



# SKÅREDALEN VEST



Et helt nytt nabolag reises på en av Skåredalens mest sentrale tomter. Tre byggetrinn vil sammen danne Skåredalen Vest, med flotte leiligheter i ulike størrelser – alle med samme sentrale beliggenhet, nærhet til naturen og Gåsavatnet, og flott utsikt.

#### **BYGGETRINN 1 – SKOGGLØTT**

Skoggløtt, er ferdig, innflytningsklart og har kun én ledig leilighet igjen.

#### **BYGGETRINN 2 – VANGLØTT**

Vanngløtt står nå for tur, og kommer for salg våren 2022. Vanngløtt vil du bli godt kjent med i dette prospektet.

#### **BYGGETRINN 3 – HIMMELGLØTT**

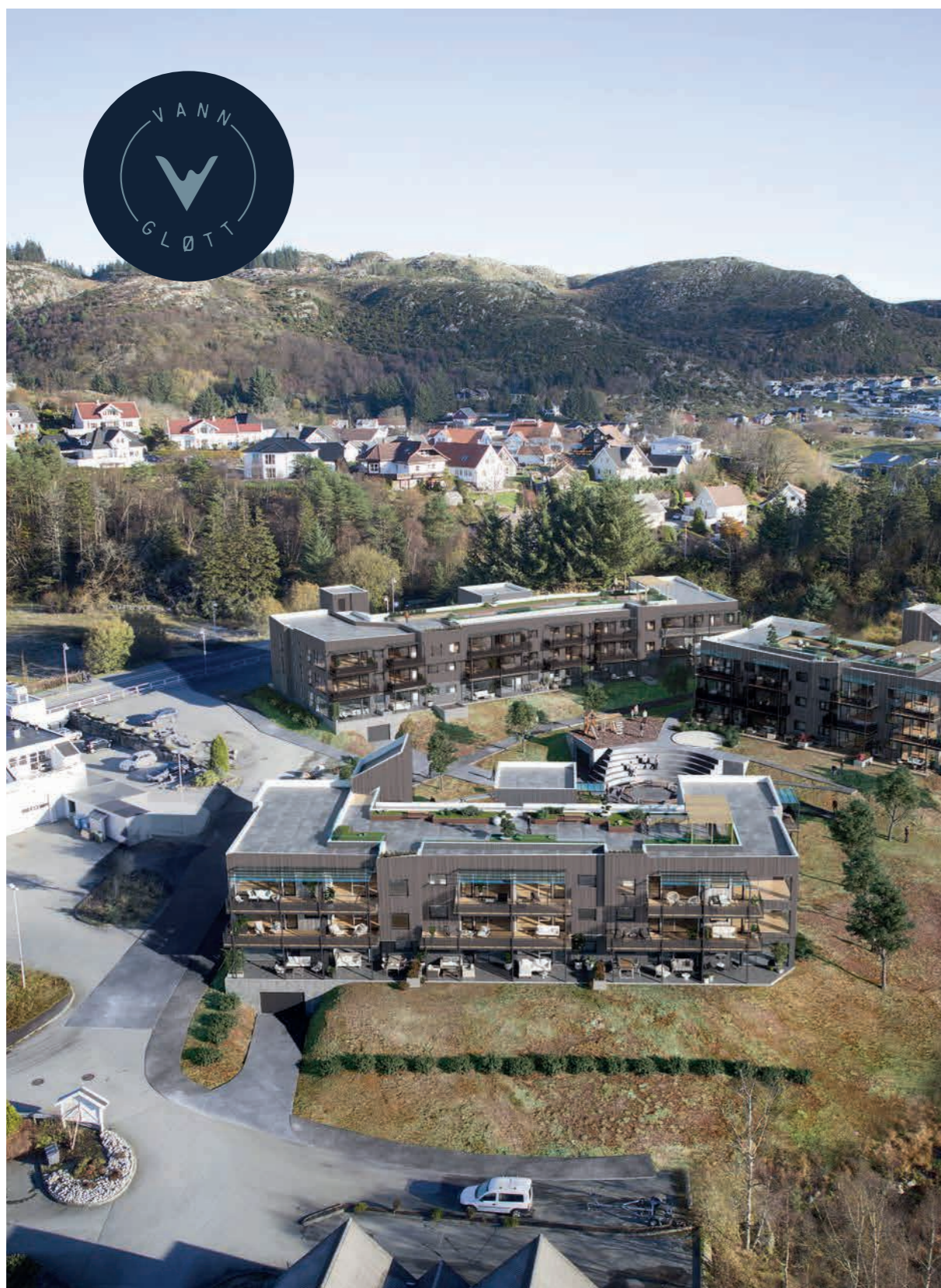
Himmelgløtt lanseres senere.

Du hører det gjerne på de ulike navnene; her har du skogen, vannet og himmelen i nært øyesyn – både fra vindusflatene, fra din private terrasse, fra det fine uteområdet, og ikke minst fra den store, felles takterrassen som hvert av byggene får.

Byggetrinnene blir organisert som borettslag, med HAUBO trygt i ryggen, gunstige finansieringsløsninger og lave bokostnader. Det gir deg som beboer mange fordeler; en enklere hverdag og mer forutsigbar økonomi.

Med gjennomtenkte planløsninger, nye og flotte kvaliteter inne som ute, og en nærhet til skoler, barnehager, butikker og naturperler, blir hjemmet ditt i Skåredalen Vest et godt sted å vokse opp – og å være voksen.





# VELKOMMEN TIL VANNGLØTT

22 HAUBO-leiligheter fra ca 50 kvm til 150 kvm, alle med gode planløsninger, egen terrasse eller balkong, og tilgang til en stor, felles takterrasse med utsikt til Gåsavatnet.

Naturskjønt, nytt og nært – her bor du omgitt av flott natur og gode kvaliteter, med nærhet til både skoler, barnehager, butikk, Raglamyr og Haugesund sentrum.

Nærheten til det meste gjør det også til et ekstra trygt, enkelt og fint sted å bo, uansett hvilken alder og fase du befinner deg i. Ikke minst gir det muligheter for at bilen oftere kan stå parkert i det lukkede parkeringsanlegget, på parkeringsplassen din som du får med på kjøpet helt gratis – mindre logistikk, mindre stress.

Og apropos stress; slipp også stresset med oppussing og tidkrevende vedlikehold. Med splitter nye kvaliteter og et hjem hvor ingen andre har bodd før deg, får du fort mer tid til ting du faktisk vil bruke tid på; enten det er avslapping, aktiviteter, hobbyer, turer, venner eller familie.

**Her kan alle bo – og oppleve mer tid, nærhet og ro.**

Illustrasjonsbilde

# HIMMELEN SOM TAK

Vi har selvfølgelig tatt høyde for alt – bokstavelig talt. Vanngløtts naturskjønne beliggenhet kan ikke passere uten en takterrasse.

På toppen av bygget får du og naboene dine en fantastisk uteplass – en solrik og særegen perle, med panoramautsikt. Tett på stjerner, skog og stille vann – med himmelen som tak, og naturen foran, rundt og bak.

Nyt en nytraktet kaffe mens du hører fuglekviser og ser utover skog og stille vann. Inviter gjester på en drink i solnedgangen, eller kos deg med et godt

og nygrillet måltid i frisk luft. Ha en uforglemmelig 17. mai-brunch med familie, venner og feirende naboer.

Her er det herlig å være for store og små, morgen som kveld, alene eller sammen med andre.

Kanskje det blir akkurat her du får en av våren og sommerens aller beste minner?



Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde

# UTEOMRÅDET

I Vanngløtt er det like bra ute som inne, for store og små, for lek og rekreasjon.

Skåredalen Vest vil ha et trivelig og pent opparbeidet uteområde, omkranset av flott natur. Solrike sitteplasser og flott beplantning gjør det trivelig å tilbringe tid utendørs, enten alene, med gode naboer eller venner og familie.

Her blir det også nedgravd avfallshåndtering – et praktisk og godt system hvor du slipper å ha søppelkasser ved inngangen din. Parkeringsanlegg for bilen og sykkelen din blir i

en lukket underliggende parkeringsetasje, hvor parkeringsplassen din er inkludert i kjøpesummen! Her vil også sportsboder etableres for hver enkelt leilighet.

Med heis som går helt fra parkeringskjelleren og opp til takterrassen, tilgjengelig fra alle leilighetene, kommer du deg svært raskt og enkelt fra kjeller til topps.



# TRYGGHET OG NÆRHET

Et hjem handler om mer enn bare flott interiør og arkitektur. Det handler om å finne et sted hvor du føler deg som hjemme, et godt nabolag du trives i.

Og det handler igjen ofte om to ting: Trygghet og nærhet.

Fra Vanngløtt har man en trygg og kort vei, både til barne- og ungdomsskolen, til barnehager, og til butikken. Nærheten gjør hverdagen logistikkmessig enklere, og gir muligheter for at bilen kan stå parkert i det lukkede parkeringsanlegget.

Det samme gjelder for naturopplevelser. For der de fleste må kjøre for å komme til herlige turområder, bor du midt i det. Skog og mark, vann og fjell: Her har du flott natur og mange turmuligheter like i nærheten.

