



Solveien Hagetun



Innhold

Om prosjektet	4
Utomhusplan	10
Tilpasninger	28
Leveransebeskrivelse	34
Romskjema	38
Nabolagsprofil	40
Planoversikt	44
Plantegninger	46
Salgsoppgave	76
Vedtekter	81
Kjøpekontrakt	91
Budsjettforslag	106
Utbygger	107
Megler	107

Soleveien Hagetun.
Landlig og sentralt, med
nærhet til sjøen



Illustrasjonsbilde: Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

I Soleveien, et steinkast fra innseilingen til Sandefjord, skal det bygges 30 leiligheter fra 33 til 125 kvadratmeter i fire mindre bygningsvolumer. Et sjarmerende boligprosjekt med en moderne og stedstilpasset arkitektur bestående av både eksisterende og ny bebyggelse organisert langs et intimt og frodig hagetun. Skjermet, solrikt og godt tilrettelagt for privatliv og sosialt fellesskap. Hagetunet får utsikt mot innseilingen til Sandefjord i øst og trapper seg opp mot svaberget i vest.

Nært fjorden. Nært byen. Nært hverdagen.

Soleveien Hagetun får sin beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde, med kort vei til sjø og strand, brygger, båtliv og kyststier og sentrum 3 km unna med butikker og servicetilbud. Her vil du få roen fra et skjermet bomiljø, samtidig som både byen og fjorden alltid vil være innen rekkevidde.

Et nabolag i liten skala

Soleveien Hagetun vil bli utviklet med tanke på menneskene som skal bo her. Den lille skalaen med 6–10 leiligheter i hvert bygg vil gi et oversiktlig og trygt bomiljø, der det vil være lett å bli kjent og like lett å trekke seg tilbake.

Arkitektur med varme og karakter

Prosjektets arkitektur er moderne, men nedtonet og tilpasset omgivelsene. Materialbruk, proporsjoner og uterom er nøye samstemt for å skape et boligmiljø som vil eldes med verdighet – og som vil føles like godt å komme hjem til om ti år som på innflyttingsdagen.

Soleveien Hagetun er designet for deg som ønsker mer enn bare en leilighet. Her vil du bli en del av et levende, rolig og sosialt fellesskap med gjennomtenkte løsninger i og utenfor din leilighet. Det vil bli lagt stor vekt på å skape et lunt og avskjermet fellesområde, med åpent overvann, grønne og frodige soner samt en sjarmerende «låve» som del av felles lekeplass / utsiktsplass på svaberget.

De fire byggene i Soleveien Hagetun vil danne et intimt og delvis lukket atrium med en tydelig identitet – med frodig beplantning, vannrenner og fordrøyningsanlegg, nivåforskjeller og støpte betongflater som vil tåle tidens tann. Resultatet vil bli et uterom som både vil føles urbant og organisk – godt egnet for rolige stunder alene og uformelle møter med naboene.

«Låven» – prosjektets sosiale hjerte

I østenden av tunet, i nær tilknytning til områdets lekeplass, vil det bli etablert en felles «låve» – et lite hus som vil invitere til fellesskap og aktivitet. Her vil du også kunne dyrke dine urter og planter under et overbygd glasstak ved inngangspartiet, nyte morgenkaffen på den lille terrassen eller samle naboer og venner for sosial samvær.

Hagetun – beredskapshage

Utbygger vil tilrettelegge for at felles hagetur/ grøntarealer kan bli en beredskapshage hvor det plantes frukttrær, espalier-trær, bunndekke av jordbærplanter samt at det kan etableres avgrensede arealer for. Kjøkkenhage og utplanting av urter og blomster fra eget veksthus i «låven».

Næringsareal i hus 2

Utbygger vurderer mulighetene for å benytte næringslokalet i underetasjen på hus 2 til alternativt bruk:

- oppholds- og aktivitetsrom med toalett og Kjøkkenkrok.
- ekstra oppbevaringsplass/boder.
- lokalet selges / benyttes til helse relatert næringsvirksomhet.

Vedtekter vil bli justert av USBL iht. valgt bruk av lokalet. Mer informasjon om dette kommer nærmere byggestart.

Sameiets hotellrom

Som beboer i Soleveien Hagetun vil du få tilgang til et felles hotellrom som kan benyttes av gjester på besøk. Dette vil bli en praktisk og hyggelig løsning med to soveplasser og bad – ideelt når familie eller venner vil komme på besøk.

Felles elsykler og ladeplasser

Som beboer i Soleveien Hagetun får du eksklusiv tilgang til to felles elsykler – klare til bruk akkurat når du trenger dem. Du kan også lade din egen elsykkel eller sparkesykkel rett på innsiden av innkjøringen til p-huset. Det er også tilrettelagt for lading av rullestol i underetasjen på hus 3.

Felleskostander vil blant annet dekke:

- vask av innvendige fellesarealer
- innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer inkludert felles åpent overvannsystem
- vedlikehold og stell av sameiets felles grøntarealer med beplantning, busker og trær.
- snøbrøyting
- forsikring av bygninger
- vaktmestertjeneste



Illustrasjonsbilde: Avvik kan forekomme.

Thorøya Båthavn – porten til skjærgården

Thorøya Båthavn ligger kun 600 meter fra Soleveien Hagetun – en behagelig spasertur på rundt 10 minutter i sommersolen. Herfra får du tilgang til Sandefjordfjordens skjærgård, med kort vei til strender, svaberg og det åpne fjordlandskapet.

Dette vil gi deg en sjelden mulighet til å kombinere bolig og fritid med avslappende dager på sjøen.



Sameiets hotellrom





Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.

Utomhusplan

- ❶ Lekeplass
- ❷ «Låven» med felles oppholdsrom
- ❸ Planlagt 2-mannsbolig
- ❹ Hagetunet med oppholdsplasser og grøntarealer
- ❺ Adkomstplass/innkjøring til parkeringskjeller
- ❻ Spilevegg med støyskjermingsglass
- ❼ Soleveien med nytt fortau langs prosjektet

«Låven»

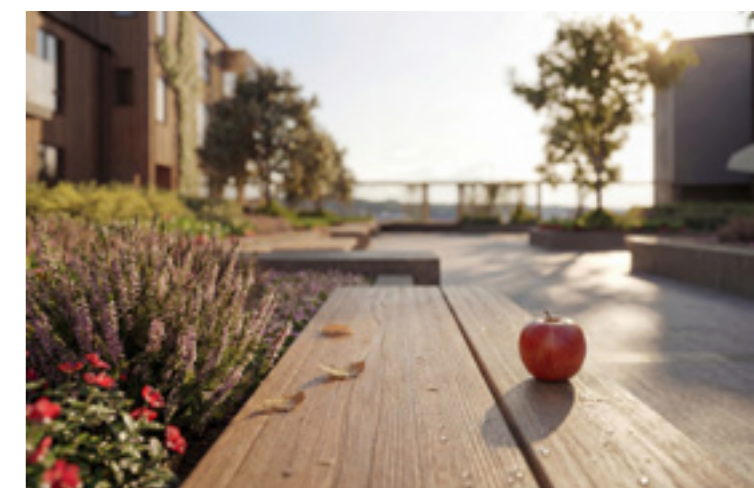
I vestenden av tunet, i nær tilknytning til områdets lekeplass på svaberget, vil den gamle låven bli restaurert til en felles møteplass for aktivitet og opphold i hagetunet. Her vil det tilrettelegges for å kunne dyrke urter og planter i et lite veksthus for rask utplanting på våren med en liten terrasse utenfor hvor du kan nyte morgenkaffen eller samle naboer og venner for sosial samvær.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Beredskapshage

Utbygger vil tilrettelegge for at felles hagetun og grøntarealer kan bli en beredskapshage hvor det plantes frukttrær, espalier-trær, bunndekke av jordbærplanter samt at det kan etableres avgrensede arealer for. Kjøkkenhage og utplanting av urter og blomster fra eget veksthus i «låven».



Illustrasjonsbilder: Avvik kan forekomme.

Fasade sydøst



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde. Avvik fra bildene kan forekomme.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Smug mellom hus 1 og 2

Avvik fra bildene kan forekomme

Viser leilighet Hus 2 – 1C, 2C, 3C



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



De fleste leilighetene i hus 1 og 2 har hovedsoverom med tilgang til eget bad som vist på bilde til venstre. Badene har 60 x 60 cm fliser på gulv og vegger samt nedsenket dusjsone med mosaikkfliser på 5 x 5 cm.

Avvik fra bildene kan forekomme.

Viser leilighet Hus 2-1C, 2C, 3C



Viser leilighet Hus 2-1C, 2C, 3C



Avvik fra bildene kan forekomme.

Avvik fra bildene kan forekomme.



Thorøya Båthavn



Thorøya Båthavn ligger kun ca. 600 meter fra Soleveien Hagetun – en behagelig spasertur på rundt 10 minutter i sommersolen. Herfra får du tilgang til Sandefjordfjordens skjærgård, med kort vei til strender, svaberg og det åpne fjordlandskapet.

Dette vil gi deg en sjelden mulighet til å kombinere bolig og fritid med avslappende dager på sjøen.

Fasiliteter

- Egen krabbefiskebrygge for barna.
- Egne benker for kaffe og hygge ved vannet for de voksne
- Egen slipp for opptak/utsetting av båter på henger.
- Ingen vakter, ingen innskudd, miljøcontainer, spyleplass for båt, p plass for bil og kodeporter til bryggene.
- Egen vinterhavn med bobleanlegg.
- Egne vannscooter havn med dokker og tilgang til ferskvannsspyling.

Båtplass i Thorøya Båthavn

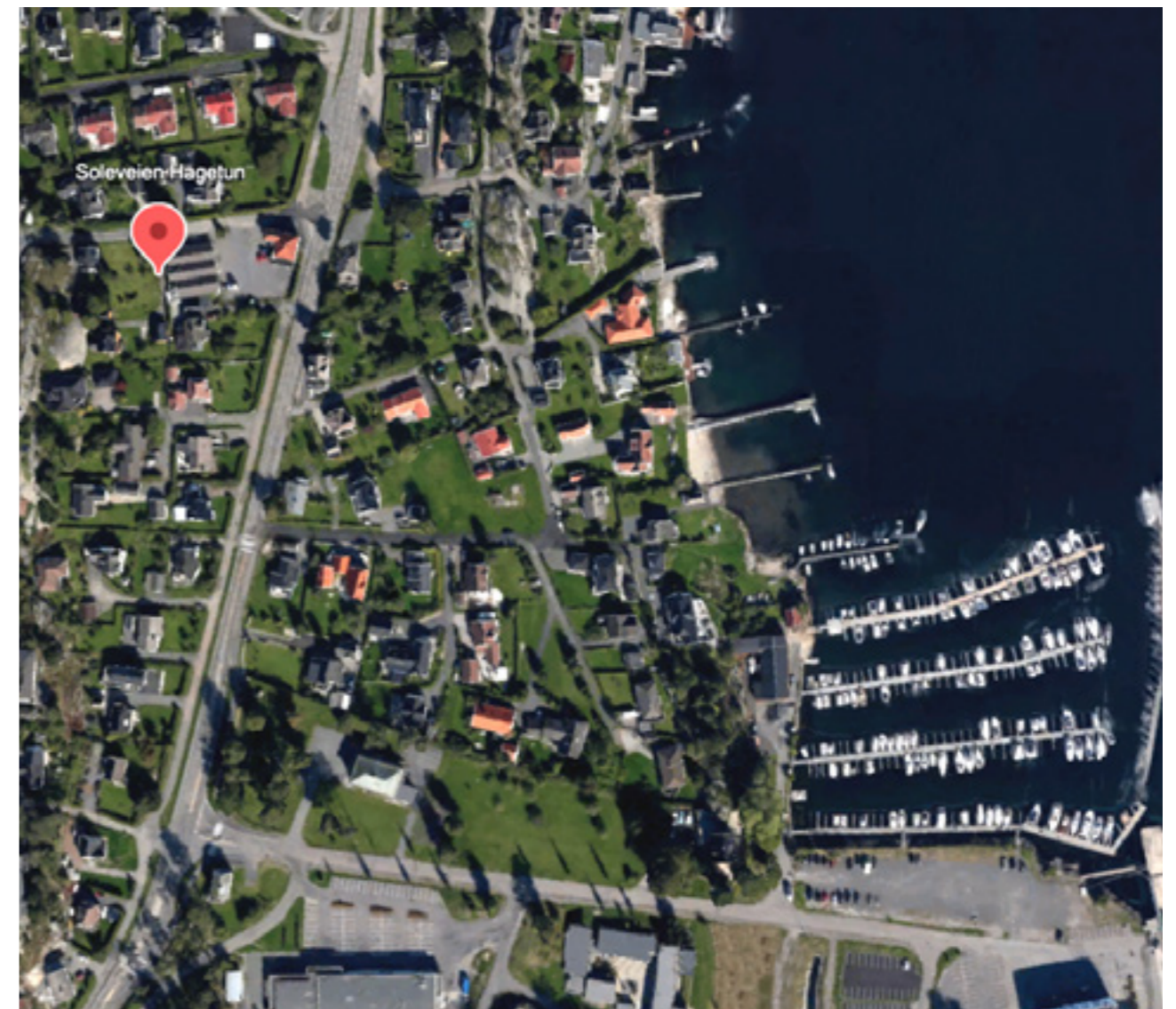
Kjøper du en av disse leilighetene i Soleveien Hagetun:

- H2-1C
- H3-UA
- H2-2C
- H2-3A

får du tilbud om fri bruk av båtplass i Thorøya Båthavn for den første sommersesongen etter innflytting.

En sjelden mulighet til å gjøre båtdrømmen enda litt enklere – helt fra start.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.



Bilde er hentet fra Google Earth

Tilpasninger fra HTH

Kjøkken / Bad / Garderobe



Omfang. Kjøkken leveres i henhold til salgstegninger. Det leveres kvalitets hvitevarer fra Bosch/Siemens, samt ventilator fra RørosHetta.

Hos HTH jobber vi målrettet med å sikre deg den beste løsningen når du kjøper. Kjøkkenet. Det betyr blant annet at det nye. Kjøkkenet ditt skal være en god investering som holder i mange år og som øker verdien av boligen din. Men like viktig er den daglige gleden og fornøyelsen som det helt riktige. Kjøkkenet gir.

Vi jobber alltid for å sikre at du kan nyte ditt nye drømmekjøkken med god samvittighet. Derfor er de fleste av våre fronter og benkeplater svanemerket. Svanemerket stiller krav som dekker hele produktets livssyklus.



Glatt Beige
NCS kode: S2005-Y20R.
Glatt Hvit
NCS kode: S0500-N.
Glatt Grå
NCS kode: S5500-N.
Glatt Støvgrå
NCS kode: S2500-N.



Illustrasjonsbilder fra HTH

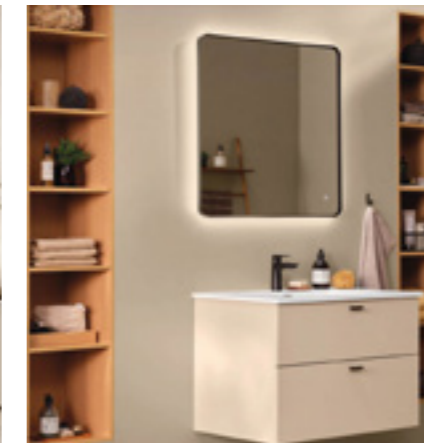


Kjøkken

Kjøkken leveres som standard i fronten Stockholm, platebelagt dekor med melaminoverflate i Lys Mokka. Nærmeste veiledende NCS-kode S4005-Y50R. Dette er en slitesterk og robust skapdør som tåler daglig bruk og er enkel å rengjøre. I tillegg er det skap som kontrast til denne, i fronten Glow, en lys tre-look med vertikal åretegning. Benkeplater leveres i 20 mm høytrykkslaminat, med en rekke farger å velge mellom i standard sortiment.



Standard. Kjøkken blandebatteri fra Tapwell med avstenging for oppvaskmaskin.



Bad

Et baderomsdesign fra HTH gir deg mulighet for å gi baderomsinnredningen et særpreg og sette et personlig touch på bademøblene dine. Baderomsinnredning leveres som standard i samme fronter som. Kjøkkenet. Det kan også gjøres tilvalg her, med flere fronter i samme prisgruppe. HTH kan være behjelpelig med å lage nisjer for innbygging av vaskemaskin/tørketrommel.



Standard bad blandebatteri fra Tapwell.



Garderobe

Garderobeser er ikke en del av leveransen som standard, men kan bestilles som tilvalg. Plassering er antydnet på salgstegning, men denne må tilpasses detaljert i den ferdige løsningen. HTH leverer garderobeskap i samme fronter som. Kjøkkenet og bad, og skyvedørsgarderobeser i flere farger og kvaliteter.



Standard servant: Marbre Bagno Matt

Design ditt nye. Kjøkken sammen med oss

Besøk vårt HTH showroom i Sandefjord.

Adresse til vårt visningssenter:
Raveien 140 i Sandefjord



Mona

Anette

Finn-Erik

Tilpasninger fra Flisekompaniet

Bad

Flisekompaniet ble etablert i 1979 og er Norges største forhandler av keramiske fliser. Flisekompaniet har 36 utsalgssteder i kombinasjon av egneide- og franchise avdelinger fra nord til sør i Norge, i tillegg til Norges ledende nettbutikk for fliser. Flisekompaniet fører et bredt vareutvalg av fliser og VVS-produkter til både det private og det profesjonelle markedet. Alle kunder skal alltid forvente god service, faglige råd og en hyggelig opplevelse i et møte hos Flisekompaniet.

Flisekompaniet tilbyr et bredt utvalg av fliser og VVS-produkter til det private markedet. De legger vekt på et bredt vareutvalg kombinert med høy faglig kompetanse og service. For Soleveien Hagetun Askim har vi valgt ut en serie med fliser du kan velge mellom helt kostnadsfritt. Som standard leveres badet med Perle flis i 60 x 60 cm og mosaikk i dusjsjonen.

