



aktiv.

Gamlevegen 3, 5563 FØRRESFJORDEN

**Salgsstart! Lekre og innholdsrike
boliger på veletablert byggefelt |
Gode kvaliteter | God beliggenhet**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
Kristoffer Hutcheson Ekrene

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund
Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND
Tlf: 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 5 290 000 - 5 790 000
Omkost. fra - til: 11 350 - 11 350
Totalpris fra - til: 5 301 350 - 5 801 350
Felleskost. fra - til: 2 155 - 2 254
Selger: Finshus & Selvå
Eiendomsutvikling A

Org.nummer: 920380611
Eiendomstype: - Ukjent -
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 138.7 - 145 m²
BRA total: 144.89999999999998 - 154.1 m²
Tomt: 1684.1m²
Matrikkel: gnr. 79, bnr. 140
Oppdragsnr: 1509255030
Sist oppdatert: 04.07.2025

Salgsstart! Lekre og innholdsrike boliger på veletablert byggefelt | Gode kvaliteter | God

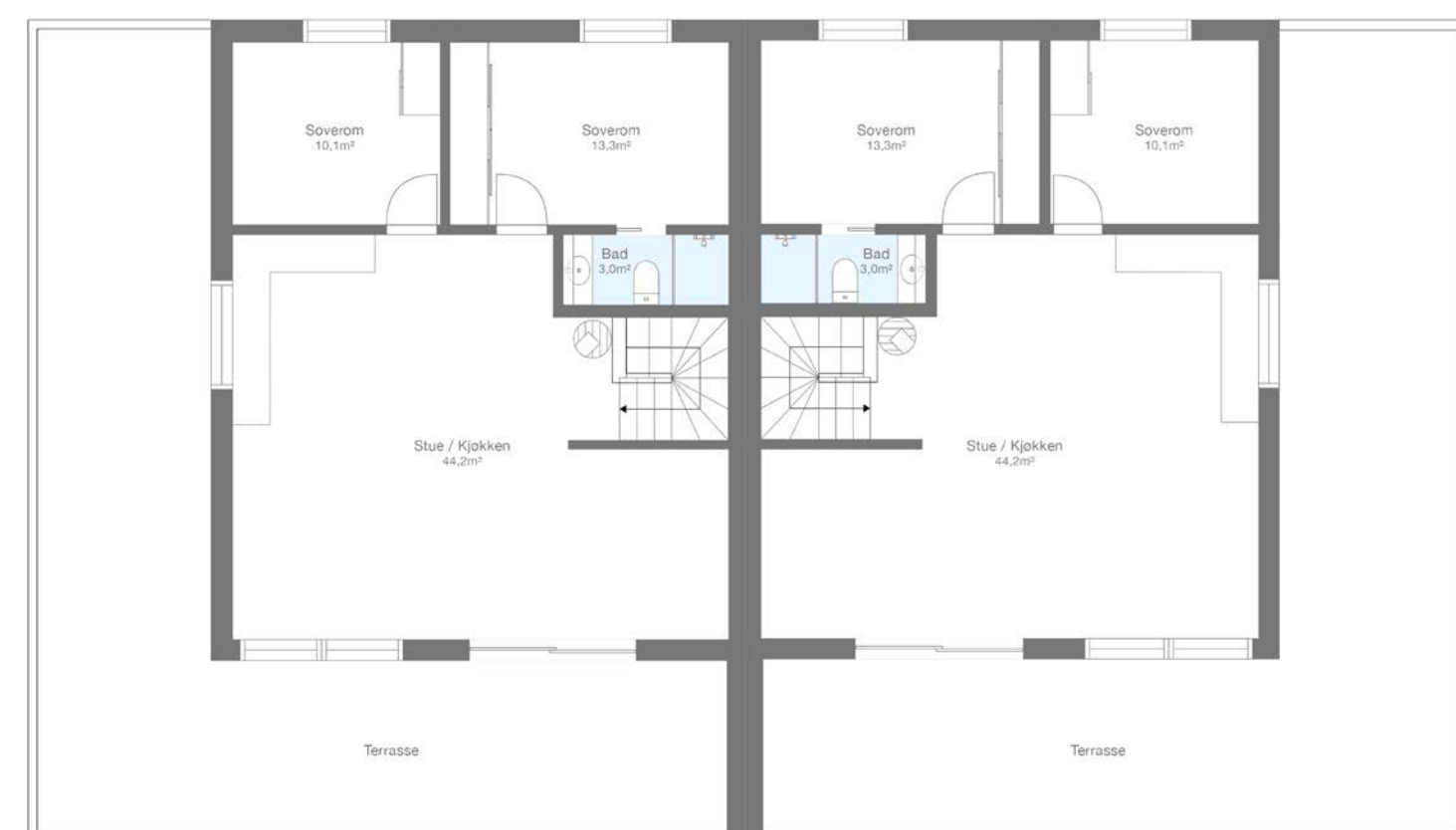
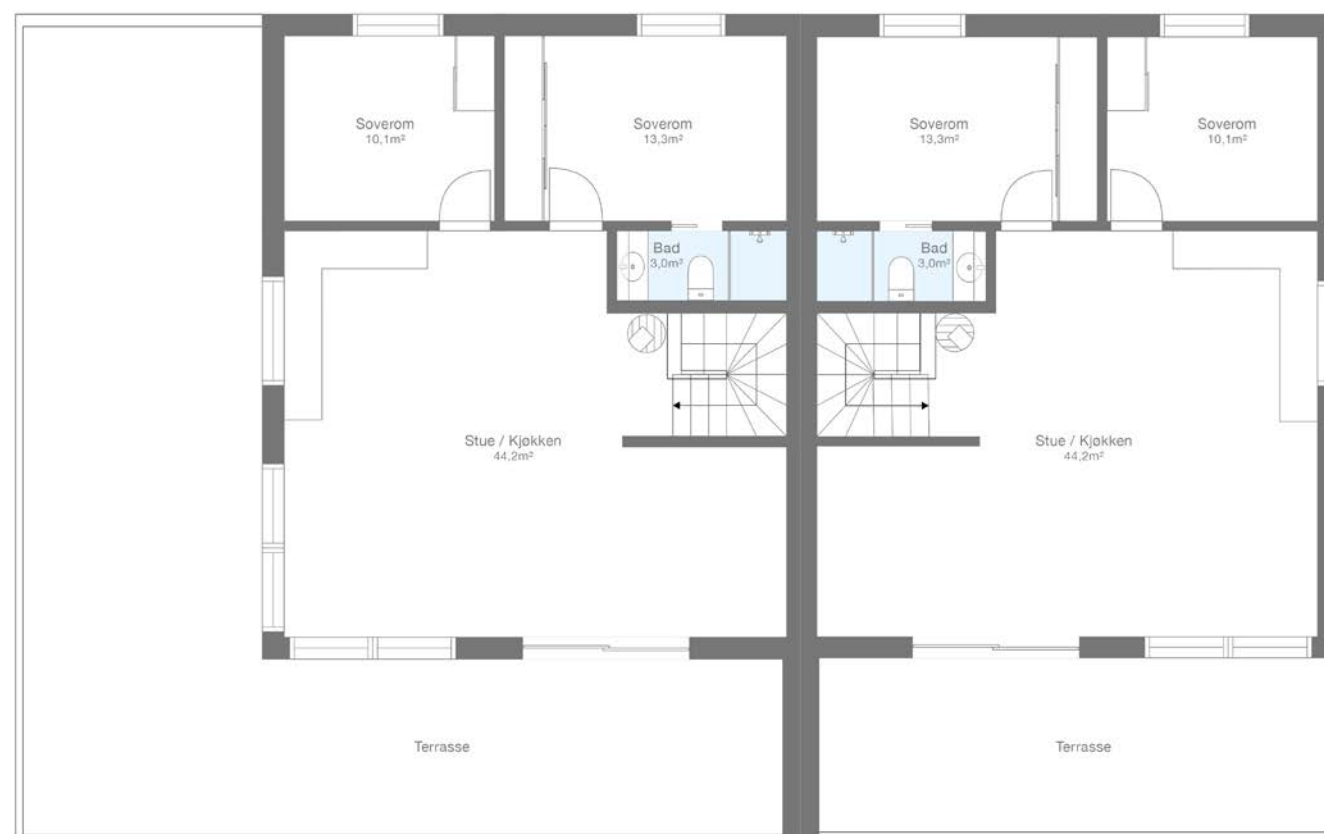
Boligene ligger attraktivt til i Førre Hageby, som er ansett som en rolig og attraktiv plass, perfekt for barnefamilier. Det er gode kollektivforbindelser til alt en skulle trenge i hverdagen. I tillegg er det gang og sykkelvei til skoler og barnehager. Det er kort vei til både Aksdal og Raglamyr som gjør handel og den daglige logistikken enkel.

Prosjektet består av totalt 4 halvparter av tomannsbolig, som vil være innflytningsklare med gode kvaliteter. Hver enhet vil ha 4 soverom (3 soverom på enhet nummer 1), 2 stuer, 2 helflisede bad med baderomsinnredning og en moderne åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her kan en enkelt innrede sitt nye drømmehjem.

Det vil bli opparbeidet med asfaltert gårdsrom og tilrettelagt med parkeringsplasser til hver enhet. Se situasjonsplan for nærmere beskrivelse.

Prosjektet er levert av Finshus & Selvåg Eiendomsutvikling AS. Selger er et lokalt selskap med godt renommé og har fokus på å levere kvalitetsboliger til innbyggere rundtomkring på Haugalandet. Her sikrer en seg en bolig fra en seriøs og langsiktig aktør!





Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Boligene ligger attraktivt til i Førre Hageby, som er ansett som en rolig og attraktiv plass, perfekt for barnefamilier. Det er gode kollektivforbindelser til alt en skulle trenge i hverdagen. I tillegg er det gang og sykkelvei til skoler og barnehager. Det er kort vei til både Aksdal og Raglamyr som gjør handel og den daglige logistikken enkel.

Prosjektet består av totalt 4 halvparter av tomannsbolig, som vil være innflytningsklare med gode kvaliteter. Hver enhet vil ha 4 soverom (3 soverom på enhet nummer 1), 2 stuer, 2 helflisede bad med baderomsinnredning og en moderne åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her kan en enkelt innrede sitt nye drømmehjem.

Det vil bli opparbeidet med asfaltert gårdsrom og tilrettelagt med parkeringsplasser til hver enhet. Se situasjonsplan for nærmere beskrivelse.

Prosjektet er levert av Finshus & Selvåg Eiendomsutvikling AS. Selger er et lokalt selskap med godt renommé og har fokus på å levere kvalitetsboliger til innbyggere rundt omkring på Haugalandet. Her sikrer en seg en bolig fra en seriøs og langsiktig aktør!

Innhold:
Begge boligtypene er oppført over to etasjer og inneholder følgende:

- L1
1. etg: Entré/gang, garderobe, soverom1, bod/

hobby, bad, vaskerom og TV-stue
2. etg: Stue/kjøkken, Soverom2, bad, soverom3
Utvendig bod

- L2, 3 og 4:
1. etg: Gang/entré, soverom1, bod/hobby, bad, vaskerom. TV-stue, garderobe og soverom2
2. etg: Kjøkken/stue, soverom3, bad, soverom4

Prisinformasjon
Viser til vedlagt prisliste med gjeldende prisnivå for de enkelte boligene. Boligene selges til faste priser. Selger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Alminnelige budfrister derfor ikke gjeldende. Budgiver fyller ut skjema for kjøpsbekreftelse og sender til megler.

Beliggenhet og adkomst
Boligene har en attraktiv plassering i Førre Hageby. Her er det kort avstand til alt en trenger i en hektisk hverdag, samtidig som det er perfekt tilrettelagt for barnefamilier. Det er kort vei til tuområder rundt blant annet Nappatjørn, samt andre lokaler perler.

Generell orientering
Bygning leveres iht. gjeldende krav og forskrifter (TEK 17).

Areal fra - til
BRA - i: 138.7 - 145 m²
BRA - e: 6.2 - 9.1 m²

Garasje/Parkering
Det leveres 1 stk. parkering per enhet i carport (enhet nummer 1 får ikke carport, men parkering ved felles parkeringsplass). Forøvrig 4 felles parkeringsplasser.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Eiendommen er forventet ferdigstilt ca 225 virkedager (ca 9 måneder) fra grunnmur er klar, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. 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.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdistillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer

verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

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

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

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

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
1684.1 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomt leveres ferdig opparbeidet etter situasjonsplan. Gatetun og parkeringsplasser bli asfaltert. Det leveres parkering i carport til L2 ,L3 og L4 . L1 har parkering ved siden av felles parkeringen. Det er 4 fellesparkeringsplasser

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfalterte internveger, parkeringsarealer og grøntområder.

Leveranse

Kjøkken

Lekker kjøkken fra AUBO/ Monter er medtatt i leveransen. Endring av kjøkken kan gjøres i hvert enkelt tilfelle i samarbeid med kunde. Det er utarbeidet egne standard kjøkkentegninger som viser anbefalt løsning for plassering av vask, komfyr og kjøleskap.

Bad

Rørlegger:
Det leveres vegghengte toaletter i hvitt porselen. Armatur leveres forkrommet som ett greps. På dusj- og badebatteri leveres termostatbatteri. Det leveres dusj med dusjvegger 90x90 crom rett på bad i samsvar med tegning. 100 cm hvitt servant med 80 cm speil varmtvannsbereder 200 l. og opplegg for vaskemaskin
En utvendig vannutkaster er med i leveranse. Badene blir helfliset med flotte 60x 60 fliser
Det leveres varmekabler på badene.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Generell orientering

Denne leveransebeskrivelse angir standard leveranse, og danner sammen med tegning og kontrakt grunnlag for leveransen fra oss. Denne

leveransebeskrivelse erstatter alle tidligere utsendte beskrivelser, og blir gjeldende for alle leveranser hvor denne beskrivelsen ligger til grunn for tilbud/ kontrakt/ avtale.

Ved eventuelle uoverensstemmelser gjelder følgende rekkefølge:

1. Kontrakt m/vedlegg
2. Leveransebeskrivelse.
3. Tegninger/Detaljhefte

Endringer eller tilføyelse i leveransen, utover standard, skal beskrives i kontrakt eller i bilag til kontrakt. Valg, tilvalg og tilleggsleveranser vil bli fakturert direkte fra leverandør og vil påvirke den totale kostnaden for boligen for kjøper. Finshus og Selvåg baserer leveransen på Sintef Byggforsks anvisninger og vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjons- materialvalg, til andre godkjente løsninger. Vesentlige forandringer vil foregå i forståelse med tiltakshaver/kjøper. Energiberegning blir prosjektert for hver enkel bolig, slik at konstruksjonsdeler tilfredsstiller krav mht. energikrav i TEK 17. Kjøper forholder seg direkte til selger i forbindelse med all endring og tilvalg til boligen.

Eventuell nedkjøling av bolig er prosjektert ved gjennomlufting. Ved store vindusflater kan det bli behov for solavskjerming. Dette er ikke inkludert.

Toleranser
Utførelser i henhold NS 3420 normalkrav for toleranser.
Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

Eventuell oppgradering til høyere toleranseklasse må bestilles av tiltakshaver.
Tre er ett” levende produkt” og det må påregnes at det kan oppstå mindre sprekker på grunn av temperatursvingning og variasjon i fuktinnhold i inneluft. Dette kan også medføre” svinriss” i malte overflater. Dette er ikke å anse som feil eller mangel så lenge forholdet er innenfor toleranseavvik gitt i Norsk Standard.

Offentligrettslige regler
Boligbygging er søknadspliktige tiltak og er avhengig av tillatelse fra stedlig kommune. Det tas forbehold om tillatelse til tiltaket og at det kan komme endringer som følge av krav fra kommunen. Det er søkt om 1-trinssøknad som er sendt i til Tysvær kommune for behandling. Det er tidligere gitt tillatelse for 1-trinnssøknad, men det er gjort noen mindre estetiske justeringer fra forrige godkjente søknad. Gjeldende regler er hjemlet i Plan- og bygningsloven og de tekniske forskriftene til byggverket er hjemlet gjennom forskrift TEK 2017

FDV-dokumentasjon - Forvaltning, drift og vedlikehold
Når boligen er ferdig og før det søkes om ferdigattest, skal det samles inn nødvendig dokumentasjon om aktuelle produkter som er benyttet i boligen. Dette lastes opp i boligmappa.no
Tiltakshaver må settes seg inn i dette og etterleve råd og vedlikeholdsrutiner som angis for det enkelte produkt. Dersom dette ikke gjennomføres som beskrevet eller at vedlikeholdet ikke er riktig utført, kan dette føre til at eventuell reklamasjon blir avvist

Kundemappe - Fradrag og tillegg

Det utarbeides en kundemappe for hver enkelt bolig i forhold til tidsfrister og priser ved tilvalg/endringer. Kunden må forholde seg til dette og alle endringer/tilvalg skal signeres av begge parter. Enkeltgebyr for endringer etter avtalt frist kr. 5 000,- Endringer som ikke har skriftlig bekreftelse/signatur anses ikke som gyldig. Illustrasjoner er kun ment for å gi ett innblikk i hvordan prosjektet kan bli. Det vil kunne avvike fra faktisk leveranse. Elementer som vises i 3D illustrasjon som møbler, belysning etc. er ikke en del av leveransen.

Avvik
Det tas forbehold om endringer av innhold i dette dokument som følge av prosjektering og tilpasninger. Alle mål på tegninger angis med forbehold om prosjektering og tilpasninger av bl.a. sjakter, føringer, bærende konstruksjoner etc. Arealavvik kan forekomme i form av prosjektering. Selger tar forbehold om at avvik kan variere på boligen med +/- 5%. Arealavvik kan også forekomme på tomten som følge av endelig plassering av teknisk utstyr, fellesanlegg, grøfter, kummer, stier etc. Som følge av prosjekteringen kan endelige planløsninger og fasader avvike fra eksisterende tegninger. Eksempelvis:

- Sjakter er i dag ikke plassert på tegning (til ventilasjon etc.)
- Nedforing av enkelte himlinger som følge av ventilasjonssystem
- Vindusareal kan endres som følge av prosjektering/varmetapsberegning
- Plassering av utstyr og innredning (for eksempel endelig plassering av fordelerskap
- Krav fra offentlige myndigheter.

Konstruksjon

Beskrivelse fra utbygger om konstruksjonen:
Grunnmur ihht gjeldende krav. Støpt platting/gulv.

Hoveddør levers i tre i sort farge . Bod dører leveres i tre, tett sort. Vinduer og balkongdører leveres i tre malt i sort farge innvendig og utvendig .

Terrassene i 2 etg leveres med sarnafil
Altanrekkverk leveres i tre med liggende spiller
Bygning leveres ihht gjeldende krav og forskrifter. (TEK 17)
Det leveres dobbelfalset 19 x148 buer kledning stående Leveres grunnet med et toppstrøk
Det leveres papptekking (sarnafil eller lignende) på tak og terrasser 2. etg.