Flotte Djupadalen og Eivindsvatnet ligger en liten spasertur unna, og er perfekt for både trivelige

turer for store og små, friske joggeturer, eller en enda friskere dukkert. Her er det også et ypperlig utgangspunkt for mange andre, flotte turer i byheiene. Vil du oppleve et rikt turterreng-område med panoramautsikt på toppen, ligger Steinsfjellet også like i nærheten.

Med dagligvarebutikken Kiwi som nærmeste nabo, har du umiddelbar tilgang til dagligvarer. Trenger du andre ting, er veien til både Raglamyr og Haugesund sentrum ikke lenger enn en kort kjøretur unna.

Med andre ord så bor du rett og slett det vi har kalt for (t)urbant – tett på flotte turperler OG det urbane bylivet.

## KORT AVSTAND TIL OFFENTLIG TRANSPORT

|                               |       |   |
|-------------------------------|-------|---|
| Buss 0,2 km                   | 3 min | 🚶 |
| Amanda terminal 2,8 km        | 4 min | 🚗 |
| Haugesund bussterminal 3,7 km | 6 min | 🚗 |



## KORT AVSTAND TIL SKOLE

|                                      |        |   |
|--------------------------------------|--------|---|
| Skåredalen skole 0,7 km              | 9 min  | 🚶 |
| Danielsen Ungdomsskole 0,9 km        | 11 min | 🚶 |
| Steinerskolen i Haugesund 1,9 km     | 23 min | 🚶 |
| Solvang skole 3 km                   | 6 min  | 🚗 |
| Vardafjell videregående skole 3,3 km | 6 min  | 🚗 |
| Skeisvang videregående skole 3,3 km  | 7 min  | 🚗 |



## GODE TURMULIGHETER

Med flotte Djupadalen, Byheiene og Steinsfjellet kun en kort spasertur unna, bor du naturlig og ypperlig til for hyggelige, sporty og flotte turer.



## KORT AVSTAND TIL BARNEHAGE

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Skåredalen familiebarnehage 0,6 km | 8 min  | 🚶 |
| Steinsfjellet barnehage 0,9 km     | 11 min | 🚶 |
| Rufus foreldrelagsbarnehage 0,9 km | 11 min | 🚶 |



## KORT AVSTAND TIL IDRETTSANLEGG

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Skåredalen flerbrukshall 0,6 km | 7 min  | 🚶 |
| Balløkke 1 km                   | 12 min | 🚶 |
| Yes Treningssenter 2,9 km       | 5 min  | 🚗 |
| Trimeriet Haugesund 3,5 km      | 6 min  | 🚗 |



## VARER, TJENESTER OG DAGLIGVARE

En kort kjøretur unna Amanda Storsenter, Raglamyr og Haugesund sentrum, fullspekket av fasiliteter som butikker, varehus, apotek, vinmonopol og spisesteder.

Kun 5-6 minutters kjøretur til treningssenter som Yes Treningssenter og Trimeriet Haugesund.





Illustrasjonsbilde

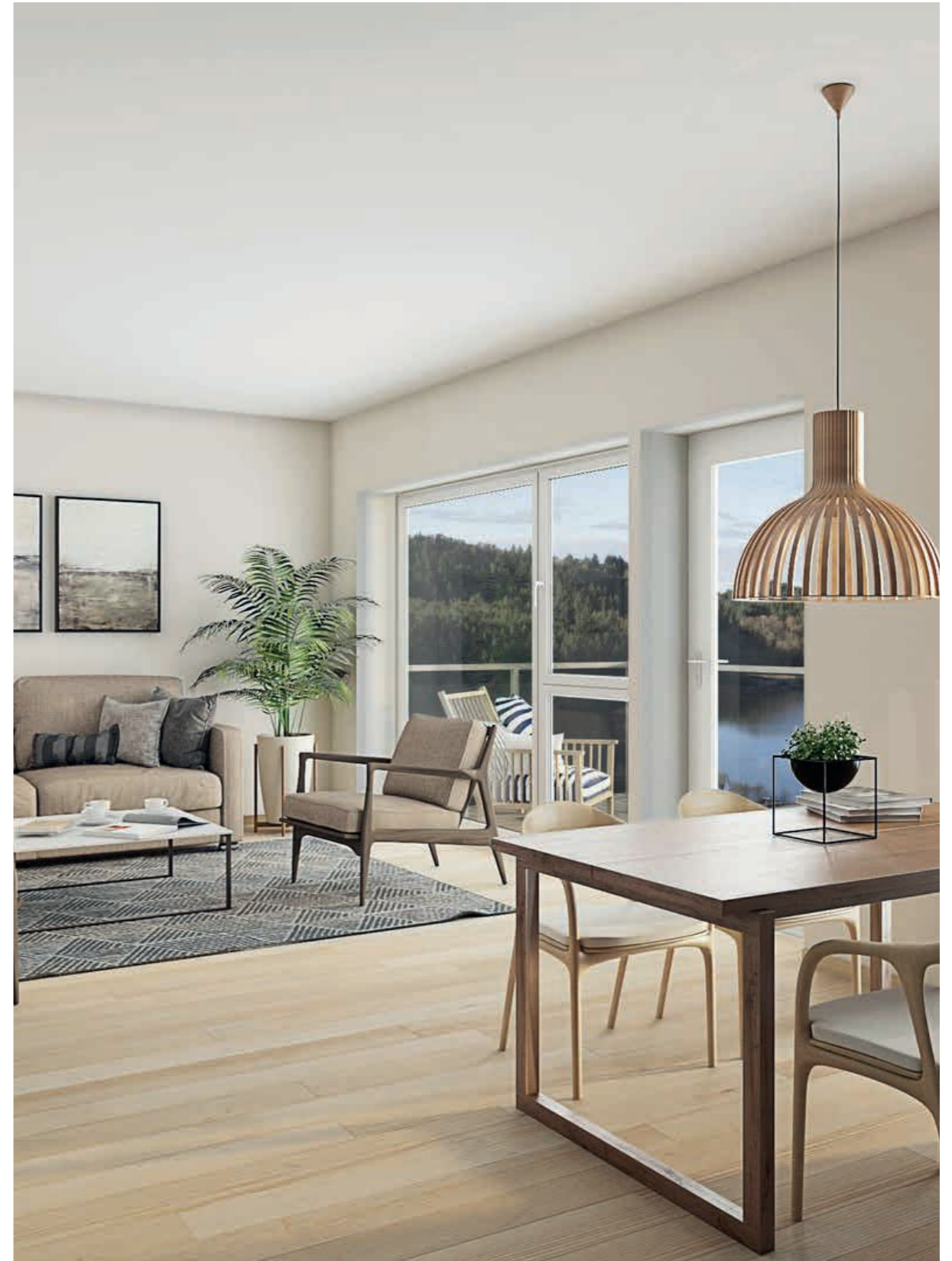


# DITT HJEM DIN STIL

Kjøper du et hjem i Vanngløtt tidlig i byggefasen, får du muligheten til å tilpasse leiligheten etter din stil, behov og hverdag.

Kanskje du har falt for en spesiell farge som du ønsker å ha på veggene, som gir deg den rette energien og følelsen? Sett for deg et parkettgulv som passer fargetonene på veggene, eller trenger et ekstra slitesterkt laminatgulv som tåler mye herjing?

Mulighetene er mange, og det er en veldig spennende prosess å få være med på som kjøper av en splitter ny bolig hvor ingen andre har bodd før deg.



Illustrasjonsbilde



# KJØKKEN OG BAD

Endelig kan du få det drømmekjøkkenet og baderommet du kanskje lenge har drømt om.

## Kulinarisk og kvalitetssikkert

Hverdagsmiddag med familien, tacofredag med kjæresten, brunch med gode venner, avslappende søndagsfrokost med avisen. Kjøkkenet er stedet det skal skapes gode måltider, samtaler og minner – derfor er det også viktig at du trives der, både med atmosfæren og kvalitetene.

Og det tror vi du vil gjøre. Ditt nye kjøkken blir nemlig levert av HTH Kjøkken, anerkjent og moderne dansk design, kjent for å skape kvalitetssikre kjøkken. Du får muligheten til å velge mellom mange ulike fronter og benkeplater, helt uten ekstra kostnad. Endelig kan du få det kjøkkenet du kanskje lenge har drømt om!

Sammen med komplett kjøkkenløsning fra HTH, vil du få levert flotte, integrerte hvitevarer fra velkjente Electrolux.

## Bad med behag

Rommet man tilbringer mye tid på gjennom dagen – fra morgen til kveld. Her skal godfølelsen matche standarden, og gi deg den rette følelsen av velvære.

Rene farger og stilrent møblement – her møter kvalitet det delikate.

Servantskapene kan romme alt fra håndklær til toalettsaker, og både vegger og gulv flislegges. Her vil du få muligheten til å velge mellom ulike typer fliser, som gir deg den rette stemningen.

Noen av enhetene får eget gjestetoalett, med smarte løsninger og innbydende kvaliteter.