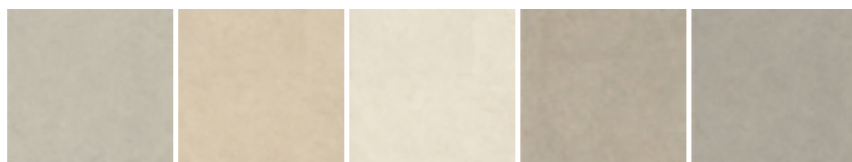
Dusjvegger og innredningsdetaljer leveres i sort utførelse. Krom kan velges hvis ønskelig uten fratrukk i prisen. Toalettet leveres som standard i hvit utførelse.



Illustrasjonsbilde fra Flise kompaniet

Gulv- og veggfliser

Perle leveres som standard flis. Øvrige fliser fra serien Lea Intense kan velges som kostnadsfrie tilvalg.



Perle Beige Klar Karamell Kreata

NB: Bildene av flisene kan avvike fra virkeligheten. Vi anbefaler å observere fliseprøver fra visningscenteret vårt.

Toalett og innredningsdetaljer i sort eller krom
Alle bad leveres komplett med toalett, servantbatteri, pop-up ventil, slukrist, dusjbatteri, dusjsett, håndklehenger, toalettappirhenger og knagger. Toalettet kommer som standard i hvit.



Standard sort – eller krom til samme pris

Alle bad leveres med sort innredning som standard fra Flisekompaniet. Krom kan velges hvis ønskelig uten fratrukk i prisen.



Vegger og overflater

Vegger / Gulv

Som standard males alle vegger i Jotun Sommersne og taket i hvit. Du kan velge mellom fire forskjellige farger på vegger i alle rom.

Du kan velge fritt mellom våre fem standard farger i boligen inkludert i prisen.

Ønsker du din egen fargepalett til din bolig? Ta kontakt med oss og gjør dine personlige valg sammen med vår salgskonsulent. Vi byr på rådgivning igjennom hele prosessen slik at du kan få din drømmebolig.



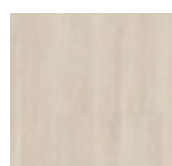
Jotun Sommersne Jotun Mohair



Jotun Sandbeige Jotun Hvit te



Jotun Klassisk hvit



Gulv

Som standard leveres Quick-step Majestic California i lys beige Eik laminat. Besøk vårt visningscenter for å se utvalget du kan velge iblandt som er inkludert i prisen. Har du et spesielt ønske innen gulv? Snakk med oss om dine muligheter.



Byggmessige tilpasninger

Vegger / Elektro / Layout

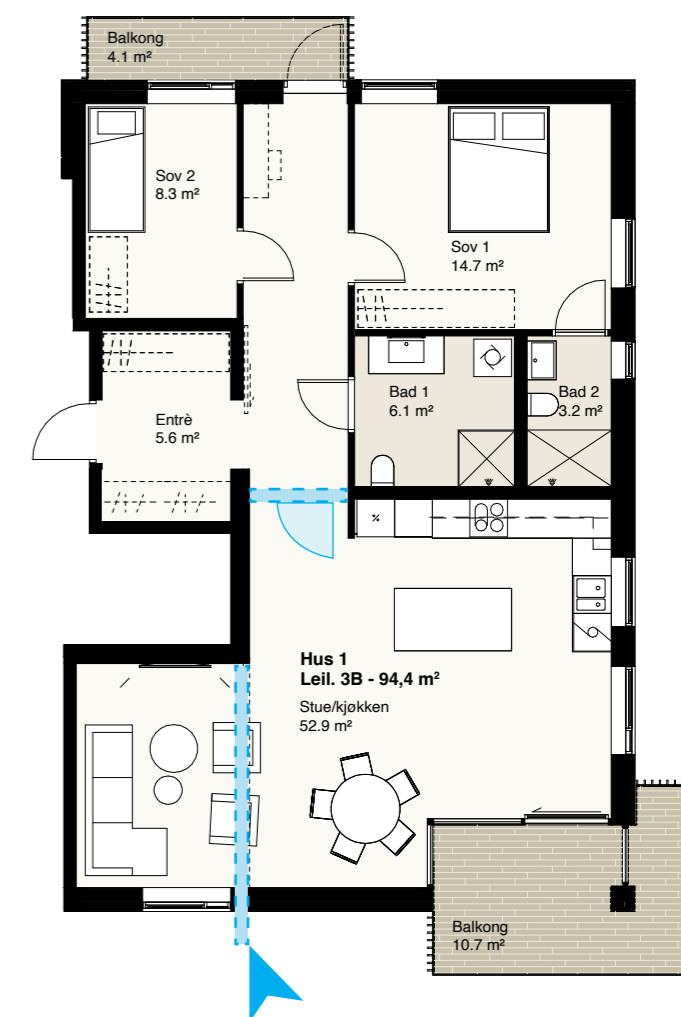
Vi ønsker å gi deg muligheten til å gjøre enda flere tilpasninger i boligen enn andre prosjekter kan gi deg. Ønsker du å flytte eller fjerne en vegg? Skape et enda større soverom eller garderobe?

Om du kjøper en leilighet i Soleveien Hagetun før byggestart får du muligheten til å påvirke selve planløsningen på din bolig. Vi strekker oss lenger for at du skal få din drømmebolig - uten at det skal koste deg skjorta.

Hva kan jeg endre?

Du kan påvirke plasseringen av interne vegger, stikkontakter, interne dører, plassering av spotter og kontaktpunkt for lys. Visse byggtekniske begrensninger vil forekomme.

Har du noen ideer i tankene? Kontakt oss for å ta samtalen om dine muligheter for tilpasninger.



Flytt vegg

Fjern vegg

Legg til stikkontakt

Design ditt nye hjem sammen med oss

Bestill dine tilpasninger ved å kontakte:
tommy@frydia.no
Telefon: 995010916

Adresse til vårt visningscenter:
Soleveien 2, Sandefjord

Leveransebeskrivelse

Utbygger/Selger:

Soleveien 2 AS

Arkitekter:

NSW Arkitektur AS, LundHagem Arkitekter AS og B16 Arkitektur og landskap AS.

Eiendomsmegler:

ASK Oslo Ekeberg

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgs-informasjonen (illustrasjoner, salgs- og kontrakts-tegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger tar også forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og planene.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen slik som: møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, belysning, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusdetaljer, blomsterkasser, beplantning etc.

Arealangivelser kan bli noe justert under detaljprosjektering, som kan påvirkes av tekniske installasjoner som vann, varme og ventilasjon. Slike installasjoner er ikke alltid inntegnet i kontrakts-tegningene, og deres endelige plassering vil bestemmes basert på byggets helhetlige utforming. Sjaktene for tekniske føringer kan derfor avvike fra det som vises i salgs-tegningene. Salgs-tegningene i prospekt er ikke egnet for måltaking. Det vil bli utarbeidet detaljerte arbeidstegninger som det vil bli bygget etter. De totale leilighets-størrelsene er avrundet til nærmeste hele tall.

Videre kan vindusstørrelser og åpningsbarhet, samt vindu- og dørplassering, avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur, energiberegninger og den arkitektoniske utforming av bygget. Dugg på vinduer med isolasjonskrav ihht. energikrav kan forekomme. Dette grunnet den gode isolasjonsevnen i vinduene. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Kjøkkentegning vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøtet. Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningsloven, herunder kravene i byggteknisk forskrift 2017 (TEK17). Alle

opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard. Følgelig vil slike endringer ikke gi grunnlag for prisavslag.

Lydisolasjon og skadedyr

Boligen leveres i samsvar med lydkravene i gjeldende NS 8175 klasse C, som tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift. Merk at opplevelsen av lyd er subjektiv, og noen kan oppleve støy selv om kravene er oppfylt.

Utbygger fraskriver seg ansvar for skadedyr som mus, maur, sølvkre, skjeggkre og lignende. Hvis slike problemer skyldes byggetekniske mangler, håndteres dette som en mangel i henhold til bustadsoppføringslova.

Byggkonstruksjon og materialbruk

Prosjektet består av 4 boligblokker på 2 og 3 etasjer som etableres over en felles sammenhengende garasje kjeller for parkering og fellesfunksjoner. Hus 4 har 4 etasjer og står utenfor p-kjeller. Hus 2 har et næringslokale i kjeller på ca 100m². Hus 3 har leiligheter i kjeller/sokkeletasje mot vest utenfor p-kjeller.

Alle hus over kjeller/sokkel oppføres fortrinnsvis i trekonstruksjoner med betong der det er hensiktsmessig (kjeller og heis/trappesjakter).

Takene utføres som saltaksløsninger.

Takvann føres ned ved hjelp av takrenner og nedløp utvendig på byggene til åpent overvanns-system.

Utomhusområder

Uteområdene er ikke endelig detaljprosjektet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i utforming og materialvalg. Utomhus-arealer vil hovedsakelig bestå av betongdekker med stedvis innslag av beplantning, trær og arealer med gress foran balkonger/leiligheter. Se utomhusplan.

INNVENDIG STANDARD

Generelt

Der det er spesifisert referanseprodukter tas det generelt forbehold om at det kan leveres tilsvarende og/eller likeverdige produkter uten vesentlig å forringe den generelle standard.

Innvendige overflater

Nyanseforskjeller i overflater, fliser og treverk kan forekomme som følge av ulike produksjonspartier/batcher.

Gulv

Bad, WC og vaskerom får fliser i størrelsen 60x60 cm, med nedsenket dusjsone med 5x5 cm fliser. Rommene bygges etter gjeldende krav i TEK-17. Øvrige rom leveres med en-stavs laminat av god kvalitet for brukervennlighet og lang levetid (Fire forskjellige farger både på flis og laminat uten ekstra kost).

Vegger

Vegger på bad leveres med fliser 60x60 cm med 4 forskjellige farger kostnadsfritt. Øvrige vegger males i en standardfarge Sommersne 1928. Det kan kostnadsfritt velges én farge per rom fra fem utvalgte standardfarger. Ønskes andre farger eller materialer, finnes det valgmuligheter i tilvalg. På wc og vaskerom leveres malte vegger med sokkelflis. Vær oppmerksom på at skjøter i gips kan bli synlige ved spesielle lysforhold. Overflatekvalitet på malerarbeid er klasse K2.

Himling

Tak i boligene leveres hovedsakelig som sparklet og malt gips, dersom betong leveres som hovedbærekonstruksjon, vil takene være i helsparklet betong hvitmalt. Eventuelle tak i bod/ teknisk leveres som T-profil himling. Rørføringer vil i størst mulig grad skjules i vegger og etasjeskillere, men innkassinger eller nedføringer kan forekomme i enkelte rom, eksempelvis i entré, bad og tekniske soner. Disse vil behandles likt med øvrige flater.

Den generelle himlingshøyden vil være ca. 2,5 meter. Deler av himlingene vil bli utført som nedsenket til ca. 2,2 meter der dette er nødvendig pga. tekniske føringer eller der ventilasjonsaggregatet ligger over himling i bad, entre og gang.

INNREDNING

Kjøkken/garderobe

Kjøkken fra HTH leveres som standard, type front Stockholm, platebelagt dekor med melaminoverflate i Lys Mokka, eller tilsvarende dersom sortimentet skulle utgå. Nærmeste veiledende NCS-kode S4005-Y50R. Dette er en slitesterk og robust skapdør som tåler daglig bruk og er enkel å rengjøre. I tillegg er det skap som kontrast til denne, i fronten Glow, en lys tre-look med vertikal åretegning. Benkeplater leveres i 20 mm høytrykkslaminat, med en rekke farger å velge mellom i standard sortiment. For flere detaljer, se romskjema. Det leveres ikke garderobeskap som standard. Dette kan imidlertid bestilles under tilvalgsprosessen.

Bad

Baderomsinnredning fra HTH leveres som standard i samme fronter som kjøkken. Det kan også gjøres tilvalg her, med flere fronter i samme prisgruppe. HTH kan være behjelpelig med å lage nisjer for innbygging av vaskemaskin/tørketrommel (tilvalg). Dusj med glassvegger, krom dusjgarnityr og blandebatteri. Vegghengt toalett i hvit porselen med soft-close sete.

Garderobe

Garderobeskap er ikke inkludert som standard, men kan bestilles som tilvalg. Plassering er antydnet på tegning, men må tilpasses detaljer i den ferdige løsningen.

Vinduer og terrassedører

Det leveres trevinduer med energiglass i henhold til forskriftskrav. Balkongdører leveres som skyve- eller slagdør ihht. leilighetsplanene. Tomrør leveres for utvendig solskjerming. Solskjerming kan bestilles som tilvalg.

Listverk

Gulvlister hvitmalt klassisk hvit med synlige spiker/skruehull. Ved betong- eller murvegger festes listene med skruer. Vindus-smyg leveres listefritt i gips. Overgangen mellom vegg og tak er uten lister. Øvrig listverk leveres med synlige festepunkter.

Dører

Innerdører leveres i klassisk hvit utførelse med dempelist, klassisk hvite glatte gerikter og synlige spikerhull. Dørvridere leveres i krom. Andre dørtypen og vridere kan bestilles som tilvalg. Slett leilighetsdør i klassisk lys grå farge.

Balkonger

Balkongdekkene utføres i treverk med 28x120 Møre Royal med riller, med avrenningsplater for å hindre vann til nabo under. NB! Det kan forekomme drypp fra tak/balkonger over, da disse platene ikke er 100% tette. (Om det velges konstruksjon i betong, vil himling i balkongen bestå av betong). Balkongrekkeverk i glass. Underside av balkongen vil få brannhemmende flater (type cembrit el. lign). Terrasser på bakkeplan utføres med 28x120 Møre Royal med riller.

Fasader

Fasader utføres med isolerte bindingsverksvegger og vedlikeholdsvennlig kledning fra Møre Royal / Malmfuru el. lign. Naturlige fargevariasjoner og patinering må påregnes. Bygg 4 får pussede fasader.

Låssystem og beslag

Leilighetene leveres med 3 stk nøkler. All utvendig skallsikring leveres med elektronisk låssystem (Kode/brikker).

Postkassene vil bli plassert i samarbeid med postvesenet. Fortrinnsvis vil plassering bli på innsiden av garasjeport.

Det leveres to portåpnere pr. garasjeplass. Sportsboder i fellesareal og i parkeringsareal leveres klargjort for hengelås.

Fellesarealer og kjeller

På fellesarealer leveres det fliser eller med slipte overflater i betong i trappeoppganger/trapper samt hovedinnganger, Kjeller leveres med betongdekke eller asfalt. De andre rommene i kjeller/fellesarealer og boder leveres med epoxy malte betonggulv.

Parkeringsplasser er markert med linjer og merket med parkeringsplassnummer.

Parkeringsareal og øvrige arealer i kjeller er tempererte dvs. over + 5 grader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme med varmekabler på badegulv. Vannbåren varme i kombinasjon med en væske-vann-varmepumpe, også kjent som bergvarmepumpe, vil ha betydelige økonomiske fordeler for den enkelte kjøper.

Varmepumpen utnytter varmen fra grunnfjell og bidrar til å dekke husstandens behov for oppvarming og varmtvann. Dette gjør den til en av de mest energieffektive varmekildene som finnes i dag. I tillegg er et vannbårent system en komfortabel og miljøvennlig løsning for boligen, som også bidrar til høyere boligverdi ved et fremtidig salg.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult. Unntak kan forekomme på lyd- eller betongvegger. Stikkontakter og lysopplegg følger NEK-standard. I tilfeller der det ikke er tilstrekkelig plass i taket, monteres veggbelysning. Kjøkkenet får lys under overskap og lampepunkt i tak. På balkong/terrasse leveres lys og dobbel stikkontakt. Ønskes det fremtidig opplegg for varmelampe på terrasse/balkong, er det lurt å bestille ekstra kurs fra elektriker som tilvalg. LED-downlights leveres i gang/entré og bad. LED-downlights i øvrige oppholdsrom leveres ikke, men kan kjøpes som tilvalg. Lampepunkter i stue, soverom og kjøkken leveres med bryterstyrt stikkontakt på vegg.

Det gjøres klart for montering av utvendig solskjerming som tilvalg. Ladepunkter for el-bil vil bli tilrettelagt i kjeller på alle p-plasser. Ladestasjon må bestilles som tilvalg.

Det vil bli tilrettelagt for lading av el-sykler og rullestol i kjeller på fellesanlegg med 16 Amp. stikk.

Sanitær

Sanitæranlegg leveres komplett i henhold til gjeldende forskrift. Hovedstoppekran plasseres i rørskap i hver bolig. Opplegg for vaskemaskin monteres på anvist sted i bad, vaskerom. Vaskemaskin medfølger ikke.

Ventilasjonssystem

Boligene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning som betjener alle rom. Ventilasjonsaggregat skal fortrinnsvis plasseres over himling i entre eller på vegg i bod i leilighetene. Luftinntak/luftutkast i yttervegg. Kjøkkenavtrekk leveres med gjenvinning/kullfilterløsning. Parkeringskjeller, trapperom osv. ventileres forskriftsmessig.

Tv/internett

Boligene leveres forberedt for TV og internett. Utbygger inngår kollektiv avtale med ønsket leverandør. Hver boenhet bestiller selv de tjenestene de ønsker og får egen faktura på det de kjøper.

Ringeklokke/porttelefon

Leilighetene leveres med porttelefon til hver leilighet. Ringetablå/porttelefon plasseres ved trappeoppgangen til hvert hus. Samtlige leiligheter leveres med belyst ringeklokke

som plasseres på åpningssiden av døren.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da alle detaljer ikke er ferdig prosjektert. Det kan derfor forekomme endringer av plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system i hver enkelt leilighet. Plassering vil være tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Brannsikkerhet

Alle leiligheter utstyres med boligsprinkling, brannalarmanlegg med felles sentral og nødvendig slukkeutstyr i henhold til forskriftene. 6 kg pulverapparat leveres til hver leilighet ved overlevering.

