Sol-lia
Aksdal

Prospekt

EiendomsMegler 1

ENGELSEN BYGG

HAUBO

ARKITEKTKONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

Innhold

3 Introduksjon
5 Om byggene
6 Toppleiligheter
7 Alt du trenger i gåavstand
9 Vakre turområder
11 Kvaliteter
12 Fasiliteter
13 Arkitektens tanker
15 Plantegninger
30 Finansiering
31 Vedtekter borettslag
35 Ordensregler
36 Leveransebeskrivelse
37 Informasjon om prosjektet
43 Kjøpsbekreftelse
46 Kontaktinfo

Introduksjon

Tenk deg å våkne opp hver morgen, omringet av vakker natur i en lun og rolig atmosfære. Solen skinner inn vinduet, og du kan skimte Aksdalsvatnet glitre fra vinduet. Dette kan bli din nye hverdag i Sol-lia Aksdal.

Boligprosjektet byr på 25 leiligheter fordelt på tre bygg. Det ligger i et lunt, solrikt område med lettbent gåavstand til alt Aksdal har å by på – fra kjøpesenter og svømmehall til vakre turområder.

Det som skiller boligprosjektet fra andre, er det unike fellesrommet. Her kan du samle venner og familie, nyte deilig mat og skape nye minner sammen. Rommet er fullt utstyrt med kjøkken og bad, og er godt isolert for å sikre at du kan nyte fellesskapet uten å forstyrre naboene dine.

Sol-lia Aksdal har kun ett byggetrinn. Det vil si at du flytter inn i et ferdig utbygd prosjekt, hvor alt er klart for å nyte den deilige atmosfæren og roen i ditt nye hjem. Bli en del av felleskapet, og opplev den perfekte blandingen av natur, komfort og samhold.

Velkommen him!

Velkommen til Sol-lia Aksdal, et moderne og bærekraftig hjem tilpasset alle livsfaser.

Om byggene

Sol-lia Aksdal er sammensatt av tre leilighetsbygg. Her er det til sammen 25 leiligheter som strekker seg fra 92-221 kvadratmeter. Du vil med andre ord finne det du søker etter, enten det er en romslig eller intim atmosfære.

Tilpass boligen etter egne behov, og velg mellom to eller tre soverom. Det koster deg ingenting ekstra å sette opp en vegg for et rom til. Med skillevegger og etasjeskiller i betong vil du ha plassen og privatlivet du fortjener.

Bli en del av et bærekraftig samfunn

Byggene ligger lunt til, og har gode utsikts- og solforhold. Uansett hvilken leilighet du velger, får du en følelse av å bo i en endeleilighet. De sørvendte byggene sørger for mye naturlig dagslys og gratis oppvarming fra solen.

Solcellepaneler monteres på taket. De er dedikerte til å redusere utgiftene dine på en miljøvennlig måte, samtidig som de forsyner bygningene med ren og fornybar energi. Dette er ikke bare en smart økonomisk beslutning, det er også en oppfordring til å være en del av en grønnere fremtid.

Bygg 1

Fra 92-187 m2
2-3 soverom

Bygg 2

Fra 94-221 m2
2-3 soverom

Bygg 3

Fra 94-106 m2
2-3 soverom

Toppleiligheter

Opplev følelsen av eksklusivitet og luksus i våre toppleiligheter. Med god størrelse og tilleggskvaliteter som ekstra etasjehøyde, utvidet leveranse på kjøkken og garderober og 1-stavs hvitlasert eikeparkett på gulv, vil du virkelig føle deg hjemme. Fra din egen terrasse kan du nyte en spektakulær panoramautsikt. Slapp av i din egen oppvarmede vinterstue med varme i gulv og fliser, eller nyt en avslappende kveld i badekaret. Velg en av våre fire toppleiligheter for å oppleve det beste av det beste.

Alt du trenger i gåavstand

La deg forføre av å ha alt Aksdal har å by på i umiddelbar nærhet. Med en kort og lettbent spasertur fra hjemmet ditt kan du handle dagligvarene på Aksdal senter, ta en svømmetur i Tysværtunet, lese en bok på biblioteket eller knaske popcorn på kinoen. Med kollektivtransport like i nærheten, kan du også enkelt utforske hva området rundt har å by på.