Elektriker:
Det leveres varmekabler på badene. Tilknytning skap utvendig. Innvendig sikringsskap. herav 1 lyspunkter innvendig pr rom enkel standard led lampe blir montert. . Utvendige belysning og stikk etter gjeldene krav.. Astrour for styring av utelys. Elektriske punkter beregnet i hht. Gjelende forskrifter . Komfyrvakt v kjøkken. Seriekoblet røykdetektor . 1 stk punkt for tilrettelagt tv/data, fiber fra Altibox eller lignende legges klart i sikringsskap. Klargjort for trekkerør til elbillader i carport

Ventilasjon:
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Fasade

Det leveres dobbelfalset 19 x148 buer kledning

stående Leveres grunnet med et toppstrøk

Yttertak

Det leveres papptekking (sarnafil eller lignende) på tak og terrasser 2. etg.

Ventilasjon

Det blir levert balansert ventilasjon i boligene med varmegjennvinning.

Brannsikring

Det leveres komfyrvakt ved kjøkken.

Dører og vinduer

Hoveddør levers i tre i sort farge. Bod dører leveres i tre, tett sort. Vinduer og balkongdører leveres i tre malt i sort farge innvendig og utvendig.

Overflater og kledning

Det leveres dobbelfalset 19 x148 buer kledning stående Leveres grunnet med et toppstrøk. Det leveres papptekking (sarnafil eller lignende) på tak og terrasser 2. etg.

Det leveres hvite slette dører m/hvite karmen og hardved terskel i hht. tegning som standard innvendig. Krommet dørvridere.

Innvendige listverk leveres 12x 58 hvitmalt og med synlig spikerstift. Evt foringer leveres hvitmalt. overgang himling vegg, leveres med listfri overgang. Innvendige dører og vinduer levers liste fritt.

Det blir klargjort for fremtidig stålpipes og peis

Alle innvendige overflater for vegg og himling

leveres med std. Gipsplate. Gipsplater strimles, sparkles, og males 2 strøk. Badene blir helfliset med 60x 60 fliser medtatt flis til 350 kr /m2. Vaskerom fliselegges med fliser (60x60 cm) på gulv og sokkel. Mosaikkfliser for fall i dusj. På øvrige rom leveres laminat fra Opus XL 1-stav hvitpigmentert

Kabel-TV/bredbånd

1 stk punkt for tilrettelagt tv/data, fiber fra Altibox eller lignende legges klart i sikringsskap. Kjøper må selv betale tilkoblingavgift.

Energimerking

Utbygger har ikke fremlagt energimerking. Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Det leveres varmekabler på badene. Tilknytning skap utvendig. Innvendig sikringsskap. Det vil bli satt opp 1 lyspunkt innvendig pr rom av enkel standard led lampe blir montert. Utvendige belysning og stikk etter gjeldene krav. Astrour for styring av utelys.

Elektriske punkter beregnet iht gjeldende forskrifter. - Komfyrvakt på kjøkken.

- Seriekoblet røykdetektor
- 1 stk punkt for tilrettelagt tv/data, fiber fra Altibox eller lignende legges klart i sikringsskap.
- Klargjort for trekkerør til elbillader i carport

Oppvarming

Det blir klargjort for installasjon av stålpipeline og peis. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes av kommune etter ferdigstillelse.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

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

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

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som

vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilbud på lånefinansiering

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

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et forenklet eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 4 boligseksjoner, og boligene vil bli tildelt henholdsvis seksjonsnummer 1-4. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte av utbygger hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg,

fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Sameiet er et forenklet sameie, og det vil ikke foreligge årsregnskap etc. Sameiet består av 4 seksjoner, hvor sameierne i utgangspunktet har et felles ansvar for tomten og vedlikehold av denne. Hver enkelt sameier vedlikeholder sin egen seksjon (eks. vinduer, terrasse, uteområde). Hver sameier må også tegne egen bygningsforsikring. Sameierne vil selv ved første styremøte kunne bestemme om det vil være aktuelt å sette av fellesutgifter til driftskostnader og eventuelt fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader er stipulert til kr 11 pr kvm. I tillegg tilkommer det ca kr 560 kr pr mnd for TV/internett tilkobling. Stipulert beløp fremgår av den enkelte prosjektenhet.

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Ingen pengeheftelser vil følge boligen ved salg.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigris på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et

flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Boligen er oppført med radonsperre.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen omfattes av reguleringsplan id 201011, del av Førre Hageby. Detaljregulering som er endelig vedtatt. Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

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. For bolig uten budgivning gis Aktiv Eiendomsmegling rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser iht prisliste. Dette betyr at kjøper kan ikke trekke tilbake sin kjøpsbekreftelse når den har kommet til meglers kunnskap.

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 salgsoppgave og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og kjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), 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. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som

følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om følgende:
- Selger vil starte byggingen av prosjektet ved første solgte enhet. Det er stipulert byggetid på ca 9 måneder fra ferdigstilt grunnmur. Grunnmur skal være ferdigstilt senest 6 måneder etter budaksept.
- Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd og lignende gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Tilvalg og endringer

Det utarbeides en kundemappe for hver enkelt bolig i forhold til tidsfrister og priser ved tilvalg/ endringer. Kunden må forholde seg til dette og alle endringer/ tilvalg skal signeres av begge parter. Enkeltgebyr for endringer etter avtalt frist kr. 5 000,- Endringer som ikke har skriftlig bekreftelse/signatur anses ikke som gyldig. Illustrasjoner er kun ment for å gi ett innblikk i hvordan prosjektet kan bli. Det vil kunne avvike fra faktisk leveranse. Elementer som vises i 3D illustrasjon som møbler, belysning etc. er ikke en del av leveransen.

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

ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Utbygger vil ikke godkjenne videresalg av leiligheten eller transport av kontraktsposisjon

Megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det

opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Viktig informasjon

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

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

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være

betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. 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. boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven §§ 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.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt og prisliste, reguleringsplan leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring av unnlat å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Personvern:
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Hvitvasking

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

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Vedlegg til kjøpekontrakt

- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Prisliste
- Vedtak om riving og oppføring av to tomannsboliger
- Bygningstegninger
- Situasjonsskart
- Reguleringsplan og reguleringskart
- Grunnbok
- Bustadoppføringslova
- Forslag til vedtekter

- Kjøpsbekreftelse
- Utkast kjøpekontrakt
- Utkast budsjett for sameiet

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer
834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

04.07.2025

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Notater

LEVERANSEBESKRIVELSE

Gamlevegen 3

Leveransebeskrivelse

UTVENDIG

Tomt leveres ferdig opparbeidet etter situasjonsplan. Gatetun og parkeringsplasser bli asfaltert.

Det leveres parkering i carport til L2 ,L3 og L4 . L1 har parkering ved siden av felles parkeringen. Det er 4 fellesparkeringsplasser

Grunnmur ihht gjeldende krav. Støpt platting/gulv

Hoveddør levers i tre i sort farge . Bod dører leveres i tre, tett sort. Vinduer og balkongdører leveres i tre malt i sort farge innvendig og utvendig .

Terrassene i 2 etg leveres med sarnafil

Altanrekkverk leveres i tre med liggende spiller

Bygning leveres ihht gjeldende krav og forskrifter. (TEK 17)

Det leveres dobbelfalset 19 x148 buer kledning stående Leveres grunnet med et toppstrøk

Det leveres papptekking (sarnafil eller lignende) på tak og terrasser 2. etg.

INNSENDIG

Det leveres hvite slette dører m/hvite karmen og hardved terskel i hht. tegning som standard innvendig. Krommet dørvidere.

Innvendige listverk leveres 12x 58 hvitmalt og med synlig spikerstift. Evt foringer leveres hvitmalt. overgang himling vegg, leveres med listfri overgang. Innvendige dører og vinduer levers liste fritt.

Det blir klargjort for fremtidig stålpipeline og peis

	Alle innvendige overflater for vegg og himling leveres med std. Gipsplate. Gipsplater strimles, sparkles, og males 2 strøk. Badene blir helfliset med 60x 60 fliser medtatt flis til 350 kr /m2
	vaskerom fliselegges med fliser (60x60 cm) til 350 kr/m2 på gulv og sokkel. Mosaikkfliser for fall i dusj. På øvrige rom leveres laminat fra Opus XL 1-stav hvitpigmentert veil pris 300 kr/m2.
<u>RØRLEGGER</u>	Det leveres vegghengte toaletter i hvitt porselen. Armatur leveres forkrommet som ett greps. På dusj- og badebatteri leveres termostadbatteri. Det leveres dusj med dusjvegger 90x90 crom rett på bad i samsvar med tegning. 100 cm hvitt servant med 80 cm speil varmtvannsbereder 200 l. og opplegg for vaskemaskin En utvendig vannutkaster er med i leveranse.
<u>ELEKTRIKER</u>	Det leveres varmekabler på badene. Tilknytning skap utvendig. Innvendig sikringsskap. herav 1 lyspunkter innvendig pr rom enkel standard led lampe blir montert. . Utvendige belysning og stikk etter gjeldene krav.. Astrour for styring av utelys. Elektriske punkter beregnet i hht. Gjelende forskrifter . Komfyrvakt v kjøkken. Seriekoblet røykdetektor . 1 stk punkt for tilrettelagt tv/data, fiber fra Altibox eller lignende legges klart i sikringsskap. Klargjort for trekkerør til elbillader i carport
<u>VENTILASJON</u>	Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
<u>KJØKKEN</u>	Kjøkken fra AUBO/ Monter til 130.000 inkl mva
	Endring av kjøkken kan gjøres i hvert enkelt tilfelle i samarbeid med kunde. Det er utarbeidet egne standard kjøkkentegninger som viser anbefalt løsning for plassering av vask, komfyr og kjøleskap.