Tilvalgsmuligheter for tekniske installasjoner

I tillegg til standardleveransen har kjøper mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger. Tilvalg inkluderer fargevalg, plassering av enkelte vegger, overflater og lignende. Etter hvert som byggeprosessen skrider frem, kan utvalget av tilvalg bli begrenset.

Det er ikke anledning til å trekke ut leveranser eller bruke egne leverandører utenom prosjektets rammer. Det er heller ikke mulig å flytte tekniske installasjoner som ventilasjon, el-opplegg eller VVS, men stikkontakter kan tilpasses i samarbeid med elektriker under tilvalgsmøte.

Det gis ingen prisreduksjon dersom tilvalg anses som billigere enn standardløsning.

FDV-dokumentasjon

Komplett FDV-dokumentasjon for relevante produkter og tekniske installasjoner leveres digitalt ved overtakelse.

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 70% av totalverdien i prosjektet er forhåndssolgt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.02.2027.

Selger forbeholder seg retten til å forlenge fristen ytterligere om kjøper og selger samtykker til dette.

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Bygging forventes igangsatt i løpet av 1. kvartal 2027 og forventes ferdigstilt ca. 14 måneder etter oppstart.

Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell re-seksjonering og andre eventuelle disposisjoner som kreves for å realisere prosjektet, og vil på selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning og oppholdsarealer. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom, terrasser og balkonger. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligens totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling.

Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger, prospekt og internettside. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult ved innkassinger.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie. Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. HTH) kan endres dersom uforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder byggherre seg retten til å

endre leverandør til annen anerkjent leverandør.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer. Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter på seksjonene som selges, og som har med prosjektet å gjøre. Dette er for eksempel heftelser med rettigheter til felles kommunikasjonsakser, teknisk infrastruktur, og andre anlegg og installasjoner i anledning prosjektet, og avklaring/etablering av rettighet i forhold til omkringliggende grunneiendommer og allmennheten. Dette er nye heftelser/rettigheter som en kjøper må akseptere.

Iht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper. Utbygger kan akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner §23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette.

Utbygger krever et honorar stort kr 50 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmaterieill i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Varme/sanitær	Ventilasjon	Innredning
Entre	Flis 60x60 cm	Sparklet og malt betong eller gips farge Sommersne NCS 1102-Y10R.	Nedforet himlig, 13 mm gips farge hvit matt NCS S0500-N Klassisk hvit.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Downlights koblet over dimmer. Leveres i hvit Elko Standard el. tilsvarende.	Vannbårent varmeanlegg med individuell temperaturregulering igulv, ellers ingen varmekilde.	Balansert ventilasjon	Garderobes leveres ikke som standard.
Gang	1-stavs laminat.		Sparklet og malt farge NCS S0500-N Klassisk hvit, synlige fuger kan forekomme.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Kjøkken leveres med dimbar underbelysning under overskap. Leveres i hvit Elko Standard el. tilsvarende.	Blandebatteri, type Oras Saga e.l. Vannbårent varmeanlegg med individuell temperaturregulering igulv, ellers ingen varmekilde.	Kjøkkenventilator med resirkulerende kullfilterløsning og komfyrvakt. Bredden på ventilator tilpasses størrelse på koketopp. Balansert ventilasjon. Røros Slide Sense med integrert komfyrvakt som opsjon.	Kjøkkenløsning iht.salgstegning. Type Stockholm/Glow fra HTH. Overskap, med føring opp til tak. Overskap leveres med innfelt LED-belysning. Underskap og overskap leveres med demping. Nedfelt enkel vaskekum i stål.
Kjøkken	Dørterskler tilpasses fargen til laminaten.			Brytere og stikk iht. gjeldende NEK <ul style="list-style-type: none"> 1 stk lampepunkt i tak over bryter 1 stk tomrør for datapunkt 1 stk tomrør for antenne Leveres i hvit Elko Standard el. tilsvarende	Vannbårent varmeanlegg med individuell temperaturregulering i gulv, ellers ingen varmekilde.		
Stue				Elektrisk panelovn på vegg	Balansert ventilasjon		
Soverom							Garderobes leveres ikke som standard.
Bad 1 / Bad 2	Flis 60x60, dusjsone 5x5 cm	Flis 60x60 cm	Nedforet himlig, Sparklet og malt farge NCS S0500-N Klassisk hvit.	<ul style="list-style-type: none"> 1 stk dobbelstikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel 1 stk dobbel stikkontakt ved speil 1 stk spotbelysning på vegg over vask eller lys i speil 4 (bad 1) / 2 (bad 2) downlights koblet over dimmer Leveres i hvit Elko Standard el. tilsvarende	<ul style="list-style-type: none"> Blandebatteri type Oras Safira e.l. Dusjbatteri type Oras Oramix e.l. Oras Apollo dusjsett e.l. Vegghengt klosett type Nika e.l. Tilkobling av avløp for vaskemaskin, evt. teknisk skap ihht. behov. Vannbårent varmeanlegg med individuell temperaturregulering i gulv.		Baderomsinnredning iht. salgstegning. Type Glow fra HTH (flere farger å velge mellom) Det leveres speil med integrert lys i bredde med innredning, og heldekkende matt hvit vask som standard.
Balkong/terasse	Tregulv av type Møre Royal e.l.			<ul style="list-style-type: none"> 1 stk dobbel utendørs stikkontakt 1 stk utendørs lampepunkt koblet over bryter 1 stk tomrør for varmelampe. 		HVITEVARER: KJØKKEN: Hvitevarer fra Bosch/Siemens. Platetopp, induksjon. Ovn for innbygging. Helintegrert oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. ANNET: ENTRE: Kompaktdør med FG-godkjent sylindrelås med inbruddsforsterket sluttstykke, 3 stk nøkkler eller 3 stk brikker for adgangskontroll. ENTRE, GANG, KJØKKEN, STUE, SOVEROM, BAD: Dører Sweedor klassisk hvit eller tilsvarende Flat terskel i samme fargenyans som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Dørvrider i rustfritt stål. Gerikter rundt dører 15x70 mm glattkant NCS S0500-N Klassisk hvit. Gerikter leveres med synlige spikerhoder. Føring rundt vinduer utføres listefritt med gips. Gipsføring males i samme farge som vegg. Fotlist føres inn i smyg mot vinduskarm. INNVENDIG TRAPPEROM: Postkasser i system med systemnøkkel, postkasseskilt. Dørsrilt til hver leilighet SPORTSBODER: Låsbar dør klargjort for hengelås. Merking av bod. GARASJE: Garaasjeport 1 stk i hht. tegning 1 stk styringsenhet pr. leilighet	
Mark terasse							
Innvendig trapperom	Flis på gulv og i inntrinn eller slipt betonggulv og inntrinn.	Betong: sparklet og malt. Farge ihht. skjema arkitekt.	Farge hvit, sparklet og malt, synlige fuger kan forekomme eventuelt hvit systemhimling.	Belysning Energibesparende styring av lys med bevegelse eller tid Porttelefon med kamera, calling v/ hovedinngang.	Vannbårent varmeanlegg med individuell temperaturregulering via radiator, ellers ingen varmekilde.		
Sportsboder	Betonggulv	Støvbinding/maling av ubehandlet betong. Farge hvit lettvegger mellom boder i netting type Troax e.l.	Støvbinding/maling av ubehandlet betong.	Takmontert belysning, energibesparende styring ved bevegelse eller tid.			
Garasje	Betondekke, oppmerkede/nummererte p-plasser.	Maling av ubehandlet betong.	Maling av ubehandlet betong.		Gulv med fall mot renne. Vann må pumpes ut ved store mengder. Vannbårent varmeanlegg med temperaturregulering via konvektor, ellers ingen varmekilde.		

Nabolagsprofil

Soleveien 2 - Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
92/100



Kvalitet på skolene
86/100



Naboskapet
75/100

Offentlig transport

Hystad Linje 01, 04	1 min 0.1 km	🚶
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	6 min 3.6 km	🚌
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.7 km	🚆
Sandefjord lufthavn Torp	17 min	✈️

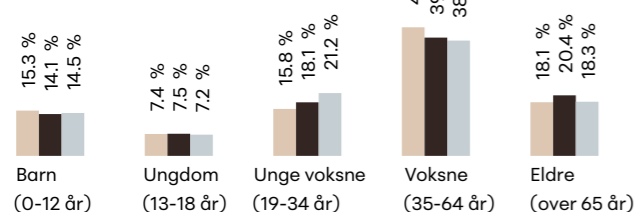
Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 360 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km	🚶
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km	🚶
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 4.6 km	🚌
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 5.1 km	🚌

Ladepunkt for el-bil

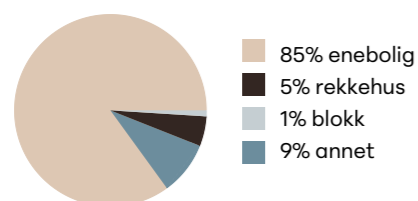
Uno-X Thorøya	5 min	🚶
---------------	-------	---

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hystad/Lystad	1 992	867
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Boligmasse



Barnehager

Sole barnehage (1-5 år)	8 min 0.7 km	🚶
Ranvik barnehage (1-5 år)	20 min 1.8 km	🚶
Noahs Ark Solkollen barnehage (1-5 år)	4 min 2.1 km	🚌

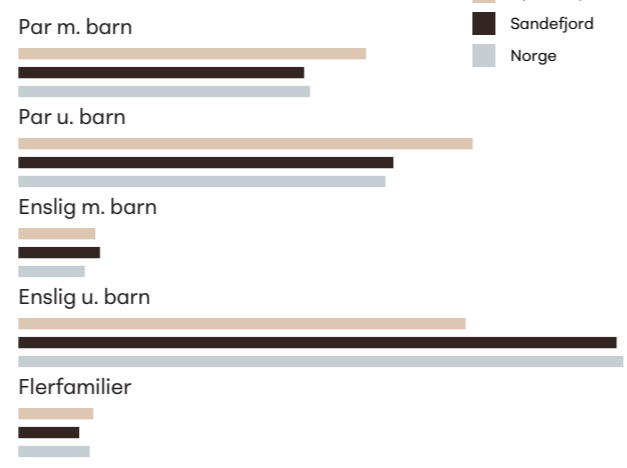
Dagligvare

Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km	🚶
Kiwi Ranvikskogen PostNord	20 min 1.7 km	🚶

Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min	🚌
Gokstad Apotek, Åsane	21 min	🚶

Familiesammensetning



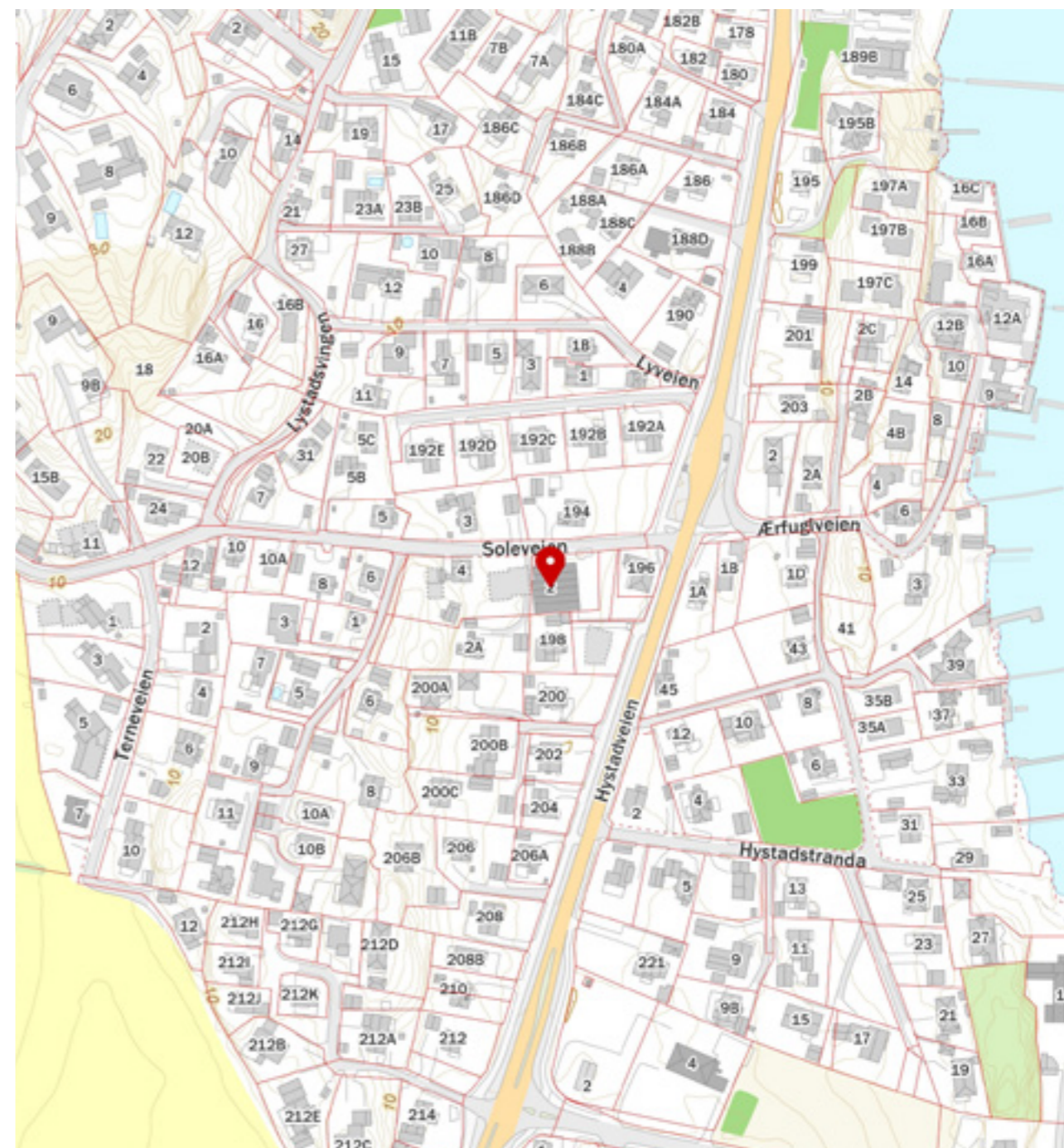
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Store Berganhallen Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.4 km	🚶
Ranvik ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	21 min 1.8 km	🚶
Team treningssenter	19 min	🚶
Pro Gym Sandefjord	6 min	🚌



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Hus 1 | 6 leiligheter



Hus 2 | 7 leiligheter

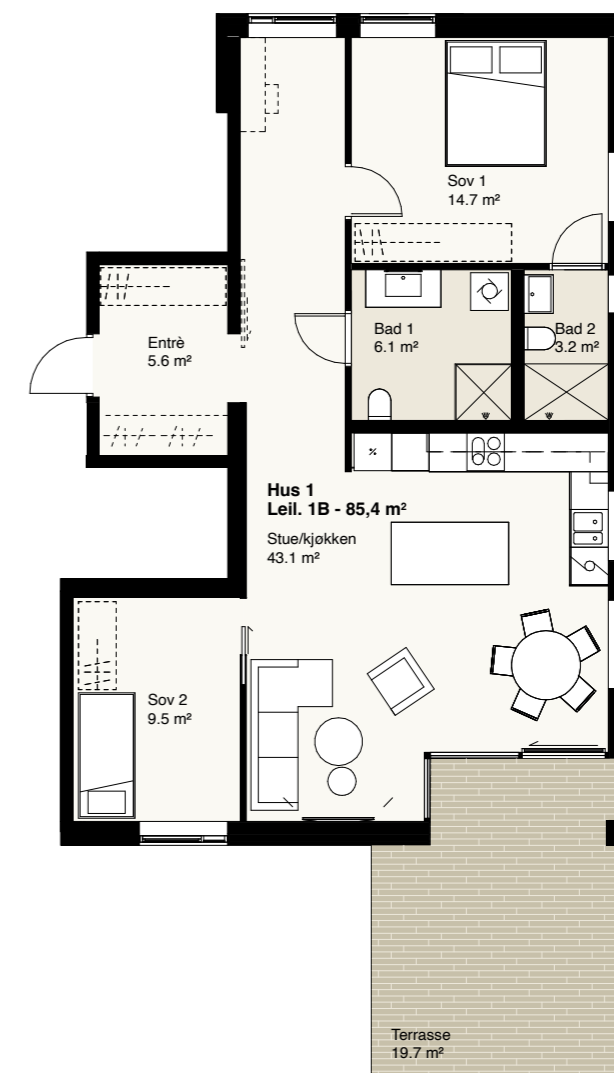
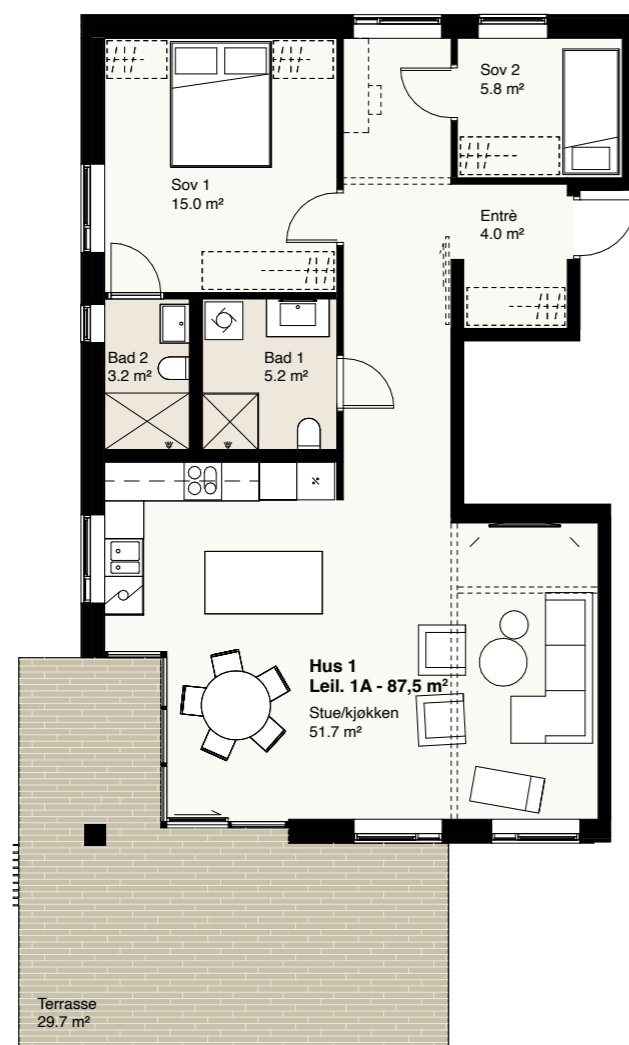


