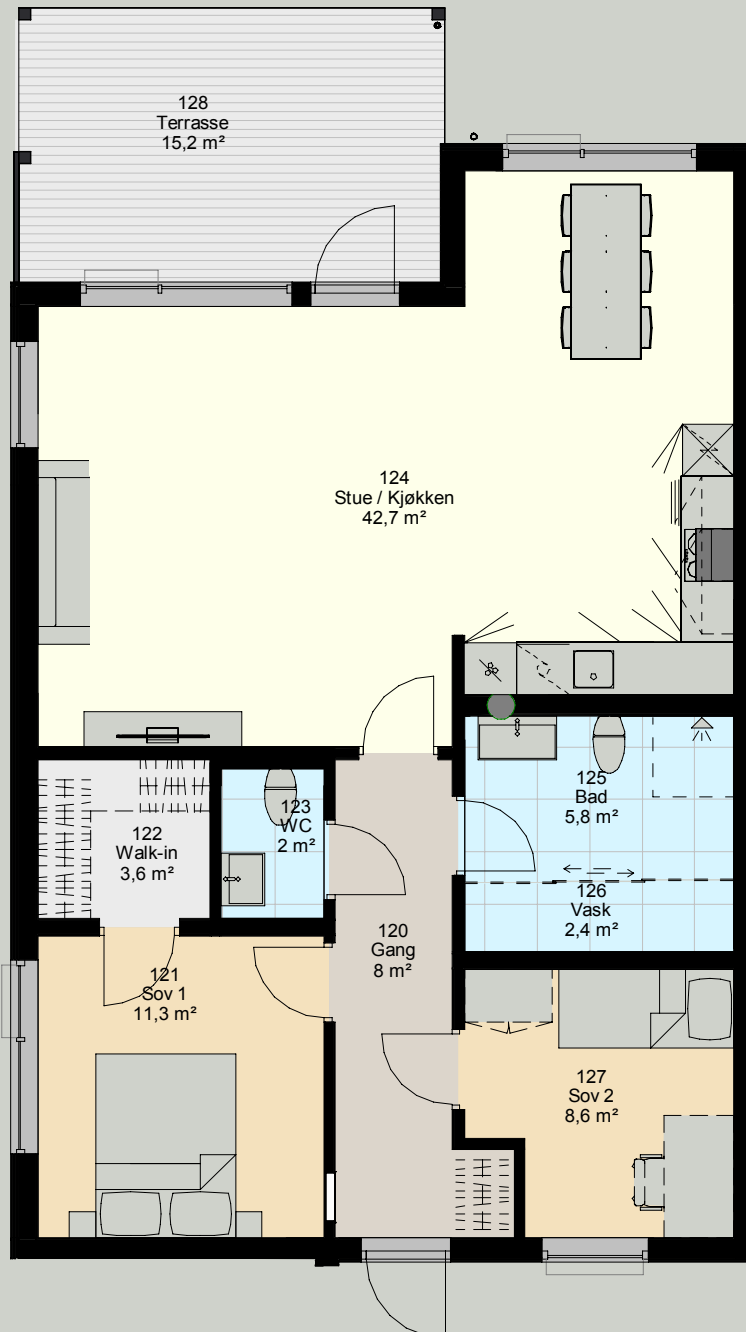


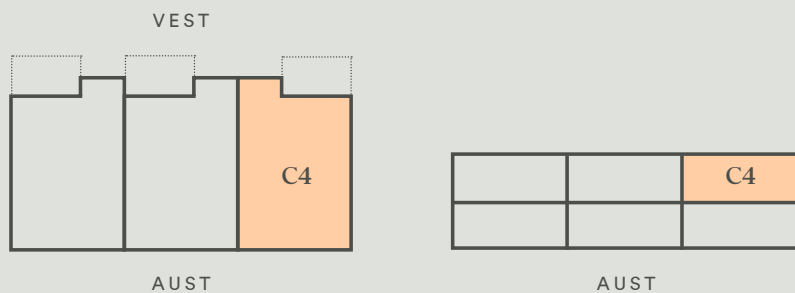
AUST



AUST

## 1. ETASJE





# C4

## C-BLOKKA

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

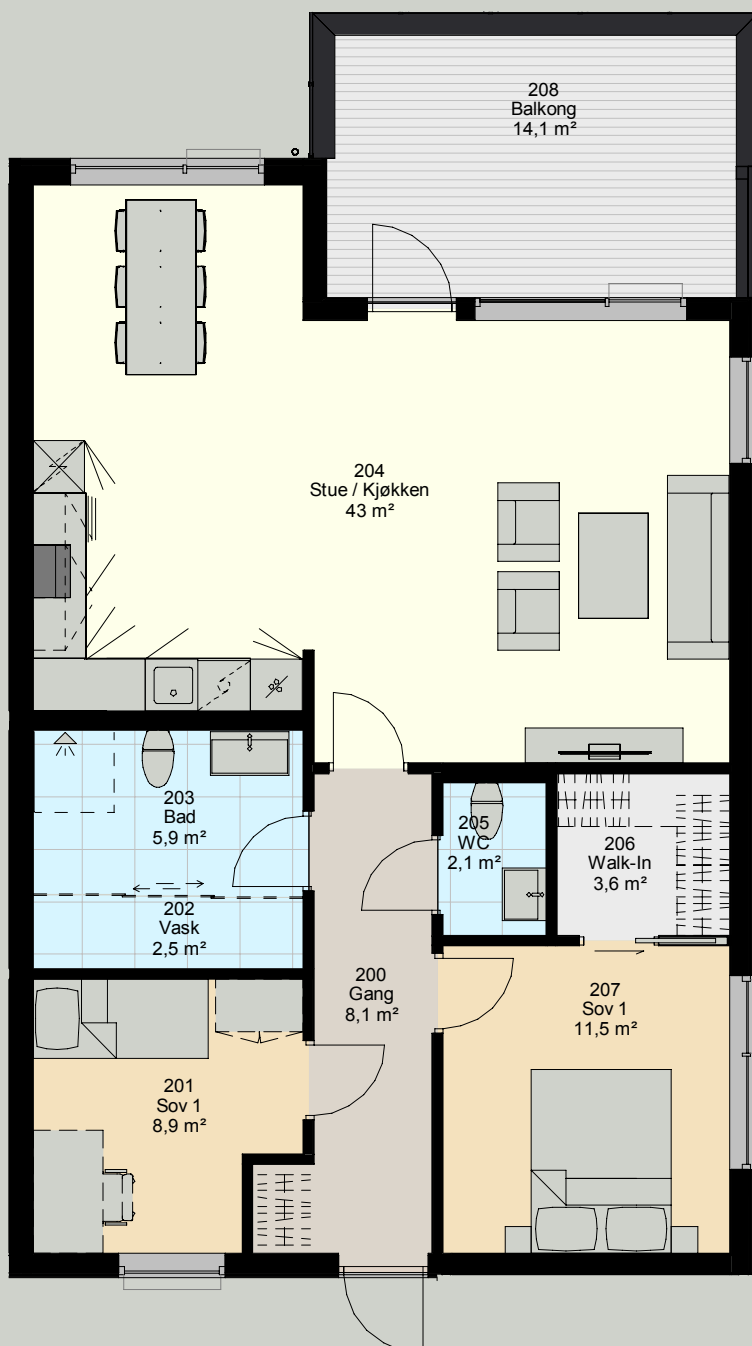
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

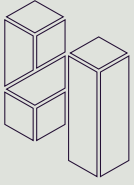
Sum BRA: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Soverom: 2

## 2. ETASJE





# C5

## C-BLOKKA

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

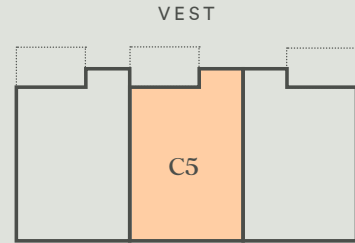
Sum BRA: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Soverom: 2