Generell orientering

Denne leveransebeskrivelse angir standard leveranse, og danner sammen med tegning og kontrakt grunnlag for leveransen fra oss. Denne leveransebeskrivelse erstatter alle tidligere utsendte beskrivelser, og blir gjeldende for alle leveranser hvor denne beskrivelsen ligger til grunn for tilbud/kontrakt/ avtale.

Ved eventuelle uoverensstemmelser gjelder følgende rekkefølge:

1. Kontrakt m/vedlegg
2. Leveransebeskrivelse.
3. Tegninger/Detaljhefte

Endringer eller tilføyelse i leveransen, utover standard, skal beskrives i kontrakt eller i bilag til kontrakt. Valg, tilvalg og tilleggsleveranser vil bli fakturert direkte fra leverandør og vil påvirke den totale kostnaden for boligen for kjøper. Vi baserer leveransen på Sintef Byggforsks anvisninger og vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjons- materialvalg, til andre godkjente løsninger. Vesentlige forandringer vil foregå i forståelse med tiltakshaver/kjøper. Energiberegning blir prosjektert for hver enkel bolig, slik at konstruksjonsdeler tilfredsstiller krav mht. energikrav i TEK 17.

Eventuell nedkjøling av bolig er prosjektert ved gjennomlufting. Ved store vindusflater kan det bli behov for solavskjerming. Dette er ikke inkludert.

Toleranser

Utførelser i henhold NS 3420 normalkrav for toleranser.

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

Eventuell oppgradering til høyere toleranseklasse må bestilles av tiltakshaver. Tre er ett” levende produkt” og det må påregnes at det kan oppstå mindre sprekker på grunn av temperatursvingning og variasjon i fuktinnhold i inneluft. Dette kan også medføre” svinnriss” i malte overflater. Dette er ikke å anse som feil eller mangel så lenge forholdet er innenfor toleranseavvik gitt i Norsk Standard.

Offentligrettslige regler

Boligbygging er søknadspliktige tiltak og er avhengig av tillatelse fra stedlig kommune. Det tas forbehold om tillatelse til tiltaket og at det kan komme endringer som følge av krav fra kommunen. Gjeldende regler er hjemlet i Plan- og bygningsloven og de tekniske forskriftene til byggverket er hjemlet gjennom forskrift TEK 2017

FDV-dokumentasjon - Forvaltning, drift og vedlikehold

Når boligen er ferdig og før det søkes om ferdigattest, skal det samles inn nødvendig dokumentasjon om aktuelle produkter som er benyttet i boligen. Dette lastes opp i boligmappa.no Tiltakshaver må settes seg inn i dette og etterleve råd og vedlikeholdsrutiner som angis for det enkelte produkt. Dersom dette ikke gjennomføres som beskrevet eller at vedlikeholdet ikke er riktig utført, kan dette føre til at eventuell reklamasjon blir avvist

Kundemappe - Fradrag og tillegg

Det utarbeides en kundemappe for hver enkelt bolig i forhold til tidsfrister og priser ved tilvalg/endringer. Kunden må forholde seg til dette og alle endringer/tilvalg skal signeres av begge parter. Enkeltgebyr for endringer etter avtalt frist kr. 5 000,- Endringer som ikke har skriftlig bekreftelse/signatur anses ikke som gyldig. Illustrasjoner er kun ment for å gi ett innblikk i hvordan prosjektet kan bli. Det vil kunne avvike fra faktisk leveranse. Elementer som vises i 3D illustrasjon som møbler, belysning etc. er ikke en del av leveransen.

Avvik

Det tas forbehold om endringer av innhold i dette dokument som følge av prosjektering og tilpasninger. Alle mål på tegninger angis med forbehold om prosjektering og tilpasninger av bl.a. sjakter, føringer, bærende konstruksjoner etc. Arealavvik kan forekomme i form av prosjektering. Selger tar forbehold om at avvik kan variere på boligen med +/- 5%. Arealavvik kan også forekomme på tomten som følge av endelig plassering av teknisk utstyr, fellesanlegg, grøfter, kummer, stier etc. Som følge av prosjekteringen kan endelige planløsninger og fasader avvike fra eksisterende tegninger. Eksempelvis:

- Sjakter er i dag ikke plassert på tegning (til ventilasjon etc.)
- Nedforing av enkelte himlinger som følge av ventilasjonssystem
- Vindusareal kan endres som følge av prosjektering/varmetapsberegning
- Plassering av utstyr og innredning (for eksempel endelig plassering av fordelerskap
- Krav fra offentlige myndigheter.

Byggetid

Byggetid varierer for de ulike hus, men er i utgangspunktet satt til 225 virkedager (ca 9 måneder) fra grunnmur er klar. Byggetid inkluderer tid avsatt til arbeid som skal utføres av leverandører / entreprenører / håndverkere. Før igangsetting avtales byggetid.

Felles område

Det blir felles grøntareal/ lekeområdet som markert på situasjonsplanen.

4 stk felles parkeringer

Garanti/Forsikring

Vi stiller garanti til kjøper ihht. ”Bustadsoppføringslova.” Vi holder huset forsikret fram til overtakelse. Kjøper må stille garanti ihht avtale.

Oppgjør

Det betales 100% ved overtakelse av boligen

Ved overtagelse:

Synlige feil og skader på for eksempel vindusruter, porselen, kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, garderobe, overflatebehandling og gulvflater kan ikke påberopes av kjøper etter overtagelse. Det må påberegnes noe flikking av dører, trapp, vindu etc. Selger er ikke ansvarlig for forhold som ligger utenfor hans kontroll, så som streik, lockout etc. Kjøper kan ikke påberope seg heving, prisavslag eller lignende som følge av dette. Selger er avhengig at det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligen. Dersom det er foretatt fradrag som fører til at denne tillatelsen ikke blir gitt vil selger utføre disse restarbeidene for kjøpers regning. Informasjon om slike situasjoner vil avklares med kjøper Det vil avholdes ferdigbefaring ved overtagelse for å avklare eventuelle feil og mangler.



Gamlevegen 3

Antall enhet:	4
Totalt kvm:	580
Estimert felleskostnader pr kvm	11

Konto	Totale innbetalinger	
3600	Fellesutgifter drift	76 560
3617	TV internett kostnader	26 880
	Sum innbetalinger	103 440
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	-
5400	Arbeidsgiveravgift	-
6200	Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	-
3617	TV internett kostnader	26 880
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	-
6330	Vaktmestertjenester	-
6360	Renhold	-
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 000
6630	Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 000
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	-
6701	Honorar revisjon	-
6710	Forretningsførerhonorar	15 000
6715	Tilleggstjenester fra Bate	-
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	
6940	Porto og andre forsendelseskostnader	-
6980	Elektroniske fellesavtaler	-
7500	Forsikringspremie	25 000
7790	Annen kostnad	

Total driftskostnader	94 880
-----------------------	--------

Driftsresultat	8 560
----------------	-------

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimerttil kr 18 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Tv/Internett tilkobling som er estimert til kr 560 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

Gamlevegen 3

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler	4
4-4 Enerett til bruk	4
5 Parkering	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6 Vedlikehold	4
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	4
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	5
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
7-1 Felleskostnader	6
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	6
7-3 Heftelsesform	6
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	6
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	6
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	6
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning	7
9-2 Styrets oppgaver	7
9-3 Representasjon og fullmakt	7
10 Årsmøtet	7
10-1 Myndighet	7

10-2 Tidspunkt for årsmøtet	7
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
10-5 Møteledelse og protokoll	8
10-6 Stemmerett og fullmakt	8
10-7 Beslutninger på årsmøtet	8
11 Elektronisk kommunikasjon	9
12 Ugildhet og mindretallsvern	9
12-1 Ugildhet	9
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet x Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av x boligseksjoner på eiendommen gnr. bnr. i x kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- Carport

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

Seksjoneierne har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal.

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder frem til 20255

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

3 av seksjonene har egen parkering i egen carport. Den siste boligen har enerett til parkering på biloppstillingsplass på henvist sted på ellers felles biloppstillingsplass.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene

- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsregler

Sameie består av i alt 4 enheter. Utbyggingen kan bestå av flere byggetrinn.

Utbygger er ikke ansvarlig for å dekke felleskostnader for ikke ferdigstilte seksjoner i trinn som det ikke er har vært innflytting i. Inntil hele utbyggingsprosjektet er ferdig utbygget er Sameiet Gamlevegen 3 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evnt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med endringene som evnt. blir gjort underveis. Eierseksjonssameiet er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av Eierseksjonssameiet utvendige og innvendige fellesarealer for adkomst i forbindelse med utbyggingen.

Utbygger står fritt til å gjennomføre normale salgsaktiviteter frem til alle seksjoner er usolgt.

Utbygger er ikke ansvarlig for å dekke felleskostnader for ikke ferdigstilte seksjoner i trinn som det ikke er har vært innflytting i.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i generalforsamlingen når alle leilighetene i prosjektet er innflyttet, og dette bekreftes av utbygger.