Hus 3 | 7 leiligheter



Hus 4 | 10 leiligheter





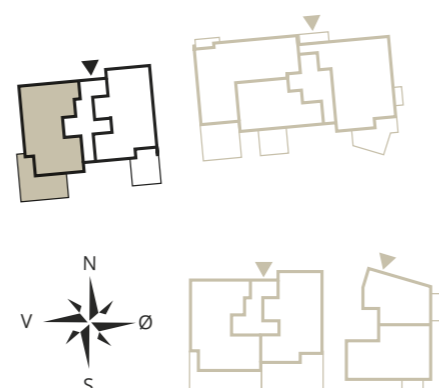
Leilighet H1-1A

BRA:	Boareal med boder:	92,5 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	87,5 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	29,7 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med terrasse og beplantet hekk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 1 - Etasje 1



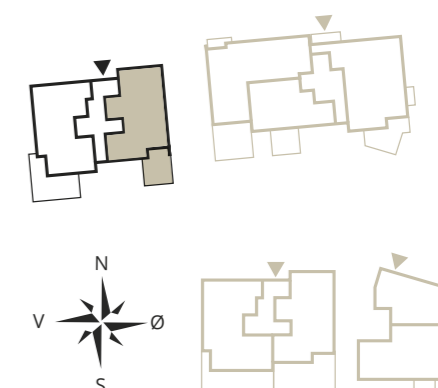
Leilighet H1-1B

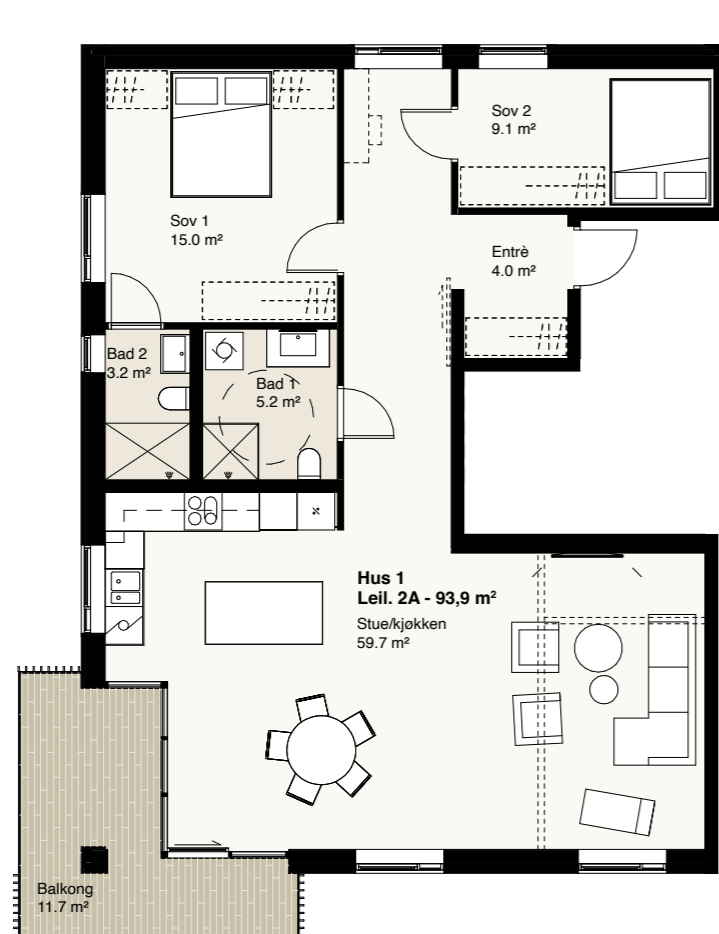
BRA:	Boareal med boder:	90,4 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	85,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	19,7 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med terrasse og beplantet hekk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 1 - Etasje 1





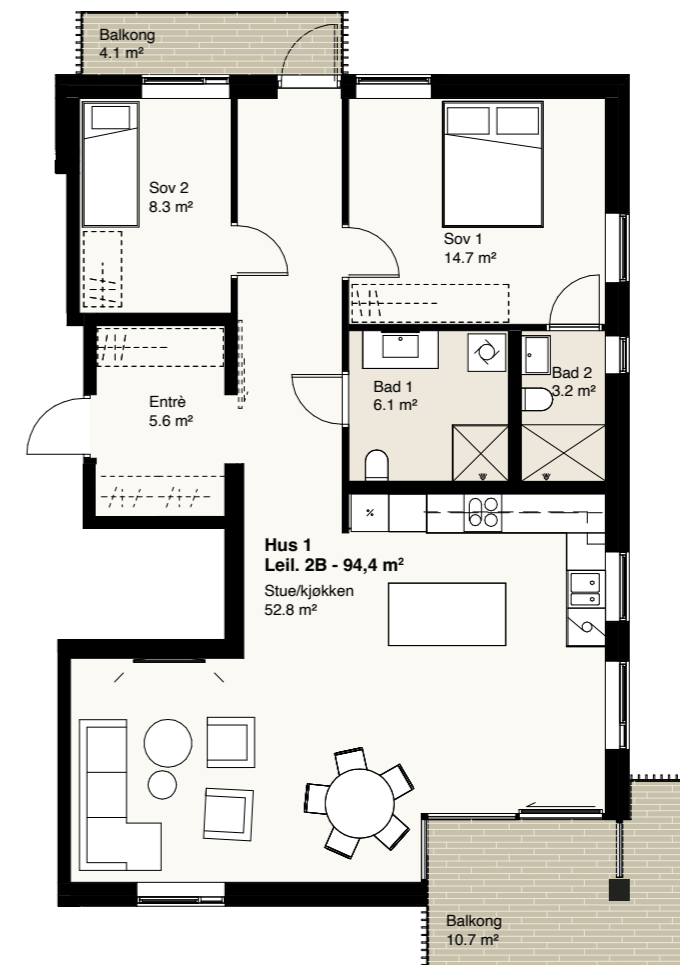
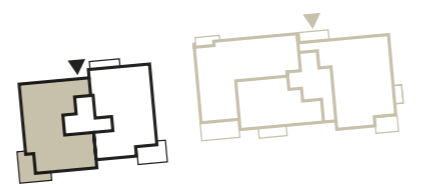
Leilighet H1-2A

BRA:	Boareal med boder:	98,9 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	93,9 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	11,7 m ²

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 1 - Etasje 2



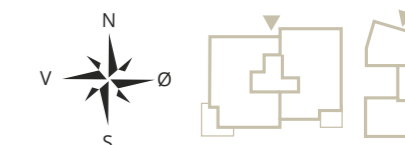
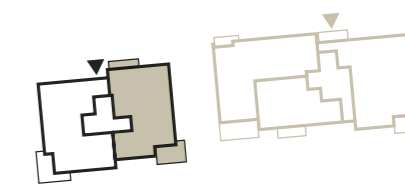
Leilighet H1-2B

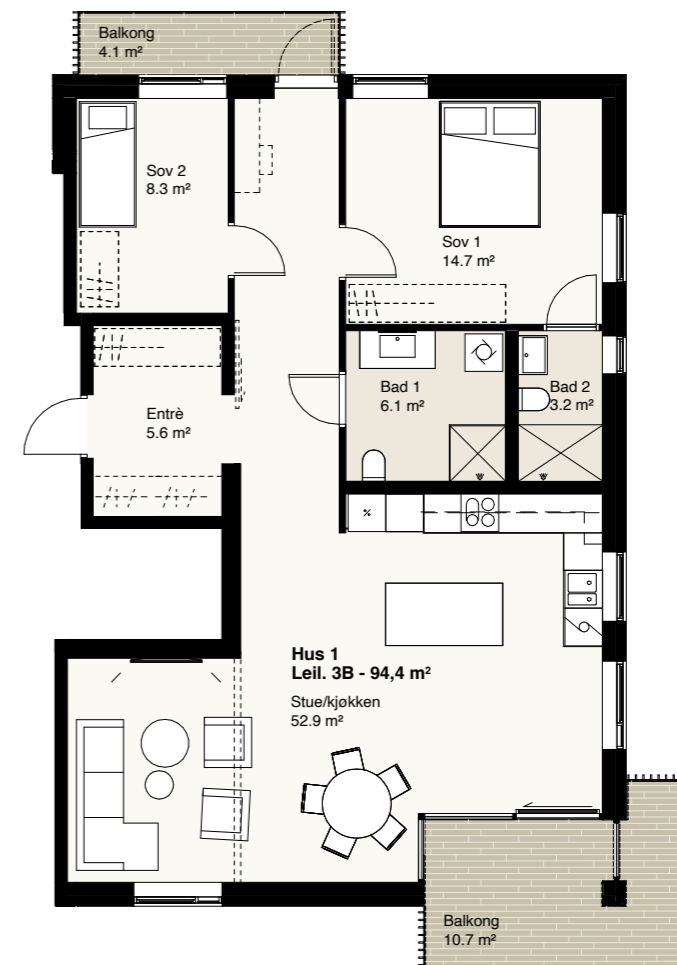
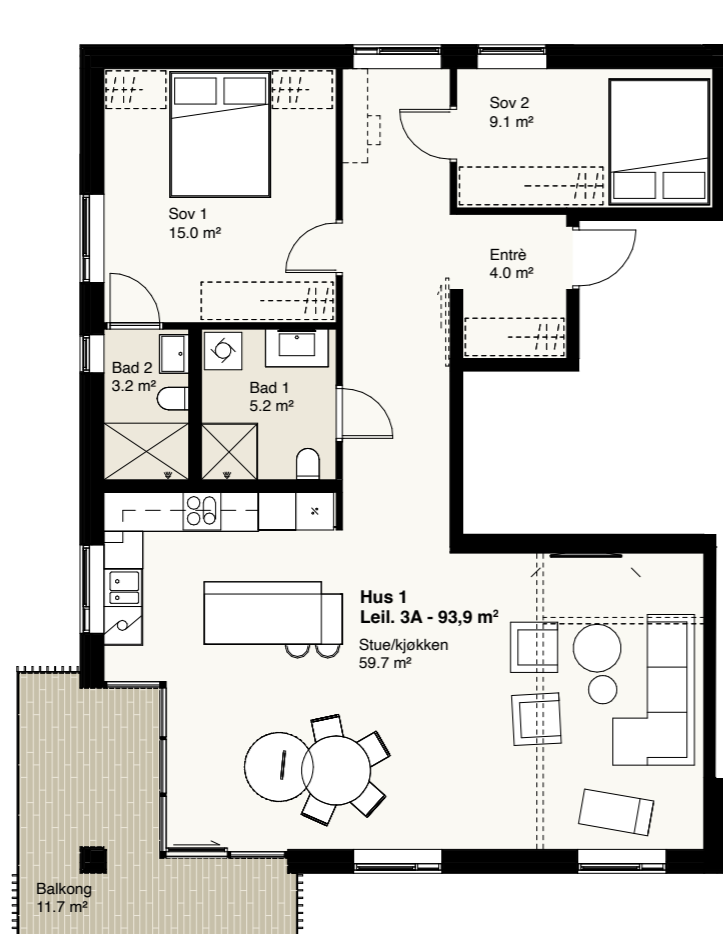
BRA:	Boareal med boder:	99,4 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	94,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	10,7 m ²

3-roms leilighet i 2. etasje med to balkonger og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 1 - Etasje 2





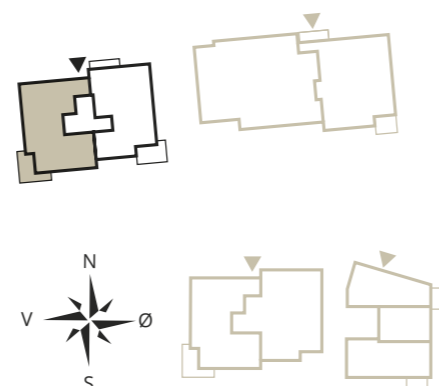
Leilighet H1-3A

BRA:	Boareal med boder:	98,9 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	93,9 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	11,7 m ²

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 1 - Etasje 3



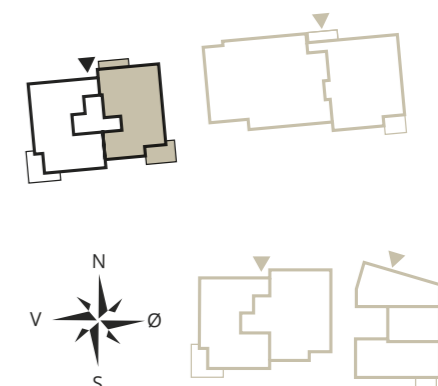
Leilighet H1-3B

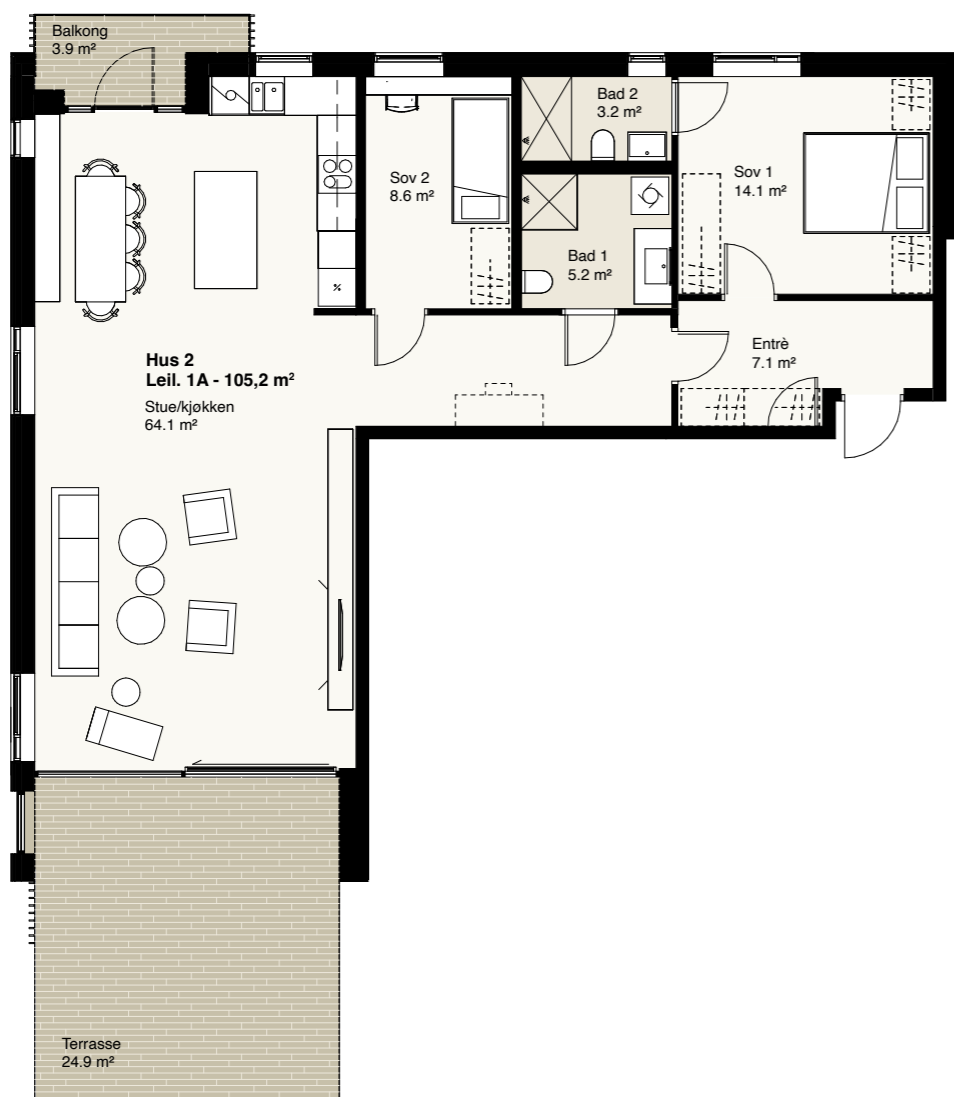
BRA:	Boareal med boder:	99,4 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	94,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	10,7 m ²

3-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 1 - Etasje 3





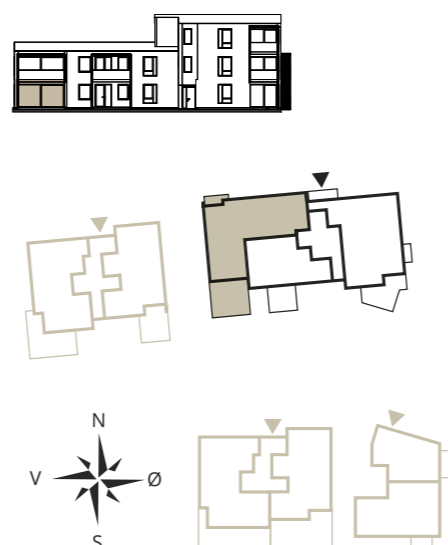
Leilighet H2-1A

BRA:	Boareal med boder:	110,2 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	105,2 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	28,8 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med terrasse og beplantet hekk, tre soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 2 - Etasje 1