Alvanutvegen
Sol-lia
Aksdal
Tysvær bibliotek
Tysværtunet badeanlegg
Tysværtunet kulturhus
Aksdal kyrkje
Aksdal Barnehage
Aksdal Legesenter
Aksdal Post i Butikk
Aksdaltunet Aktivitet- og Omsorgssenter
Mer Charging Station
Circle K Automat Aksdal
MENY Aksdal
Aksdal Senter
Basketballbane
Bongsatjørna
Tysvær kommune
Tesla Supercharger
Tysværvegen bobilplass
Biografen Café og veikro
Shell
Busssterminal
Recharge Ladestasjon
Aksdal Inn Motell
Tursti - Aksdalsvatnet rundt

Sol-lia Aksdal - blant vakker natur
og lune omgivelser!

Vakre turområder

Nyt å ha vakre turområder like utenfor døren din. Ta for eksempel turen opp til Alvanuten, og la den nydelige utsikten berolige sinnet ditt. Eller kanskje det frister mer med en rundtur rundt Bongsatjørna? Å holde seg aktiv har aldri vært enklere.

Kvaliteter

Opplev komfort og funksjonalitet i hverdagen med våre moderne leiligheter av høy kvalitet. Materialer og teknologiske løsninger er nøye utvalgt for å sikre en estetisk tiltalende leilighet med høy standard.

Grønne, solrike omgivelser:
Nyt morgenkaffen fra din lune balkong mens du tar inn den vakre utsikten over Aksdal. Omringet av fuglekvitter kan du nyte solstrålene som varmer ansiktet ditt.

Kjøkken og bad:
Med kjøkkeninnredning fra HTH og Gorenjes innovative hvitevare, vil ikke kjøkkenet bare gi deg et varmt og innbydende sted å samle familie og venner – det vil også bidra til å skape minner som varer livet ut. Med heldekkende servant og et stort speil, kan du la badet bli ditt personlige spa og unne deg selv noen øyeblikk med ro og velvære i en travel hverdag.

Tekniske kvaliteter:
Nyt en varm og koselig atmosfære hele året ved hjelp av vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjonsanlegg. Boligen følger de nyeste standardene, og har brannsikringstiltak for sikkerhet. Som en del av et borettslag kan du også legge fra deg oppgaver som plenklipping og måking av snø. Det tar vaktmesteren seg av! Mer bekymringsfritt blir det ikke.

Bærekraft:
Bærekraft står høyt hos Sol-lia Aksdal. Derfor er HTH vår leverandør av kjøkken- og baderomsinnredning. HTH har en sterk vilje om å levere i tråd med det grønne skiftet, og deres kvalitetsprodukter tåler bruken fra flere generasjoner.

Fasiliteter

Parkeringskjeller:
Parker bilen i en lukket parkeringskjeller, og pust lettet ut. Med egen parkeringsplass trenger du aldri å lete etter en ledig parkeringsplass. På vinteren kan du sette deg rett inn i en snøfri bil, og på sommeren vil den være sval og klar for kjøring.

Bod:
I din egen sportsbod kan du lagre alt du ikke trenger ''akkurat nå'', som for eksempel julepynten.

Fellesrom:
Fellesrommet på Sol-lia Aksdal er mer enn bare et sted å samles - det er hjertet av samhold og trivsel i fellesskapet. Det er en varm og innbydende plass hvor du kan nyte en kopp kaffe med naboene, dele øyeblikk med venner og familie eller feire spesielle anledninger. Med fullt utstyrt felleskjøkken og bad, er dette rommet utformet for å gi deg muligheten til å skape minner og oppleve fellesskapet på sitt beste. Ekstra isolasjon betyr at du kan nyte festligheter uten å forstyrre resten av bygget. Bli med oss på vår felles arena for samhold og trivsel!

Arkitektens tanker

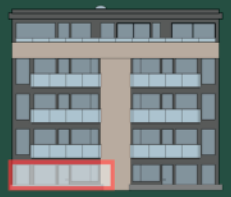
Thomas Brekke Sivilarkitekt MNAL
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS

Ved å ha tre bygninger vil alle leilighetene være hjørneleiligheter. Det gjør det mulig å slippe inn lyset fra to sider, slik at du kan nyte optimalt med naturlig lys. Beliggenheten er gunstig i forhold til himmelretningen, og leilighetene er romslige, praktiske og tilpasset de ulike fasene i livet. Fellesområdene skal invitere til samhold, kos og avslapping.