Vedlegg 1

Nabolagsprofil

Gamlevegen 3 - Nabolaget Førre hageby/Nappatjørn - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Førre Hageby Linje 241, 246, N285, N286	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	21 min
Stavanger Sola	1 t 56 min

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	19 min 1.3 km
Førre skole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	20 min 1.4 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 9.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	11 min 9.4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Frakkagjerd	14 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

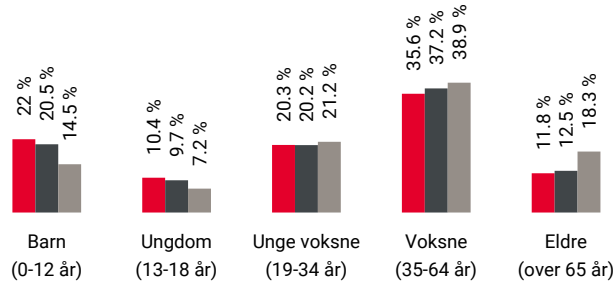


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Førre hageby/Nappatjørn	1 342	498
Førdesfjorden	4 273	1 658
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Førresfjorden barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Aspmarka Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	16 min 1.2 km
Førresdalen barnehage (1-5 år) 94 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Frakkagjerd Post i butikk, PostNord	13 min 0.9 km
Coop Extra Frakkagjerd	15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

- 

Nappatjørn nærmiljøanlegg - ballbane

9 min 

Ballspill

0.6 km
- 

Lynghaug volleyballbane

10 min 

Ballspill

0.7 km
- 

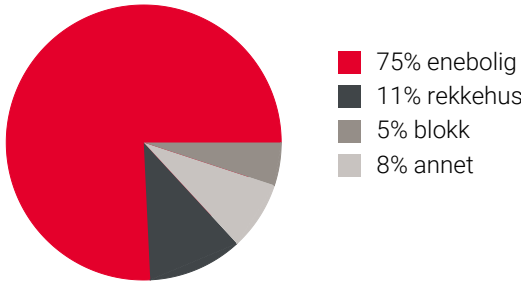
Heron Treningssenter

15 min 
- 

Yes Treningssenter

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

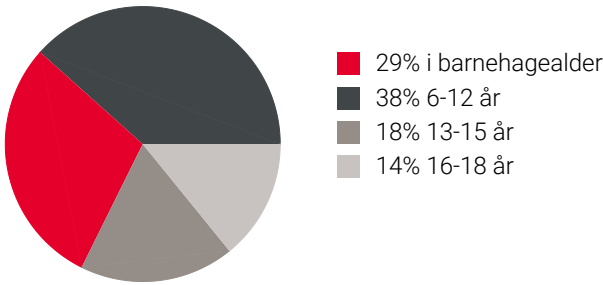
Aksdal Senter

5 min 
- 

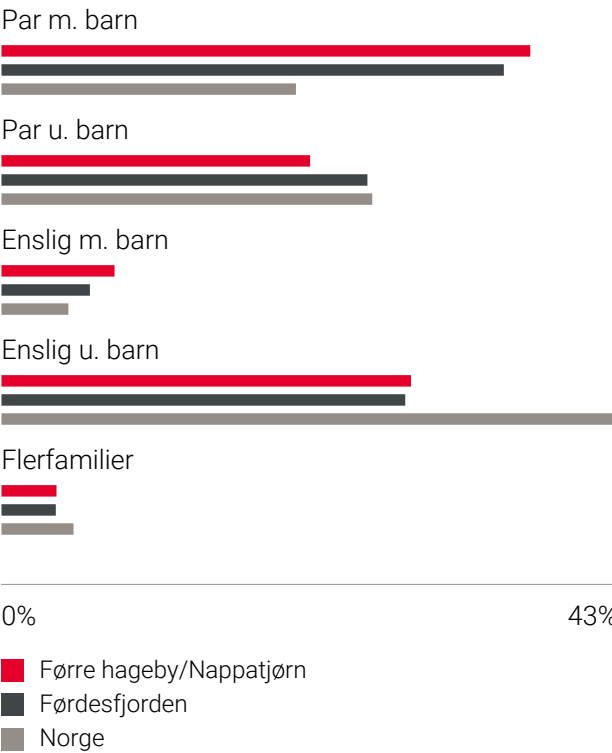
Apotek 1 Frakkagjerd

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

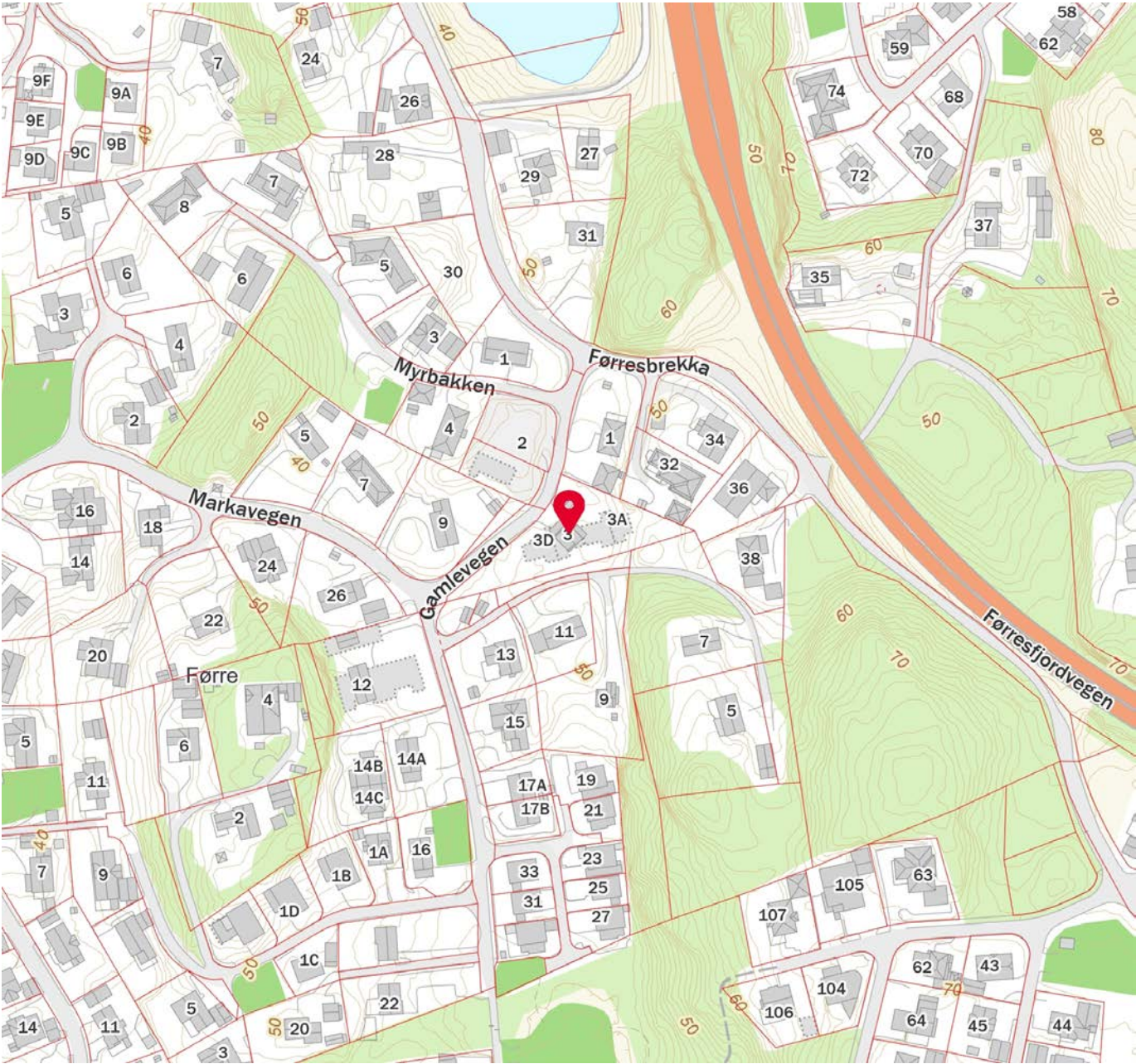
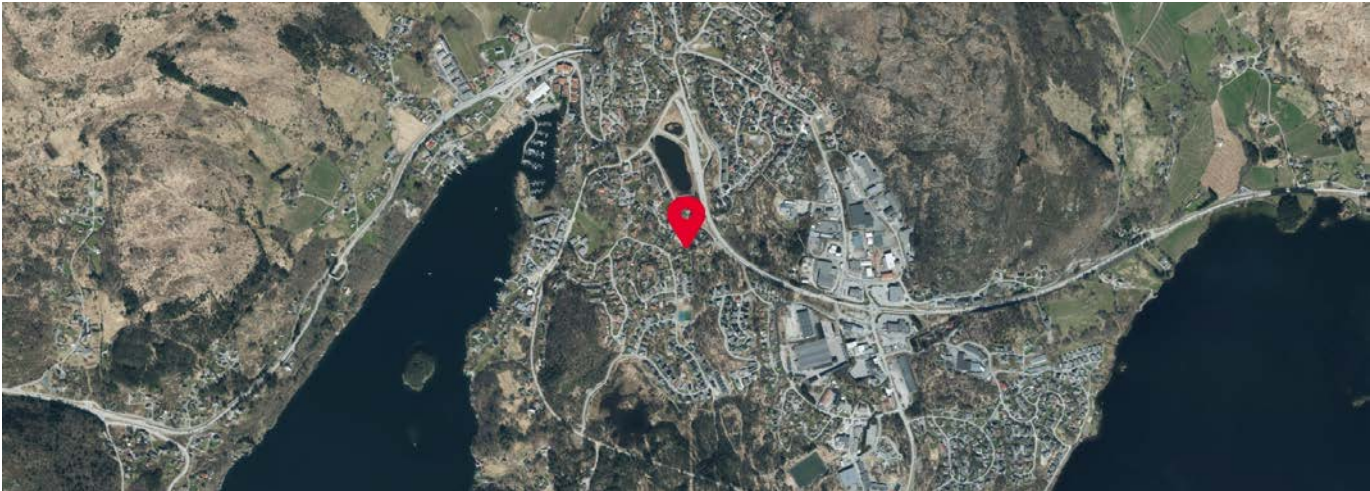