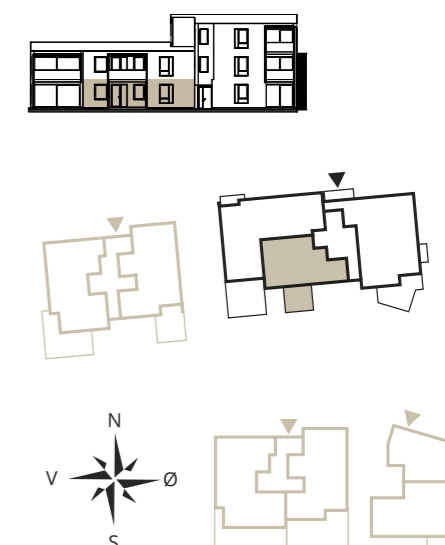
Leilighet H2-1B

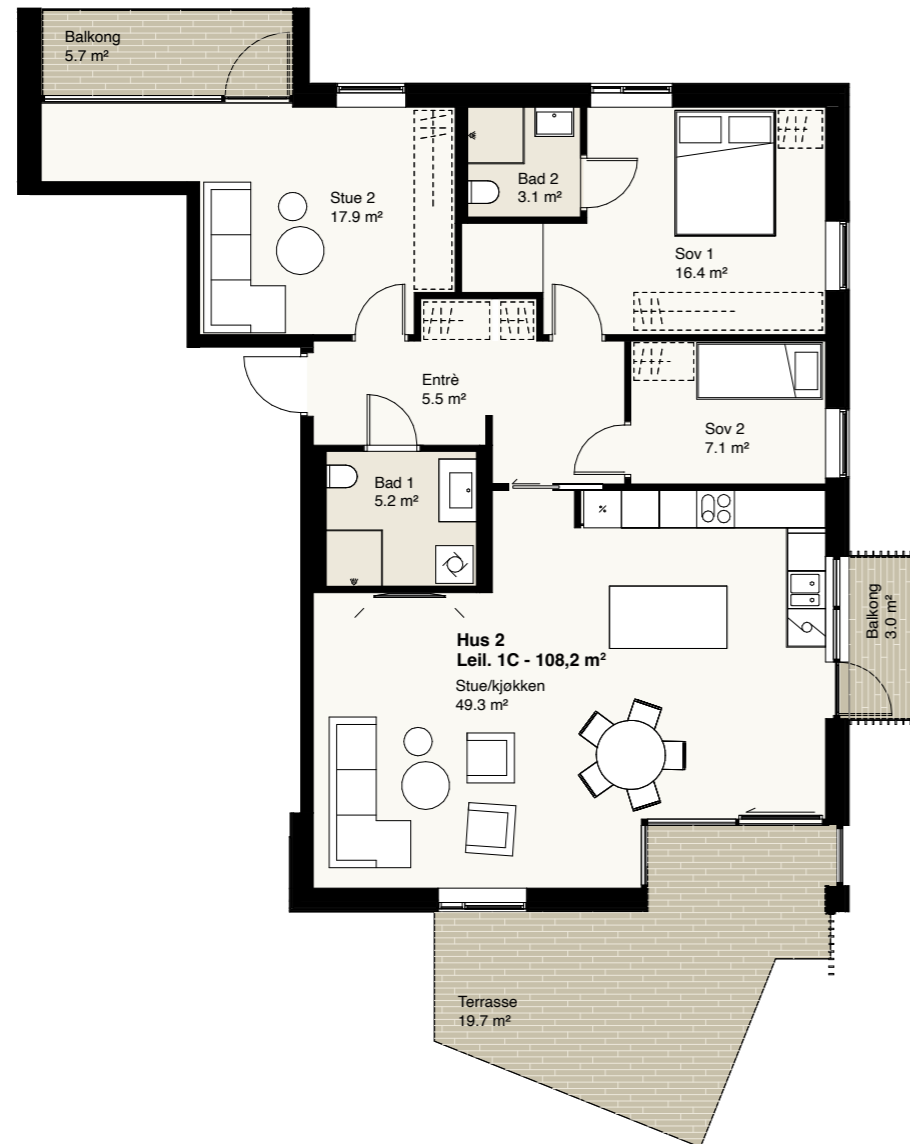
BRA:	Boareal med boder:	69,7 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	64,7 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	14,1 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med terrasse og beplantet hekk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 2 - Etasje 1





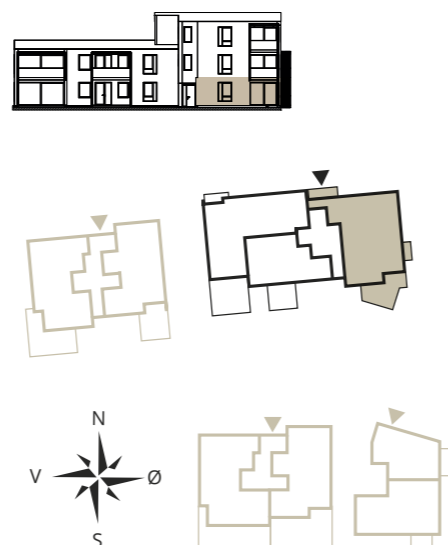
Leilighet H2-1C

BRA:	Boareal med boder:	113,2 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	108,2 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	25,4 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med to balkonger + terrasse og glassrekkverk og beplantet hekk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 2 - Etasje 1



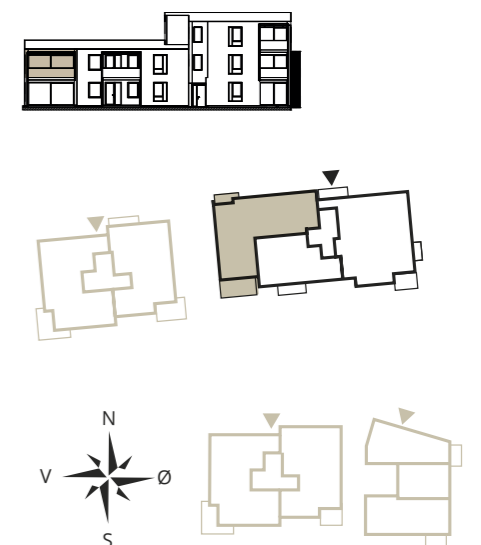
Leilighet H2-2A

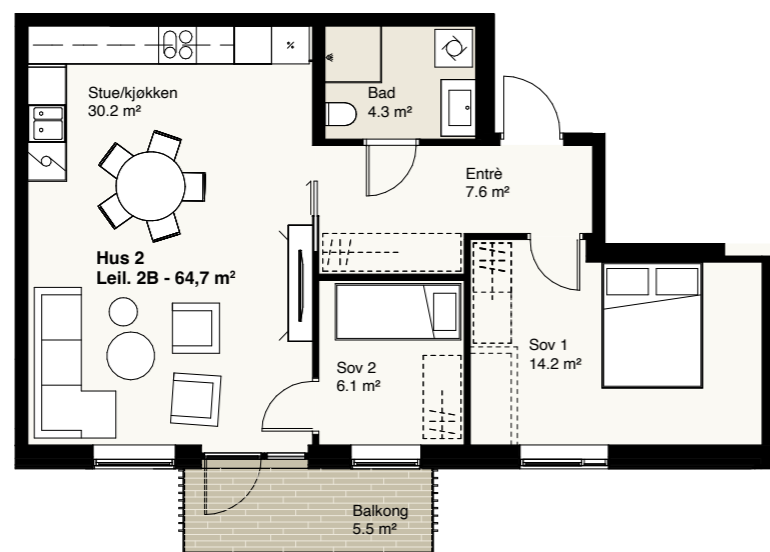
BRA:	Boareal med boder:	110,2 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	105,2 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	16,8 m ²

3-roms leilighet i 2. etasje med to balkonger og glassrekkverk, tre soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 2 - Etasje 2





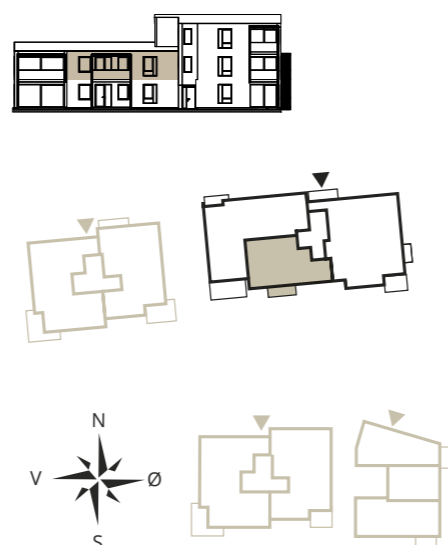
Leilighet H2-2B

BRA:	Boareal med boder:	69,7 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	64,7 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	5,5 m ²

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 2 - Etasje 2



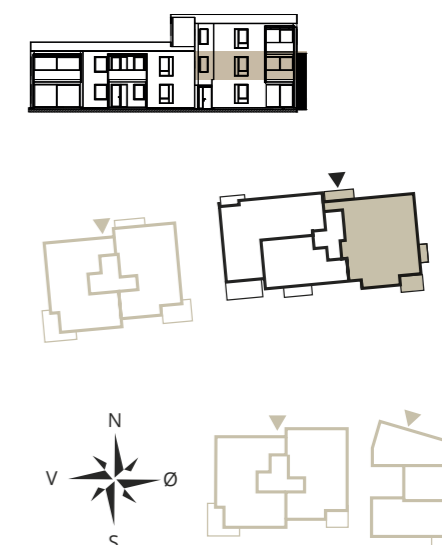
Leilighet H2-2C

BRA:	Boareal med boder:	130 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	125 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	15,1 m ²

3-roms leilighet i 2. etasje med tre balkonger og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 2 - Etasje 2





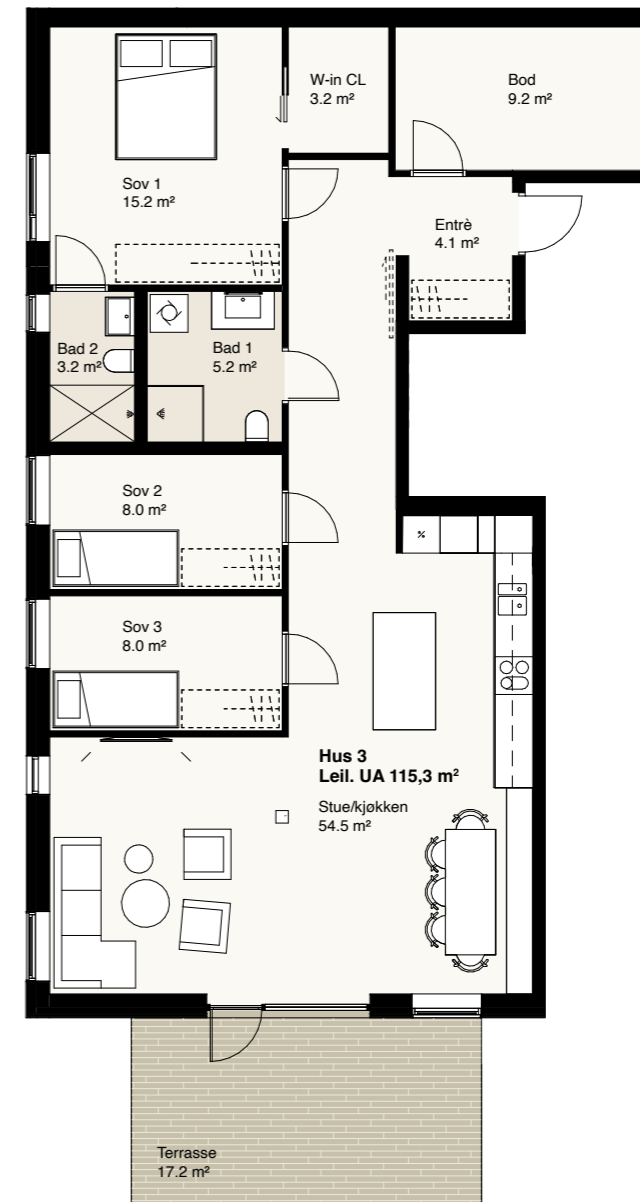
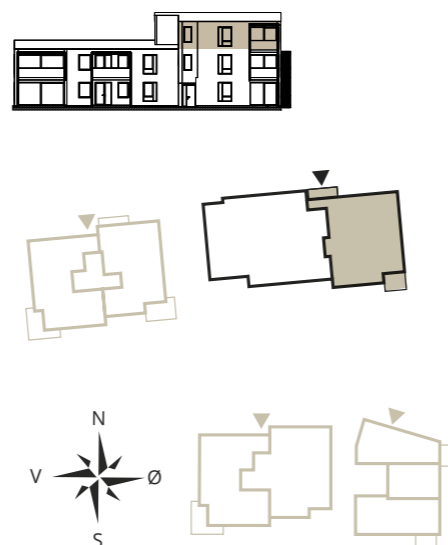
Leilighet H2-3A

BRA:	Boareal med boder:	130 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	125 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	12,3 m ²

4-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger og beplantet hekk, tre soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 2 - Etasje 3



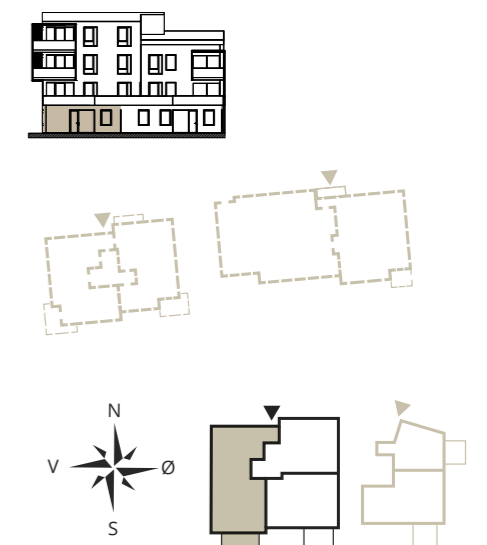
Leilighet H3-UA

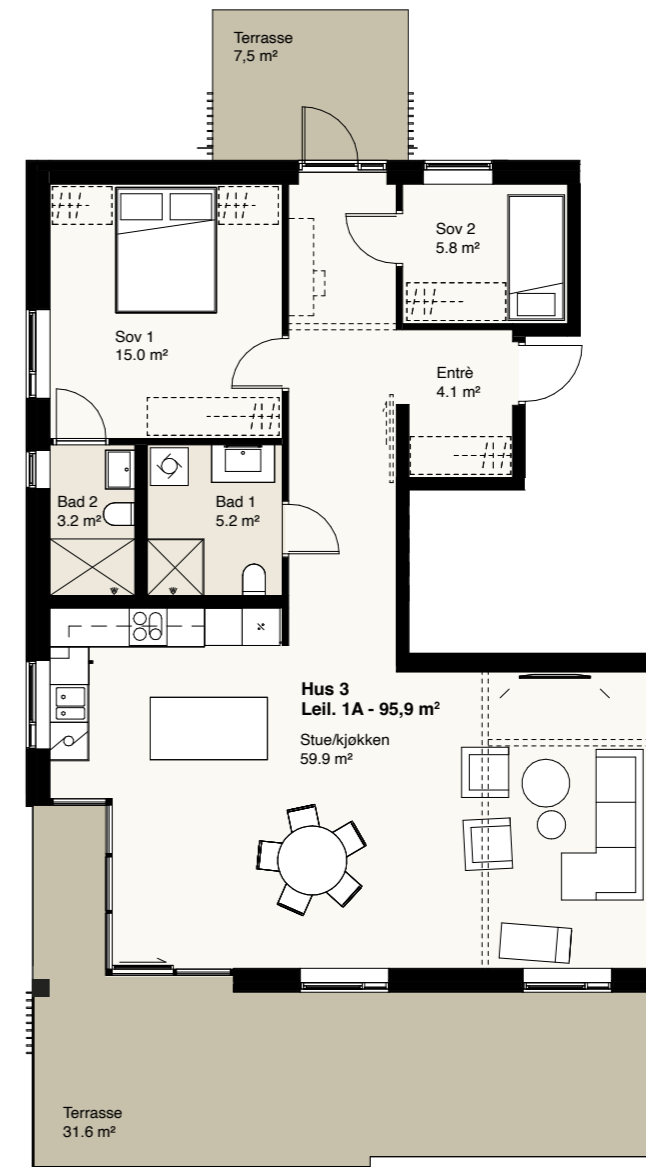
BRA:	Boareal med boder:	120,3 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	115,3 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	17,2 m ²

4-roms leilighet i U. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 3 - Etasje U





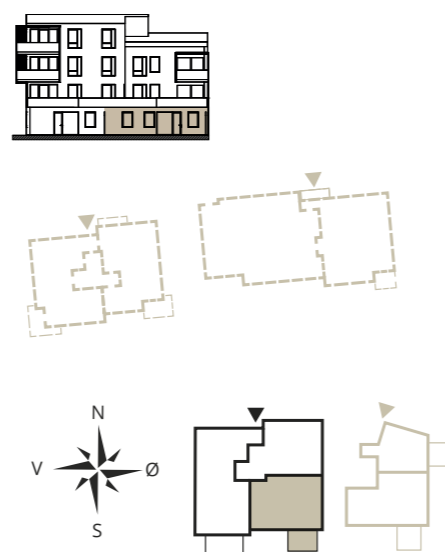
Leilighet H3-UB

BRA:	Boareal med boder:	82,9 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	77,9 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	13,4 m ²