Illustrasjonsbilder på kjøkken fra HTH



Illustrasjonsbilde



# PLAN- TEGNINGER

1. ETASJE  
8 leiligheter



2. ETASJE  
8 leiligheter



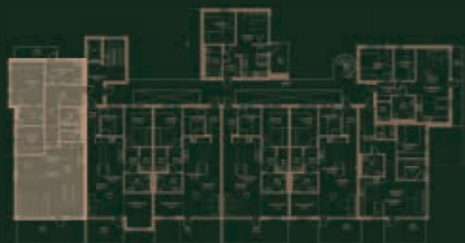
3. ETASJE  
6 leiligheter



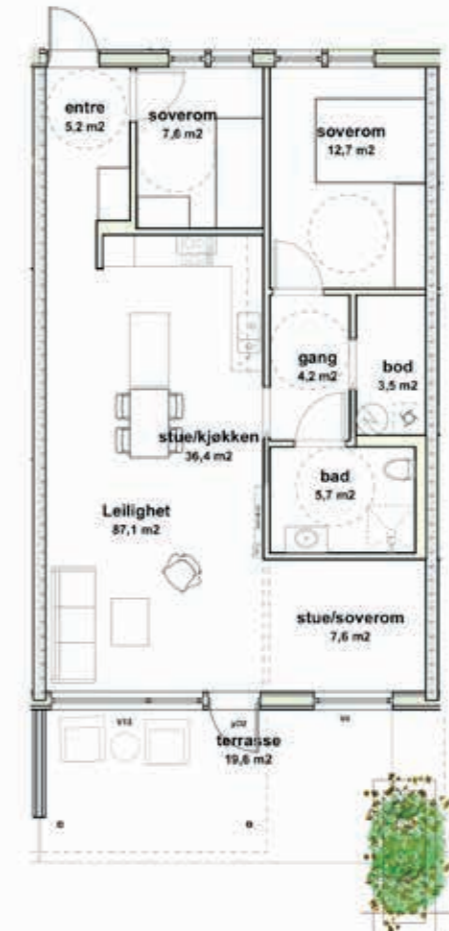


Leilighet 1-101

126 m<sup>2</sup>

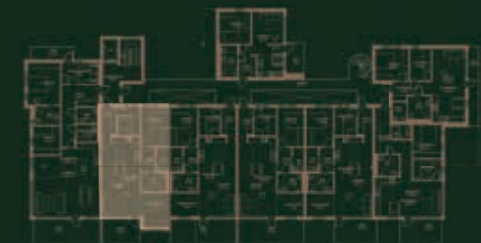


Plantegningene kan avvike

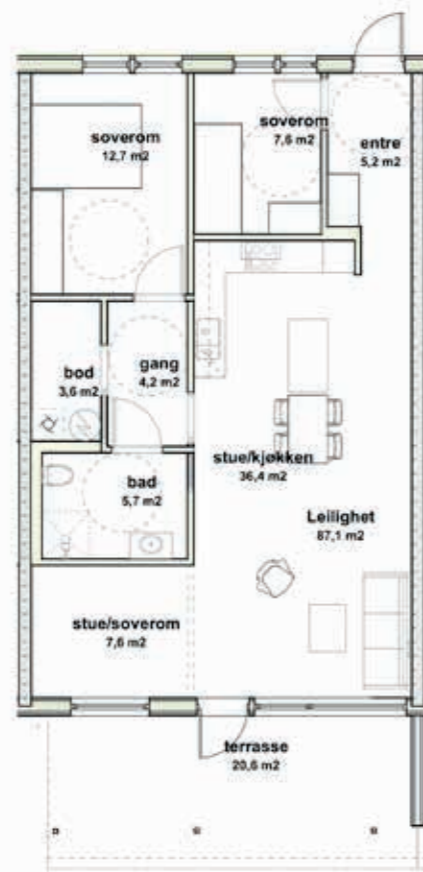


Leilighet 1-102

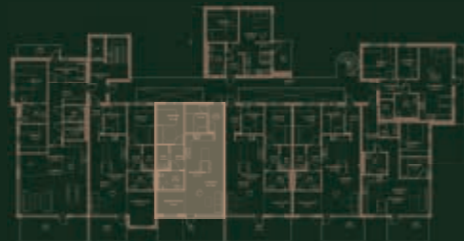
87 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike



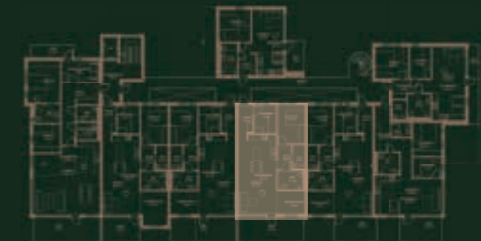
Leilighet 1-103

87 m<sup>2</sup>

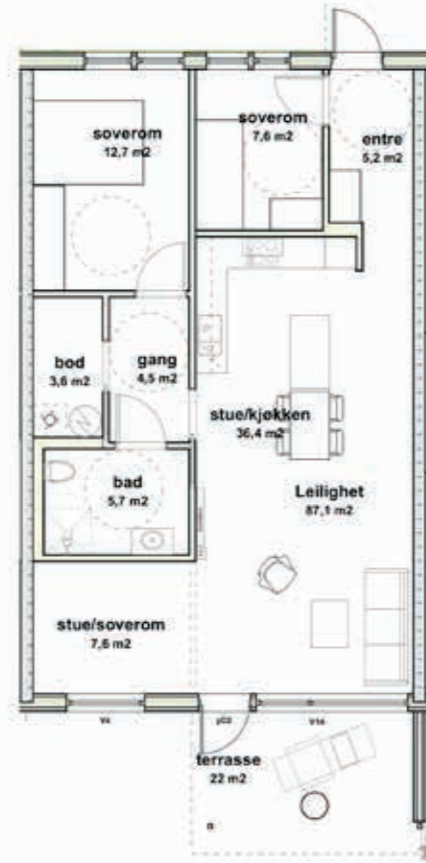
Plantegningene kan avvike



Leilighet 1-104

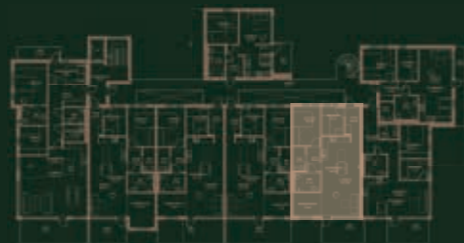
87 m<sup>2</sup>

Plantegningene kan avvike



Leilighet 1-105

87 m<sup>2</sup>

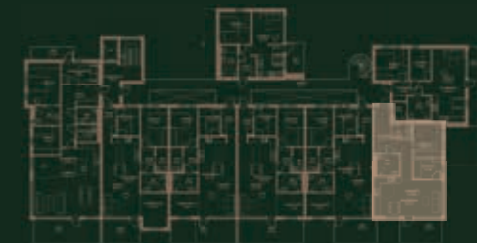


Plantegningene kan avvike



Leilighet 1-106

77 m<sup>2</sup>

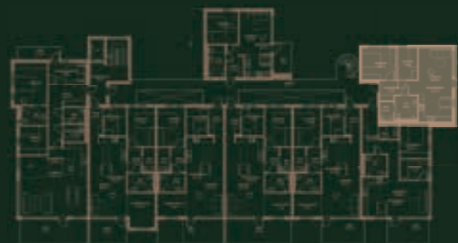


Plantegningene kan avvike

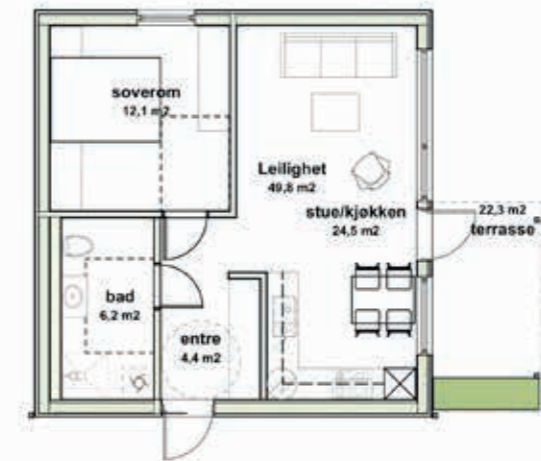


Leilighet 1-107

70 m<sup>2</sup>

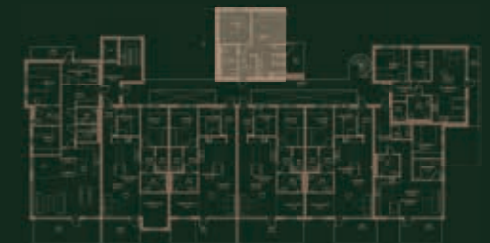


Plantegningene kan avvike



Leilighet 1-108

50 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike

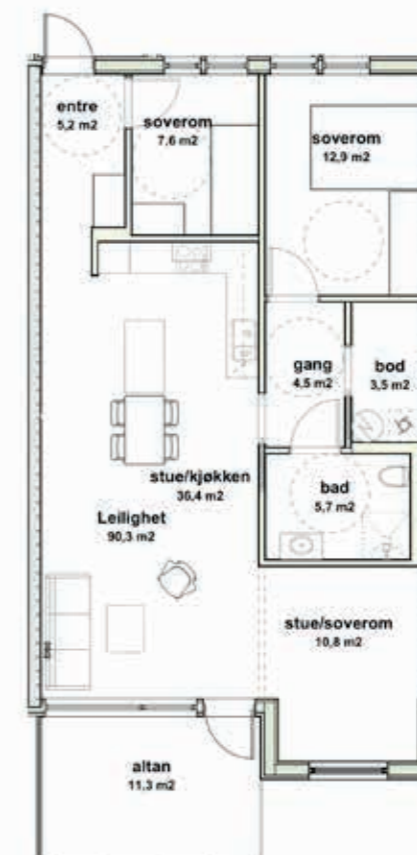




Leilighet 2-201

126 m<sup>2</sup>

Plantegningene kan avvike



Leilighet 2-202

91 m<sup>2</sup>

Plantegningene kan avvike

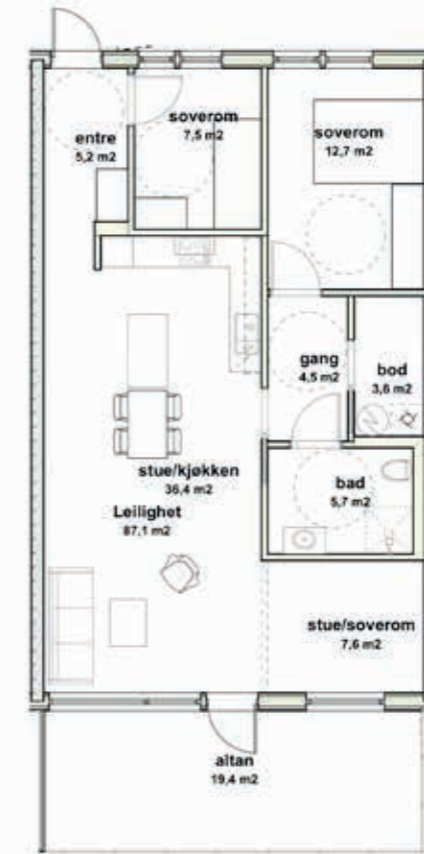


Leilighet 2-203

87 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike

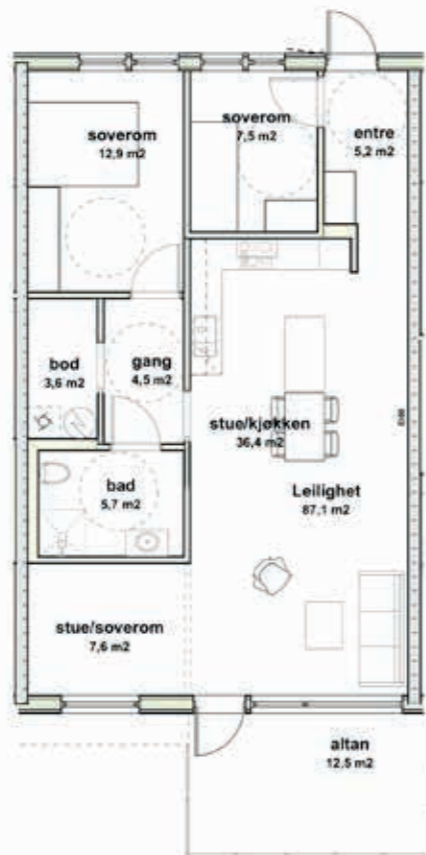


Leilighet 2-204

87 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike

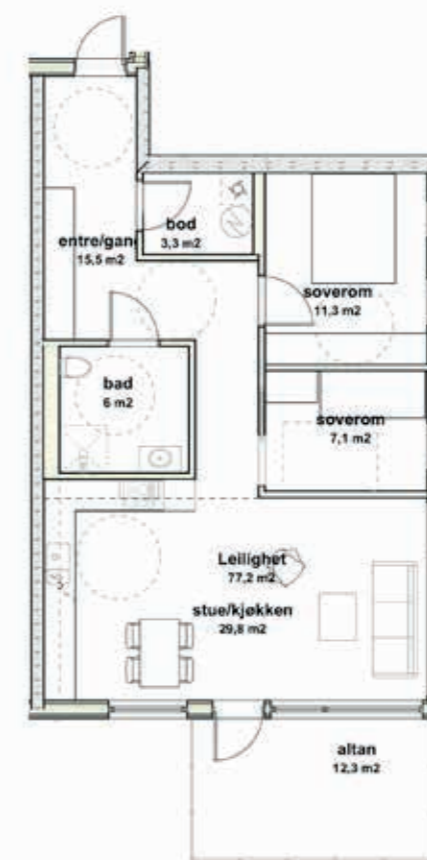


Leilighet 2-205

87 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike



Leilighet 2-206

77 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike



Leilighet 2-207

70 m²

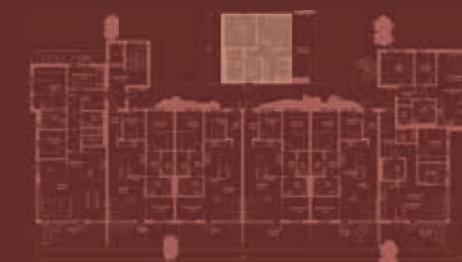


Plantegningene kan avvike

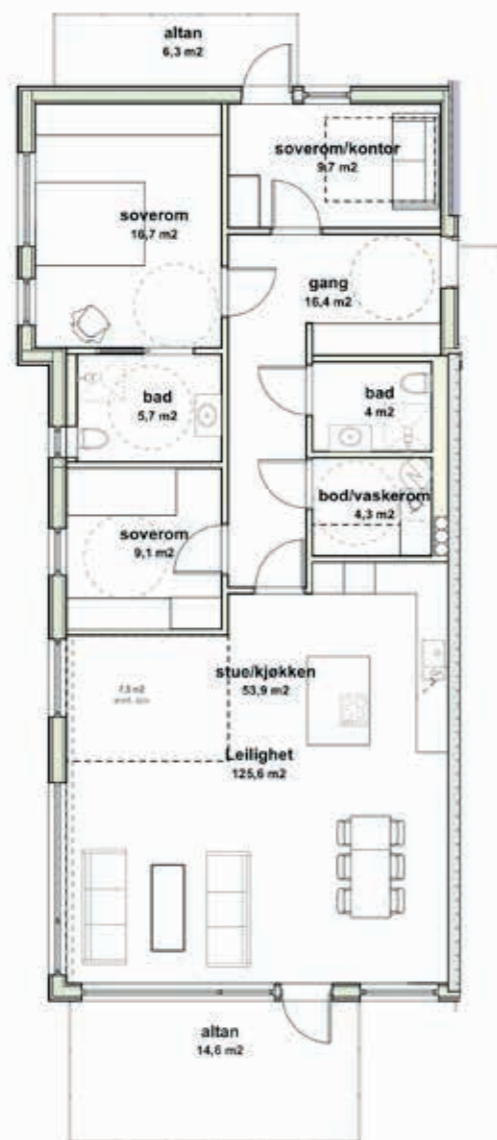


Leilighet 2-208

50 m²

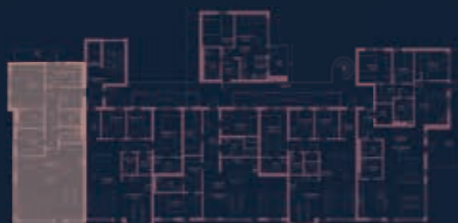


Plantegningene kan avvike

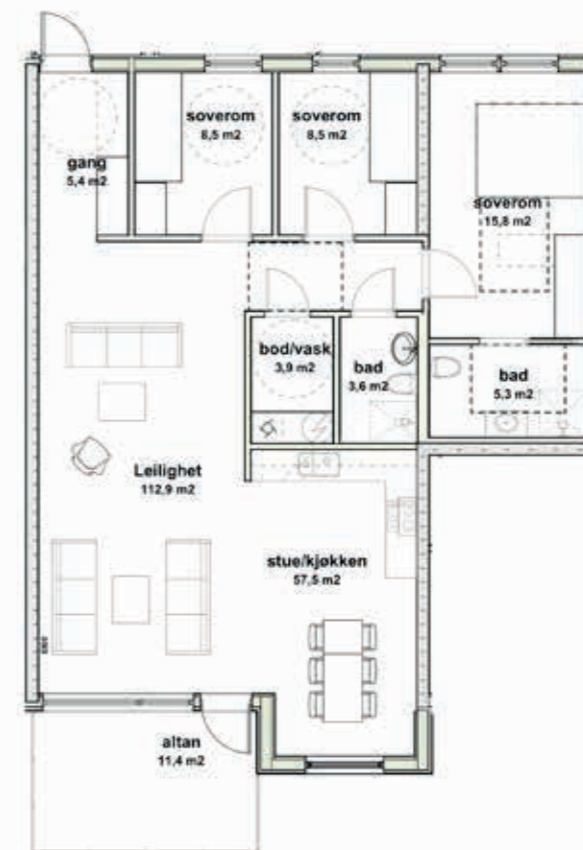


Leilighet 3-301

126 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike



Leilighet 3-302

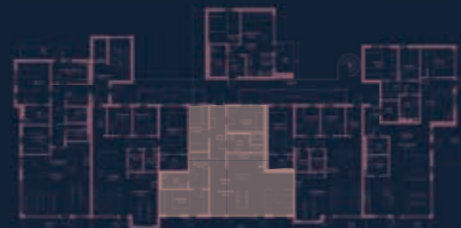
112,9 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike



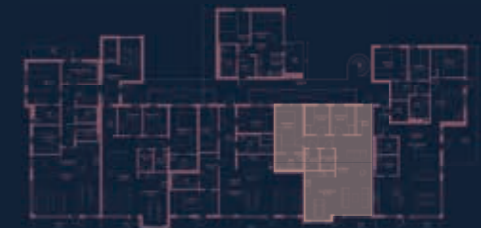
Leilighet 3-303

128 m<sup>2</sup>

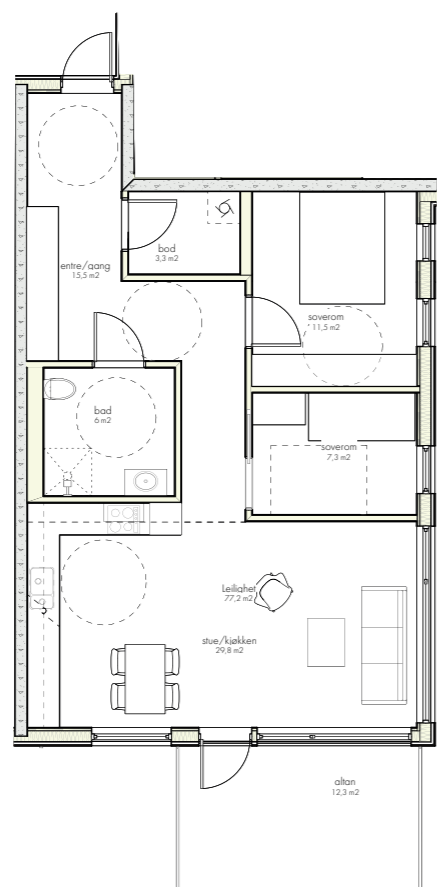
Plantegningene kan avvike



Leilighet 3-304

111 m<sup>2</sup>

Plantegningene kan avvike

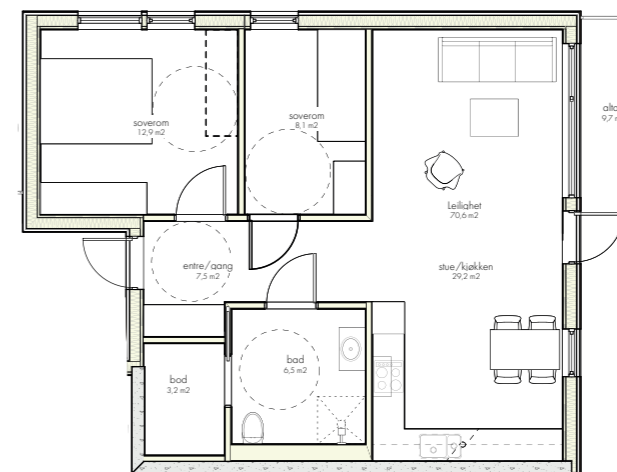


Leilighet 3-305

77 m<sup>2</sup>



Plantegningene kan avvike



Leilighet 3-306

73 m<sup>2</sup>

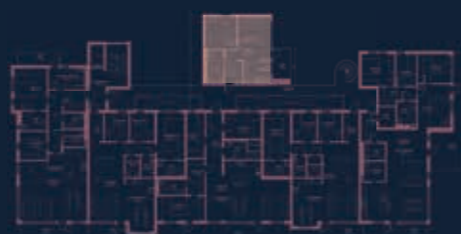


Plantegningene kan avvike



**Leilighet 3-308**

**50 m<sup>2</sup>**



*Plantegningene kan avvike*





# PRISLISTE

| Felleskost     |           |       |     |           |              |                  |            |          |                 | Etter avdragsfri periode |            |                 |
|----------------|-----------|-------|-----|-----------|--------------|------------------|------------|----------|-----------------|--------------------------|------------|-----------------|
|                | Leil. nr. | Andel | BRA | Pris      | Felles-gjeld | Innskudd         | Felleskost | Rente FG | Tot. Felleskost | Renter/avdrag            | Felleskost | Tot. Felleskost |
| <b>1. etg.</b> |           |       |     |           |              |                  |            |          |                 |                          |            |                 |
|                | 1-101     | 1     | 126 | 5 990 000 | 4 193 000    | <b>1 797 000</b> | 3 229      | 10 133   | <b>13 362</b>   | 17 597                   | 3 229      | 20 826          |
|                | 1-102     | 2     | 87  | 3 990 000 | 2 793 000    | <b>1 197 000</b> | 2 325      | 6 750    | <b>9 075</b>    | 11 722                   | 2 325      | 14 047          |
| SOLGT          | 1-103     | 3     | 87  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
| SOLGT          | 1-104     | 4     | 87  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
| SOLGT          | 1-105     | 5     | 87  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
| SOLGT          | 1-106     | 6     | 77  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
| SOLGT          | 1-107     | 7     | 73  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
|                | 1-108     | 8     | 50  | 2 390 000 | 1 673 000    | <b>717 000</b>   | 1 463      | 4 043    | <b>5 506</b>    | 7 021                    | 1 463      | 8 484           |
| <b>2. etg.</b> |           |       |     |           |              |                  |            |          |                 |                          |            |                 |
|                | 2-201     | 6     | 126 | 6 390 000 | 4 473 000    | <b>1 917 000</b> | 3 229      | 10 810   | <b>14 039</b>   | 18 772                   | 3 229      | 22 001          |
| SOLGT          | 2-202     | 7     | 87  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
| SOLGT          | 2-203     | 8     | 87  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
| SOLGT          | 2-204     | 9     | 87  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
|                | 2-205     | 10    | 87  | 4 390 000 | 3 073 000    | <b>1 317 000</b> | 2 325      | 7 426    | <b>9 751</b>    | 12 897                   | 2 325      | 15 222          |
| SOLGT          | 2-206     | 11    | 77  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
| SOLGT          | 2-207     | 12    | 73  | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
|                | 2-208     | 13    | 50  | 2 490 000 | 1 743 000    | <b>747 000</b>   | 1 463      | 4 212    | <b>5 675</b>    | 7 315                    | 1 463      | 8 778           |
| <b>3. etg.</b> |           |       |     |           |              |                  |            |          |                 |                          |            |                 |
|                | 3-301     | 11    | 126 | 6 690 000 | 4 683 000    | <b>2 007 000</b> | 3 229      | 11 317   | <b>14 546</b>   | 19 654                   | 3 229      | 22 883          |
|                | 3-302     | 12    | 112 | 5 990 000 | 4 193 000    | <b>1 797 000</b> | 2 897      | 10 133   | <b>13 031</b>   | 17 597                   | 2 897      | 20 495          |
| SOLGT          | 3-303     | 13    | 128 | SOLGT     | SOLGT        | SOLGT            | SOLGT      | SOLGT    | SOLGT           | SOLGT                    | SOLGT      | SOLGT           |
|                | 3-304     | 14    | 112 | 5 990 000 | 4 193 000    | <b>1 797 000</b> | 2 897      | 10 133   | <b>13 031</b>   | 17 597                   | 2 897      | 20 495          |
|                | 3-305     | 15    | 77  | 4 590 000 | 3 213 000    | <b>1 377 000</b> | 2 093      | 7 765    | <b>9 858</b>    | 13 484                   | 2 093      | 15 578          |
|                | 3-306     | 16    | 73  | 4 290 000 | 3 003 000    | <b>1 287 000</b> | 2 000      | 7 257    | <b>9 258</b>    | 12 603                   | 2 000      | 14 603          |
|                | 3-308     | 18    | 50  | 2 590 000 | 1 813 000    | <b>777 000</b>   | 1 463      | 4 381    | <b>5 844</b>    | 7 609                    | 1 463      | 9 072           |

- Innskudd og omkostninger innbetales ved overtakelse. Det påløper ikke dokumentavgift.  
Omkostninger inkluder andelskapital kr 5.000,- samt tinglysningsgebyr skjøte og ett pantedokument.
- Det medfølger én garasjeplass til hver leilighet.
- Renter på andel fellesgjeld kommer til fratrukk i egen inntekt iht. gjeldende skatteregler.
- Felleskostnader er stipulert ut fra fellesgjeld med lånegrad 70% og med flytende rente på 2,9%. Total løpetid på felleslånet er på 40 år, hvorav 10 års avdragsfritt. Det tas forbehold om betingelser på lån. Rente på lån vil bli endret i samsvar med generell renteutvikling og påvirke rentekostnad på andel fellesgjeld.
- Stipulert økning av finanskostnader etter avdragsfri periode er basert på annuitetslån med 2,0% rente og 30 års avdragstid.
- I budsjettet for fellesutgifter er følgende inkludert:
  - Telia grunnpakke TV & internett
  - Bygningsforsikring
  - Renovasjonsavgifter
  - Drift & vedlikehold av bygg, heis og uteområder, snørydding & stroing
  - Renhold & strøm fellesareale
  - Administrasjon & forretningsførsel
  - Finanskostnader andel fellesgjeld
  - Fellesvarme, samt vann & avløp er inntatt i budsjettet, men vil kunne bli trukket ut og fakturert direkte basert på eget forbruk.
- Utgifter til drift-/vedlikehold mv kunne endre seg gjennom perioden.
- Arealangivelser inne og ute er beregnet av arkitekt og vil kunne avvike noe i ferdig bygg.