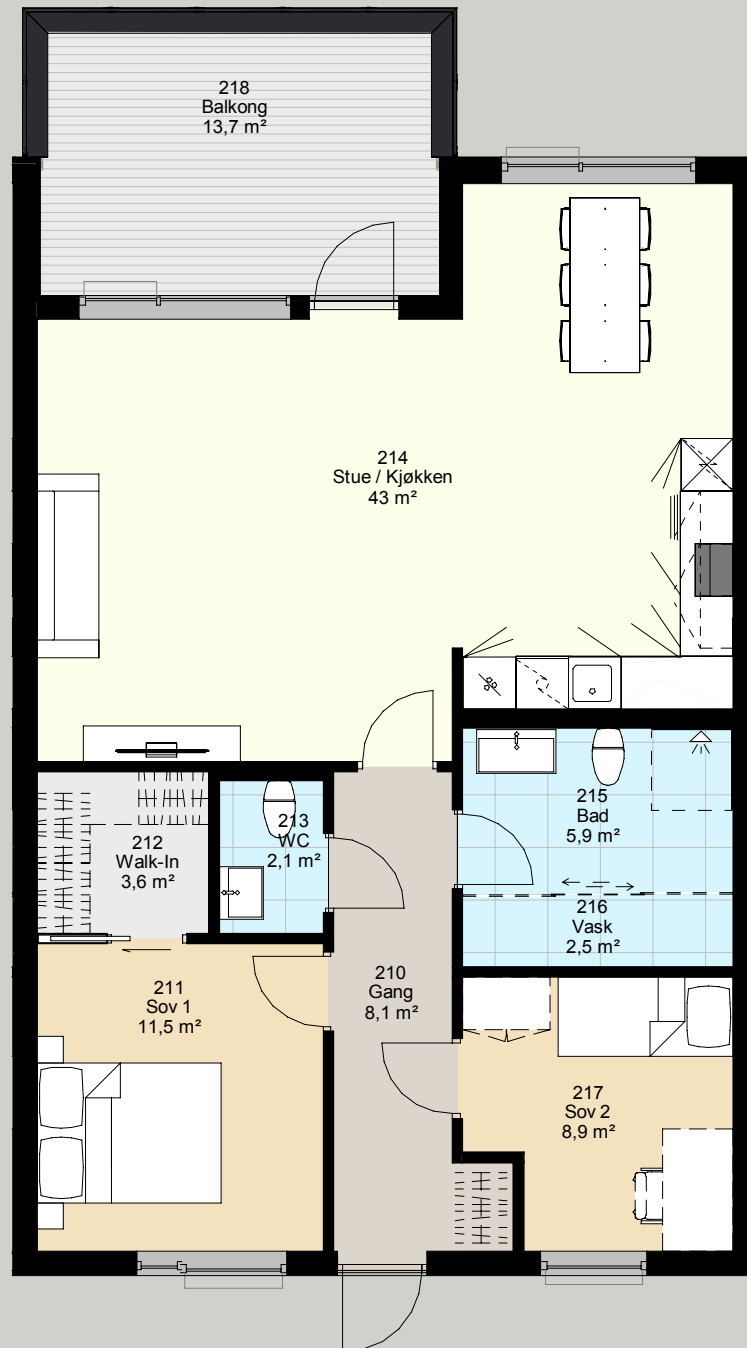


AUST

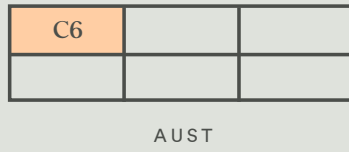
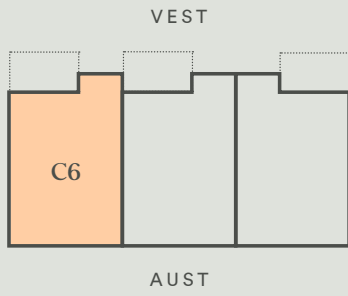


AUST

## 2. ETASJE







# C6

## C-BLOKKA

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

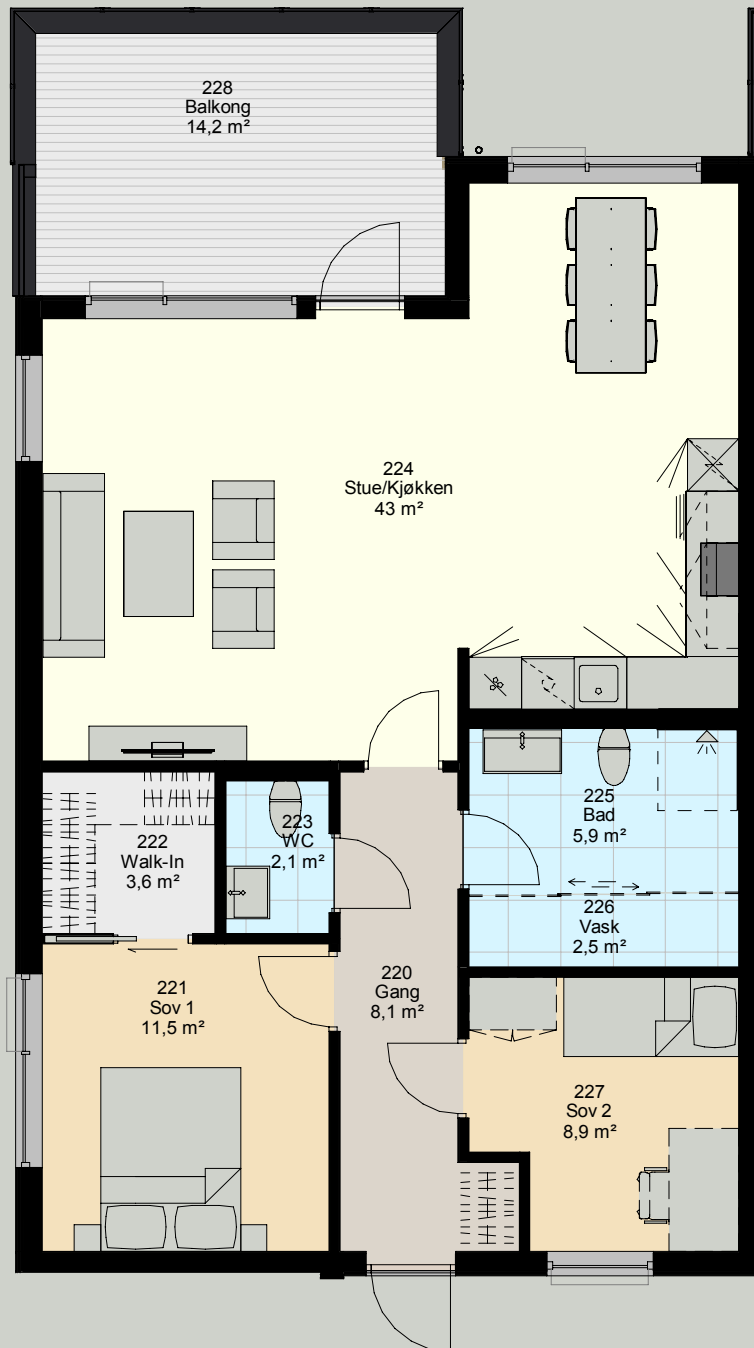
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Soverom: 2

## 2. ETASJE





# Bustadskildring

## Vestlilo 2

07. mars 2024

### Bustadprosjektet

Prosjektet er utvikla og blir selt av Odd Hansen Prosjekt AS.

### Plassering

Vestlilo er eit nytt bustadområde på Tyse, med gangavstand til næraste daglegvarebutikk Spar Haga, Hystad barneskule og Nordbygdo ungdomsskule.

Området byr på mange fritidstilbod med mellom anna Prestegardskogen, Prestegardskogen idrettsanlegg, golfbane og flotte turmoglegheiter både i området, Hystadmarkjo og ved Ådlandsvatnet. Det er kort veg til ridesenteret, enten ein er interessert i ridetilboda eller ynskjer å sjå på hestane.

Leirvik sentrum er ca. 4 km frå bustaden. Servicetilbodet på Leirvik er stort, og det kan mellom anna nemnast Amfi-senteret med over 35 butikkar, senteret Bytunet, TRIO-bygget og alle dei frittliggande butikkane. Her er noko for ein kvar smak.

Stord kulturhus er samlingspunktet for kulturlivet på Stord med framsyningar, konsertar og kulturskulen. I tillegg er det tilbod som bibliotek, symjing, kino, petanquebane m.m.

### Framdrift

Forventa framdrift frå ein startar byggjetida er 18 mnd. Sjå atterhald for å setje i gang bygging.

Bygg-C, med unntak av utomhusareala, er planlagt å vera ferdigstilt i løpet av 4. kvartal 2025. Det er planlagt oppstart i løpet av 3. kvartal 2024. Dette er føreløpige anslag og utbyggjar søker å ferdigstillast prosjektet så raskt som mogleg.

### Adkomst

Frå E-39: Følg skilt mot Haga, og køyr inn på Vestlivegen. Følg vegen til rundkøyringa og ta første avkjørsel til høgre, og deretter første avkjørsel til høgre og køyr inn i bustadfeltet.

Tomtane ligg til høgre, på to ulike nivå.

Frå Haga: Køyr på Vestlivegen mot E-39 og ta tredje avkjørsel i rundkøyringa til høgre. Følg vegen og ta tredje avkjørsel til høgre, og deretter fyrste avkjørsel til høgre og køyr inn i bustadfeltet. Tomtane ligg til høgre, på to ulike nivå. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

### Parkering

Parkering på oppmerka utvendige p-plassar. Moglegheit for carport (tilval)

### Buer

Utvendig bu på stipulert 5 m<sup>2</sup>. For dei som kjøper carport, vil dei få bu i samband med carport. Sjå leveranseskildring for detaljer om bua.