Foto: Line Møllerhaug

"Uansett hvilken leilighet du velger får du følelsen av å bo i en endeleilighet."

Bygg 1 etg. 1



Leilighet 1

Sov: 2/3

BRA: 92m2

Fellesrom

BRA: 61m2

Bygg 1 etg. 2

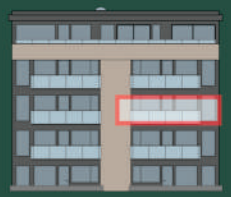
Leilighet 2

Sov: 2/3
BRA: 92m2

Leilighet 3

Sov: 2/3
BRA: 92m2

Bygg 1 etg. 3



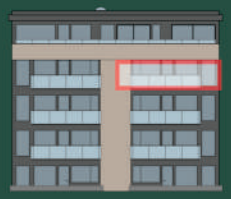
Leilighet 4

Sov: 2/3
BRA: 92m2

Leilighet 5

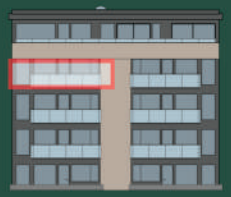
Sov: 2/3
BRA: 92m2

Bygg 1 etg. 4



Leilighet 6

Sov: 2/3
BRA: 92m2



Leilighet 7

Sov: 2/3
BRA: 92m2

Bygg 1 etg. 5

Leilighet 8

Toppleilighet
Sov: 3
BRA: 187m2

Bygg 2 etg. 1

Leilighet 9

Sov: 2
BRA: 94m2

Leilighet 10

Sov: 2/3
BRA: 106m2

Bygg 2 etg. 2

Leilighet 11

Sov: 2
BRA: 94m2

Leilighet 12

Sov: 2/3
BRA: 106m2

Bygg 2 etg. 3

Leilighet 13

Sov: 2
BRA: 94m2

Leilighet 14

Sov: 2/3
BRA: 106m2

Bygg 2 etg. 4

Leilighet 15

Sov: 2
BRA: 94m2