3-roms leilighet i U. etasje med terrasse og beplantet hekk, tre soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 3 - Etasje U



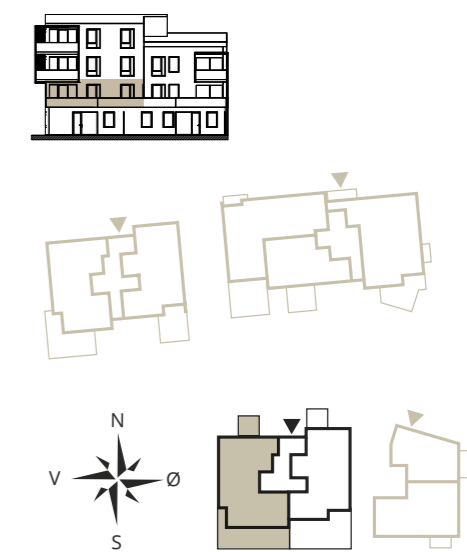
Leilighet H3-1A

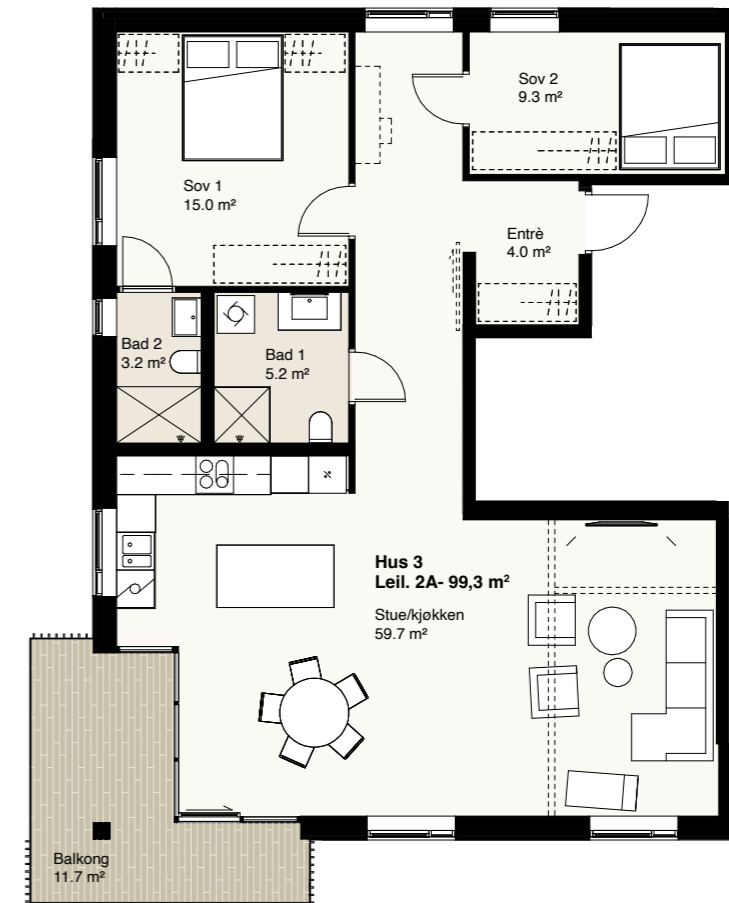
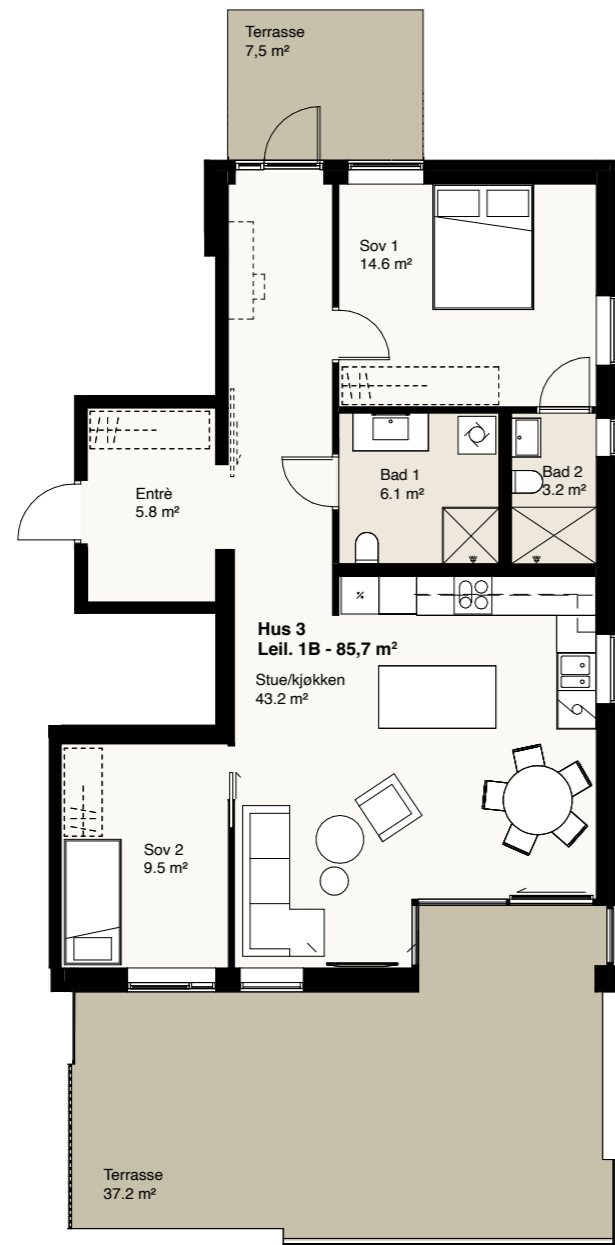
BRA:	Boareal med boder:	100,9 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	95,9 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	39,1 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med to terrasser og beplantet hekk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 3 - Etasje 1





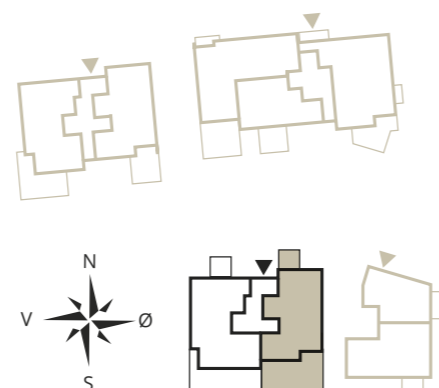
Leilighet H3-1B

BRA:	Boareal med boder:	90,7 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	85,7 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	44,7 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med to terrasser og beplantet hekk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 3 - Etasje 1



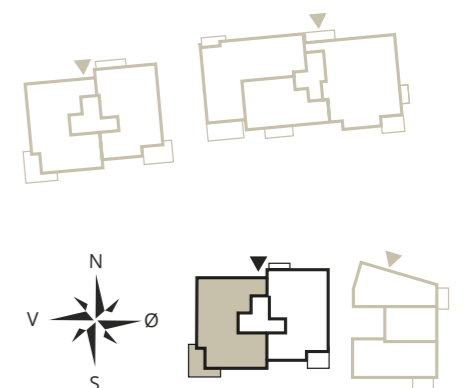
Leilighet H3-2A

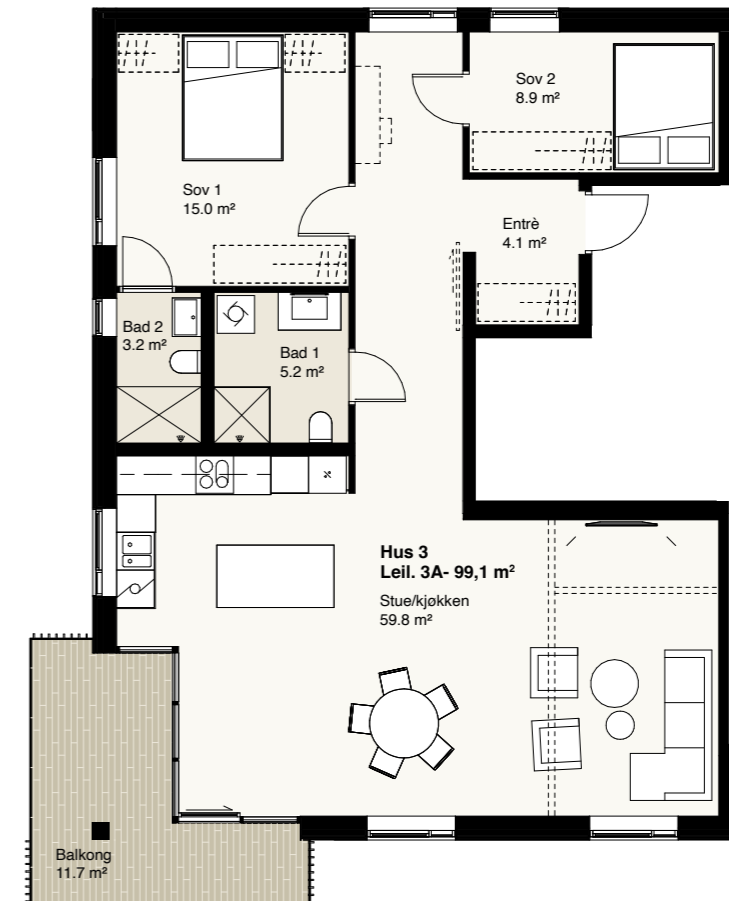
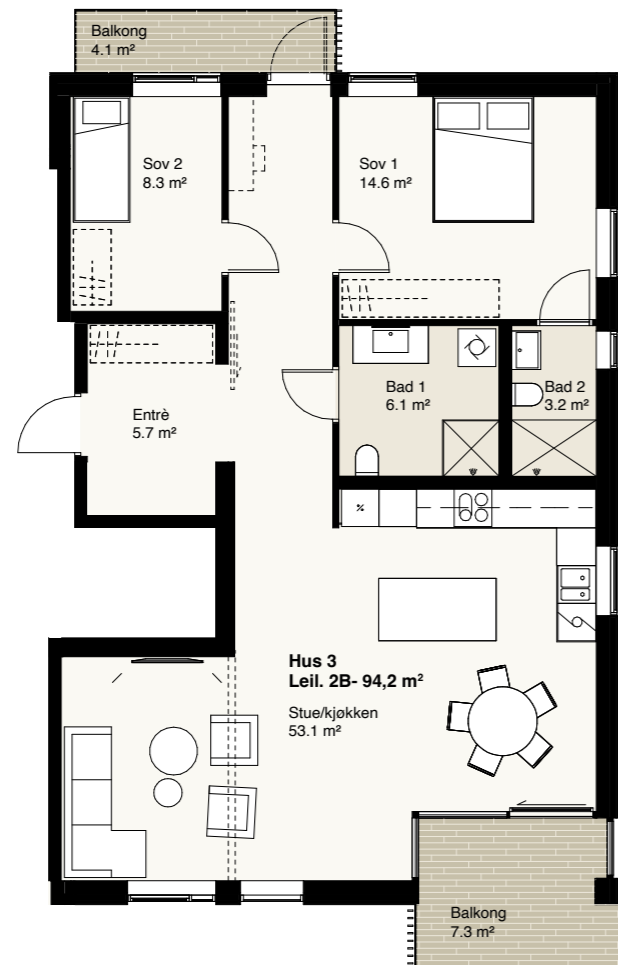
BRA:	Boareal med boder:	104,3 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	99,3 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	11,7 m ²

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 3 - Etasje 2





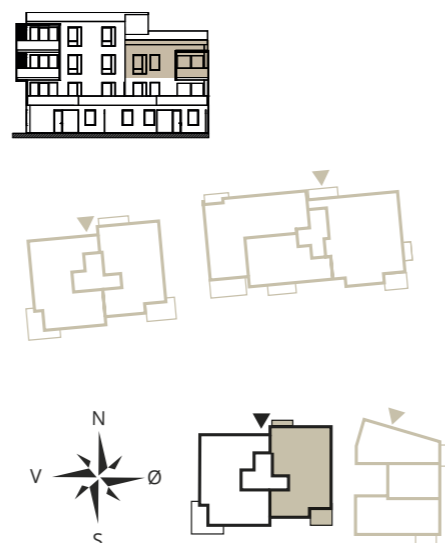
Leilighet H3-2B

BRA:	Boareal med boder:	99,2 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	94,2 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	11,4 m ²

3-roms leilighet i 2. etasje med to balkonger og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 3 - Etasje 2



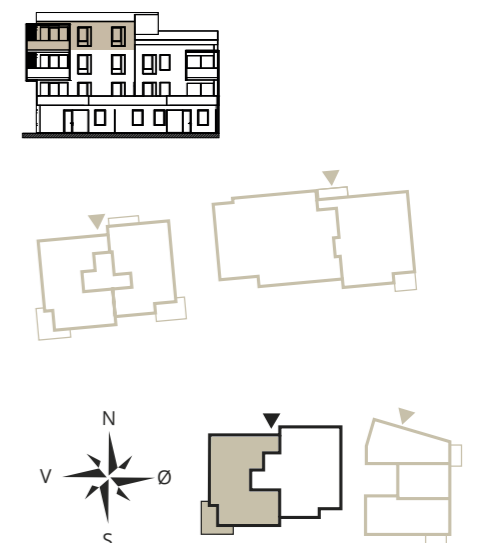
Leilighet H3-3A

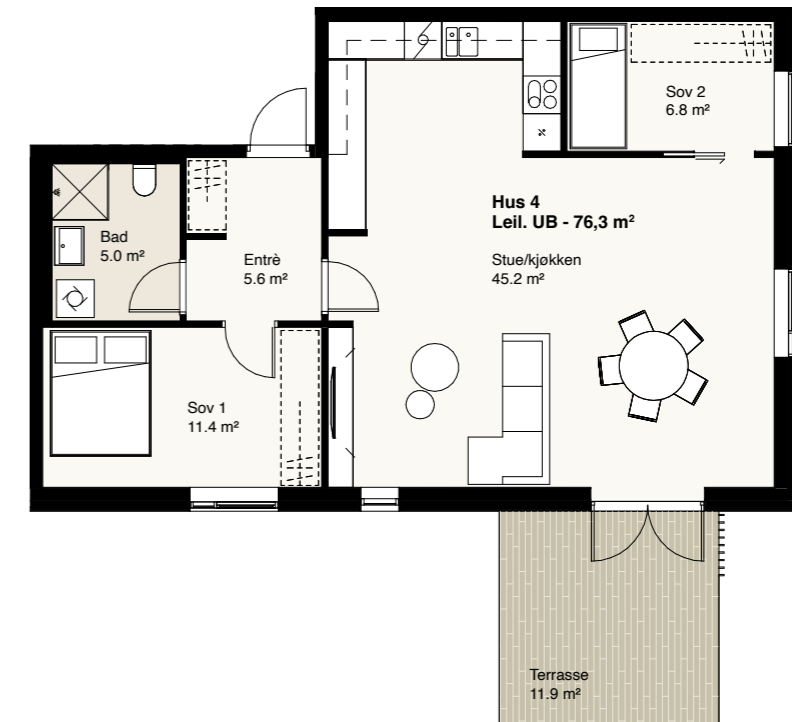
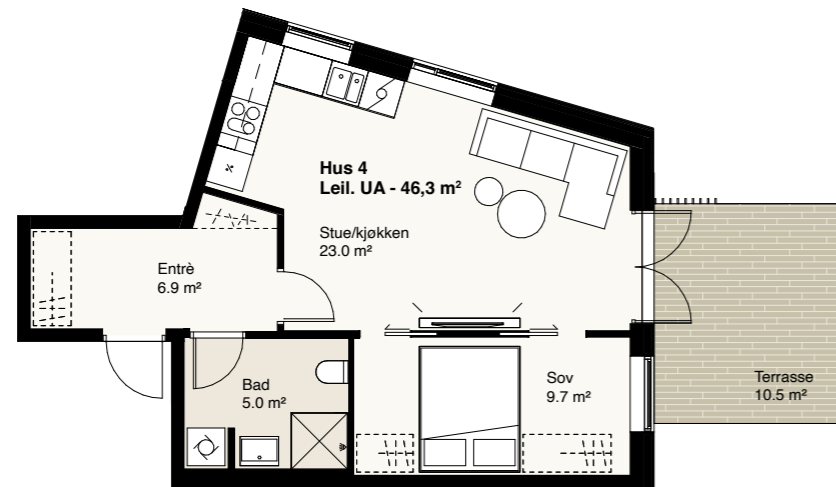
BRA:	Boareal med boder:	104,1 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	99,1 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	11,7 m ²

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 3 - Etasje 3





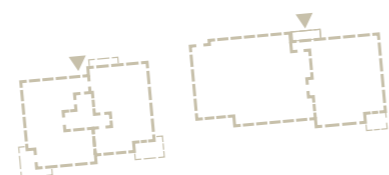
Leilighet H4-UA

BRA:	Boareal med boder:	51,3 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	46,3 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	10,5 m ²

2-roms leilighet i U. etasje med terrasse og beplantet hekk, ett soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje U