### Adresse

Brotåsen 37A-D.

### Burettslag

Prosjektet vil bli organisert i eit burettslag.

**Registerbeteikning**

Gnr. 22/bnr. 244 i Stord kommune.

**Seljar og byggherre**

Odd Hansen Prosjekt AS

Org. 999 568 807

Longhammarvegen 7

5536 Haugesund

**Tomta**

Stor fellestomt på 2.172 m<sup>2</sup>.

Tomta vert opparbeida i samsvar med vedlagte utomhusplan, med dei krav som framgår av reguleringsføresegnene i høve til opparbeiding av eventuelle gangveger, leikeplassar og grøntareal.

Det framgår av leveranseskildringa at:

Alle trafikkerte område som vegar og parkeringsområde vil få fast dekke som kombinasjon av asfalt og betongheller, dette gjeld også område ved utvendig bod og fram til inngangsdørene. Området utenom vil bli planert, raka og isådd plenfrø og område nærast bygget vert beplanta med ferdigplen. Det er også beplanting i fellesområde. Sjå elles vedlagt leveranseskildring frå utbyggjar.

Tomta vert disponert av andelseigarane iht. Burettslagsvedtektene. Det er ikkje konsesjon eller odell på eigedommen.

Brotåsen er ein privat veg, og det er oppretta ei velforening for eigedommane rundt som står for framtidig vedlikehald og brøyting. I dag er det grunneigar av eigedommane som drifter det, men det vil på sikt over i velforening for alle eigedommane som nyttar den vegen. Alle eigedommane som nyttar vegen vil være pliktig medlem.

**Areal**

BRA-i: Frå 89 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>

Bra-e: Frå 5-6 m<sup>2</sup>

Sum BRA: Frå 94 m<sup>2</sup> - 96 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup> - 15m<sup>2</sup>

Arealberekningane er angitt i høve til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940:2023 og retningsliner for arealmåling.

Berekningane er foretatt av arkitekt/utbyggjar og er oppmålt etter teikningar i dette prospektet.

Leilegheitane sitt areal er oppgitt i sum BRA (bruksareal), som deles i underkategoriane BRA-i (arealet innenfor bueinginga), BRA-e (arealet utenfor bueinginga) og som tilhører denne, slik som til dømes boder kvar adkomsten er utenfor bueinginga), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknytta bueinginga). TBA er arealet av terrassar, opne balkongar og open altan tilknytta bueinginga.

Dei oppgitte areala i marknadsføringa er å betrakta som eit stipulert areal. Partane har ingen krav mot kvarandre dersom arealet skulle vise seg å vera 5 % mindre/større enn marknadsført areal.

**Soverom:** 2 soverom

**Etasjar:** Kvar leilegheit går over ein etasje.

**Eigarform:** Burettslag

**Bustadtype:** Prosjektert leilegheit

**Byggemåte**

Leveransar vert utført i samsvar med gjeldande forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldande for dette prosjektet. Der ikkje anna går fram av kontrakt, skildringar eller teikningar, gjeld Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygningar, ref. fellesbestemming del 1. Byggschildring/leveranseskildring skal angi kva teknisk standard prosjektet blir levert med, samt førebels angi kva komplett leveranse etter kjøpekontrakten inneheld. Dersom det ikkje er teke inn spesifiserte føresegnar i kjøpekontrakten, gjeld følgjande krav:

- Dei tekniske løysingane skal tilfredsstillast plan- og bygningslovgivinga, medrekna krava i teknisk forskrift
- Toleranser på utført arbeid skal tilfredsstillast normalkrav jfr. Norsk Standard NS 3420

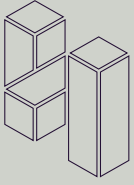
Sjå ellers skildring frå utbyggjar.

**Oppvarming og ventilasjon**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vassboren golvarme i entré, bad, vaskerom og opphaldsrom. Sjå leveranseskildring for meir detaljar.

**Overtaking**

Kjøpar kan ikkje nekta å overta leilegheita mot førebels bruksløyve sjølv om det gjenstår arbeid som nemnd over, eller arbeid står att på fellesområda. Det same gjeld dersom tinglysing av heimmelsevergang ikkje kan gjennomførast på overtakingdagen.



Eigedomen skal leverast i rydda stand og leilegheita skal være byggereingjort.

Me gjer merksam på at det etter oppgjer- og overtakingsdato fortsatt kan pågå byggearbeid på eigedommen, medrekna arbeid med ferdigstilling av dei øvrige leilegheitene, fellesareal, tekniske installasjonar og utomhusarbeid.

### **Generelle atterhald**

Seljar tar atterhald om endringar i høve til opplysningar gitt i salsoppgåva og teknisk skildring med hensyn til konstruksjon og materialval, fargeval og arkitektoniske løysingar, herunder bl.a. mindre endringar av planløysingar og vindaugsløysingar. Det vert spesielt tatt atterhald om endringar og justeringar som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i samband til plassering av sjakter og kanalar, herunder innpassingar av kanalar/føringar og nedføring av himlingar som ikkje er vist på teikningane. Eventuelle endringar skal ikkje forringa det leverte produkt sin kvalitet og gir ikkje rett til prisjustering frå nokon av partane. Justeringar som skildra over kan også medføra mindre endringar i berekningsmessig bruksareal/p-areal, utan at dette gir rett til endring av kjøpesum dersom leilegheitene og prosjektet sitt ytre mål er tilsvarende som på salstidspunktet.

Kjøpar er også forplikta til å godta dei endringar for bustaden som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller anna offentleg styresmakt.

Planteikningar og illustrasjonar som visar ulike innreiingsløysningar er meint som illustrasjonar for moglege løysningar, og inngår ikkje i standardleveransen. Teikningane i prospektet bør ikkje bli nytta som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling. Både fordi endringar vil kunna førekome og fordi målestokkavvik vil kunna oppstå ved trykking/kopiering.

Om det blir naudsynt å gjennomføra vesentlege endringar ut over det som er nemnd, pliktar seljar å varsle kjøpar om endringane utan ugrunna opphald.

Endringar i lov eller forskrift, nye offentlegrettslege krav eller vedtak som regulerer forhold knytt til seljar sin yting, er kjøpar sitt ansvar med mindre seljar ved avtaleinngåing var kjent med, eller burde vera kjent med endringane. Ev. økte kostnader vert dekkja av kjøpar. Slike kostnader vil føra med seg ei tilsvarende auke i det avtalte vederlaget for kjøpar.

Seljar skal utan ugrunna opphald varsle kjøpar om endringane og dei konsekvensar dette har som følge.

Kjøpar blir gjort oppmerksam på at alle skisser, frihands- og oversiktsteikningar i perspektiv, annonser, bilete og planar er føreløpige og utforma for å illustrera prosjektet. Dette materialet vil difor innehalde detaljar - eksempelvis beplantning, innreiing, møblar, tekst og andre ting - som ikkje vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikkje å sjå som en del av avtalevilkåra for kjøpet. Slike avvik kan ikkje påberopast som mangel frå kjøpar si side.

Seljar tar i detaljprosjektering atterhald om mindre endringar av utomhusanlegg og fellesareal.

Seljar held seg rett til å leige ut, endre salsprisane og føresetnader på uselde leilegheiter utan forutgåande varsel. Seljar held seg rett til å forkasta eller akseptera bod utan å måtte grunnngje dette.

### **Offentlege atterhald**

Kjøpar aksepterer at det på eigedommen kan å hefta servituttar/erklæringar som offentlege styresmakter kan krevje deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehald av fellesområde, drift og vedlikehald av energi nettverk m.m.

Denne salsoppgåva er utarbeidd på grunnlag av opplysningar motteke frå det offentlege, seljar og seljar sine leverandørar. All informasjon er godkjent av seljar.

### **Betalingsvilkår**

Kjøpesum samt omkostnader skal betalast inn i sin heilskap ved ferdigstilling/overtakingsdato.

Ved eventuell forsinka betaling gjeld Lov om Forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

### **Omkostnader**

Dokumentavgifta vert berekna av tomteverdi. Det er verdien på tomta på tinglysingstidspunktet som vert lagt til grunn for avgiftsberekinga. Opplyst dokumentavgift er berekna ut frå dagens antatte tomteverdi. Det kan komma justering av dokumentavgifta, og det er kjøpar som er ansvarleg for mellomverande. Det vert tatt atterhald om endringar i offentlege avgifter og gebyr. Som ein del av det samla vederlaget skal kjøpar i tillegg til kjøpesummen betala følgjande omkostnader:

Dokumentavgifta er estimert til kr. 15.000,- pr. leilegheit. som utgjer 2,5 % av tomta sin salsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien anteke å vera kr. 600.000,- pr. andel. Det vert tatt atterhald om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

- Dokumentavgift 15.000,-
- Andelskapital kr. 5.000,-
- Etableringskostnad Bate kr. 2.000,-
- Tinglysingsgebyr for skøyte kr. 500,-
- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for kvart pantedokument kr. 500,-
- Gebyr for pantattest kr. 240,-
- Omkostnadar totalt kr. 23.240,-

### Fellesgjeld

Det blir fellesgjeld på kvar andel.