Leilighet 16

Sov: 2/3
BRA: 106m2

Bygg 2 etg. 5

Leilighet 17

Toppleilighet
Sov: 3
BRA: 221m2

Bygg 3 etg. 1

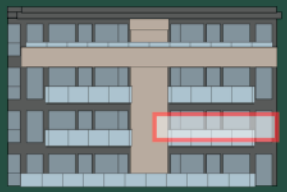
Leilighet 18

Sov: 2/3
BRA: 106m2

Leilighet 19

Sov: 2
BRA: 94m2

Bygg 3 etg. 2



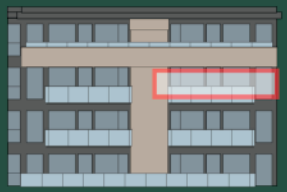
Leilighet 20

Sov: 2/3
BRA: 106m2

Leilighet 21

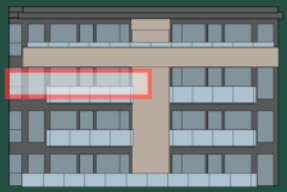
Sov: 2
BRA: 94m2

Bygg 3 etg. 3



Leilighet 22

Sov: 2/3
BRA: 106m2



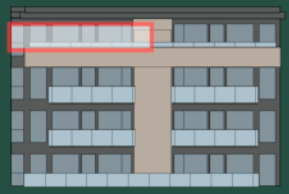
Leilighet 23

Sov: 2
BRA: 94m2

Bygg 3 etg. 4

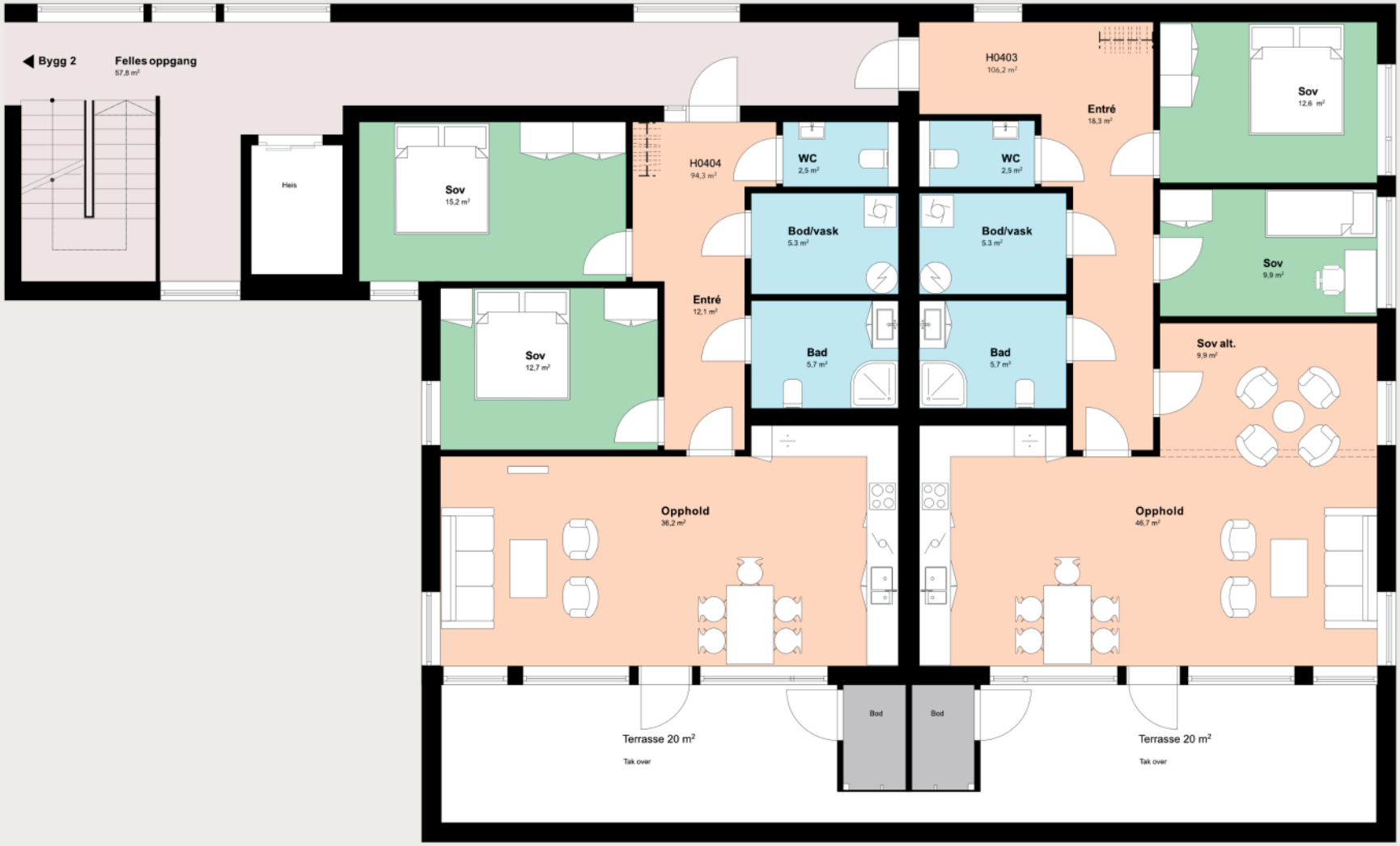
Leilighet 24

Toppleilighet
Sov: 2/3
BRA: 106m2

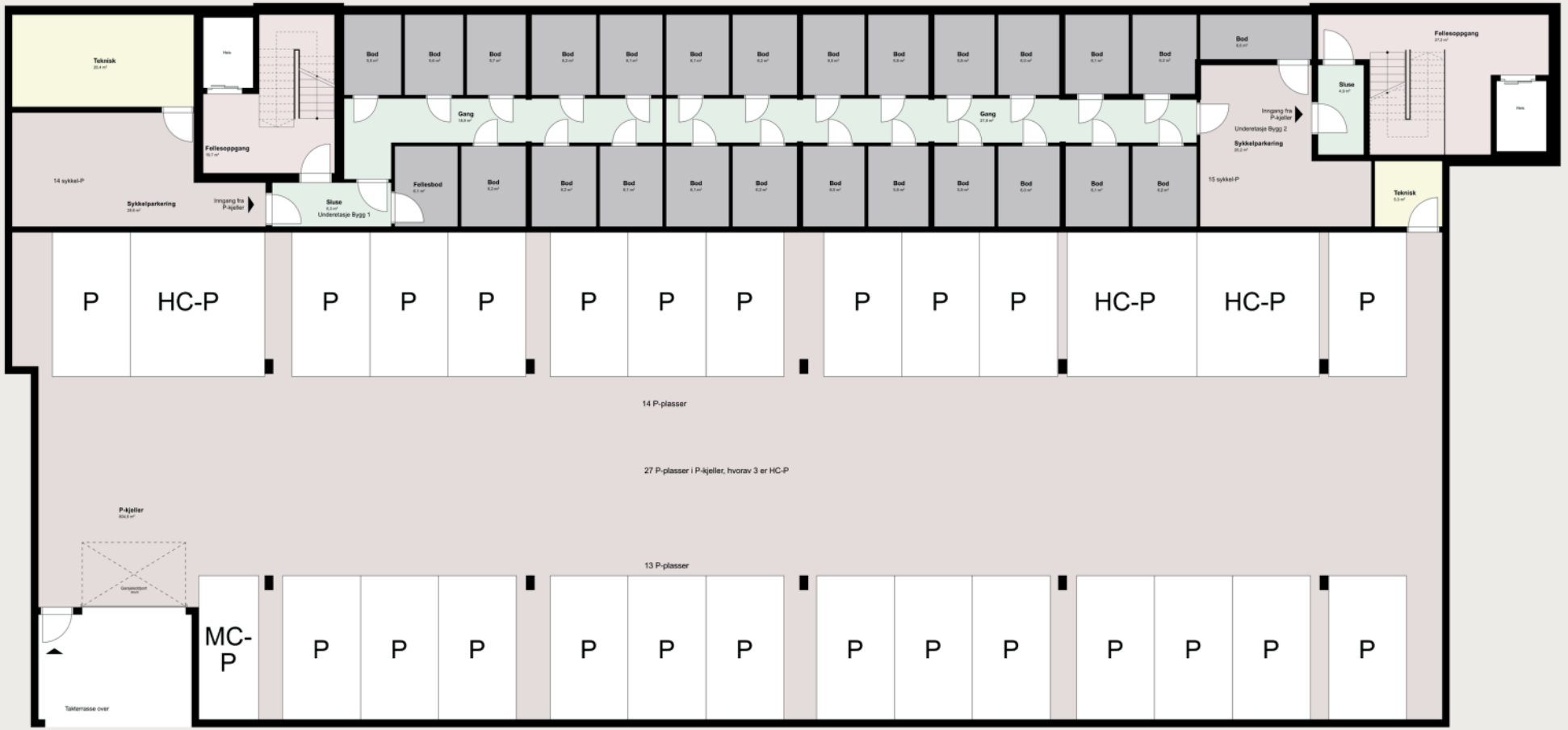


Leilighet 25

Toppleilighet
Sov: 2
BRA: 94m2



Parkeringskjeller



Finansiering

Borettslag:
Bli en del av Sol-lia borettslag, et sted hvor alt er organisert for å gjøre livet ditt enklere. Vårt borettslag tilbyr inntil 70% finansiering, med gode renter og forutsigbare bo-utgifter.

Som medlem av vårt fellesskap kan du nyte godt av våre fellesløsninger for:

- Vedlikehold
- IN-ordning
- Vaktmestertjenester
- Sikkerhet
- Tilkobling til internett og TV
- Økonomisk forvalting
- Lekeområder
- Betaling av kommunale avgifter

Sol-lia Aksdal gir deg muligheten til å leve en bekymringsfri tilværelse, slik at du kan bruke tiden din på det som betyr mest for deg.

Vedtekter borettslag

for Sol-Lia borettslag org. nr. .....

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret på generalforsamling den.....

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Sol-Lia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget ligger i Tysvær kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på forretningsførers nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 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.