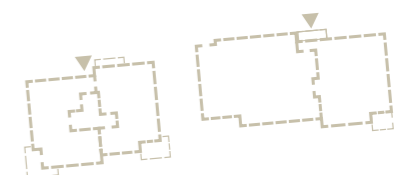
Leilighet H4-UB

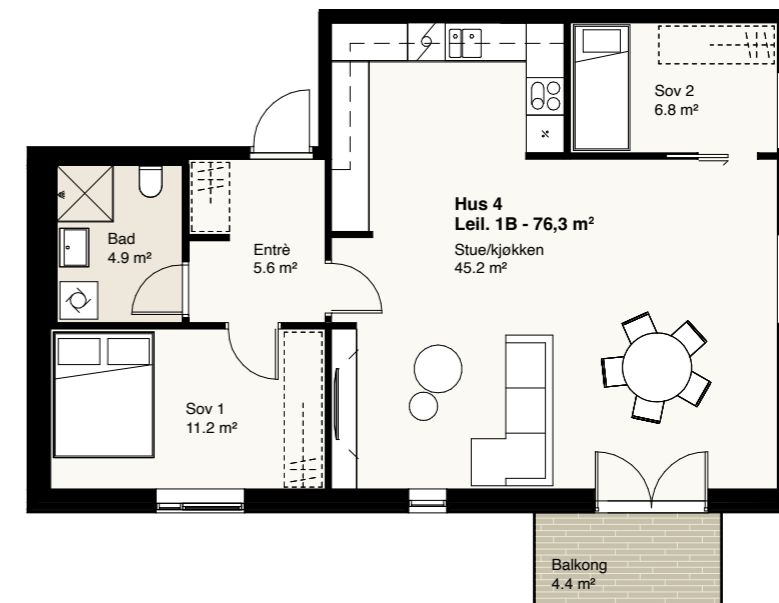
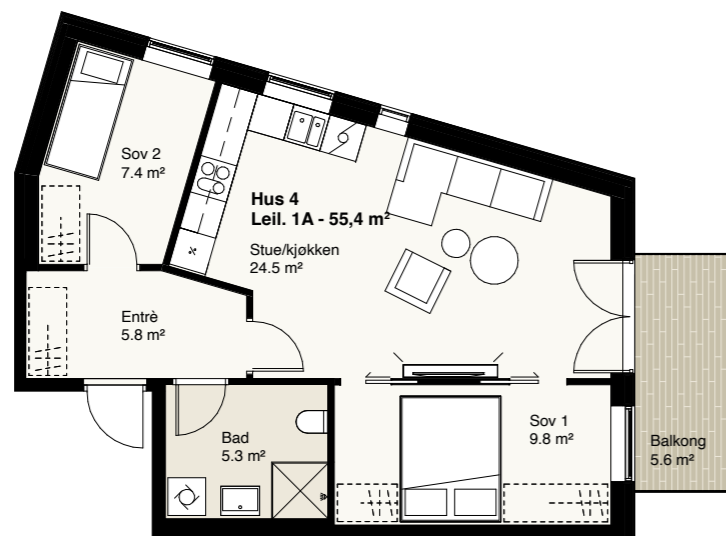
BRA:	Boareal med boder:	81,3 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	76,3 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	11,9 m ²

3-roms leilighet i U. etasje med terrasse og beplantet hekk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje U





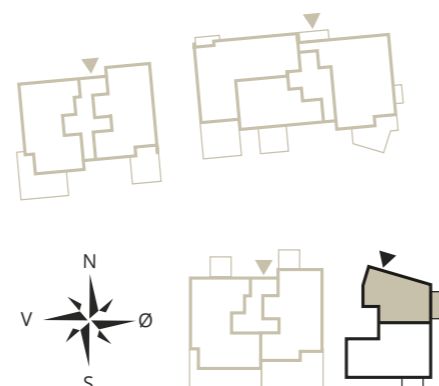
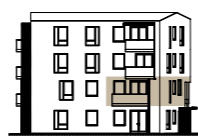
Leilighet H4-1A

BRA:	Boareal med boder:	59,5 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	55,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	5,6 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 1



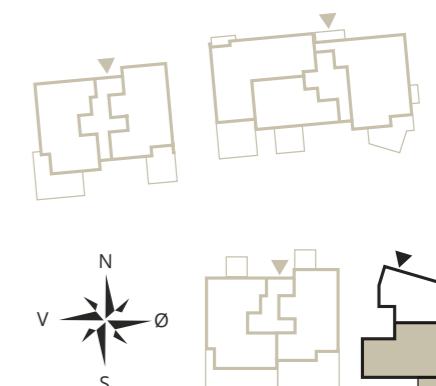
Leilighet H4-1B

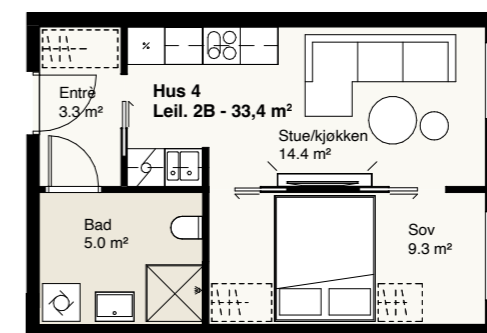
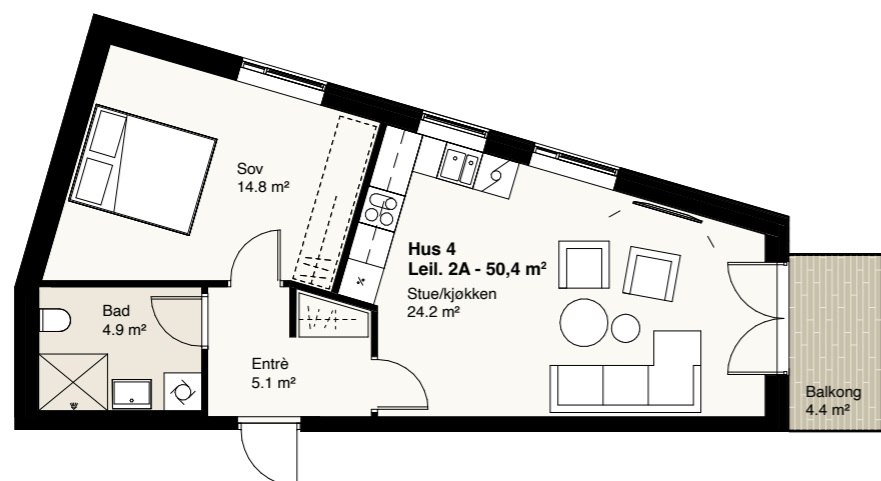
BRA:	Boareal med boder:	81,3 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	76,3 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	4,4 m ²

3-roms leilighet i 1. etasje med balkong og glassrekkverk, to soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 1





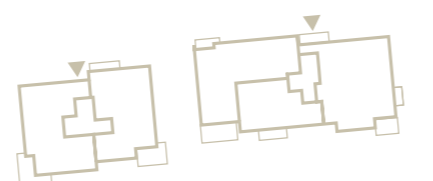
Leilighet H4-2A

BRA:	Boareal med boder:	55,4 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	50,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	4,4 m ²

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong og glassrekkverk, ett soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 2



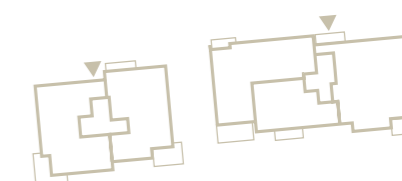
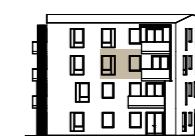
Leilighet H4-2B

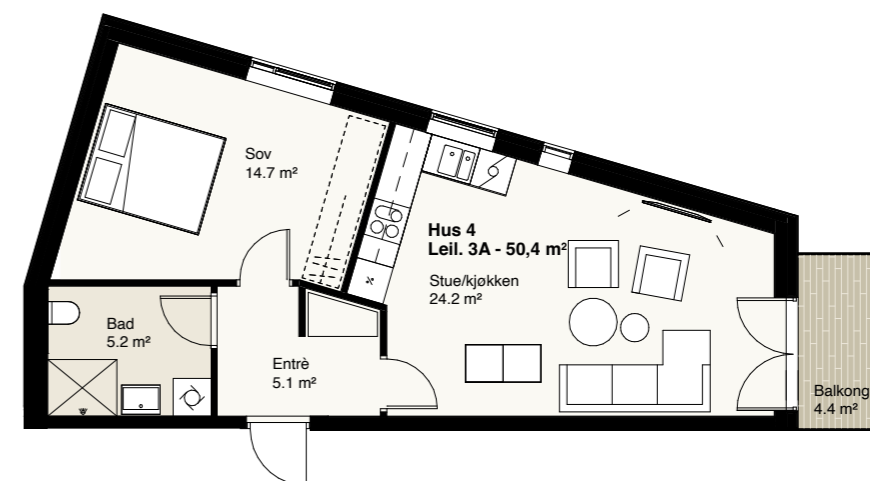
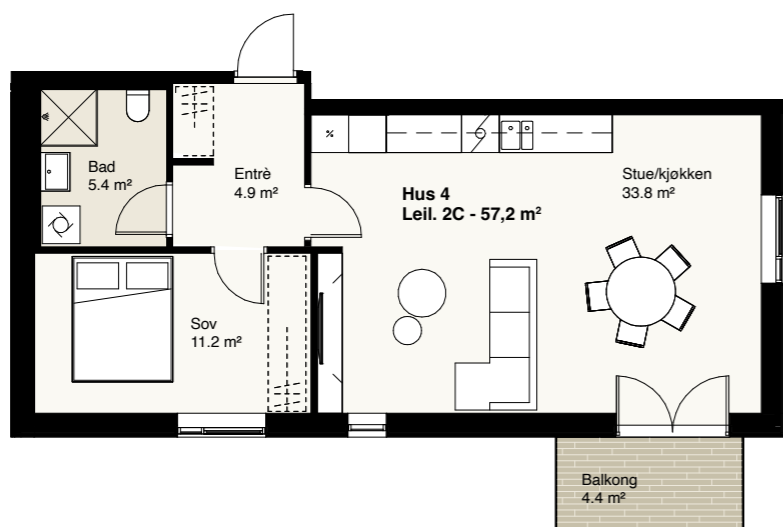
BRA:	Boareal med boder:	38,4 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	33,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	0 m ²

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong og glassrekkverk, ett soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 2





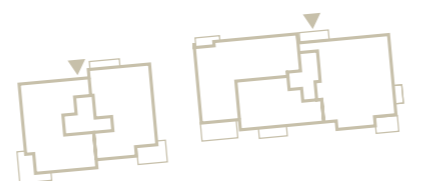
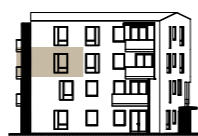
Leilighet H4-2C

BRA:	Boareal med boder:	62,2 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	57,2 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	4,4 m ²

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong og glassrekkverk, ett soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 2



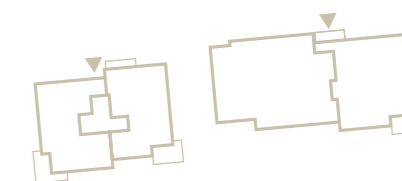
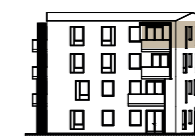
Leilighet H4-3A

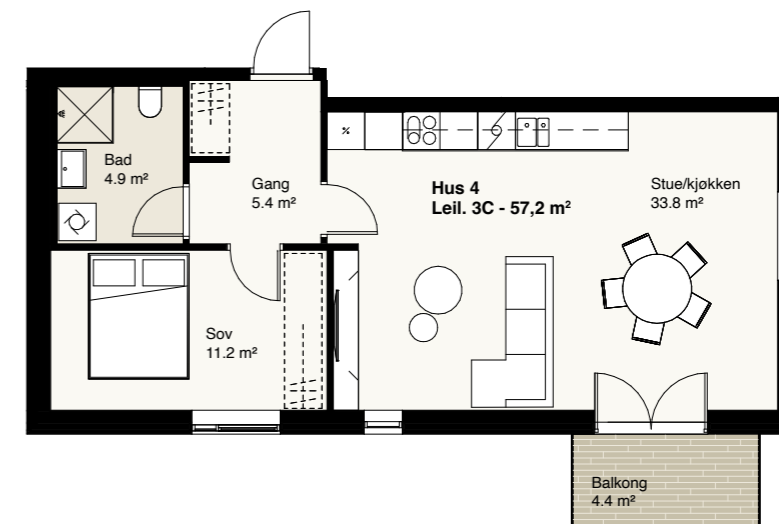
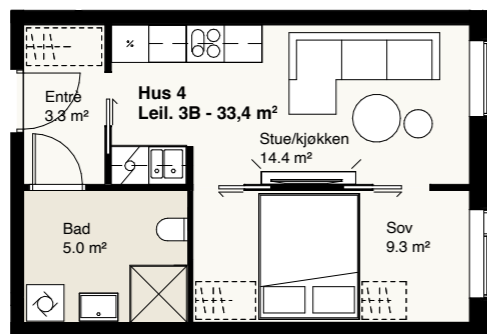
BRA:	Boareal med boder:	55,4 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	50,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	4,4 m ²

2-roms leilighet i 3. etasje med balkong og glassrekkverk, ett soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 3





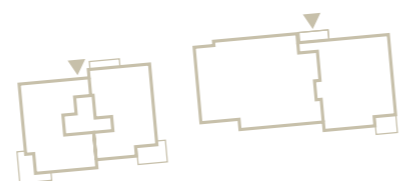
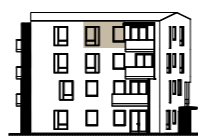
Leilighet H4-3B

BRA:	Boareal med boder:	38,4 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	33,4 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	0 m ²

2-roms leilighet i 3. etasje med balkong og glassrekkverk, ett soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 3



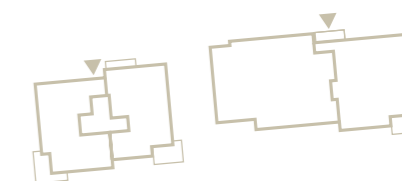
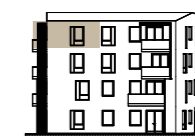
Leilighet H4-3C

BRA:	Boareal med boder:	62,2 m ²
BRA-i:	Internt bruksarell:	57,2 m ²
BRA-e:	Kjellerbod:	5,0 m ²
TBA:	Terrasse/balkong:	4,4 m ²

2-roms leilighet i 3. etasje med balkong og glassrekkverk, ett soverom, bad med 60 x 60 cm fliser og nedsenket dusj med mosaikkfliser på 5x5 cm. 1-stavs eikeparkett. Kjøkken og bad fra HTH.

BRA-i er oppgitt inkl. innervegger.

Hus 4 - Etasje 3



Salgsoppgave

Forsikring:

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdifsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

Vedtekter:

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver gjeldende vedtekter til sameiet. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdene mellom seksjonene. Det presiseres at endelige vedtekter vil kunne avvike fra de foreløpige utkast av vedtekter, og at utbygger står fritt til å endre disse. Vedtektenene vil blant annet inneholde bestemmelser om parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, årsmøter, styrets sammensetning og oppgaver, stemmereglene og andre bestemmelser ift. fellesutgifter, innvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, bygningens karakter, garasjeanlegg og husordensregler m.m.

Ligningsverdi:

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien vil normalt være på ca. 25-30% av førstegangs kjøpesum. Ligningsverdien for primærboliger og sekundærboliger fastsettes etter forskjellige brøker. Kjøper skal selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

Vedlegg til kjøpekontrakt:

- Prospekt med vedlegg:

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Fasadetegninger
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Foreløpig skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

GDPR og behandling av personopplysninger: Selger vil utlevere personopplysninger til kun kjøpere, herunder navn, e-postadresse, privatadresse, telefonnummer m.m, til entreprenører, meglere, forretningsfører og andre som bidrar til å oppfylle kontrakten / ferdigstille de aktuelle bygg / den aktuelle leiligheten med alle tjenester (inkl. fiber, nett, tlf mv), og som da vil ha ansvar for videre behandling av de utleverte personopplysningene.

Avbestilling:

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i

bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen. Etter igangsetting må også bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Tilvalgsmuligheter:

Det vil i god tid før innredningsarbeidene starter avholdes eget tilvalgsmøte mellom kjøper og entreprenører, hvor priser og frister for beslutninger fremkommer. Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn den utbygger har engasjert og gitt ansvarsrett for prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller vann- og avløpsopplegg??

Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Se selgers leveranse-/byggbeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen 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 tilfredsstillende plan- og bygningstegningene, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningmulighet.

Leveransebeskrivelse:

Prosjektet utføres iht. rammetillatelse fra Sandefjord kommune. Leilighetene oppføres i henhold til forskrift TEK 17 og Norsk Standard 3420 – normalkrav.

Utbygger er Soleveien 2 AS og entreprenør er Soleveien Utbygning AS.

Denne beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger og illustrasjoner. I slike tilfeller er det byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer basert på eventuelle tilleggskrav fra myndighetene. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold

som ikke samsvarer med leveranse, som f.eks. møblering, badløsning, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør- og vindusutforming. Dette gjelder også ulike bygningsmessige detaljer på fasader og i fellesarealer som materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, lekeutstyr etc.

Tegninger kan avvike fra salgstegninger. Sjakter, kanalringer, nedforinger og innkassinger, samt VVS-føringer er ikke visualisert. Det tas forbehold om plantegningenes målestokk, da det kan forekomme mindre avvik under byggeprosessen. Vindusplassering og størrelser i den enkelte bolig kan avvike noe fra viste leilighetsplaner, blant annet som følge av den endelige utformingen av byggene eller eventuelle bygnings-tekniske årsaker.

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke bli inntegnet på tegninger tilknyttet kjøpekontrakt. For elektro vil det bli utarbeidet punktplaner. Det tas forbehold om mindre endringer av plantegninger med hensyn til fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

Brannsikring:

Det monteres røykvarslere iht. forskrift, samt pulverapparat til hver bolig. Fullt boligsprinkelanlegg leveres i henhold til krav i gjeldende brannforskrifter, mens p- kjeller leveres med standard sprinkleranlegg.

Post:

Det leveres postkasser til hver bolig med plassering etter anvisning fra Posten.

Utomhus:

Alle hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet med plen og enkel beplantning som vist på tegning/fotomontasje. Fotomontasje er kun en illustrasjon på hvordan utomhus kan bli seendes ut med tiden, det kan derfor forekomme avvik. Tomtens internveier og gjesteparkeringsplasser belegges med asfaltdekke. Utomhus vist i salgsprospektet vil være retningsgivende for utforming og opparbeidelse av lekeplasser og fellesområder, sykkelparkering mv. Disse områdene vil opparbeides og ferdigstilles av utbygger, men utbygger vil likevel forbeholde seg retten til å endelig bestemme utforming og materialvalg. Dette gjelder spesielt i forhold til støttemurer, kantsteiner, høydeforskjeller og andre stedlige forhold.