### Finansiering

Ta kontakt med meklar for å avklara finansielle forhold og spørsmål knytt til lån til kjøp av bustaden og finansieringsbekreftelse. Aktiv Eiendomsmeistring samarbeidar med Tysnes Sparebank, som kan tilby gode finansieringsløyningar. Ta kontakt med meklar eller sentralbord: 534 30 300.

### Spesifikasjon av lån - Handelsbanken

**Lån:** kr 33 796 000,-

(føresett at det utgjer 70 % av verdien)

**Rente:** 6,10 %

**Nedbetalingstid:** 40 år (10 år avdragsfritt)

**Etablering:** kr 10 000,-

### Kapitalkostnader knytta til burettslagets fellesgjeld

Burettslaget vil bli finansiert med 70 % fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på burettslagets si fellesgjeld. Nedbetalingstid for lånet er 40 år med avdragsfritak dei 10 fyrste åra.

Kapitalkostnadane vil auke når perioden for avdragsfritaket er over. Renta på fellesgjelda er flytande.

Prislista/busjettet har lagt til grunn at fellesgjelda er eit annuitetslån med ei flytande rente på 6,10 %. Det vert presisert at renta er basert på eit indikativt tilbod frå Handelsbanken og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i dei stipulerte felleskostnadane. Dersom renta vert endra før overtakinga eller i løpet av lånet si nedbetalingstid, vil dette påverke kapitalkostnadane og dermed felleskostnadane.

Nedbetalingsplanen er basert på eit indikativt tilbod frå bank på 70 % finansiering, med nedbetalingstid på 40 år, med avdragsfritak dei 10 fyrste åra. Det tas atterhald om at burettslaget får endeleg finansiering før ferdigstilling, og ved endeleg tilsagn kan det bli endring i lånegrad og nedbetalingstid.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnadar for den enkelte bustaden står spesifisert i prislista. Det vert presisert at renta vil endra seg i samsvar med den generelle renteutviklinga og påverke felleskostnadene tilsvarande, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldande regelverk frådragsberettiga med 22 %, forutsatt at andelseigar har skattbar inntekt.

Innskotet er den del av kjøpesummen som kjøpar må finansiera på eigenhand. Innskotet inngår som ein del av burettslaget sin finansieringsplan saman med felleslån og andelskapital. Dersom seljar endrar prisane på uselte einingar etter at burettslaget sin finansieringsplan er vedteken, vil ikkje aukinga inngå som ein del av innskotet, men omtalast som kontantdel. Denne verdien vil ikkje vera sikra med pant i burettslaget sin eigedom.

### IN-ordning

Borettslaget vil etablere IN-ordning som gjer at andelseigarane kan velga å nedbetala heile eller delar av sin andel av fellesgjelda.

### Garanti/borettslagenes sikringsordning

Borettslaget vert tilknytta ei sikkerhetsordning som gir sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnadar.

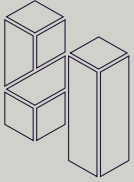
Det vil kunna ta inntil 4 månadar etter overlevering før lån til fellesgjeld er på plass, dette inkluderer også IN-ordning. Fram til lån til fellesgjeld er på plass, betalar kunden sin andel av renter på byggelånet til utbygger som felleskostnad.

### Prisregulering

Fast pris. Seljar står fritt til å endra prisane på uselde leilegheiter utan forutgåande varsel, når seljar finn dette føremålstenleg.

### Formueverdi/eigedomskatt

Likningsverdi vert fastsett etter ferdigstilling i samband med første likningsoppgjjer. Likningsverdien vert fastsett med utgangspunkt i ein kvadratmeterpris som årlig vert fastsett av Statistisk Sentralbyrå.



Likningsverdien for primærbustader (der bustadeigar er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærbustader (alle andre bustader ein måtte eiga) vert fastsett etter forskjellige brøk. For meir informasjon sjå [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

Det er eigedomsskatt i Stord kommune. Skattesatsen er 3,6 promille for bustadar og fritidseigedommar pr. mars 2023.

Ein gjer merksam på at det kan kome endringar i regelverket knytt til eigedomsskatt. Berekninga av eigedomsskatt kan vera avhenging av om bustaden er primær eller sekundær.

Spørsmål om kommunal eigedomsskatt skal rettast til kommunen.

### **Burettslag/vedtekter**

Eigdommen blir organisert som eit burettslag, og alle leilegheitene vil inngå i eit burettslag. Burettslaget består i første omgang av B og C-blokka, men kan slåast saman med bygg A og rekkehusa også, då alle har same finansieringsmodell.

Det er utarbeida førebels utkast til vedtekter for burettslaget. Utkastet er rettleiande og vil kunna bli endra i samband med organiseringa av burettslaget. Burettslaget har BATE som forretningsfører.

Burettslaget vil bli leia av eit styre som blir valt blandt andelseigarane. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for andelseigarane.

Vedtektene vil innehalde føresegner om rettar og plikter for andelane som sikrar ein formålstenleg rett til bruk og rimelig kostnadsfordeling disse imellom.

### **Forretningsfører**

Bate har over 75 års erfaring med bygging og forvaltning av burettslag. Bate styre med å ivareta god økonomi og drift, og er ein engasjert rådgjevar i spørsmål om alt frå branntryggleik til vedlikehald. Som medlemsorganisasjon er Bate ikkje bare opp-tatt av å levera attraktive tenester, men og å skape gode nabolag og trivelege bumiljø.

### **Burettslag – ei fordelaktig buform**

Kva vil det sei å bu i et burettslag - og kva kan du egentleg hente på å velja eit burettslag framfor eit sameige?

Den fyrste fordelten er at det er låg dokumentavgift til staten. Ved kjøp av nyoppført burettslag er det berre dokumentavgift av tomteverdien, og ikkje kjøpesummen.

Kjøper du ein brukt bustad, utgjer dokumentavgifta normalt 2,5 prosent av kjøpesummen. For ein bustad verdt 4 millionar, vil det sei heile 100 000 kroner. Her er det mykje å spara!

### **Mindre «gjennomtrekk»**

Burettslag er også eit bra val for deg som ønsker eit godt og stabilt bumiljø. I burettslagsloven er det lovregulerte restriksjonar for utleige, som avgrensar utleige til maks 3 år. Det gjer bustadane mindre attraktive for investorar som kjøper for å leige ut, og ein får dermed mindre «gjennomtrekk» av naboar.

### **Fellesutgiftene rommar mykje**

Fellesutgiftene i et burettslag er ofte høgare enn i sameige, og det er det gode grunnar til. Fellesgjelda utgjer den største forskjellen: Burettslag blir nemleg delvis finansiert gjennom innskot frå kjøparane og delvis gjennom felles lån for alle andelseigarane. Din andel av lånet inngår i fellesutgiftene dine. I tillegg inkluderer felleskostnadane kommunale avgifter og eigedomsskatt, i tillegg til løpande kostnadar for vedlikehald, eventuelle vaktmeistertenester, tv, internett og andre goder.

### **Attraktiv fellesgjeldordning**

Attraktiv fellesgjeldsordning, der ein fordelar kjøpesummen mellom innskudd og fellesgjeld. Det kan for mange bety at ein treng eit mindre personleg lån, og med vidaresal så følger fellesgjelda leilegheita og ikkje privatpersonen. Mange førstegangs-kjøparar opplever det som lettare å tre inn i bustadmarknaden når dei ikkje behøver å ta opp eit like stort personleg lån. For kjøparar som sel ein bustad dei eig frå før, kan fellesgjeldordninga gi større fleksibilitet. La oss til dømes sei at ein vil flytta frå eit hus verdt seks millionar til ei leilegheit verdt sju millionar. I eit burettslag vil innskotet typisk vera ein del lågare enn seks millionar kroner, og ein får dermed frigjort kapital. I eit sameige vil ein sjølv måtte skaffe til veie den ekstra millionen som ein del av finansieringa.

### Smidigare vedlikehald

På lang sikt kan det være behov for oppgradering eller vedlikehald av bygningsmassen. Som burettslag er det enklare å ta opp lån for dette, då ein kan ta sikkerheit i bygget.