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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. BORETT, BRUKSOVERLATING OG ENERETT TIL FELLESAREALER

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-4 Parkering

(1) I borettslaget er det 27 parkeringsplasser. Alle ligger på borettslagets fellesareal.

(2) Alle parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til utleie, andelseiernes felles bruk og besøkende.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget
hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av [....].

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.
(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
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 på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 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.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av
boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Ordensregler for Sol-lia borettslag

SIST ENDRET VED STIFTELSEN XX.XX.XX

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Bruk av fellesleilighet
Fellesleiligheten skal kun benyttes av borettslagets andelshavere.

Ved festlige anledninger skal naboer varsles hvis dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunktet som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

Lokalet skal forlates i samme stand som da en kom.

Skade på inventar skal erstattes av den som forvoldte skaden.

Andelseier som ønsker å benytte fellesleiligheten skal avtale dette med styret.

5. Kjøring og parkering
Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskre-menter på borettslagets område.

7. Grilling
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Leveransebeskrivelse

Utbygger for prosjektet er SBV Eiendom i AS.
Boligprosjekt Sol-lia er tegnet av arkitekt-kontoret Brekke Helgeland Brekke AS. Alle leiligheter er med livsløpsstandard og gode kvaliteter.
Leveranser til Sol-lia er basert på salgsprospekt, kontrakttegninger og iht. nedenstående opplisting:

FELLES FOR ALLE LEILIGHETER

- 21stk leiligheter størrelser fra 92m2 til 106m2
- 2stk Toppleiligheter Bygg 3, 94,3m2 og 106m2
- 2stk Toppleiligheter Bygg 1 og 2 187m2/221m2
- Altan/balkong til hver leilighet
- Hulldekke etg.skille, isolasjon og 10cm påstøp
- Bæresystemer i betongelement og stålsøyler
- Båreheis 1,1x2,1m til alle leiligheter
- Porttelefon montert i hver leilighet
- Bygg sprinklet i leilighet, trapp og garasjeanlegg
- 1stk sportsbod og 1stk parkeringsplass i lukket parkeringskjeller til hver leilighet
- Tilrettelagt for sykkelparkering inne og ute
- Fellesrom i Bygg 1 med bad og kjøkken, til disposisjon for alle leiligheter til selskapslokale, sosial møteplass, trim, håndarbeid, spillkvelder o.l.

LEILIGHETENE LEVERS NØKKELFERDIG MED FØLGENDE KVALITETER

- Hovedinngangsdør i farge bestemt av arkitekt
- 3-Stavs Hvitpigmentert Eikeparkett på gulv i stue/kjøkken, soverom og gang, Eik gulvlist
- Vannbåren varme i gulv stue/kjøkken
- Bad flislagt gulv/vegg med varmekabler i gulv
- Bod/vask flislagt gulv med sokkelflis
- Vegg/tak med gipsplater, sparklet/malt. Listfri overgang i tak. T-profil m/hvit plate tak bod/vask
- Hvitmalt slette innerdører m/dempelist i karm
- Listverk på vindu/ytterdør/innerdør glatt, hvitmalt
- Kjøkkeninnredning HTH m/hvitevarer Gorenje (oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp induksjon, stekeovn), Røros Metall ventilator m/kullfilter
- Badeinnredning m/speil, heldekkende servant
- Garderobeskap 100cm pr. sengeplass, H=210
- Garderobehylle m/stang i inngangsparti
- Elektrisk iht. gjeldende krav NEK 400
- LED-spotter i tak i bad
- LED-belysning i tak soverom, gang, wc og bod
- Utelys terrasse med egen bryter og stikkontakt
- Trekkerør TV/data iht. NEK700
- Plass til bredbånd/TV-løsning i sikringsskap
- Vegghengt toalett i bad og wc m/innbygd sisterne
- Dusjhjørne 90x90cm rett m/profil forkrom/alu.
- WC levert med toalett og liten vask
- Opplegg vann/avløp til vaskemaskin i bod/vask
- Servantbatteri til kjøkken, bad og WC
- 200l varmtvannsbereder
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinner

TILLEGG I TOPPLEILIGHETER (4stk)