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



KJØPSBEKREFTELSE

UNDETEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET GAMLEVEGEN 3

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:

Navn:

Fødselsnummer (11 siffer):

Fødselsnummer (11 siffer):

Adresse:

dresse:

Postnr:

Postnr:

Sted:

Sted:

Tlf.:

Tlf.:

E-post:

E-post:

Dato:

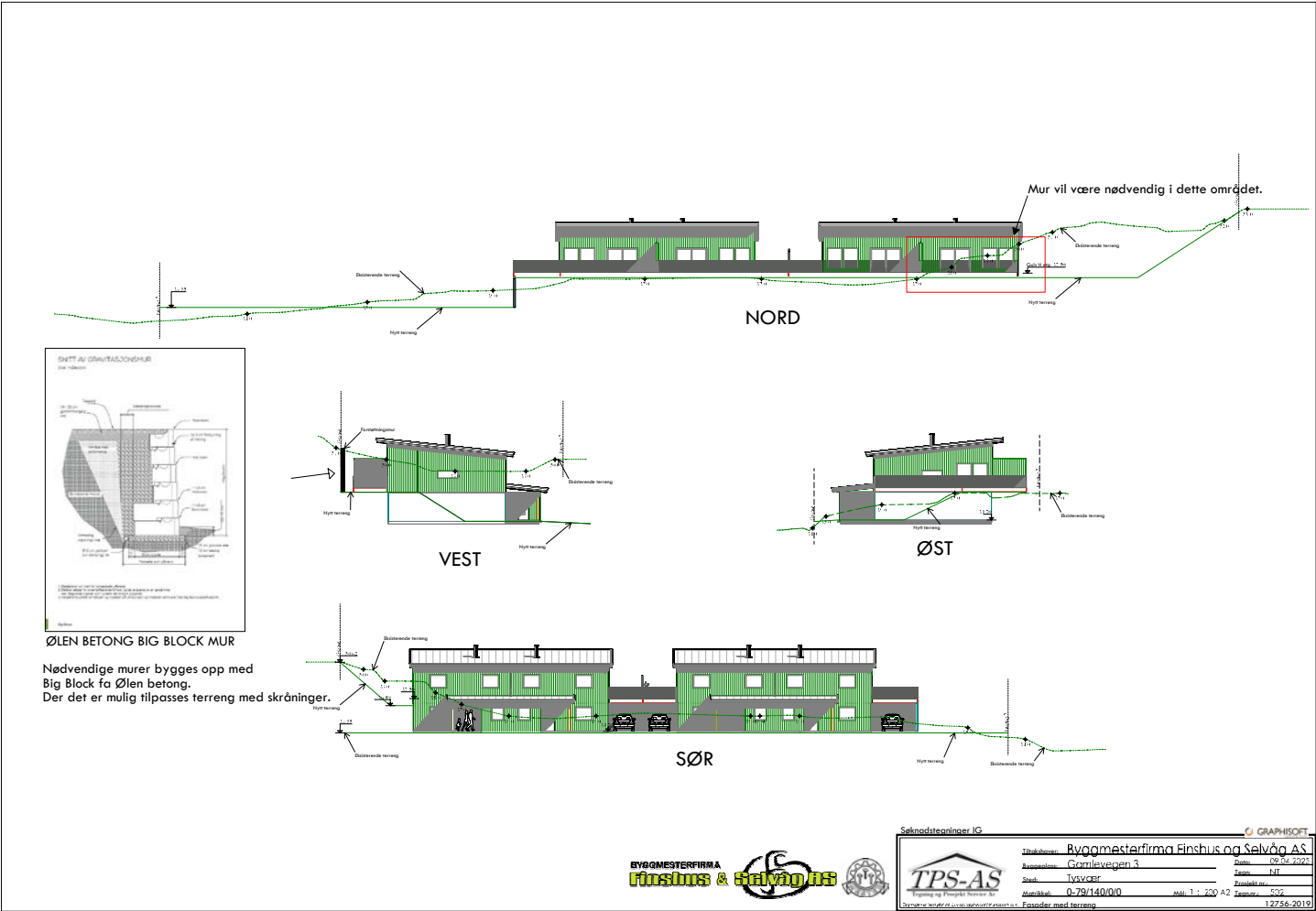
Dato:

Sign:

Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





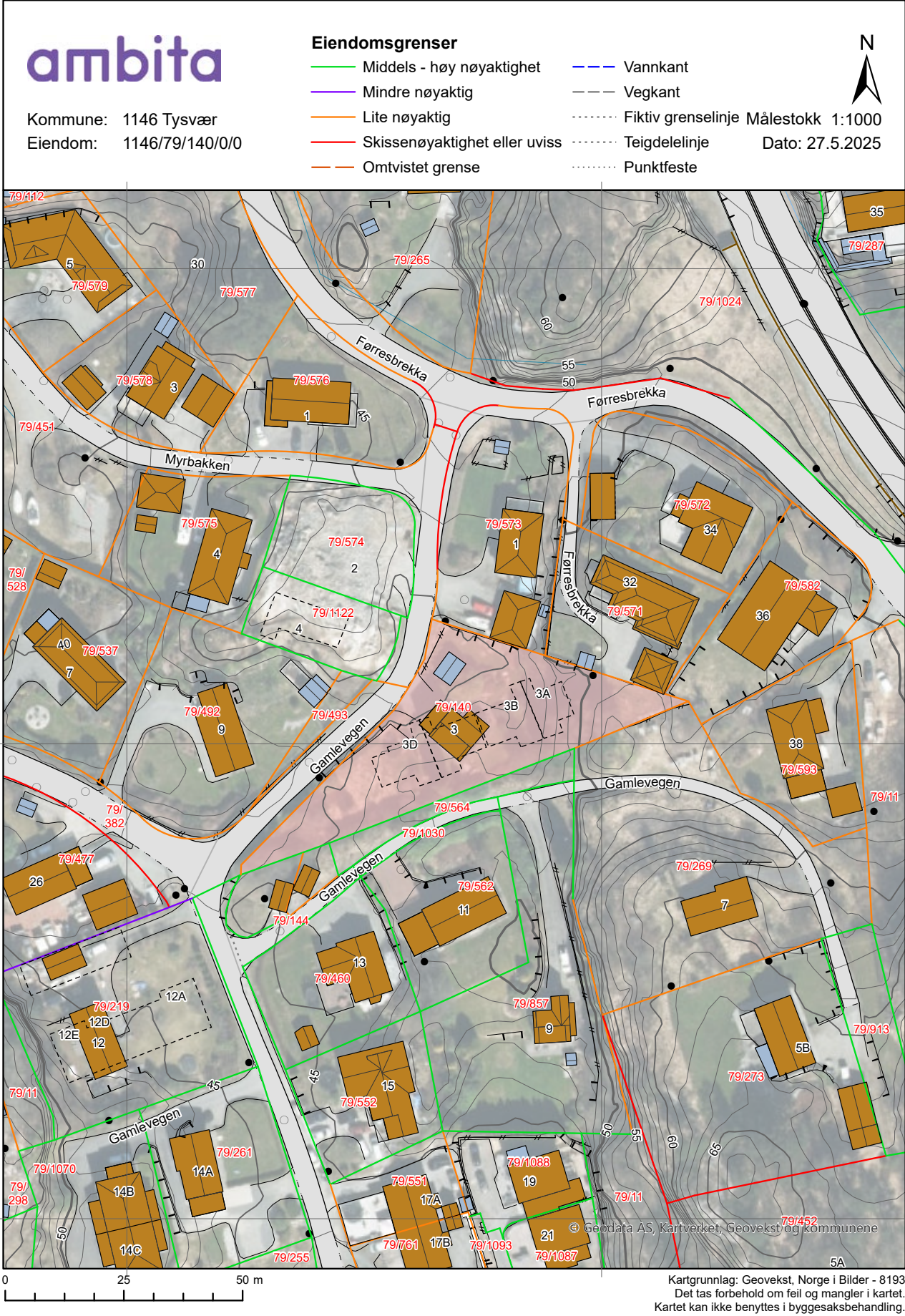


ROMSKJEMA: Gamlevegen 3

27.05-25

ROM	GULV	VEGG	HIMMLING	KARMLIST	GULVLIST	TAKLIST
1.ETG						
Entre	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listfritt	12x58 slett hvit	Listfritt
Teknisk/ vaskerom	Fliser gulv og sokkel 60x60	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listfritt	12x58 slett hvit	Listefritt
Bad	Fliser 60x60	Fliser 60x60	Gips NCS0502-Y	12x58 Slett hvit	Listefritt	Listefritt
Soverom 1	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listfritt	12x58 slett hvit	Listfritt
Soverom 2	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listfritt	12x58 slett hvit	Listfritt
Bod / hobby	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listfritt	12x58 slett hvit	Listfritt
Garderobe	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listefritt	12x58 slett hvit	Listefritt
Tv stue	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listefritt	12x58 slett hvit	Listefritt
2 etg	Gulv	Vegg	Himmling	Karmlist	Gulvlist	Taklist
Soverom 3	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listefritt	12x58 slett	Listefritt
Soverom 4	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listefritt	12x58 slett	Listefritt
Stue / kjøkken	Laminat	Gips NCS0502-Y	Gips NCS0502-Y	Listefritt	12x58 slett	Listefritt
Bad	Fliser 60x60	Fliser 60x60	Gips NCS0502-Y	Listefritt	12x58 slett	Listefritt
Utvendig bod	Betong	Uisolert	Uisolert	Ingen lister	Ingen lister	Ingen lister
Carport	Betong	Uisolert	Uisolert	Ingen lister	Ingen lister	Ingen lister