#### Her får du

- Godt bumiljø - dei fleste kjøper for å bu.
- Gunstig finansiering med 10 års avdragsfritak
- Handlingsfriheit - du bestemmer sjølv om du vil ha, eller nedbetale heile eller deler av fellesgjelda.
- Garantiordning knytt til inndrivning av felleskostnader - lågare risiko for den enkelte bebuer.
- Moglegheit for utleige i inntil 3 år frå overtaking eller dersom kjøper har budd i leilegheita i eit av de to siste åra.
- Ingen dokumentavgift ved resal.

### Andelsbrøk

Felleskostnadene til drift av borettslaget blir fastsatt basert på den enkelte andelens BRA.

### Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av kva tenester burettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene første driftsår er stipulert til kr. 30,- pr kvm + TV/Fiberpakke frå Altibox på ca kr 399 kr/mnd.

Det vert tatt atterhald om endringer i stipulerte fellesutgifter, då dette er basert på erfaringstal.

Utbyggjar betalar felleskostnadar for uselde leilegheiter ved ferdigstilling.

Det vert teke atterhald om endringar i stipulerte fellesutgifter, då dette er basert på erfaringstall for utbyggjar. Felleskostnader vil avhenge av kva tenester burettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene skildra over. Ta kontakt med meklar for meir informasjon. I tillegg kjem eigedomsskatt (sjå eige punkt).

### Veg/vatn/avløp

Eigedommen er tilknytt offentleg veg, vatn og avlaup via private stikkledningar. Alle arbeid og kostnader for veg, vatn og avløp er inkludert i kjøpesummen. Brotåsen er ein privat veg, og det er oppretta ei velforening for eigedommane rundt som står for framtidig vedlikehald og brøyting. I dag er det grunneigar av eigedommane som drifter det, men det vil på sikt over i velforening for alle eigedommane som nyttar den vegen. Alle eigedommane som nyttar vegen vil være pliktig medlem.

### Internett-og TV-leverandør

Det er trekt fiberrør inn i svakstrømskap og montert mottakar frå Altibox. Abbonement på Altiboks inngår i felleskost.

### Velforening

Dersom ei rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige styresmakter krev det, kan seljar sørge for etablering av velforening eller liknande som kjøpar og/eller andelseigarane blir pliktig medlem av.

### Forsikring

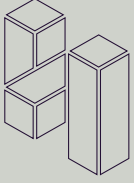
Heile byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikra fram til overtaking. Forsikringa gjeld også materialer som er tilført leilegheiten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller anna skadetilfelle tilfaller erstatningssummen seljar, som snarast mogleg plikter å gjenoppretta skaden.

Etter overtaking skal burettslaget teikna eiga forsikring for bygningane som inngår i burettslaget. Seljar skal sjå til at burettslag har teikna slik forsikring før han avviklar sin forsikring. Kjøpar er forplikta til å teikne eigen innbu- og lausøyreforsikring frå overtaking.

### Heftelsar/servitutter

Leilegheitene vert levert fri for pengeheftelsar med unntak av legalpanteretten til fordel for burettslaget med heimel i Burettslagsloven §5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp). Det blir fellesgjeld på kvar andel.

Leilegheita vert overtatt med påkvilande servituttar mv. Kopi av grunnboka følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servituttar kan lesast hos meklar.



I tillegg aksepter kjøpar at det på leilegheita kan påheftast servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentleg styresmakt, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehald av fellesområde, og drift og vedlikehald av energi nettverk m.m.

Seljar forbeholder seg retten til å tinglyse eventuelle servitutter/erklæringer han måtte ønske for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygginga av eigedommen. Heftelsane følgjer eigedommen ved sal.

### **Bruksløyve/ferdigattest**

Mellombels bruksløyve/ferdigattest skal leverast til kjøpar ved overtaking. Det er ulovleg å ta leilegheita i bruk utan ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Kjøpar har ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjær før minst mellombels bruksløyve føreligg.

Dersom kjøpar likevel vel å overta, er det ulovleg å bu i bustaden/ta bustaden i bruk (ein kan flytte inn møblar, men ikkje overnatte). Å bu i ei leilegheit utan bruksløyve kan medføra krav om utflytting og eventuelle bøter frå kommunen. Ved å velje å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

### **Adgang til utleige (bustadføremål)**

Burettslagslova inneberer at du bl.a kan leige ut bustaden ved midlertidig behov for å flytte, til dømes i forbindelse med jobb eller utdanning i ein anna by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om kven som bur i bustaden din. Derfor skal styret i burettslaget godkjenne utleigeperioden og leigetakaren. Dersom de generelle vilkåra er oppfylt, kan styret berre avvise utleiesøknaden din ved sakleg grunn, som til dømes at leigetakaren er ein person som burettslaget tidigare har hatt problem med. Seljar ønsker å praktisere ein liberal utleigepraksis iden perioden seljar er representert i styret i burettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leige ut leilegheita i inntil 3 år frå overtaking. Utover dette er utleigeregulert av vedtektene.

### **Regulering**

Eigedommen ligger i eit område regulert til bustader-konsentrert småhus. Plan-ID 201205 «Vestlio gnr/bnr 22/190 m.fl».

### **Utomhusplan**

Sjå vedlagt utomhusplan. Fullstendig ferdigstilling av fellesareal og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Den einskilde kjøpar overtek sin leilegheit og bruksretten til fellesareal samstundes, og hans reklamasjonsperiode for denne totalleveransen vert rekna frå og med overtaking.

Felles synfaring av fellesareal/uteareal er gjennomført mellom entreprenør og styret i burettslaget, (så snart anlegget er ferdigstilt.)

Tomta vert opparbeida i samsvar med vedlagte utomhusplan, med de krav som framgår av reguleringsføresegnene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstiar, leikeplassar og grøntareal.

### **Offentlege forhold**

Kjøpar aksepterer at det på eigedommen kan påhefta servituttar/erklæringer som offentlege styresmakter kan krevje deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehald av fellesområder, og drift og vedlikehald av energi nettverk m.m.

### **Tilval**

(Berre for leilegheiter seld etter buofl.) Kjøpar har moglegheit til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partane og i avtalen skal det redgjerast for pris og ev. fristforlenging som følgje av endringane. Kjøpar sin rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrensa til 15 % av kjøpesummen. Kjøpar kan ikkje krevje å få utført endringar eller tilleggsarbeidar som ikkje står i samanheng med seljar sin yting, eller som vil medføra ulemper for seljar som ikkje står i forhold til kjøpar sin interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Kjøpar kan endra spesifikasjonar for sin leilegheit gjennom prosjektets fastaste tilvalsrutinar.

Det er ein føresetnad at endringane er i samsvar med krava som er i gjeldande teknisk forskrift.

Partane kan krevje justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringar og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Seljar kan krevja tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpars side.



Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom seljar vert fakturert direkte frå seljar når vedkommande endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført.

### Salsbetingelsar

Grunnlaget for kontrakt mellom seljar og kjøper er bestemmingane i bustadoppføringslova - alternativ avhendingslova - alt etter om kjøpet er føretatt i byggetida eller etter ferdigstilling.

Avtaleforholdet er underlagt føresegnene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova brukar skildringa entreprenøren og forbrukaren, mens her bruker uttrykka seljar og kjøpar om de same rollene.

Bustadoppføringslova sikrar kjøpar rettigheter som ikkje kan innskrenkast i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet rettar seg mot forbrukarar som ønsker å erverve bustad til eige bruk. Bustadoppføringslova kjem ikkje til bruk der kjøpar vert sett som profesjonell/investor, eller når bustaden/leilegheita ferdigstilt. I slike tilfelle vil handelen i hovudsak regulerast av lov om avhending av fast eigedom av 3. juli 1992 nr. 93 (Avhendingsloven). Seljar kan likevel velje å selje etter Bustadoppføringslova.

Avhendingslova er ufravikeleg ved forbrukarkjøp av nyoppført bustad som ikkje har vært brukt som bustad i meir enn eit år på avtaletidspunktet, dersom seljar har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Handelen er juridisk bindande for begge parter ved bodaksept.

Det vert føresett at skøytast tinglyses på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønsker ein heimelsoverføring av eigedommen til seg, må det tas atterhald om dette i bud.

Interessentar og kjøpar godtar at seljar og meklar bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

### Seljars atterhald

Seljar tar atterhald om følgande:

- Endelig offentlig godkjenning av prosjektet.
- At det selges 60% av einingane.
- Tilfredsstillende entrepriser

Når endelig offentlig godkjenning føreligg kan seljar sjølv velje å fråfalle atterhald om antall solgte einigar innan ovennevnte frist.

### Garantiar

Straks etter avtaleinngåing skal seljar stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelsar etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 1 eller avhl § 2-11.