Se for øvrig Vedleggskriv for utfyllende informasjon.

# Informasjon om prosjektet

## SELGER

Navn: Skåredalen Vest AS

Adresse: Skjoldastraumvegen 628, 5570 AKSDAL

Org.nr: 9974.14.349

## PROSJEKTBESKRIVELSE/BELIGGENHET/GENERELL ORIENTERING

Velkommen til Skåredalen Vest! Vi fortsetter salgssuksessen med å nå lansere byggetrinn 2 - Vanngløtt.

Vi er stolte av å kunne si at prosjektet har vist seg å falle i smak hos alle målgrupper, fra førstegangskjøpere i 20-årene, familier på 4 til pensjonister. Leilighetene bygges med livsløpsstandard og byr på en praktisk hverdag for beboerne.

Vanngløtt består av 22 leiligheter fordelt på 3 plan med 8 leiligheter i hhv. 1. og 2. etasje og 6 leiligheter i 3. etasje. Her tilbyr vi leiligheter fra ca. 49 - 149 kvadratmeter, med alt fra 1 til 3 soverom. Det vil med andre ord være leiligheter for et hvert behov.

Alle leilighetene har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Bygget ligger vendt mot sørvest og har felles takterrasse som er parkmessig utformet.

Leiligheter med moderne kvaliteter, her kan bl.a. nevnes moderne kjøkken fra HTH, helfisede bad, gjennomgående parkett og listfrie overganger til tak og rundt vinduer. I tillegg er det balansert ventilasjon, vannbåren varme, etasjeskille i betong for å nevne noe.

Det er gode muligheter for individuelle tilpasninger for alle leilighetene og prosjektets totalentreprenør GL har fokus på en sømløs tilvalgsprosess.

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg med trappefri adkomst til leilighetene, samt egen sportsbod. Garasjeplass og bod er inkludert i pris.

Alle leilighetene er borettslagsleiligheter som vil bli forvaltet av Haubo. Her kan en bo avdragsfritt i 10 år. Felleskostnader per kvm vil ligge på rundt 25kr/mnd. Felleslån vil i utgangspunktet ha en flytende rente på 2,5 %. Haugesund boligbyggelag eller Haubo har forvaltet borettslag i Haugesund siden 1946 og er en solid og dyktig organisasjon og ha som forretningsfører.

Snakk om å bo i smørøyet. Her har du alt en trenger like utenfor inngangsdøren. Et steinkast til nærbutikk, skole, barnehage og turområde. Kort vei til både Raglamyr forretningsområde og Haugesund sentrum. Skåredalen Vest har en lun og tilbaketrukket beliggenhet, ved Kiwi i Skåredalen.

Området byr på flotte turmuligheter både ved Steinsfjellet og i Djupadalen. Her har man et stort utvalg av ulike turstier, både for voksne og barn.

Det er nærhet til skole og barnehager, og bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen, som tar deg til Amanda senteret og til Haugesund sentrum mm. Til Amanda senteret og Haugesund sentrum kjører man på knappe 10 minutter.

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

## ADRESSE

Skåredalen Vest byggetrinn 2

Skjoldavegen 287, 5533 HAUGESUND

## BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 3, bnr. 32 i Haugesund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 3, bnr. 38 i Haugesund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 3, bnr. 123 i Haugesund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Eiendommene vil bli delt og sammenføyd.

Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelene i borettslaget registreres i grunnboken.

## PRIS

Se prisliste side 4. Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig.

## INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR

**Totalprisen:** Totalprisen på boligene består av innskudd - (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.

Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

**Innskuddet** - utgjør egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

**Fellesgjelden/felleslån** Utgjør 70% av boligens totalpris og finansieres gjennom de månedlige felleskostnadene. Rente pt på 2,5% på felleslånet (flytende rente). Lånet tas opp i Sparebank Vest.

Felleslånet har 10 års avdragsfrihet. Nedbetalingstiden for felleslånet er deretter 30 år. Felleslånet nedbetales etter annuitetsprinsippet.

Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres

i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 4 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

## **Lånevilkår fellesgjeld: IN- ordning:**

Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres.

## **Sikringsordning fellesgjeld:**

Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader.

Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til Haubo.

Borettslaget har frivillig sikringsordning i Borettslagenes Sikringsordning (NBBL). Avtalen løper til den sies opp.

## **OPPSTARTSKAPITAL TIL BORETTSLAGET**

Som oppstartskapital til borettslaget innbetales kr 5000,- for hver bolig (se prisliste).

Oppstartskapital innbetales sammen med kjøpesum, og vil bli overført til borettslaget når det er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av borettslagets styre eller forretningsfører.

## **OMKOSTNINGER**

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 480
- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 480
- Kostnader til innmelding i Haubo pr. kjøper kr. 400
- Oppstartgebyr Borettslaget kr. 5000

Sum omkostninger: kr 6 360

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

## **BETALINGSBETINGELSER**

100% ved overtakelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadsoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

## **STIPULERTE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene for første driftsår er fastsatt. Se prisliste.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter, eiendomsskatt og TV/internett og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnader forbundet med oppvarming av boligen/

fjernvarme  
- Innboforsikring for den enkelte andelseier

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Telia eller tilsvarende leverandør. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning. Avtalen er bindende for alle andelseiere.

Det vil bli inngått avtale om fjernavlesing for forbruk av fjernvarme (varme og varmt tappevann). Hver bolig faktureres da direkte for eget forbruk, samt andel av fellesforbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

#### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

Prosjektet er rammegodkjent av Haugesund kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

#### **SELGERS FORBEHOLD**

Selgers tar forbehold om følgende:

- at det selges 60% av boligens samlet verdi (kr. 61.548.000)

Selgers forbehold skal være avklart innen 31. oktober 2022.

Forsinket levering.  
Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset og krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep.

Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold,

brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

#### **OVERTAKELSE**

Antatt ferdigstillelse for prosjektet vil være ca. 17 mnd fra oppstart. Selgers forbehold må være avklart innen oktober 2022. Dersom bygging blir igangsatt ved siste frist for selgers forbehold, vil antatt ferdigstillelse bli ca mars 2024.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder for den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt for utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligen driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt for utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

#### **BORETTSLAGET**

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

Fellesgjeld og felleskostnader: Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen vil være 70% av totalprisen og ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierne. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd- og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen vært til dels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet – den opprinnelige kontantsummen. Ved høy fellesgjeld og salg i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som bygningsforsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi til dels kraftig økning av felleskostnadene.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av borettslagets/ sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag/ sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

#### **VEDTEKTER**

Det er utarbeidet vedtekter for Borettslaget. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3). Vedtektene er vedlagt.

Kjøper er kjent med og aksepterer foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse i forbindelse med etableringsprosessen. I utkastet til vedtekter er det lagt opp til at det ikke kan gjøres endringer i vedtektene før etter at siste andel i borettslaget er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

#### **AREALANGIVELSE**

P-rom/BRA: Fra 49 kvm -149 kvm.

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 16.03.2022

*Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.*

#### **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

#### **STANDARD**

Kjøkken: Alle leilighetene leveres med HTH kjøkken. Anerkjent Dansk design som ofte blir forbundet med høy kvalitet. Velg fra prisgruppe 1 og 2. Det gir valg mellom 6 fronter og 40 benkeplater uten ekstra kostnad. Alt fra melamin, MDF lakkert til lys trestruktur. Flotte integrerte hvitevarer fra Electrolux. Leilighetene leveres med kombiskap, komfyr med induksjonstopp, oppvaskmaskin, og kjøkkenvifte.

Bad: Helflisede baderom som innredes med vegghengt toalett, moderne innredning i høyglans slett utførelse i

bredde opptil 100mm med servant. Dusjhjørne med vegger i glass.

Teknisk rom/vaskerom med gulvbelegg.

Andre oppholdsrom: Ferdigbehandlet trestavs eikeparkett på alle gulv, bortsett fra våtrom som har fliser. Eikelister i alle rom med unntak av bad. Vegger og tak blir sparklet og malt. Listfrie overkanger vegg/tak+vinduer

Konstruksjon: Bygget settes opp iht. byggeforskriftenes krav i TEK 17.

Boder: Det medfølger en sportsbod til hver av leilighetene.

Se for øvrig vedlagt leveransebeskrivelse fra selger.

#### **ANTALL SOVEROM**

1-3 soverom

#### **ETASJE**

1-3 etasje

#### **BOLIGTYPE OG EIERFORM**

Prosjektert borettslag

Borettslaget vil bestå av 22 leiligheter (andeler).

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borettil en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

#### **BYGGEMÅTE**

Lavblokk oppført i betong.

#### **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstilt 1. kvartal 2024

#### **TOMT**

Tomteareal er ca. 1313 kvm på eiet tomt.

Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

#### **PARKERING/GARASJE**

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Gjesteparkering ellers på tomten.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Det kan bli skilt ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Borettslaget forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

#### **FORKJØPSRETT**

Det vil være forkjøpsrett for Haubo sine medlemmer ved videresalg av boligene. Først for andelseiere i borettslaget og så for medlemmer.

#### **BORETT**

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borettil gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borettil i Borettslaget er overtatt.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen er regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/ eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierene/sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjekttert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Skal foreligge ved overtakelse.

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

#### **ADGANG TIL UtleIE**

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

#### **HEFTELSER**

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/3/32:

27.11.1950 - Dokumentnr: 3333 - Bestemmelse om gjerde

15.11.1950 - Dokumentnr: 3177 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:3 Bnr:9

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

11.11.1993 - Dokumentnr: 4493 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:3 Bnr:69

11.11.1993 - Dokumentnr: 4494 - Grensejustering

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

#### **TILVALG**

Tilvalg blir tatt gjennom GL-Prosjektservice.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer  
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller  
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

#### **AVBESTILLING**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av

bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag».

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, omfang av kjøkkeninnredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del

av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

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

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon kr. 50.000,- pr. solgte bolig.

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.

#### **GARANTIER**

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

#### **OPPVARMING**

Vannbåren varme via konvektor. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmekabler på bad.

#### **ENERGIMERKING**

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som

tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

#### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Telia eller tilsvarende leverandør. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning.

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

#### **AVTALEBETINGELSER**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges

megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

#### **EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN**

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmaterieill for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmaterieill 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 videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

#### **DETALJPROSJEKTERING**

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på

salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

#### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, 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 har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

#### **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL**

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

#### **BINDEDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

#### **SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

#### **TVISTER**

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

#### **FINANSIERING**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

#### **FORSIKRING**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

#### **VERDIVURDERING**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

#### **INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/PRISLISTEN**

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

#### **VEDLEGG**

Prisliste  
Tegninger  
Leveransebeskrivelse  
Utenomhusplan  
Forslag til vedtekter og budsjett

#### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Caroline Høyvik Holmstrøm  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 99 10 40 50

EiendomsMegler 1 Haugesund  
Adresse: Postboks 473, 5501 HAUGESUND  
Telefon: 915 02 070  
Org.nr.: 985 823 499  
E-post: haugesund@emlsr.no  
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2501225067  
Oppdatert dato: 29.03.2022.



# SKÅREDALEN VEST - BOLIGPROSJEKT

## Prosjektets omfang

Skåredalen Vest er et boligprosjekt som oppføres ved Gåsavatnet/ Trettemyrvegen i Skåredalen, Haugesund.

Prosjektet består av flotte leiligheter i ulike størrelser, parkeringsanlegg for bil og sykkel i en lukket underliggende parkeringsetasje. Her vil også sportsboder etableres for hver enkelt leilighet. Prosjektet består av 22 flotte leiligheter med tilgang til flotte utearealer for lek og rekreasjon, samt stor felles takterrasse som gir beboerne et hyggelig samlingspunkt med flott utsikt med de beste solforhold.

Heis går helt fra parkeringskjeller, og helt opp til takterrassen, tilgjengelig fra alle leilighetene. Leilighetene ligger like i nærheten av skole, butikk og barnehager i Skjoldavegen, med gode kollektiv tilbud.

## Betongarbeider

Bæresystem for leilighetene oppføres i tunge konstruksjoner av plasstøpt betong, som gir gode kvaliteter mtp lyd og brann.

## Fasader

Yttervegger utføres av isolert bindingsverk. Fasader etter tegninger med kombinasjon av forskjellig impregnering av trekledninger og fasadeplater. Energieffektive vinduer og terrassedører leveres i pulverlakkert mørk utførelse.

Terrasser/Balkonger/Utvendige gangbaner & svalganger.

Terrasser/Balkonger og utvendige gangbaner og svalganger utføres i stål eller betong, eventuelt som egne element. Rekkverk ivaretar alle tekniske krav i TEK 17.

Takterrasse utføres i liknende material som bygg for øvrig med rekkverk.

Arealene utføres i en komposisjon av betongheller og Sedumtak, for å gi området funksjonaliteten for beboerne.

## Innvendig leveranser

Alle vegger og himlinger leveres sparklet og malt i lys farge. Overgang mellom tak/vegg fuges og males uten taklister. Vindussmyg utføres med foringer og minimalistiske lister av samme utførelse som dører i leiligheten.

Gulv i stue, kjøkken, soverom og gang leveres med trestavs eikeparkett med komplett tilpasset listverk.

Innvendig våtrom hovedbad, leveres flislagt på gulv og vegg med forskriftsmessig membran.

Gjestetoalett får gulvbelegg med oppbrett. Innredning våtrom i flg tegning.

Entredør leveres med lyd-, brann-, og miljøkrav ivaretatt.

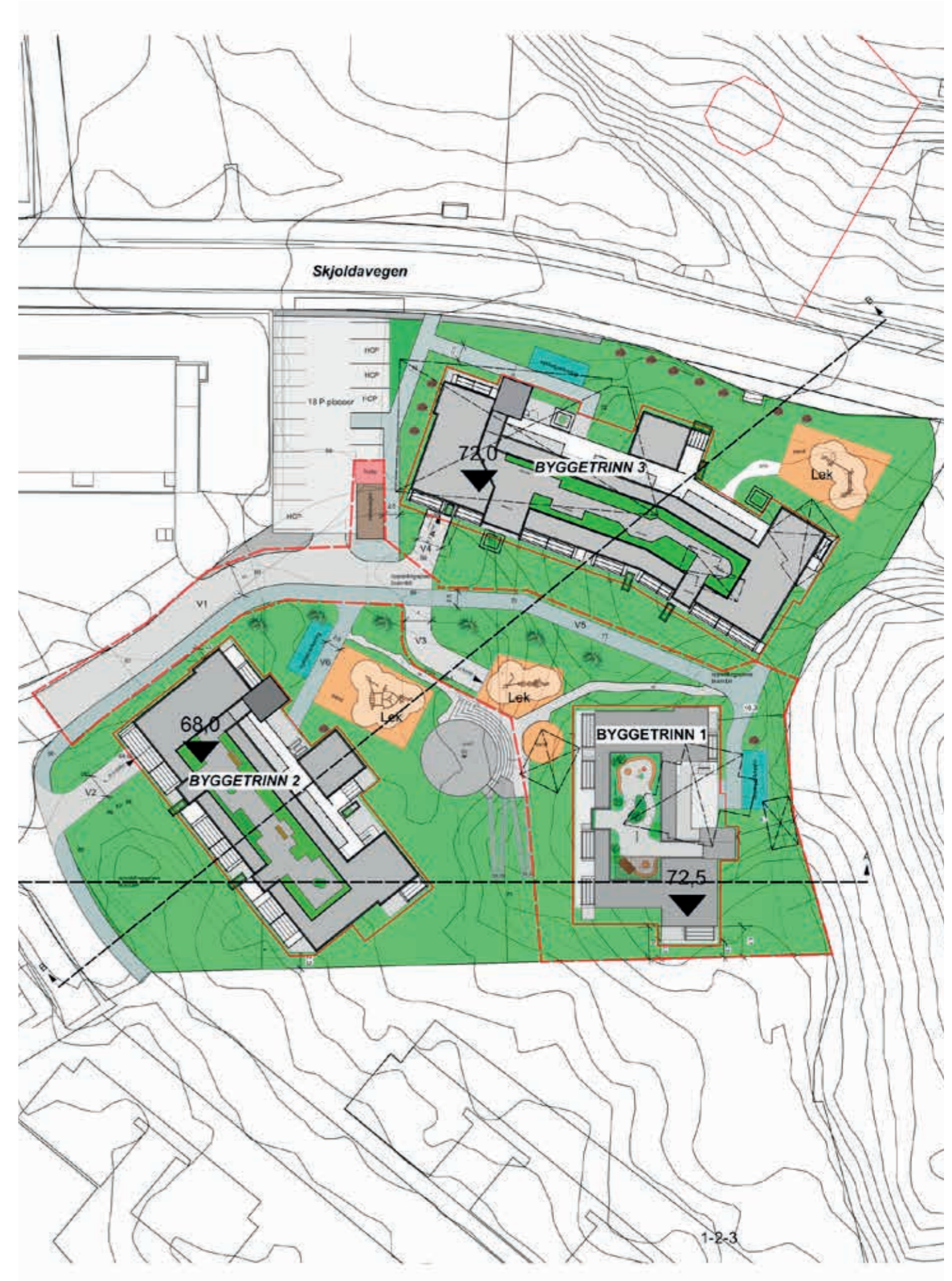
Innerdører medtatt i hvit slett utførelse med nødvendige beslag.