Transport av avtalen:

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten skriftlig samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel uten nærmere begrunnelse. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Ved en eventuell endring i eierskap/navnendring fra kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler stort kr. 50 000,- inkl. moms.

Ferdigattest og brukstillatelse:

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en stund

etter overtagelsen, og avhenger blant annet av årstid knyttet til ferdigstilling av utomhus områdene. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelsestidspunktet gjennomføres overtakelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Reguleringsforhold:

Tomten er regulert til boligformål.

Faste kostnader:

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles i henhold til vedtektenes.

Fellesutgifter for enhetene er foreløpig stipulert fra ca kr. 2 000,- til ca kr. 4 000,- og vil erfaringsmessig fra forretningsfører inkludere oppvarming i fellesområder og evt. oppvarming via fjernvarme, snømåking og stell/vedlikehold av felles arealer m.m, strøm og drift av innvendige og utvendige fellesarealer, drift og service av heis og andre tekniske installasjoner, årsavgift kabel-TV og bredbånd (grunnpakke), felles bygningsforsikring, div honorar og andre driftskostnader. Kommunale avgifter/gebyrer som for eks. renovasjon, vann og kloakk faktureres direkte fra Sandefjord Kommune. Endelige fellesutgifter baseres på hvilke tjenester sameiet velger å rekvirere.

Eiendomsskatt, innboforsikring, kabel-TV/bredbånd utover grunnpakke, strøm til egen leilighet er ikke en del av de stipulerte felleskostnadene og blir fakturert direkte til eier. Eventuelt sameiets vedlikeholdskostnader og påkostninger utover normal drift, samt vaktmestertjenester er ikke lagt inn som en del av felleskostnader.

Driftskostnader for parkeringsplass i felles garasjeanlegg er stipulert til kr. 200,- pr. måned. Denne legges til i felleskostnaden for de som disponerer p-plass i anlegget.

Forretningsfører

Utbygger har på vegne av sameiet inngått avtale med USBL om forretningsførsel av sameiet.

Garantier:

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres. Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd. Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt. Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser

etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

Lovanvendelse:

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. Bustadoppføringslova sikrer kjøpers 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 bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Hvitvasking:

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak om hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll m.m av oppdragsgiver og/eller eventuelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, eller det er forhold som gir grunnlag for mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen og vil etter forholdene kunne ha rapporteringsplikt til økokrim.

Utvendige og innvendige fellesarealer:

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer. Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Ferdigstilling og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke

regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstilling skal protokolleres.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Utleie:

Seksjonseier har full juridisk råderett over egen seksjon og kan således fritt leie ut egen seksjon om ønskelig. Styret skal dog underrettes skriftlig om navn på leietager.

Forbehold:

Det tas forbehold om at 70 % av boligens samlede verdi selges før igangsettelse.

Videre tas forbehold om at prosjektet får alle nødvendige offentlige tillatelse, og at krav/pålegg i slike tillatelser ikke er til ugunst for utbygger og det tas forbehold om endringer i forhold til opprinnelige planer eller andre pålegg som måtte komme i forbindelse med ramme-. igangsettingstillatelse eller annen del av prosessen.

Kjøper er kjent med og aksepterer at nødvendig finansiering av prosjektet og styregodkjennelser på utbyggersiden må foreligge før den endelige beslutningen om byggestart kan tas. Dersom utbygger gjør forbeholdet gjeldende, gjelder følgende: Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper inkludert opptjente renter. Utbygger tar forbehold om trykkfeil i salgsprospektet.

Budregler:

Ved forbrukersalg er selger underlagt regel om budfrist.

Selger er her profesjonell aktør og derfor ikke underlagt disse reglene. Ved salgsstart på Soleveien Hagetun gjelder prinsippet "førstemann til mølla" etter fastpris angitt i den til enhver tid gjeldende prislister.

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige og oversendes signert via, bank-id, e-post eller levert til megler. Budskjema skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson og andel egenkapital. Forbehold i kjøpetilbud vil normalt ikke bli akseptert av utbygger før forbehold er avklart.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller

tilleggsarbeider:

- som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- 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 kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten. All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser:

Bestemmelse
Dagboknr.: _____

Dato: _____

Bestemmelse om _____

Bestemmelse om adkomstrett

Dagboknr.: _____

Dato: _____

Gjelder denne registerenheten med flere

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova §54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha

anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler stort kr. 25.000,- inkl. mva.

Kjøpsbetingelser:

Se den til enhver tid gjeldende prislister.

Ved kjøp av bolig i prosjektet forutsettes det at en delinnbetaling på 10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto for prosjektet ved kontraktinngåelse. Delinnbetaling forutsetter at utbygger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova §12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i eiendommen/seksjonen, eller at det foreligger andre vilkår knyttet til innbetalingen. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti er stilt i henhold til Bustadoppføringsloven §47, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger er 1/2 Rettsgebyr.

Hovedoppgjøret (restkjøpesummen inkl. tilvalg, omkostninger og andel oppstartkapital til sameiet) betales til meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse av boligen. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jfr. bustadoppføringslova §47.

Ved forsinket betaling utover 30 dager etter forfall har utbygger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen for kjøpers regning. Oppgjøret foretas av Meglergaarden AS. Selger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Selger og megler har i denne sammenheng rett til å utlevere personopplysninger (herunder navn, epostadresse, privatadresse, telefonnummer m.m) til underleverandører som bidrar til å oppfylle kontrakten og gjennomføring av oppgjør. Betalingsbetingelsene vil bli endelig presisert i kjøpekontrakten, og vi opplyser om at det kan innebære endringer fra det ovennevnte.

Særlig bestemmelser:

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

Kjøper er innforstått med at det er leveransebeskrivelsen som beskriver leveransen iht. denne avtalen og at alle illustrasjoner, herunder bl.a. 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m., kun er en illustrasjon og er inntatt for å gi interessenter inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Illustrasjonene er således ikke å anse som en del av leveransebeskrivelsen eller bilde av endelig leveranse.

Innredning og utstyr, herunder garderobeskap, møbler, belysning mv., som vist på illustrasjonene medfølger ikke ved kjøpet. Kjøper er følgelig innforstått med at det har fremkommet elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper kan ikke fremsette reklamasjon / krav som følge av avvik mellom illustrasjoner og endelig leveranse.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre

disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene. Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneing.

Ferdigstillelse:

Byggstart vil skje innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. kjøpekontrakt punkt 15, er løftet/innfridd.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 15 innen fristen, planlegges boligene ferdigstilt i perioden 2. kvartal i 2028. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 - tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 3 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder

bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout, pandemi osv, eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Produksjonsdato:

Salgsoppgaven er sist oppdatert 22. juni 2026.

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Midlertidige VEDTEKTER

for

Sameiet Soleveien Hagetun,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 30 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon (garasje plasser) på eiendommen gnr. 129, bnr. 26, 50, 51, 53 og 61 (sammenføring av bnr. er iverksatt) i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- annet

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

Sameiebrøken fastsettes på basis av boligseksjonens areal BRA-i, eksklusive terrasse/balkong.

Tomt til tomannsbolig samt gml. enebolig (Solevn. 4) vil bli fradelt fra sameiets tomt. Tomannsboligen og eneboligen vil ha rett til å disponere grøntareal samt sameiets fellesfunksjoner sammen med sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold deles etter antall boenheter (30 + 3 = totalt 33 boenheter). Erklæring vil bli tinglyst. Utbygger står fritt til å endre organiseringen frem til ferdigstillelse av sameiet.

Tiltakshaver vil vurdere bruken av næringsareal (100 m2) i bygg 2 underveis i prosessen. Mulig bruksfelt vil være:

Boder (salg eller utleie)

Salg til næringsdrivende (ikke matrelatert næring)

Det settes av 3 stk. parkeringsplasser i p-kjeller til ny tomannsbolig og enebolig Soleveien 4.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende etasje (garasjekjeller), må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende etasje, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende etasje. Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

(7) Seksjoner (snr. 1, 2, 7, 8, 9, 14, 15, 21 og 22) beliggende på bakkeplan vil ha eksklusiv rett til uteareal i flukt med egen markterrasse som vist i vedlagte bruksrettsplan. Seksjonseierne er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av bruksretten.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og bod

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 26 parkeringsplasser i parkeringskjeller. 3 utvendige parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Hver parkeringsplass tinglyses med bruksrett til 1/26 i næringsseksjonen. Parkeringsplassene er planlagt registrert i et realsameie.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseier må knytte seg til sameiets kollektive avtale.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-7 Bod

Seksjonseierne disponerer en sportsbod hver i garasjekjeller.

Dersom næringsareal i bygg 2 benyttes til boder vil kjøp av disse bli registrert med egne bruksretter. Kostnader til drift/vedlikehold bekostes av bruksrettshaverne som disponerer bodene.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. I sameiet er 60% av felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk og resterende 40% etter antall boligseksjoner såfremt ikke annen fordeling følger av disse vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler på hver seksjon.
Kostnader til garasje plass fordeles med like deler på hver garasjeplass.
Kostnader til bergvarme og elbil lading betales etter faktisk forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 andre medlemmer og inntil 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Stemmer i næringsseksjonen (garasjeplassene til boligseksjonseiere i sameiet) ivaretas via stemme til boligseksjonen. Stemme til eksterne eiere av garasjeplassene (3 plasser) ivaretas av styret i sameiet med til sammen 1 stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Megler: ASK Oslo Vest AS org.nr. 993 773 980
Ansvarlig megler: Tommy Johansson
Eierform: Eierseksjon
Oppdragsnr: 40-26-0038
Formidlingsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3

1. PARTENE

1.1. Selger:

Solveien 2 AS

Org nr.:
832762962

heretter kalt "Selger"

og

1.2. Kjøper:

heretter kalt "Kjøper"

har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør

a. Bolig nr.

gnr. 129, bnr. 50 i Sandefjord kommune m/ fellestomt, ideell andel 1/1 (ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering)

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter.

b. Tilhørende balkong(er) / terrasse (tilleggsdel til leilighet, jf. pkt. a)

Ovennevnte kontraktsubjekt benevnes i fortsettelsen som "**Boligen**".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles adkomstveier, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt mv., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom Selger eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter, se punkt 15. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet boliger/ seksjoner samt de ikke solgte boligens størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter e.l., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr _____ heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør kr _____ av kjøpesummen. Andelen av tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen (vederlaget) **omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for eventuell biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg eller utendørs parkering.**

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7.

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukers side etter bustadoppføringslova § 43.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	,-
Dokumentavgift (1/30 av tomteverdi)	,-
Startkapital sameie	15 000,-
Eablering av sameie	5 000
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Panteattest kjøper	202,-
Totalt kr.	,-

I tillegg kommer tinglysningsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Innbetalingsplan	Beløp
10% forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av §12 bustadoppføringslova:	
Rest til innbetaling 1 uke innen overtagelse:	

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Stender Oppgjør AS
Postboks 2454, Drotningstveit
5834 BERGEN, Epost: post@granoppgjor.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler. Finansinstitusjoner må bruke meglerforetakets organisasjonsnummer for elektronisk tinglysning.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøper har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen er klar til overtakelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantdokumenter er tinglyst
- overtakelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Stender Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto 9053 08 44667 innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **KID eller merkes Soleveien 2 / (leilighetsnummer)**.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest 1 uke før overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av inntående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversettes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsvalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvistede vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre kundetiltak av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

6. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vli finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtakelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene meglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

8. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

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

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, logistikk, frakt, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativ utredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

9. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer selger at 1% av kjøpesummen holdes tilbake dersom kjøper ikke krever et høyere beløp tilbakeholdt. Renter tilfaller selger.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Avtalens bestemmelser om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

10. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. avtalens punkt 15, er løftet/innfridd.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 15 innen fristen, planlegges boligene ferdigstilt i perioden 4. kvartal 2028. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 -tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 3 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout, pandemi osv, eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige boliger/seksjoner med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten

gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Ved overtagelsen skal Boligen av Selger leveres ryddet og i byggrensjort stand.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Megler sørger for utsendelse av elektronisk overtagelsesprotokoll som begge parter skal signere.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis overtagelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Boligen som godkjent.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

11. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

12. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

13. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

14. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen. Etter igangsetting må også bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

15. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

1. Det tas forbehold om at Selger får nødvendig igangsettingstillatelse slik at Prosjektet kan gjennomføres i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen og slik det her er blitt presentert.
2. Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav minimum 23 boliger eller minimum 70 % av totalverdien i prosjektet er forhåndsolgt.
3. At det inngås for selger en tilfredsstillende entreprisavtale.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er **XX.XX.XXXX**. Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt er løftet.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Selger tar forbehold om vær/temperaturer/årstid for endelig opparbeidelse av utomhusarealer/utomhusanlegg.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

Side 12 av 15

16. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

17. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel uten nærmere begrunnelse.. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videre selge iht. bustadoppføringslova.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler stort kr. 50 000,- inkl. mva.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Kjøper er innforstått med det er leveransebeskrivelsen som beskriver leveransen iht. denne avtalen og at alle illustrasjoner, herunder bl.a. 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m., kun er en illustrasjon og er inntatt for å gi interessenter inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Illustrasjonene er således ikke å anse som en del av leveransebeskrivelsen eller bilde av endelig leveranse. Innredning og utstyr, herunder garderobeskap, møbler, belysning mv., som vist på illustrasjonene medfølger ikke ved kjøpet. Kjøper er følgelig innforstått med at det har fremkommet elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper kan ikke fremsette reklamasjon / krav som følge av avvik mellom illustrasjoner og endelig leveranse.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtagelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Side 13 av 15

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneeting.

den

For Soleveien 2 AS

Kjøper

19. VEDLEGG

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Fasadetegninger
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Foreløpig skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne Kjøpekontrakt, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Budsjettforslag Sameiet Soleveien Hagetun

	Budsjett	Kommentar
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	850 100
3609	Vedlikehold parkering	57 600
3620	Bredbåndstilknytning	35 640
	Sum inntekt	943 340
KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-45 000 Ca kr 1 500 pr enhet
5400	Arbeidsgeberavgift styrehonorar	-6 400 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-40 000 Strøm til fellesareal - estimert 10.000,-/bygg
6200	Garasje strøm	-10 000 estimat
6329	Kommunale avgifter	0 Faktura sendes direkte til seksjonseier fra Sfj. Kommune
6340	Heis	-100 000 4 heiser - estimat
6341	Brannalarm	-25 000
6361	Fast renhold	-80 000 4 bygg
6391	Snømåking, strøing, feiing	-60 000 Estimert
6420	Bevar HMS	-6 700 Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
6500	Verktøy og redskaper	-10 000
6551	Lås og beslag	-5 000
6601	Vedlikehold	-55 000 Estimert - servicekontrakter
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-40 000 Estimert
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-72 000 Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr leil. pr mnd
6663	Ventilasjon	-30 000 filterbytte
6699	Garasjekostnad	-57 600
6700	Revisjonshonorar	-6 500 I henhold til avtale med revisor KPMG
6700	Revisjon - etablering 1. året - tillegg	-1 600
6710	Forretningsførerhonorar	-82 400
6711	Adm. gebyr målere	-15 000 Estimert - gebyr avregning målere
6951	Bredbåndstilknytning	-35 640 99,-/leil/mnd
7500	Forsikringer	-150 000 Estimert - snitt 5000,-/leil/år
7718	Fellesarrangement	-2 500
7770	Betalingskostnader	-2 000
7790	Andre kostnader	-5 000
	Sum kostnad	-943 340
	Driftsresultat	0
FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	0
	Årsresultat	0
8980	Overført sameiekapital	0
	Sum overføringer	0
ARBEIDSKAPITAL		
	Årsresultat	0
1561	Varme, kostnad til avregning	-236 000 Bergvarme avregnes - brukt 8,-/m2/år
2966	Akonto varme	236 000
	Endring arbeidskapital	0

Dette er ett utkast til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år. Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader. Komm.avg. blir sendt direkte til hver seksjonseier fra Sandefjord kommune.

Utbygger

Soleveien 2 AS har én klar visjon: å skape verdi for sine leilighetskjøpere gjennom smarte, funksjonelle og bærekraftige løsninger. Vi står for hele verdikjeden fra idé og konseptutvikling, arkitektur, prosjektering og totalentreprise, til markedsføring og salg i samarbeid med ASK Oslo.

Valg av kjøkken-, baders- og garderobeleverandør er viktig for å tilby ett solid og godt produkt. Derfor er HTH og Flisekompaniet valgt som viktige samarbeidspartnere i

prosjektet, som tilbyr deg konkurransedyktige betingelser på dine tilvalg.

Soleveien 2 AS har engasjert et faglig sterkt team for utvikling, salg og utbygging av Soleveien Hagetun. Arkitekter er NSW Arkitektur AS, LundHagem Arkitekter AS og B16 Arkitektur og landskap AS.



ASK Oslo - en trygg rådgiver

Med engasjerte meglere, høy markedskompetanse og sterk forståelse for boligkjøperens behov, skaper ASK Oslo gode opplevelser gjennom hele kjøpsreisen. Vår kombinasjon av personlig rådgivning og solid eiendomsfaglig kompetanse gjør oss til en trygg partner ved kjøp og salg av bolig.



Christian Wahl
Partner/Eiendomsmegler
Telefon 408 00 445
Email cw@askeiendomsmegling.no



Tommy Johansson
Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner
Telefon 979 82 936
tommy@askeiendomsmegling.no



ekeberg@askeiendomsmegling.no
+47 40 80 04 44
Sandstuveien 49 A, 1184 Oslo
www.askeiendomsmegling.no