- Ekstra etasjehøyde
- Utvidet leveranse på kjøkken og garderober
- 1-stavs hvitlasert eikeparkett på gulv tørre rom
- Vindu og terrassedør levert listefritt
- Takbelysning med spotter i stue og kjøkken
- Skjult sprinklerhode i tak (dekklokk)
- Hovedbad i 5.etg. levert med badekar
- Vinterstue i 5.etg. isolert og m/varme i gulv med fliser

UTVENDIG OVERFLATER / FELLESAREAL

- Solcellepanel montert på yttertak for produksjon av energi til fellesstrøm.
- Fasadeplater Alutile kombinert med malt CU- impregnert trekledning iht. fasadetegning.
- Yttertak isolert og tekket med papp/sarnafil
- Takvann/takrenner tilkobles overvannsystem
- Vindu/ytterdører overflatebehandlet, utvendig alubekledning, farge bestemt av arkitekt
- Rekkverk i sortlakkert stål på svalgang og trapp
- Rekkverk altan i stål/glass tilsvarende fasader
- Glatt pusset betongoverflate på gulv altan
- Gulvbelegg på gulv i trapperom og trapper
- Asfaltert parkering og kjøreareal
- Stort felles hageanlegg iht. Utomhusplan
- Felles nedgravd avfallsstasjon
- Teknisk rom for varmeanlegg/el-opplegg
- Felles brannalarmanlegg og sprinkler
- Postkasser i felles stativ v/hovedinngang
- Tilrettelagt for ladestasjoner til El-bil i P-kjeller
- Prosjektet leveres etter TEK17
- Ingen egeninnsats i leiligheter
- Ikke anledning til å bytte leverandører
- Utbygger kan endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse og materialdimensjoner gitt at samme kvalitet opprettholdes.
- I nye bygg vil det normalt bli sprekker i og ved sammenføyninger, samt overgang vegg/tak. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.
- Eventuelt små merker på behandlet overflater blir flikket, ikke overmalt
- Det blir utført en enkel utvask før overtakelse
- Leilighet leveres med FDV på minnepenn
- I tidlig fase byggearbeider, vil det bli mulighet for tilvalg på kjøkken, bad, garderobe, innerdører, parkett, fliser, farge på maling, elektro og sanitær.

Med vennlig hilsen SBV Eiendom i AS.

Sist endret: 12.05.2023

Informasjon om prosjektet

SELGER
Navn: Sbv Eiendom I AS
Adresse: Grasmyrvegen 7 5570 Aksdal
Org.nr: 819006962

ADRESSE
SOL-LIA AKSDAL, 5570 AKSDAL

BORETTSLAGETS EIENDOM
Gnr. 105, bnr. 16 i Tysvær kommune. (Ideell andel 1/1.) Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelene i borettslaget registreres i grunnboken.

PRIS
Fra kr 1 497 000 i innskudd Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

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 30 % egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

Fellesgjelden/felleslån Utgjør 70% av boligens totalpris og finansieres gjennom Haugesund sparebank Rente pr 01.05.2023 på 4,5% på felleslånet.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 40 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet 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.

Lån er avdragsfritt i 10 år. Deretter 30 års nedbetalingstid. 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 tegner egen forsikring som sikrer borettslaget ved eventuelt tvangssalg. Forsikringen dekker da det beløp av fellesgjelden, som ikke blir innfridd ved tvangssalg.

OPPSTARTSKAPITAL TIL BORETTSLAGET
Som oppstartskapital til borettslaget innbetales kr 3000 pr boenhet. 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 - Tilkoblingsavgift kr 44 000 -Oppstartgebyr Borettslaget kr. 3000.

Total kostnad i omkostninger: kr 47 960. Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøper skal innbetale 200 000 ved varslet oppstart. 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.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntrer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

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: Se prislisten.

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 startpakke 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 leiligheten
- Innboforsikring for den enkelte andelseier

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med altibox 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 tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Tysvær 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:
- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte leilighet.
- at det selges 17 av 25 av leiligheter

Selgers forbehold skal være avklart innen 28.02.2024.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

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 majure, 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

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 630 kalenderdager etter at a) Selgers forbehold er bortfalt b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før 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.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før 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.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.
Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Fås på minnepinne. Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om 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 borett 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 fra Haugesund sparebank, 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: fra 92 kvm
Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttede 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 13.04.2023

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.