Innvendige dører: hvite slette(opus Clean)
Dørvidere: Forkrommet
Laminat: Opus laminat xl 1 – stav hvittpigmentert
Vinduer og balkongdører: RAL8500 (sort) og gips foringer
Ytterdører: RAL 8500 (Sort)
Bod dør: standard slett tett sort



Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/79/140/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uvis

Omtvistet grense
- Vannkant

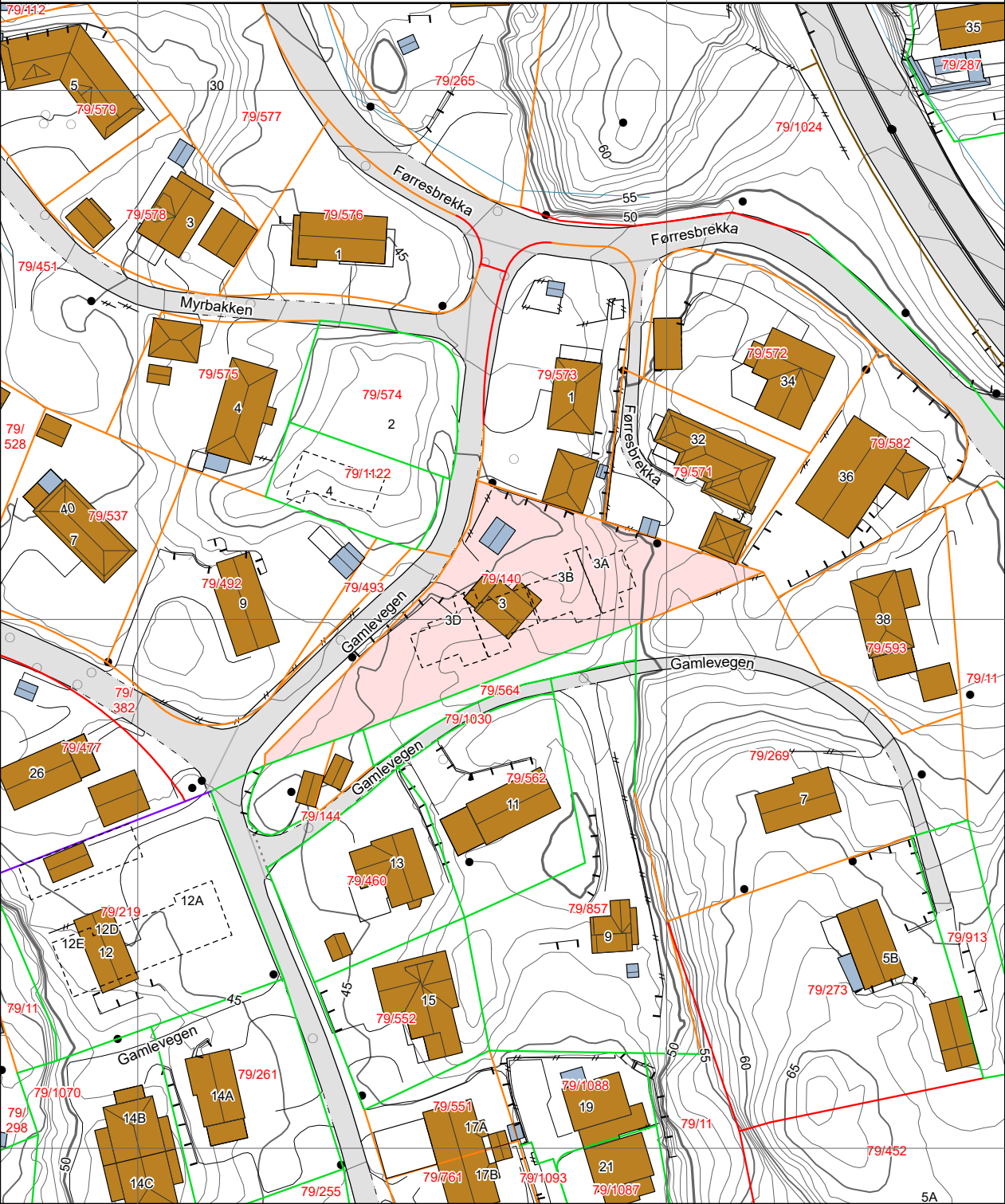
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2025



0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

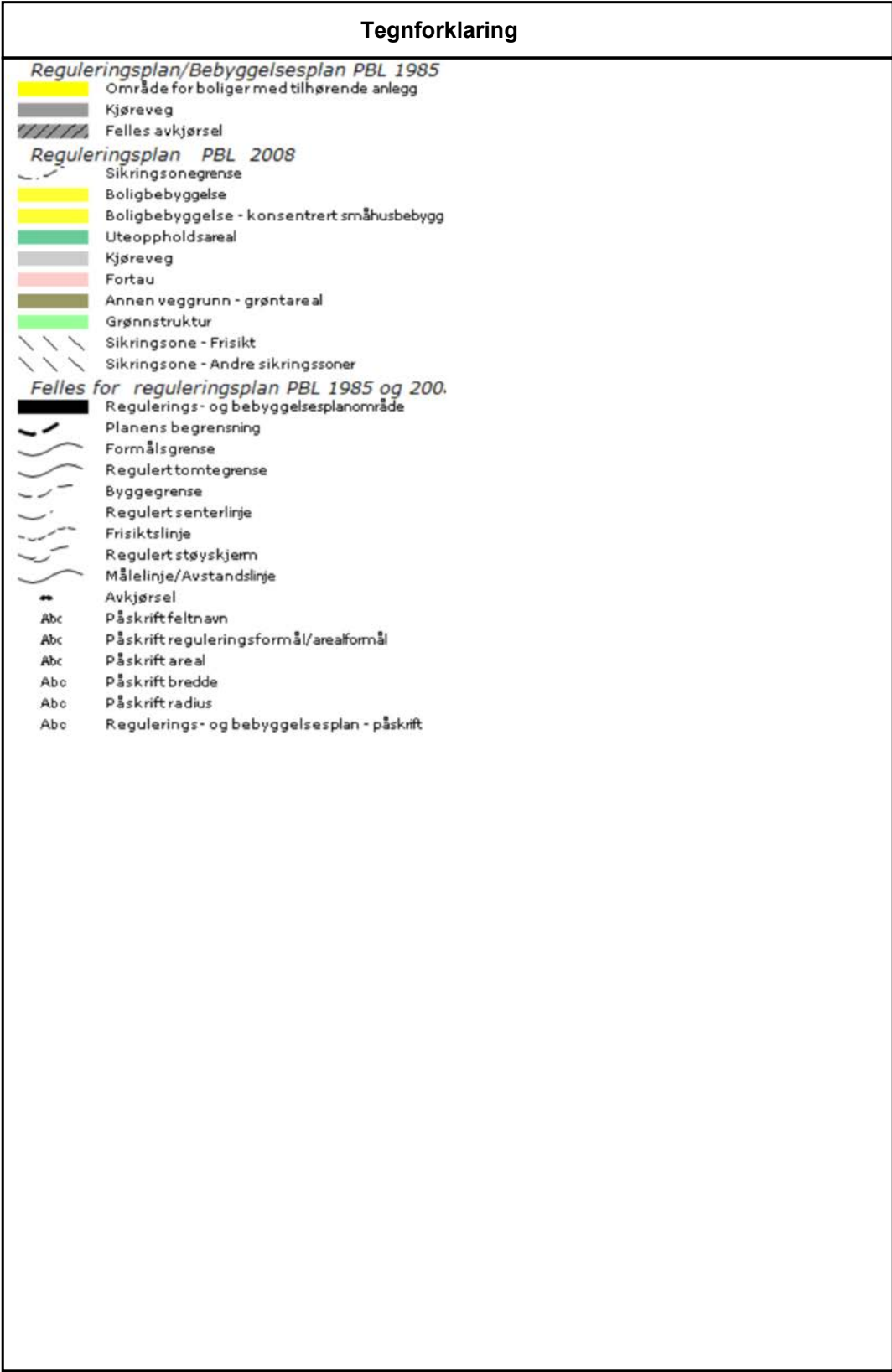
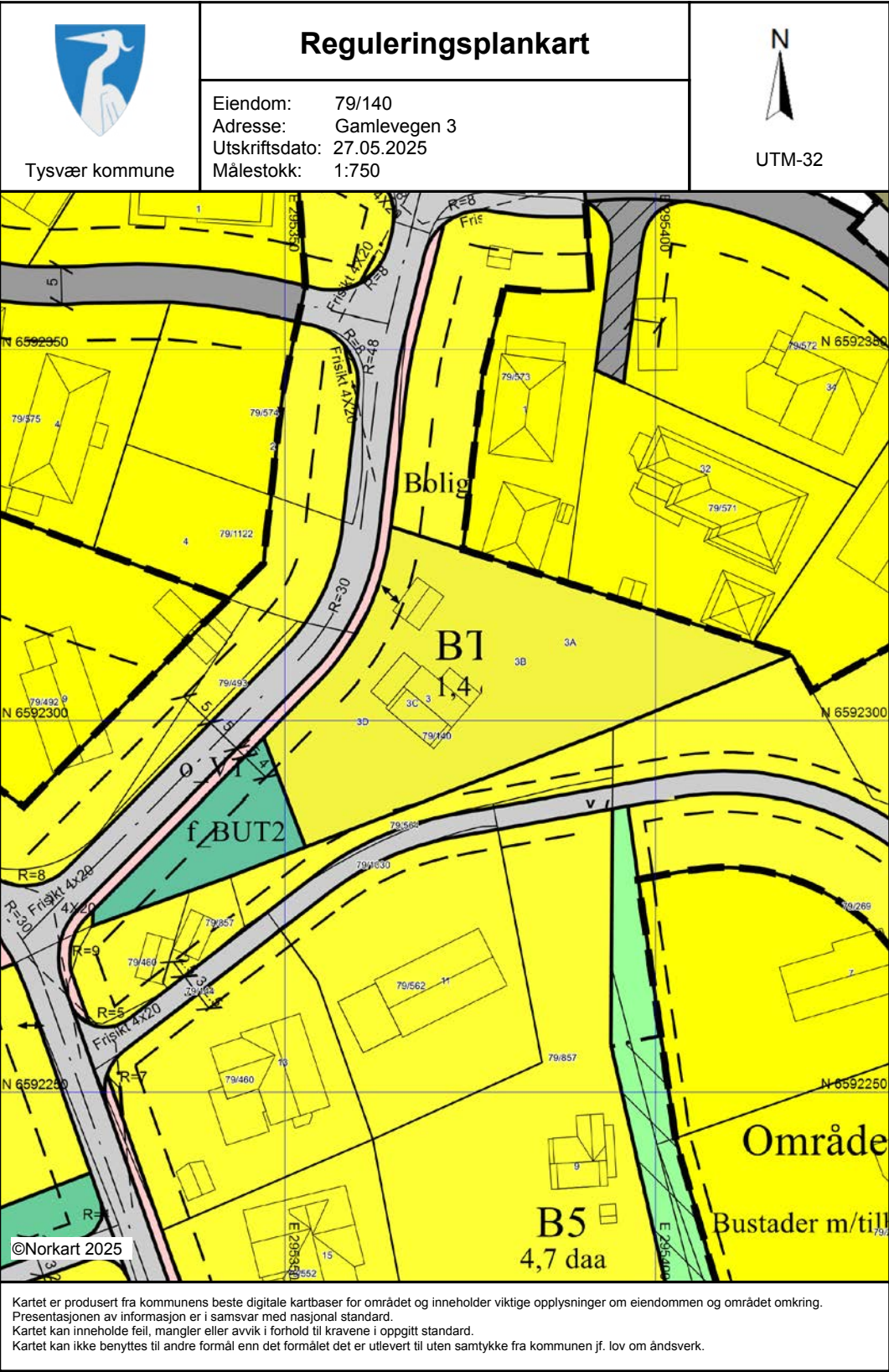
BygningTiltak, endring

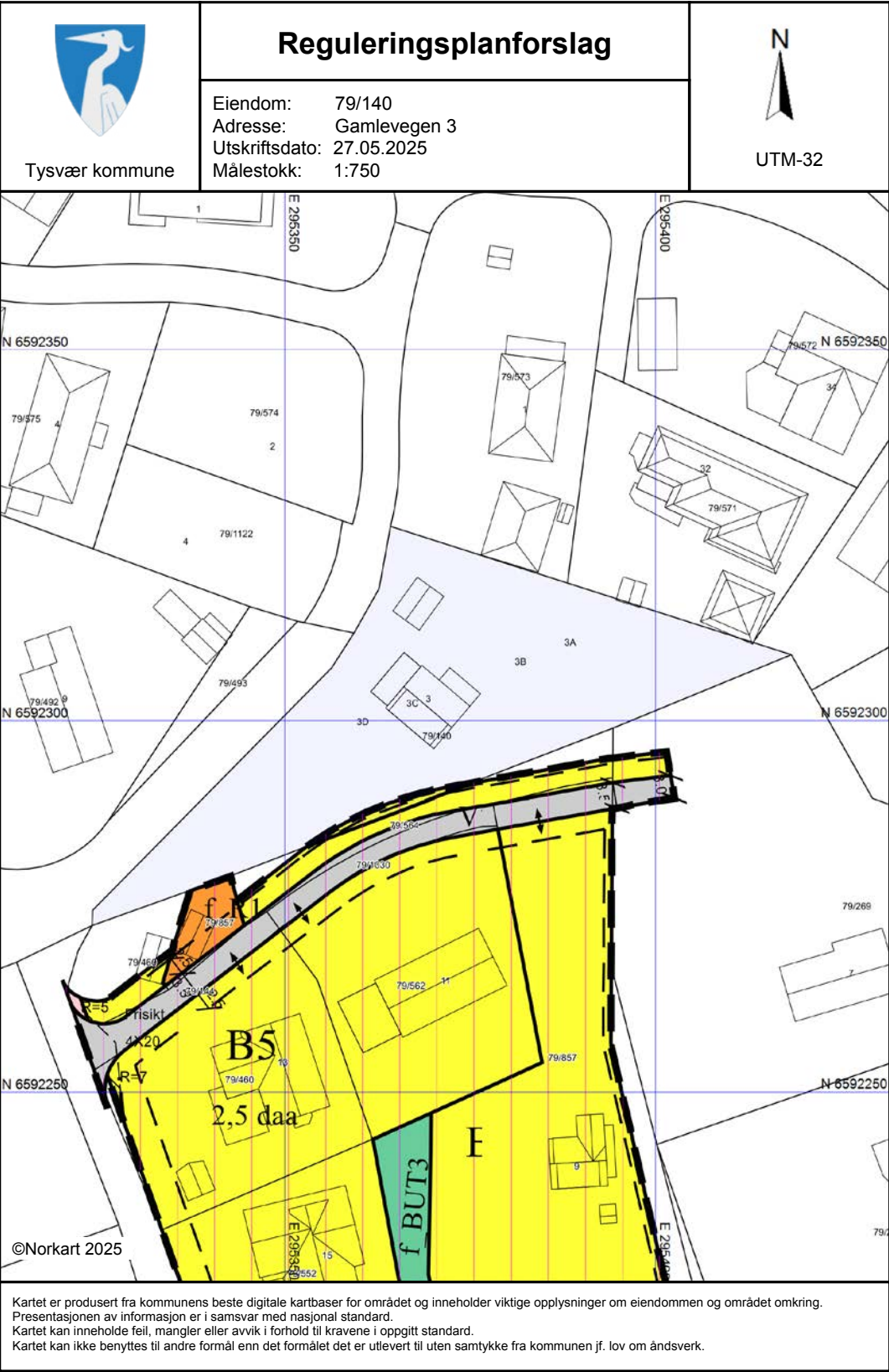
BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer





Oppdragsnummer: 1509255030

Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 834218402

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

**KJØPEKONTRAKT
EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING**

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Finshus & Selvå Eiendomsutvikling A 920 380 611
Gardsvikvegen 8
5563 Førresfjorden

E-post:
Telefon:

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av.
Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter ***eiendommen***.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Finshus & Selvå Eiendomsutvikling A - Gardsvikvegen 8, 5563 Førresfjorden

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under seksjonering fra Gamlevegen 3, gnr. 79, bnr. 140 (Ideell andel 1/1) i Tysvær kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Side 1 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), 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. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner kroner.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum	
Totalt	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingtidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

_____ Initialer selger	_____ Initialer kjøper

Side 2 av 10

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 3525 26 44472, tilhørende Aktiv Haugesund AS og merkes med følgende KID: 150925503024.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 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 ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

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

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

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 3525 26 44472, tilhørende Aktiv Haugesund AS, merkes med følgende KID: 150925503024, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Side 3 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

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

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSER

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

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte

Side 4 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Aktiv Haugesund AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Haugesund AS. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Aktiv Haugesund AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 15 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. 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. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse.

Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må

dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

Eiendommen 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. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

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

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

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

Side 7 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

13. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

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

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

15. FORBEHOLD

Selger tar forbehold om følgende:

- Selger vil starte byggingen av prosjektet ved første solgte enhet. Det er stipulert byggetid på ca 9 måneder fra ferdigstilt grunnmur. Grunnmur skal være ferdigstilt senest 6 måneder etter budaksept.

- Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd og lignende gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Det tas forbehold om endringer av innhold i dette dokument som følge av prosjektering og tilpasninger. Alle mål på tegninger angis med forbehold om prosjektering og tilpasninger av bl.a. sjakter, føringer, bærende konstruksjoner etc.

Arealavvik kan forekomme i form av prosjektering. Selger tar forbehold om at avvik kan variere på boligen med +/- 5%. Arealavvik kan også forekomme på tomten som følge av endelig plassering av teknisk utstyr, fellesanlegg, grøfter, kummer, stier etc.

Som følge av prosjekteringen kan endelige planløsninger og fasader avvike fra eksisterende tegninger. Eksempelvis:

- Sjakter er i dag ikke plassert på tegning (til ventilasjon etc.)
- Nedforing av enkelte himlinger som følge av ventilasjonssystem
- Vindusareal kan endres som følge av prosjektering/varmetapsberegning
- Plassering av utstyr og innredning (for eksempel endelig plassering av fordelerskap
- Krav fra offentlige myndigheter.

Side 8 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

16. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til fra ca kr 2 155,- til ca kr 2 254,- pr boenhet for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

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

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger vil ikke godkjenne videresalg av leiligheten eller transport av kontraktsposisjon.

Megler påberoper seg oppphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

19. ANNET

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

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

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

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

22. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg datert XX

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Finshus & Selvå Eiendomsutvikling A

aktiv.
Nybygg