Dersom seljar har teke atterhald. Garantien er pålydande 3 % av kjøpesum i byggeperioden fram til overtaking. Beløpet vert deretter auka til 5 % av kjøpesummen og gjeld i fem år etter overtaking

Garantien gjeld som sikkerhet både for sjølve leilegheita, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, medrekna ferdigstillingen av disse.

Dersom garanti ikkje vert stilt straks etter avtaleinngåelse kan kjøpar holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Kjøpars betalingsplikt inntretr ikkje før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom seljar har tatt atterhald inntretr betalingsplikten for ev. forskudd sjølv om garanti ikkje er stilt.

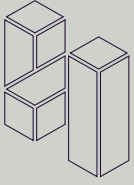
Dersom det er tatt atterhald og garanti ikkje stilles straks etter at atterhald er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper ein særskilt hevingsadgang. Kjøper kan då varsle selgjar skriftlig om at dei ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Seljar må gi ein frist på minimum ti virkedager for å bringa forholdet i orden.

Seljar vil ikkje få instruksjonsrett over midlane før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom seljar ikkje vel å stille garanti vil forskuddsbetalinga bero på meklars klientkonto inntil skøyte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøpar fram til garanti er stilt og til seljar etter at garantien er stilt.

### Oppgjer

Med mindre anna er avtalt vert det føresett det at kjøpesum inkludert omkostningar er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innan overtaking.

Seljar kan velja å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetaling. Dette innebærer at utbyggjar kan disponera forskuddsinnbetalinga frå kjøper frå det



tidspunkt garantien føreligg. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom seljar ikkje vel å stille garanti vil forskuddsbetalingsen bero på meklars klientkonto inntil skøyte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider vert bestilt direkte hos underleverandører og blir fakturert direkte frå underleverandør når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må seljar stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt seljar må heimel til leilegheita være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

### **Selje bustad**

Aktiv Eiendomsmebling tilbyr gratis verdivurdering for kjøparar i prosjektet. Ta kontakt for meir informasjon og ei uforpliktande synfaring.

### **Energimerking**

Når ein bustad vert seld før den er ferdig bygd skal seljar oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og laga fullstendig energiattest ved ferdigstilling.

Energimerkinga vil bli utarbeida når byggjeprosessen er i gang. Ta kontakt med meklar for meir informasjon.

### **Kjøpar si undersøkingsplikt**

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

Leiegheita kan ha mangel dersom kjøper ikkje får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å rekne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leilegheita ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, salsoppgåve eller annen marknadsføring på vegne av seljar. 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.

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

Kjøpar har sjølv ansvaret for å setta seg inn i salsoppgåva, reguleringsplaner, byggeskildringar og dokumentasjonen som kjøpar har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysningar er ønskeleg, bes kjøpar henvende seg til meklar. Kjøpar har ingen rett til å reklamere på grunnlag av tilhøve som kjøpar er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøpar på tross av oppfordring har unnlat å sette seg inn i. Kjøpar vert oppfordra til å ta kontakt med meklar dersom noko er uklart, og det vert presisert at det er viktig at slike avklaringar finner stad før bindande avtale om kjøp av bustad vert inngått.

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

### **Lov om kvitvasking**

Meklarføretaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (kvitvaskingslova) med tilhøyrande forskrifter. Det følgjer av Kvitvaskingslova at meklarføretaket er forplikta til å foreta kundekontroll av begge partane i handelen. Dette innebærer at både seljar og kjøpar forpliktar seg til å vise fram gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftast før handelen vert gjennomført. Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast er meklarføretaket pålagt å avstå frå gjennomføring av oppgjøret. Partane er sjølv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### **Kostnader ved avbestilling**

Kjøpar har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik

at Seljar skal ha erstattet heile sitt økonomiske tap ved kjøpar sin avbestilling. Kjøpar er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og dermed kjøpar sitt økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av marknadsutviklinga frå kjøpekontraktens inngåing.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5% av total kontraktssum (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

### Forbrukerinformasjon ved innsending av bindande bodskjema

Prisene på leilegheitene er fastsatt, sjå vedlagt prisliste. Leilegheitene vert seld etter “førstemann til mølla” til den fastsette prisen.

De som ønsker å kjøpa leilegheit i prosjektet må fylla ut budskjema i prospektet eller bruk elektronisk bodløysing. Ta kontakt med meklar for å få tilsendt link til budgiving.

Overnemnde betyr at det ikkje er tradisjonell «bodrunde» og fristar ved kjøp av leilegheit i dette prosjektet. Kjøpar vil få utlevert bodjournal, i bodjournalen vil det stå registrering bodfrist som formalia. De som ønsker å kjøpe leilegheit i dette prosjektet må, før innlevering av bodskjema, ha hatt kontakt med ein finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet. Seljar atterheld seg retten til å endre priser på uselde leilegheiter

Ved aksept av bod det ansett som ein bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen vert inngått på bakgrunn av opplysningane i salsoppgava med vedlegg og eventuelle atterhald (forbehold) i bod. Salsoppgava med vedlegg og akseptbrev fungerer som mellombels kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeida og signert.

### Informasjon til salsoppgåva

Denne salsoppgåva er utarbeida på grunnlag av opplysingar motteke frå det offentlige, seljar og seljar sine leverandørar. All informasjon er godkjent av seljar.

Seljar og meklar tar atterhald om trykkfeil i prospekt og prisliste.

### Finansiering

Aktiv Eignedomsmeikling samarbeidar med Tysnes Sparebank, som kan tilby gode finansieringsløysingar. Ta kontakt med meklar eller sentralbord: 534 30 300

### Meklarføretaket

Aktiv Bergen Sentrum AS  
Hamnegata 2  
5411 Stord

**Telefon:** 534 30 333

**E-post:** Elisabeth.Fylkesnes@aktiv.no

**Org.nr.:** 993 404 020

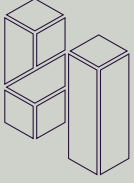
**www.aktiv.no**

**Oppdragsnr.:** 1504235002

### Vedlegg

Følgjande dokument ligg til grunn for denne avtalen og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet.

- Bodskjema
- Leveranseskildring
- Reguleringsplan



# Leveranseskildring

## Vestlilo 2 - trinn 2 - bygg C

Utarbeida av Odd Hansen Prosjekt AS  
10.01.2023

### Generell beskriving

Bustadane blir levert komplett ferdigstilte etter teknisk forskrift TEK-17. Odd Hansen Prosjekt AS har teikna og utvikla prosjektet og vil vera ansvarleg for gjennomføringa. Elisabeth Fylkesnes v/Aktiv Sunnhordland vil vera ansvarleg for salet av prosjektet.

Denne leveransebeskrivinga er utarbeida for å orientera om bygningenes viktigaste bestanddelar og funksjonar. Det kan førekoma avvik mellom leveransebeskrivinga, annonser, nettsider, plan-teikningar og opplysningar som kan vera gitt munnleg osv. Denne leveransebeskrivinga gjeld som einaste beskriving og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av bustad. Enkelte illustrasjonar i teikningsmaterialet vil visa forhold som ikkje er i samsvar med leveranse, slik som møblering, fargeval, dør- og vindaugsform, bygningsmessige detaljar, for eksempel fasadedetaljar, fellesareal, materialval, blomsterkassar, fargesetting, beplanting, støttemurar, uteareal etc. Vidare kan vindaugsplassingar, plassering av utstyr i våtrom og kanalar

for rørgjennomføringar i den enkelte leilegheit avvika noko frå dei generelle planar, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utforminga av bygget. Endeleg kjøkkenteikning vil bli utteikna av leverandør, og i denne prosessen kan det bli ei omfordeling av dei enkelte kjøkkenkomponentane. Eventuelle endringar skal ikkje forringa det leverte produktet sin kvalitet.

Kjøpar er også forplikta til å godta dei endringar for boligen som måtte følgja av eventuelle krav satt av kommune eller annan offentlig styresmakt. Det vil bli søkt byggetillaing for prosjektet iht. gjeldande reguleringsplan.

### Prosjektet

Vert bygd og eigd av Velbygd.  
Kontaktperson er:

**Asbjørn Hovland,**  
**+ 47 913 07 790**  
**e-post: [asbjorn@velbygd.no](mailto:asbjorn@velbygd.no)**

### Utandørsområde

Heile tomteområdet vil bli omfatta av byggearbeidarane. Området vil bli opparbeidd med omsyn til rettleiande utomhusplan. Alle trafikkerte område, som vegar og parkeringsområde, vil få fast dekke som kombinasjon av asfalt og betongheller. Dette gjeld også område ved utvendig bu og fram til inngangsdøra. Området utanom vil bli planert, raka og isådd plenfrø. Områda nærast bustadane blir beplanta med ferdigplen. Det blir også beplanting i fellesområde. Det vil bli utvendig belysing etter utbyggar si vurdering.

Utomhusareala vil bli opparbeidd med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Det vert tatt atterhald om endra terrenghøgder, nivå- og skråningsforhold på tomta. Plassering av offentlege og private avløpskummar, el/teleskap og utelys er ikkje avklart på salstidspunktet, og må difor påreknast etablert på kjøparen si tomt og anlagt tett inntil bebygging dersom planleggar finn dette føremålsteneleg. Det samme gjeld for vatn- og avløpstekniske installasjonar, samt plassering av kummar. All køyreveg med infrastruktur skal opparbeidast etter gjeldane lover og forskrifter, tilfredsstillast kommunen sine tekniske krav.

Prosjektet er ikkje detaljprosjektert. Det skal påreknast prosjektering av høgdeplan og detaljteikningar for konstruksjonar som murar, rekkverk, regnbed etc. Lista er ikkje uttømande. Seljar tek atterhald om retten til å føreta endringar med omsyn til utforming og materialval. Følgjande skildring gir grunnleggjande funksjons- og kvalitetskrav for anlegg av utandørsareal.

### Bu

Det blir levert utvendig sportsbu med areal på ca. 5 kvm. Utvendig kledning som bustad, tett tak med fall og nedløp. Ingen isolering eller innvendig platekledning.

### Generell skildring bygningar

Bygningane vert bygd på ringmur av betong og betongplate på mark, over dette blir bygningane bygd som ein rein trebygning, i høve til forskrifts-

krav i TEK 17. Taket vert bygd opp som kompakttak og blir trekt med takbelegg med mekanisk innfesting.

### Ytterveggar

Ytterveggar i tre bindingsverk og impregnert kledning som er behandla frå fabrikk.

### Innvendige veggjar

Innvendige veggjar vert bygd i reisverk av tre uisolert, baderom og våtrom isolert med gipsplater på kvar side. Lyd- og brannveggjar mellom bustadane blir bygd iht. forskriftskrav.

### Etasjeskille

Under bjelkar blir det montert lydhimling med sparkla og malte gipsplater, over bjelkar, spon 22 mm golvplater, trinnlydsplater, påstøyp med vassboren varme, parkettunderlag og eikeparkett (på bad blir det levert fliser).

### Vindauge og dører

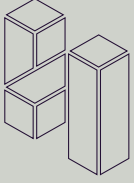
Vindauge blir levert som lukkevindauge og faste vindauge iht. forskrifter og varmetapsberekning. Tett ytterdør i god kvalitet, terrassedør med glas og tett budør. Det vert levert kvite, slette innvendige dører med dempelist og eiketerskel. Dørvidar vert levert i forkromma/børsta utføring. Det vil bli mogleg å ha tilval om ein ønsker andre dører.

### Innvendig listverk

Golvlister blir leverte kvitmala. Dørlister blir levert glatte og mala frå fabrikk. Det vil bli mogleg for tilval. Det vert også levert ei moderne, listfri løysing rundt vindauge som ein del av den gode standarden. I vindaugsforingane blir det montert gips som vil bli sparkla og malt i veggfarge, noko som er med på å gi ei heilskapleg løysing. Overgang mellom vegg og tak blir levert med ei moderne, listfri løysing.

### Kjøkkeninnreiing

Blir levert iht. teikningar med innebygd komfyr og oppvaskmaskin, samt kombiskåp, kjøll og frys. Kvite frontar og benkeplata i laminat med fleire



valgfrie fargar. Kjøkkenventilator er inkludert i overskap. Det vil bli utarbeidd eigen kjøkken-teikning for kvar bustad.

### **Garderobeskap**

Som eit tilval kan det leverast skyvedørs-garderobe på bad og hovudsoverom, i tillegg til garderobeskap på øvrige rom.

### **Innreiing i Walk in**

Innredning i walk in kan leveres som tilval.

### **Baderomsinnreiing**

På bad blir det levert kvit baderomsseksjon som skuffemodell, inklusive speil over vask iht. planteikning.

### **Ventilasjon**

Det blir levert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Frisk luft blir forvarma i varmevekslaren før den blir tilført soveromma og stova. Brukt luft blir trekt frå baderom, evt. vaskerom og kjøkken, via varmevekslar og ut. Kjøkkenvifta med eige avtrekk. Det er mogleg delar av ventilasjonsanlegget må kassast inn.

### **Maljarbeid**

Alle gipsoverflater blir behandla etter klasse K2 i gjeldande Norsk Standard NS3420 for malararbeidar, som inneberer skjøytesparkling og maling med to strøk/full overdekking.

Det betyr at det kan førekome synlege forskjellar arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal vera slette, ikkje inneha framandlegemer, vera uten riper, ikkje ha områder med sig i malinga eller synlege flekkar etter f.eks. skadeutbetringar.

Etter innflytting vil materiala tørke ytterlegare, og tørkesprekker vil sannsynlegvis oppstå, spesielt i overgangar tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og sprekker utbetra etter eittårs-befaringa. Seinare oppsprekking, som en følge av ytterlegare normal tørking, vert ikkje utbetra.

Veggar blir malt med kvit letthet som standard farge. I samband med tilvalsprosessen vil det vera mogleg å velga andre fargar.

### **Flisarbeid**

Det blir montert fliser på golv på begge bad, i tillegg blir det montert veggfliser i dusj på baderom. I Vestlio 2 er det valgt standard grå golv- og veggfliser. Moglegheit for tilval på val av flis-storleik og farge. Som eit tilval vil det vera mogleg å velga fliser i entréen og/eller vaskerom, dersom ein kjem tidleg inn i byggeprosessen.

### **Trapp**

For rekkehus blir det levert åpen trapp, med kvite vanger, trinn og håndrekker. Rekkverk blir levert med spiler i tre. Trappa kan tilpassast som ein del av tilvalsprosessen.

### **Rørleggararbeid**

Det blir levert vegghengte toalett. På baderom blir det levert dusjveggar i glas. Servant nedfelt i benkeseksjon.

### **Elektriske installasjonar**

Alle installasjonar blir levert iht. siste el. standard, som er NEK 400:2022. Dette gir ei god dekking av stikkontakter.

### **Oppvarming – vassboren golvvarme**

Alle bustadane i Vestlio 2 blir levert med vassboren golvvarme som standard løysing i baderom, entré, kjøkken/stove og vaskerom. Om ein skulle ønska det kan ein i tillegg velga å oppgradera til vassboren varme også i andre rom.

### **Førsteklasses komfort**

I ein bustad med vassboren golvvarme får du tilført varme fra varmtvatn som sirkulerer i røyr i golv i bustaden. Dette gir veldig god og jevn varme, utan å oppta plass som radiator eller panelovnar gjer. Golvvarmeanlegg er eit framtidretta varmesystem. Det finst mange måtar å varma opp vatn på. Eksempelvis kan ein nemna strøym, varmpumpe

og sol som dei vanlegste. Den valgte løysinga er god for miljøet, og økonomisk gunstig for deg som kjøpar. Det er eit faktum at vassboren varme sparar både miljøet ved lavare energiforbruk og dermed også gir ein økonomisk gevinst. Eksempelvis vil ei varmepumpe tilkobla anlegget kunne redusera strømforbruket i bustaden med opptil 70%.

### Diverse

For at du som kjøpar av leilegheit eller rekkehus skal få moglegheit til å skreddersy din nye bustad, har Odd Hansen valgt tilvalsportalen Journey for å presentera ulike tilval og løysingar. I portalen vil du kunne velga bl.a. farge på veggjar, fliser samt parkett i tillegg til ein heil del andre tilpassingar du måtte ønska. Ønsker du eit møte for gjennomgang av Journey, kan me tilby dette med ein representant frå Odd Hansen Prosjekt AS. Det vil ikkje bli anledning til å benytta andre leverandørar, og det er ikkje anledning til å utføra eigeninnsats.

Bustadane vert levert vaska og klar for innflytting, noko finvask og støvtørking må ein likevel ta høgde for. Bustadane vert levert med godkjent brannvarslingsystem og eitt brannslukkingsapparat.

### Tilpassingar

Odd Hansen Prosjekt AS tar atterhald om retten til mindre fasade- og vindaugsendingar dersom dette vert rekna nødvendig grunna arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Nødvendig innkassing på grunn av røyrføringar må kunne påreknast. Det kan også bli gjort mindre vesentlege endringar av teikningar og beskriving dersom dette av bygningmessige årsaker er meir praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

### Atterhald

Då prosjektet framleis er i ein prosjekteringsfase er alle opplysningar i denne leveransebeskrivinga gitt med atterhald om rett til, utan forutgåande varsel, å gjer endringar som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlege pålegg, byggesakskrav og liknande, utan at den planlagte

generelle standard vert forringa i nevneverdig grad. Vidare kan størrelse på sjakter og tjukkelse på vegg bli justert. Omfang av nedforete himlingar eller innkassingar kan justerast ettersom detaljprosjekteringa vert gjennomført. Tekniske installasjonar er ikkje teikna inn på planteikningar. Desse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Plassering av vindauge og dørar, samt form på disse, kan avvika noko frå plan- og fasadeteikningar eller 3D-illustrasjonar. Dette som følge av val av teknisk gjennomføring, leverandørar, behov for tilpassingar og den arkitektoniske utformingar av bygget.

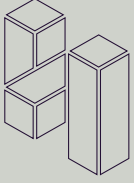
Seljar skal ikkje levera; innreiing, lampar, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møblar og anna tilbehør, med mindre det framgår av denne leveransebeskrivinga. 3D illustrasjonar og bilete er ikkje retningsgivande for detaljar rundt leveransen.

Det kan førekoma avvik mellom beskrivinga av leveransen og planteikningar. I slike tilfelle er det alltid leveransebeskrivinga som er retningsgivande. Dersom det er avvik mellom prospekt/nettside, tilvalsbutikk/Journey og leveransebeskrivinga, er det den endelege leveransebeskrivinga i kontrakten som gjeld. Omfanget av leveransen er begrensa til dette.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelsar pliktar interessenter å ha gjennomgått kjøpekontrakt med alle vedlegg før kjøpetilbod blir levert til meklar. Alle dokumenta er tilgjengelege og nedlastbare på prosjektet si nettside. Det tas atterhald om eventuelle feil i beskrivinga.

Prisar på usolgte bustader kan utan forutgåande varsel justerast av seljar.

**Det blir tatt atterhald om trykkfeil i leveransebeskrivinga.**



# 10 gode grunnar for å kjøpa nybygg av Odd Hansen



Illustrert bilde, avvik vil forekomme.



### 1. Din bustad etter dine ønske

Kjøp av bustad i ein tidleg fase av eit byggeprosjekt vil i dei fleste tilfelle gi handlingsrom til å forma din kommande heim etter dine ønske. Jo tidlegare du involverer deg i eit prosjekt, jo fleire tilvalsmoglegheiter får du.

### 2. Alt er nytt

Ved å kjøpa ein bustad under oppføring, kan du gleda deg til å flytta inn i ein heim kor alt er nytt og ingenting tidligare brukt. Med ny bustad er oppussing er framandord.

### 3. Kjøp som kan gi verdifull tid

Kjøp og innflytting i ein helt ny bustad gir deg moglegheit til å utfolde deg når det gjelder stil, fargar, møblering og andre interiørval. Kjøper du ein bustad under oppføring, har du normalt god tid til å ta disse avgjerane før du flyttar inn. Tida før innflytting gir deg også moglegheit til å planlegga og leggja opp salet av eksisterande bolig.

### 4. Betre løysingar i og utanfor bustaden

Nye bustader er meir arealeffektive enn bruktbustader. Me utbyggarar er med tida rett og slett blitt flinkare til å utnytta heile bustaden, og ikkje bare delar av den. Nærmiljøet rundt heimen din spelar også ei vesentleg rolle for om du trives i den nye bustaden din. Områdene rundt nye bygg vert ofte prega av moderne og funksjonelle løysingarar, som alt frå parkeringsplass i splitter nytt garasjeanlegg og fint opparbeida grøntområde, til betre belysning og oppvarma inngangsparti.

### 5. Ingen negative overraskingar

Defektar, manglar og feil kan vera vanskeleg å oppdaga i eldre bustader, som normalt vert selt «som dei er». Ikkje at dette er noko selgar prøver å skjula, men dette kan rett og slett vera slitasje bak bustadens fasade grunna tidens tann. Kjøper du helt ny bustad, har du fem års reklamasjonsrett og garanti på bustaden. For å sikra oss at bustaden er i orden, utfører Odd Hansen også befaring av bustaden etter at du har budd der i ett og fem år.

### 6. Ingen betaling før overtaking

Kjøper du ny bustad, betalar du kun 2,5 prosent av tomteverdien i dokumentavgift. Kjøper du bruktbustad betalar du til samanlikning ei dokumentavgift tilsvarende 2,5 prosent av heile kjøpesummen. Kjøper du ny bustad av Odd Hansen betalar du dessutan ingenting før bustaden står ferdig og du står med nøkkelen i handa.

### 7. Økonomisk gunstig

Idet du flyttar inn i ein helt ny bustad, er det lenge til du trenger å bruka tid eller bankkort på reparasjonar, vedlikehald og oppussing. I helt nye bygg og bustader vil også kostnadane knytta til oppvarming vera vesentleg lavare enn i eldre bustader. Kvifor kan du lesa meir om i neste punkt.

### 8. God samvit for klimaet

Kjøper du bustad som del av eit nybygg i 2023, kan du grunna strenge krav til miljøsyn og energieffektivitet ha god samvit overfor klimaet. Bustadane frå Odd Hansen vert alltid bygde etter gjeldande standarder og forskrifter, og kontinuerleg strengare krav til bruk av materialer og byggemetodar sikrar at bustadane har betre isolasjon, inneklimate og innehar generelt høg kvalitet.

### 9. Ingen bodrunde

Nye bustader frå Odd Hansen får du til fastpris, du slepper altså heseblesande bodrundar. Dersom andre ev. måtte vera interessert i same bustad, må du berre passa på å vera først ute med å kjøpa den. Ved kjøp av ny bustad av oss i Odd Hansen, tilbyr me deg gratis verdigrundlegg og salgsgaranti av eksisterande bustad. Verdigrundlegginga er gratis og vert utført av eit samarbeidande meklarkontor. Salgsgarantien inneberer at me dekkjer rentene på boliglånet du har i dag med inntil kr 10.000,-/md. i maksimalt 12 md.

### 10. Bustad for resten av livet

Mange av bustadane som er bygde av Odd Hansen er med livsløpsstandard. Det vil sei trinnfri adkomst, alle eller dei mest essensielle rommene på samme plan som inngangspartiet og heis i bustadblokk. Livsløpsstandard inneberer altså at du kan bli buande i same bustad sjølv ved permanent eller midlertidig bevegelseshemming.

# Kjøpetilbud til fast pris

PROSJEKT: VESTLIO

SELGER: ODD HANSEN PROSJEKT AS

**Prosjekt:** Vestlivegen – gnr. 22, bnr. 244 i Stord kommune

**Bolig i prioritert rekkefølge:**

1. prioritet

2. prioritet

**Eiendomsmeidler:** Elisabeth Nonås Fylkesnes Tlf: 970 61 685 E-post: elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Undertegnede 1:

Fødselsnr.:

Undertegnede 2:

Fødselsnr.:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post, kjøper 1:

E-post, kjøper 1:

Telefon, kjøper 1:

E-post, kjøper 2::

Arbeid:

**Jeg/vi gir med dette bindende kjøpstilbud på eiendommen til følgende fast pris:**

Kr. \_\_\_\_\_

med tillegg av omkostninger, jfr. prisliste.  
Budet inngis iht. salgsvilkår, herunder prisliste, tegninger, leveransebeskrivelse og prospekt.  
Kjøpstilbudet står i én uke fra det mottas av budgiver om ikke annet er avtalt.

**Finansieringsplan:**

Kr. \_\_\_\_\_

**Evt. forbehold/forutsetninger:**

\_\_\_\_\_

Kjøpstilbudet står i en uke fra det mottas av budgiver om ikke annet er avtalt.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste tilbudet. Likeledes er jeg klar over at budet er bindende når det kommer til selgers kunnskap. Jeg er kjent med og godtar alle salgsvilkår og forbehold som fremkommer av salgssoppgave med vedlegg. Bud akseptert av selger gjelder, sammen med salgssoppgave og vedlegg til denne, som foreløpig kontrakt. Kjøper aksepterer at e-post benyttes som kommunikasjonsmiddel. Dersom flere enn én person signerer som kjøper, forplikter disse hverandre gjensidig.

Sted/dato

Underskrift budgiver

Underskrift budgiver

**Bigera**

**BOTE**

**NorDan**

**badeva**

**BYGGER'N**

**HAUGALAND KRAFT**

VI LEVERER  
**altibox**

**/OPTIMERA/** **Montér**

**aktiv.**

Aktiv Eiendomsmegling  
Sunnhordland  
Hamnegata 2, 5401 Stord

**Velbygd**

**ODD HANSEN**

Strandgata 202, 5525 Haugesund

# Lurer du på noko?

Ta kontakt om du ønsker meir info rundt kjøps- eller byggeprosess, finansiering, overtaking eller verdivurdering av eksisterande bustad.



**aktiv.**

***Elisabeth N. Fylkesnes***

Eigedomsmeklar MNEF/

Partnar

+ 47 970 61 685

[Elisabeth.Fylkesnes@aktiv.no](mailto:Elisabeth.Fylkesnes@aktiv.no)