Kjøkkeninnredning leveres av HTH kjøkken jfr. tegning inklusive hvitevarer, hovedsakelig integrerte løsninger.

Garderobes leveres hvite, 1 m pr sengeplass. Innredninger og overflater er av forskjellige typer og farger er valgt av utbygger, med flere valgmuligheter for den enkelte kunde.

## Brannvern

Boligene leveres med nødvendig brannalarmanlegg jfr krav.



### Sportsboder

Sportsbod til hver leilighet leveres, jfr. tegning underetasje.

### Garasje/parkering

Garasjeanlegg er plassert i underetasje med hovedbæring av betongkonstruksjoner.

Gulv i garasje vil få drenerende asfaltdekke alternativ belegningsstein eller betong. Det må påberegnes synlige tekniske føringer. Betongvegger og dekker leveres støvbundet.

### Oppvarming

Leilighetene leveres med vannbåren varme, som tilfører en konvektor i leiligheten varme. Energien hentes fra et felles varmeanlegg, som plasseres i underetasjen.

Gulvvarme etableres med elektriske varmekabler for alle hovedbad.

### Ventilasjon

Det monteres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det må forutsette noe innkassing av kanaler i enkelte rom for tekniske føringer.

### Sanitærinstallasjon og utstyr

Sanitærinstallasjonen leveres som skjult opplegg. Dersom installasjonen krever det som følge av brann og lydtekniske krav vil anlegget bli lagt åpent eller i kanaler.

Røropplegget blir levert som "rør i rør" system. På bad monteres vegghengt toalett, dusjvegger i herdet glass. Sanitærutstyr og baderoms innredning leveres i flg salgstegning. Avløp og kran til vaskemaskin er inkludert.

### Elektriske installasjoner og utstyr

El-installasjon leveres med tilstrekkelige punkter ihht NEK. El-installasjon leveres som skjult anlegg med unntak på vegg/tak med brann og lydtekniske krav samt i bod og garasje i underetasje hvor anlegget leveres synlig. Det vil bli mulighet for opplegg til ladning av el. biler.

Følgende el. installasjon er inkludert og leveres utover NEK:

- Komplette dørtelefonanlegg.
- 1 stk. utelampe på terrasse.
- Lyspunkt i bod i garasje fellesanlegg.
- Røropplegg til fremtidig installasjon av bredbånd.
- Portåpnersystem til P- anlegg.
- Brannalarmanlegg jfr krav.

### Utomhus

Det vil bli lagt til rette for livsløpsstandard både innvendig og på uteområdene med universell utforming.

Uteområdene er smakfullt løst klargjort for passende møblering og beplantning.

### Generelle opplysninger

Prosjektet bygges og levers ihht TEK 2017 med den høye kvaliteten dette medfører.

Utarbeidet salgsprospekt er kun retningsgivende og ikke å betrakte som et kontraktsdokument, møbler som er vist i denne sammenheng er ikke inkludert, med unntak av det som måtte være spesifisert beskrevet.

Leiligheten leveres etter utført byggevask klar til bruk/innflytting – dvs nøkkelferdig.

Det vil bli mulighet for tilvalg for individuelle løsninger som kjøkken, bad, garderobe, parkett, fliser, elektro og sanitær. Eventuelle tilvalg avtales i en kundebehandlingsperiode direkte med vår kundebehandler og våre underleverandører.

# VEDTEKTER

for Skåredalen Vest Borettslag 2 borettslag org. nr. 926424823

## 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Skåredalen Vest Borettslag 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.  
(2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.  
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.  
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsslovens § 4-2  
(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.  
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.  
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det

regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.  
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.  
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.  
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.  
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. FORKJØPSRETT

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.  
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et



husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en

bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/

inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjen-

nomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til

boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2

- andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. GENERALFORSAMLINGEN

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis enstemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredd personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



## LAVE BOKOSTNADER MED GUNSTIG FINANSIERINGSMODELL

Vanngløtt Borettslag skal bestå av kvalitetshjem med en bokostnad du kan leve godt med.

Den gunstige borettslagsmodellen og 70/30-ordningen gir deg flere gunstige fordeler, og krav til mindre egenkapital. 70 % av kjøpesummen er nemlig allerede knyttet opp i et lån som hele borettslaget har sammen, og du trenger kun 30% i eget innskudd.

### **Bo for 4859,- i måneden**

Dersom du for eksempel kjøper en av leilighetene på 49,8 kvadratmeter, vil du kun måtte gå inn med et innskudd på 717 000,-, og videre betale totalt 4859,- i månedlig bokost – inklusivt alle felleskostnader.\*

Det finnes også andre finansieringsløsninger, hvor du bl.a. kan velge å betale hele kjøpsbeløpet med én gang om det passer deg bedre. Fellesgjelden finansieres på gunstige vilkår, med avdragsfrihet i inntil 10 år. Når en kjøper borettslagsleilighet er det ingen dokumentavgift kun kostnad til tinglysningsgebyr hjemmelsdokument kr 480,- tinglysningsgebyr for hvert pantedokument kr 480,- samt oppstarts gebyr til borettslaget kr 5000,- noe som gir totalsum omkostninger kr 6 360,-

Dette gir deg og borettslaget svært gode muligheter til å skape en stabil, trygg og forutsigbar økonomi. Det gir deg også minst mulig privat gjeld og en fellesgjeld med gunstige betingelser.

### **Andre fordeler med borettslag som boform:**

- God forvaltning gjennom trygge HAUBO
- Trygg og anerkjent organisering av boligprosjekter
- Tilrettelegger for et stabilt og hyggelig bomiljø – med godt nabofelleskap

For flere priseksempler og gode løsninger tilpasset deg, kontakt Caroline Høyvik Holmstrøm i Eiendomsmegler 1 på enten e-post [caroline.holmstrom@em1sr.no](mailto:caroline.holmstrom@em1sr.no), eller mobil 991 04 050.

\*Budsjett for felleskostnader inneholder bl.a. Telia grunnpakke TV og internett, bygningsforsikring, renovasjonsavgifter, drift og vedlikehold av bygg, heis og uteområder, snørydding og strøing, renhold og strøm i fellesarealer, administrasjon og forretningsførsel, finanskostnader andel fellesgjeld, fellesvarme, samt vann og avløp er inntatt i budsjettet, men vil kunne bli trukket ut og fakturert direkte basert på eget forbruk. Utgifter til drift-/vedlikehold m.v kunne endre seg gjennom perioden.



Illustrasjonsbilde



# ARKITEKTENS ORD

Skåredalen Vest-prosjektet består totalt av 3 byggetrinn som bygges om et felles uterom.

Ved utforming og plassering av bygningene har fellesuteoppholdsareal og rommet mellom husene vært viktig.

Bygningene er plassert slik at det skapes treffpunkter mellom beboerne i de forskjellige blokkene på veg fra og til parkering, inngangssoner, lekeplasser og uteoppholdsarealer. Bygningene er videre plassert i forhold til terreng høyder i ulike nivåer for hverandre. Dette gir nivåforskjeller og dynamikk i uterommet samtidig som at luft og utsikt mellom og over husene oppnås.

Gode solforhold mellom bygningene oppstår, og de mest solrike og sentrerte uteoppholdsarealene benyttes til opparbeidede lekeplasser og uteoppholdsareal.

Det er ved utforming av husene lagt vekt på variasjon i leilighetsstørrelse. Leilighetene varierer i størrelse fra ca 49 kvm til 149 kvm, i håp om at

området kan bli et sted hvor flere aldersgrupper og sammensetning av mennesker i forskjellige stadier i livet kan møtes og bo sammen.

Husene er prosjektert med adkomst via svalgang, trapp og heis på fasade mot nord og øst. Hver leilighet har gode private og solrike balkonger/terrasser og godt utsyn via store vinduer.

På hvert tak er det etablert felles takterrasse for beboerne. Denne blir opparbeidet med grønne arealer og planter, og har adkomst via trappehus og heis. Arealet blir et fint samlingssted for fellesaktivitet for beboerne.

Fasaden har små utspring/karnapper slik at en endring, oppdeling og skyggevirking oppnås i fasadelivet. Balkongene har også forskjellige lengder i etasjene slik at disse ikke oppleves statiske og repeterende.

Fasadens overflate skal være trekledning. Det vil bli benyttet kledning i 2 farger for å dele opp og markere volum. Balkonger utføres i betong. Søylor og rekkverk vil få utførelse i stål.

**Oddny J. Baustad**

Siv. ark MNAL Vinkel Arkitekter



## KONTAKT OSS GJERNE

Har du spørsmål eller ønsker en uforpliktende prat?  
Ikke nøl med å kontakte oss.



**Caroline Høyvik Holmstrøm**  
Eiendomsmegler 1  
Telefon: 991 04 050  
E-post: [caroline.holmstrom@em1sr.no](mailto:caroline.holmstrom@em1sr.no)



**Håkon Brekke-Brandtzæg**  
Eiendomsmegler 1  
Telefon: 938 16 627  
E-post: [hakon.brandtzaeg@em1sr.no](mailto:hakon.brandtzaeg@em1sr.no)

Følg med videre – vi gleder oss til å vise deg mer i tiden fremover!