ANTALL SOVEROM
2-3

ETASJE
1-5

BOLIGTYPE
Prosjektert borettslag Leilighet Borettslaget vil bestå av 25 leiligheter.

EIERFORM
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til 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
Tre og mur

BYGGEÅR
Forventet ferdigstilt høsten 2025.

TOMT
Tomteareal er ca. 3497 kvm på eiet tomt. Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

PARKERING/GARASJE
Selger bestemmer hvilke plasser som følger hver leilighet før overtakelse

(1) I borettslaget er det 27 parkeringsplasser. Alle ligger på borettslagets fellesareal.

(2) Alle parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til utleie, andelseiernes felles bruk og besøkende.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt Det er i tillegg felles utvendig gjesteparkering.

FORKJØPSRETT
Det vil være forkjøpsrett til Haubo medlemmer ved videresalg av boligene.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett 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 borett i Borettslaget er overtatt.

REGULERINGSFORHOLD
Boligen ligger i et område 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 detaljprosjektert, 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
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
Borettslaget må godkjenne utleie.

HEFTELSER
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne 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:

1146/105/16:
04.10.1956 - Dokumentnr: 3419 - Bestemmelse om gjerde

15.11.1958 - Dokumentnr: 2707 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1146 Gnr:105 Bnr:17

03.03.1967 - Dokumentnr: 1027 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt

09.05.1968 - Dokumentnr: 2137 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

25.02.1969 - Dokumentnr: 1128 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1146 Gnr:105 Bnr:17

11.02.1972 - Dokumentnr: 895 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

17.06.1999 - Dokumentnr: 4093 - Leie av næringslokale
Leietid: 20 mnd
Fra dato: 01/05-1998
Leie: NOK 168 000 pr. år
Rettighetshaver: Aksdal Bil AS
Org.nr: 979 849 036
Med flere bestemmelser
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
03.09.1956 - Dokumentnr: 3019 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1146 Gnr:105 Bnr:7

20.12.2018 - Dokumentnr: 1719327 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1146 Gnr:105 Bnr:17 03.09.1956 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:105 Bnr:7

09.05.1968 - Dokumentnr: 2136 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:105 Bnr:7
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

TILVALG
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 endinger 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 markedsføringsmateriell 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

MEGLERS VEDERLAG
Meglerprovisjon kr. 60 000,- pr. solgte bolig. Markedsføring og andre utlegg avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger. Alle priser er inkl. mva.

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.

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 altibox 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 betegnelsene.

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 dekningssalg 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.

videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN
Videresalg av avtaledokumentet godtas ikke.

Selger/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 videresalgsobjekt 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 NBIbyggdetaljblad «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 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.

BINDENDE 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

Tvister 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

Tegninger
Reguleringsplan med bestemmelser Basiskart/situasjonskart
Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger
Beskrivelse og romskjema
Utenomhusplan
Grunnbok
Heftelser
Bustadoppføringslova
Burettslagslova
Forslag til vedtekter

OPPDRAGSANSVARLIG

Megler: Håkon Brekke-Brandtzæg
Tittel: Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF, Nybygg
Telefon: 93816627
EiendomsMegler 1 Nybygg Haugalandet
Adresse: Postboks 473, 5501 HAUGESUND
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 985823499
E-post: haugesund@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no
Oppdragsnummer prosjektmaster: 2504235007
Oppdatert dato: 26.04.2023.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2504235007 / Megler: Håkon Brandtzæg
Adresse: Sol-lia Aksdal
Gnr: 105
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 26.04.2023

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

KJØPSBEKREFTELSE

Notater

Kontaktinformasjon

Megler

Håkon Brekke-Brandtzæg

938 16 627

hakon.brandtzaeg@em1sr.no

EiendomsMegler 1

Salgsleder

Leif Helge Østebø

970 59 565

leif.helge.ostebo@engelsenbygg.no

ENGELSEN BYGG

Mer om prosjektet

Vær først med siste nytt:

solliaaksdal.no

/SolLiaAksdal

HAUBO

Velkommen til det perfekte hjemmet for alle livsfaser!

Sol-lia

Aksdal

EiendomsMegler 1

ENGELSEN BYGG

HAUBO

ARKITEKTKONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS