

# Vestlio 2

STORD - 5 REKKEHUS



# Velbygd

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

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

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





06 Velkommen

til Vestlio 2

25 Utomhusplan

28 Planteikningar

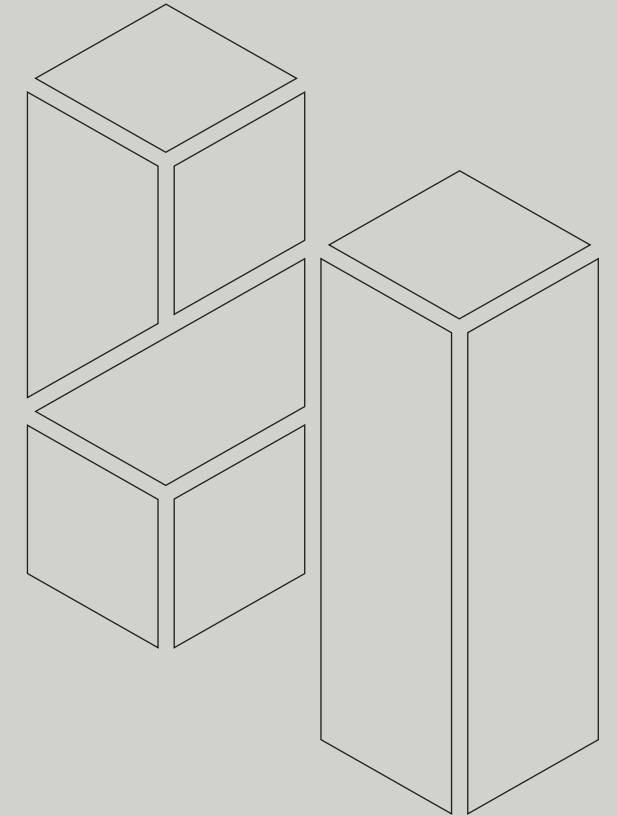
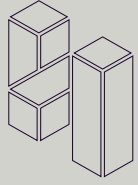
32 Bustadskildring

42 Leveranseskildring

48 Bodskjema







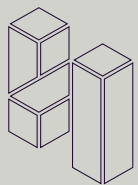
# Godt handverk er vårt livsverk

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

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

ODD  HANSEN





# Drøyer du om ein ny bustad?

Første salstrinn i Vestlio 2 vil bestå av 11 flotte bustadar med gode planløyningar, god standard og ikkje minst herleg utsikt.

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

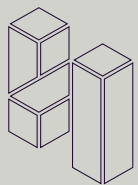


**Elisabeth Nonås Fylkesnes**  
Eigedomsmeklar MNEF/Partner  
+ 47 970 61 685  
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

aktiv.







## Nøkkelinformasjon

**Pris:** frå 4.593.032,- til 4.723.032,- + omk.

**Omkostnader:** frå 23.032,-

**Felleskostn.:** fra 3.528,-

**Andel fellesgjeld:** Se prisliste.

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

**Tomtetype:** Fellestomt

**Oppdragsnr.:** 1504235002

**Eigarform:** Burettslag

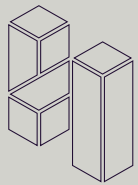
**Tomteareal:** 2.250 m<sup>2</sup>

**BRA:** ca 123 m<sup>2</sup>

**Bustadtype:** Rekkehus







# Velkommen til Vestlio

Vestlio er eit utbyggingsområde som skal utviklast over fleire byggetrinn.

**Byggetrinn 1** - 5 rekkehus og 6 leilegheiter

**Byggetrinn 2** - 6 leilegheiter

**Byggetrinn 3** - 6 leilegheiter

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

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



## Kort veg til



Skule og barnehage



Idrettsanlegg



Turområde



Daglegvarebutikker



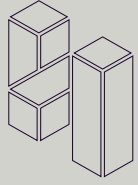
Kollektivtilbod



Fritidsaktivitetar

Illustrert bilete, avvik vil førekome





## I rekkehusa får du:

- 3-4 soverom.
- Carport ved eigen bustad.
- TV-stove i 2. etasje.
- Entré med vassboren varme i golvet.
- Open stove- og kjøkkenløsning med utgang til altan og med vassboren varme i golvet.
- Bad med fliser på golv, veggfliser i dusjsone og vassboren varme i golvet.
- Bad med opplegg for vaskemaskin.
- Eigen utvendig sportsbu på ca 5 kvm.
- Terrasse med utgang frå stova.



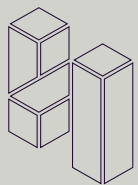
Illustrert bilete, avvik vil førekome



Illustrert bilete, avvik vil førekome

Felles for alle rekkehusa er gjennomgåande gode kvalitetar, moderne løysingar og smakfull innreiing.





# Store vindauge og open romløsning

Alle bustadane har en open kjøkken- og stoveløsning. Det er store vindaugsflater i front av kvar bustad, som både gir flott utsikt og gode lysforhold.

## Miljøbesparande, rimeleg og effektiv oppvarming

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

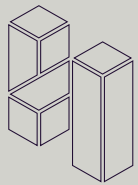


Illustrert bilete, avvik vil førekome



Illustrert bilete, avvik vil førekome





Illustrert bilete, avvik vil førekome

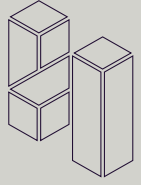


Illustrert bilete, avvik vil førekome

## God søvn med lave bukostnadar

Rekkehuse vil få romslege bad, 3-4 soverom, samt ei eigen TV-stove i 2. etasje. Sjå prislista og planteikning for komplett oversikt.





# Terrasse, uteområde og fellesareal

Alle rekkehusa har kvar sin terrasse. Bygget er vinkla slik at terrassane vert så usjenert som mogleg. Terrassane er på ca 14 kvm. Kvar bustad får carport ved eigen bustad.

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

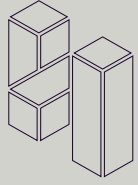


## Verdt å merka seg

- Storslått utsikt og gode solforhold
- God planløsning
- Sentral plassering
- Kvitevarer inkludert
- Fastpris og ingen stressande bodrunde
- Låge omkostnader
- Burettslag med fellesgjeld
- Vassboren varme i entré, stove, kjøken, bad og toalettrom







# Burettslag

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

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

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

## Kven bestemmer i eit burettslag?

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

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

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





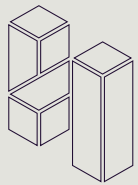


# Utomhusplan og planteikningar

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







# Rekkehus

# Fasadar

1. ETASJE



2. ETASJE



VEST



AUST

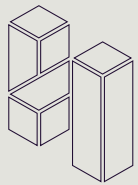


NORD



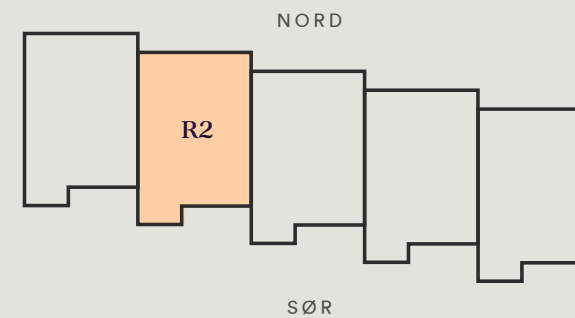
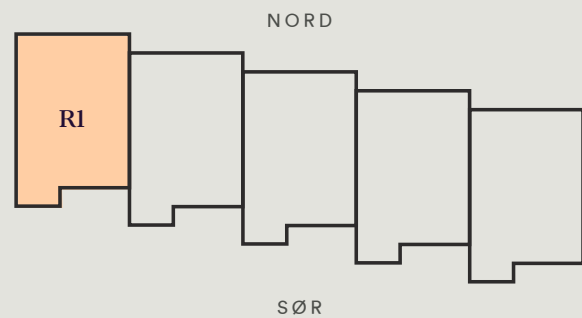
SØR





# R1

REKKEHUS  
BRA 123,3 m<sup>2</sup>



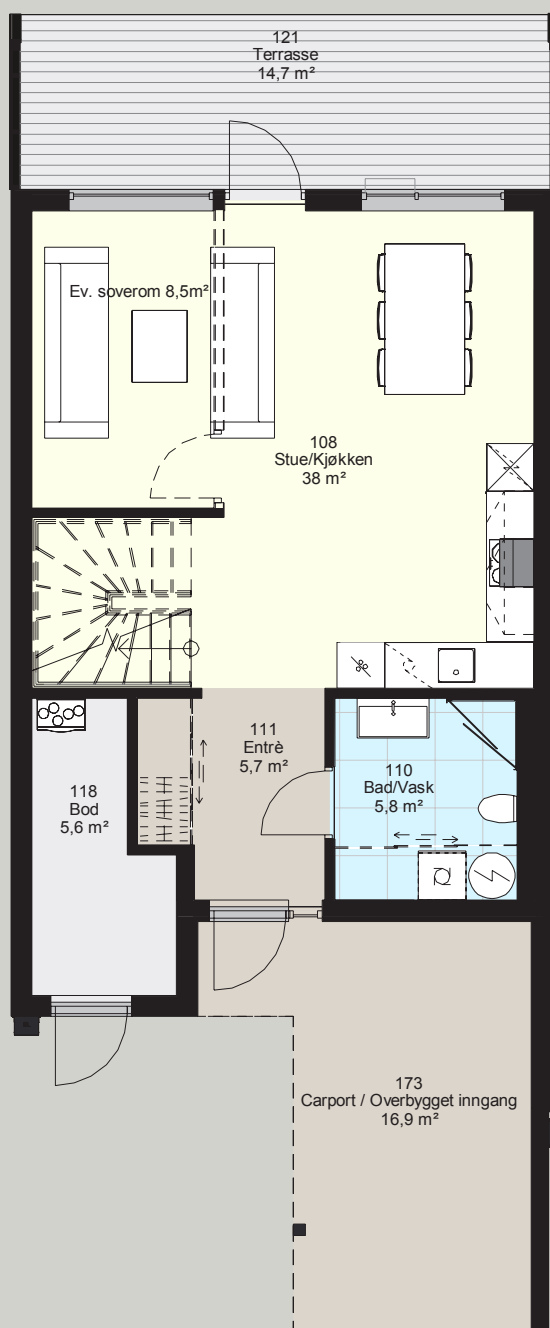
# R2

REKKEHUS  
BRA 123,3 m<sup>2</sup>

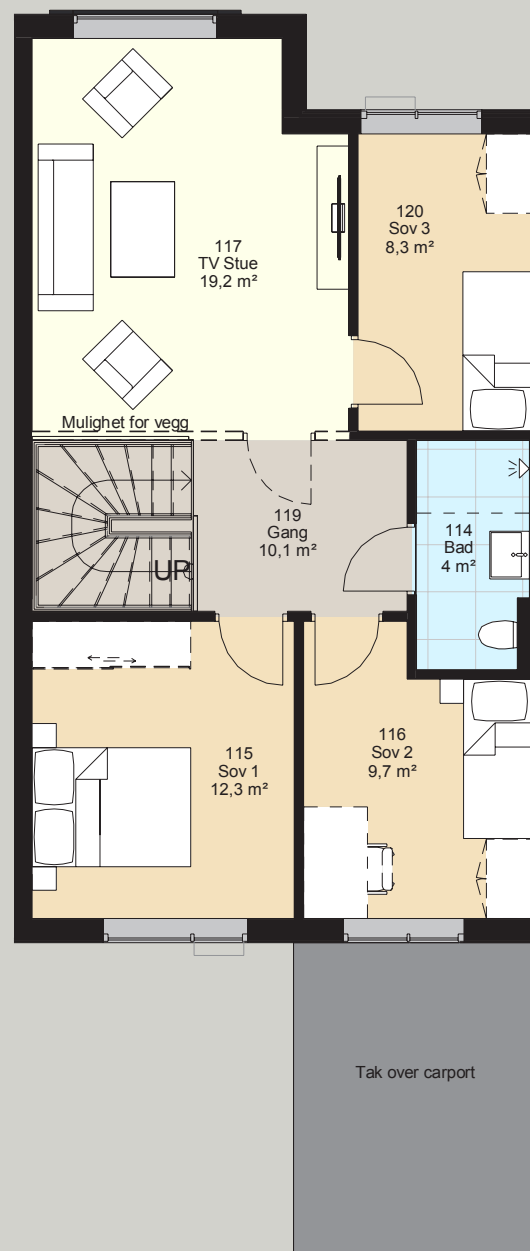
TO ETASJAR

TO ETASJAR

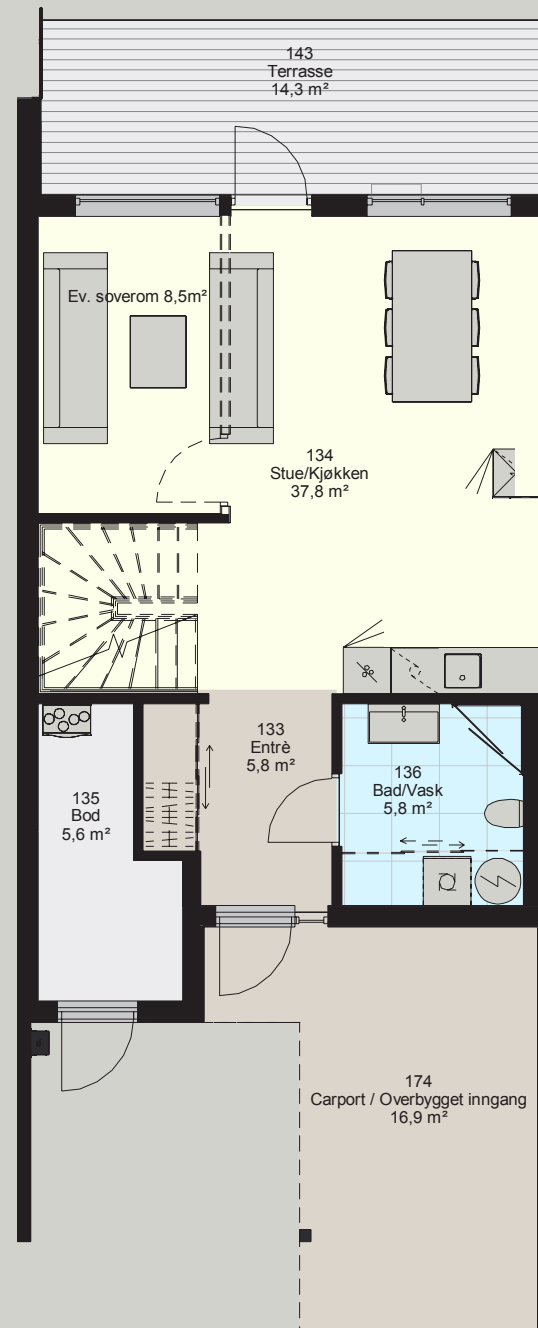
1. ETASJE



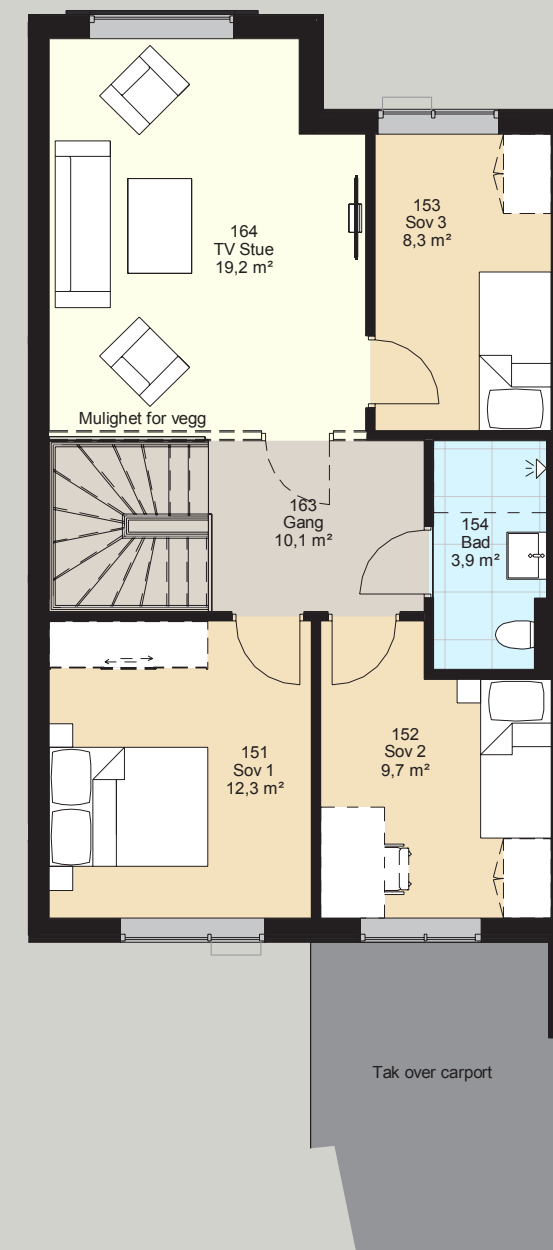
2. ETASJE



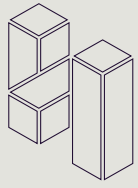
1. ETASJE



2. ETASJE

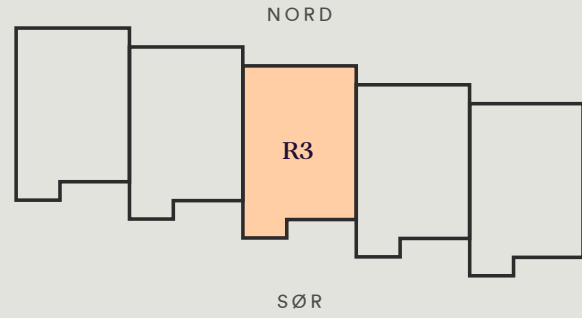






# R3

REKKEHUS  
BRA 123,3 m<sup>2</sup>

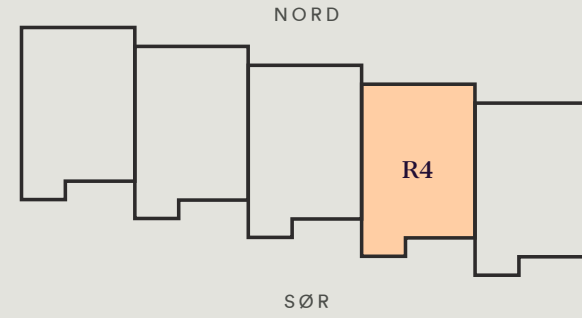


TO ETASJAR

5 REKKEHUS

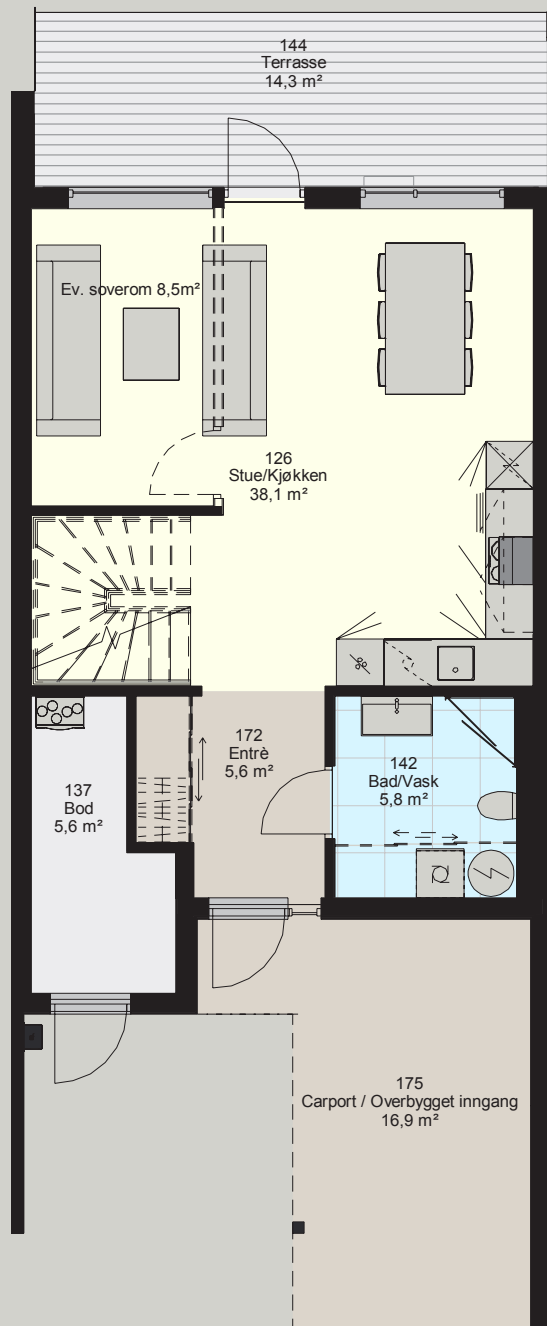
# R4

REKKEHUS  
BRA 123,3 m<sup>2</sup>

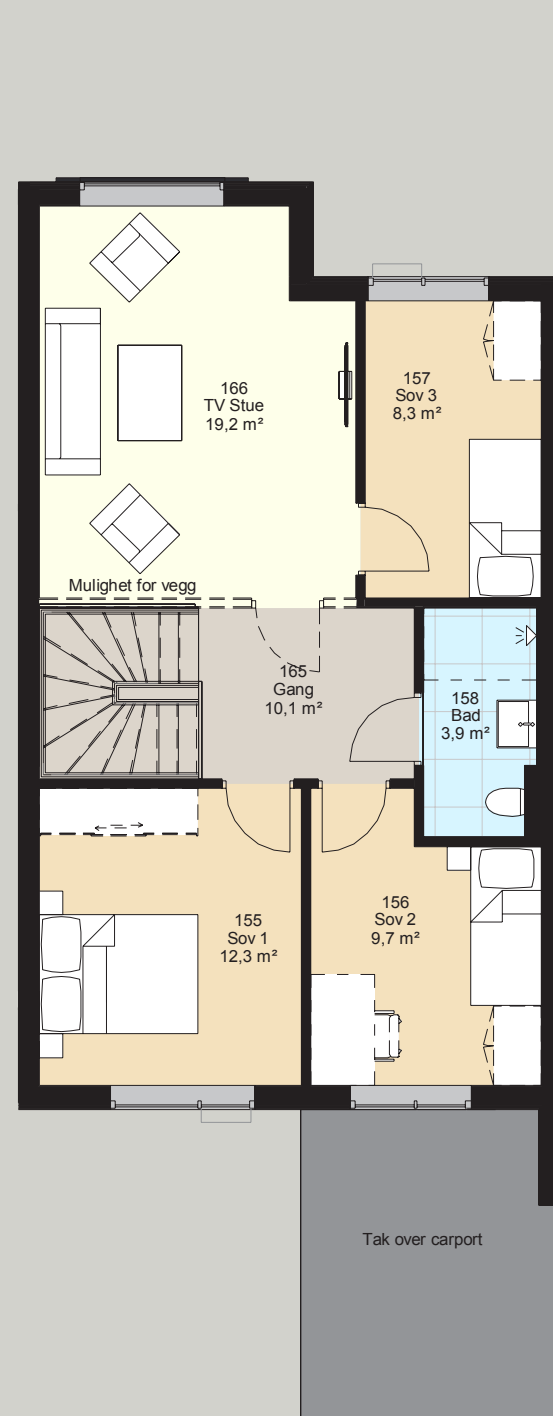


TO ETASJAR

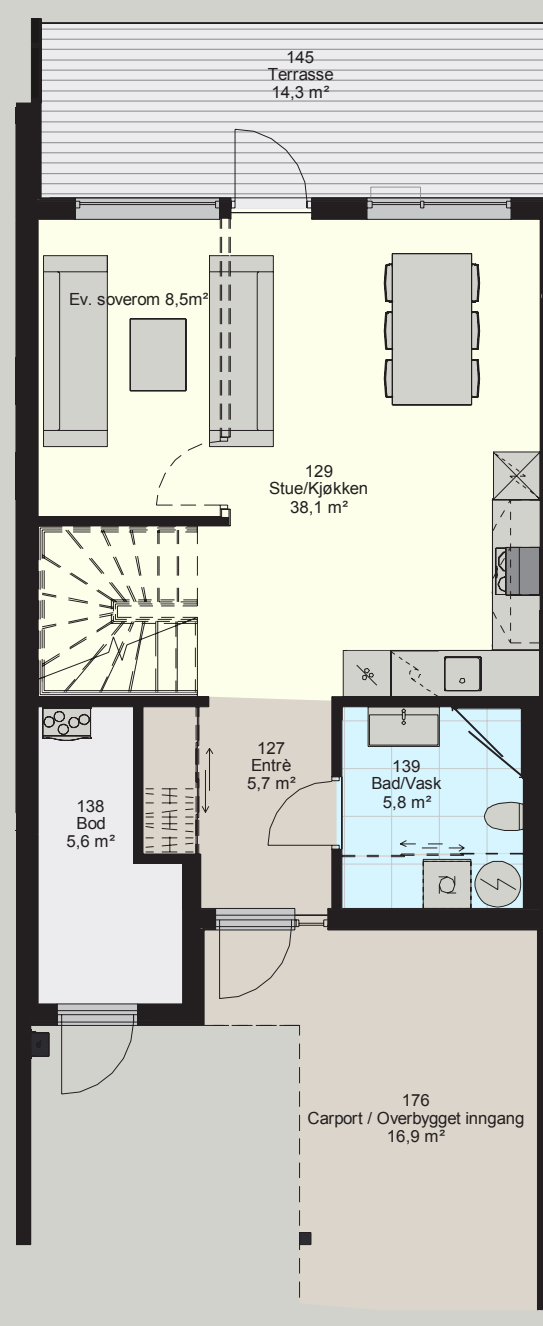
## 1. ETASJE



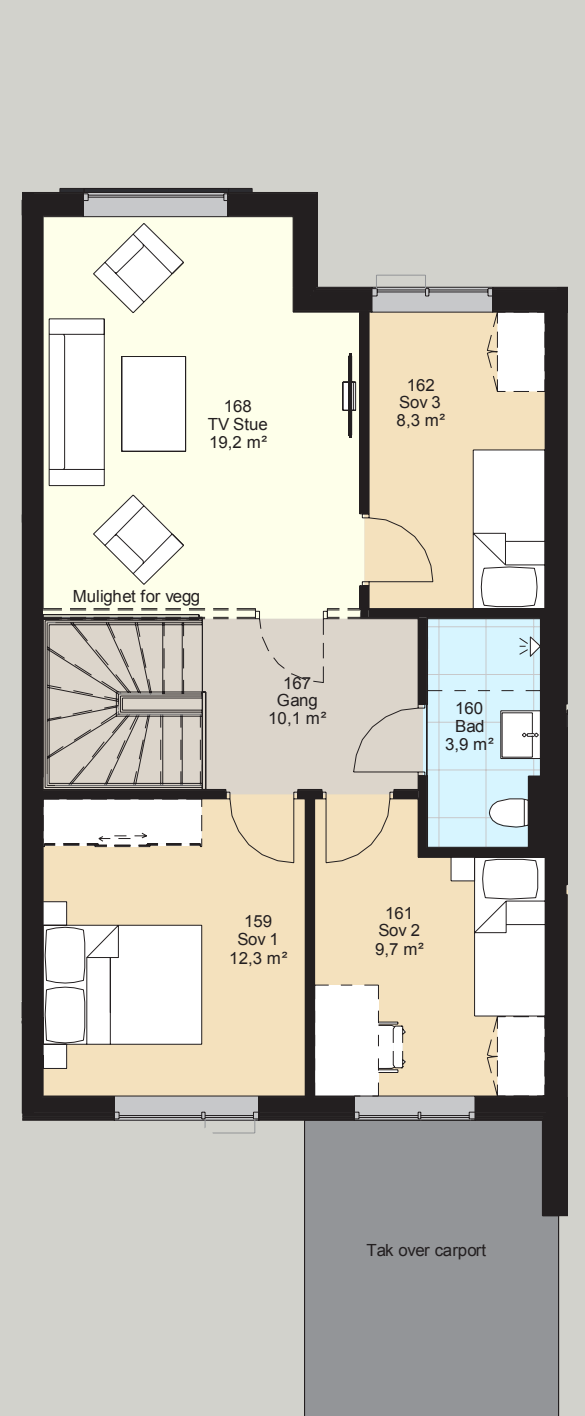
## 2. ETASJE



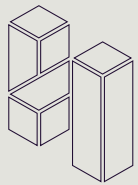
## 1. ETASJE



## 2. ETASJE

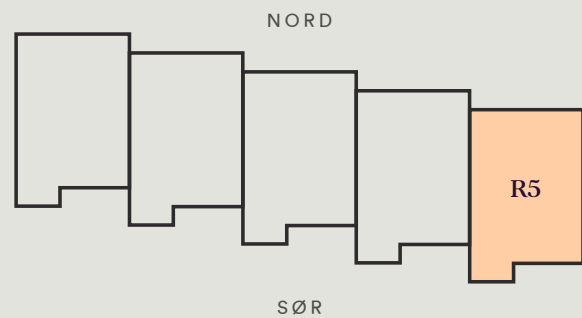






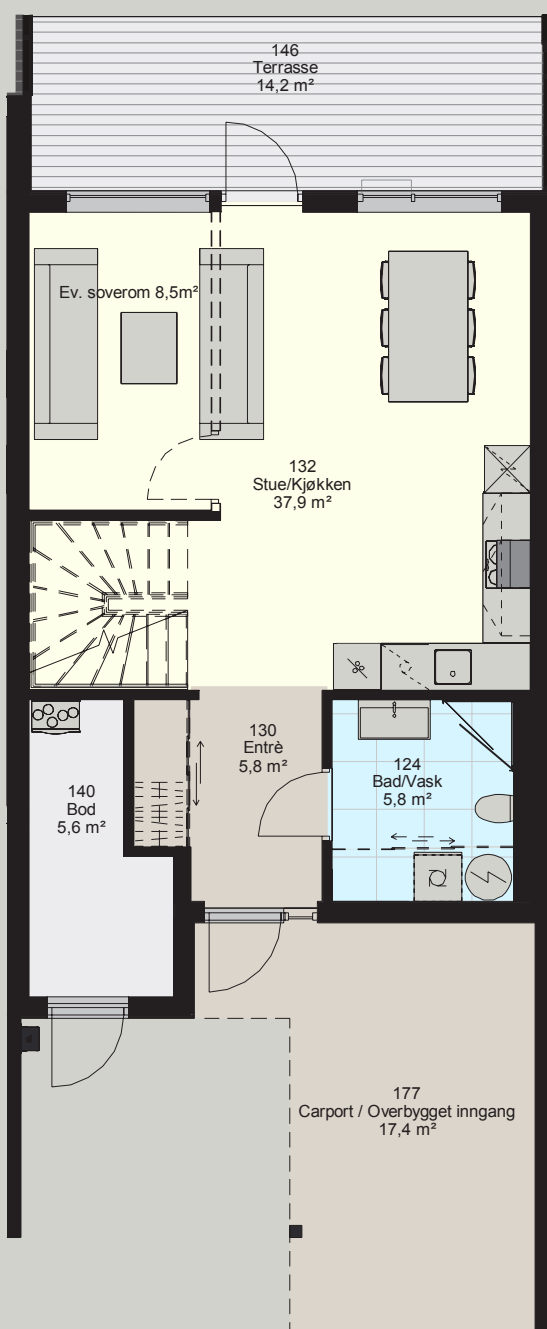
# R5

REKKEHUS  
BRA 123,3 m<sup>2</sup>

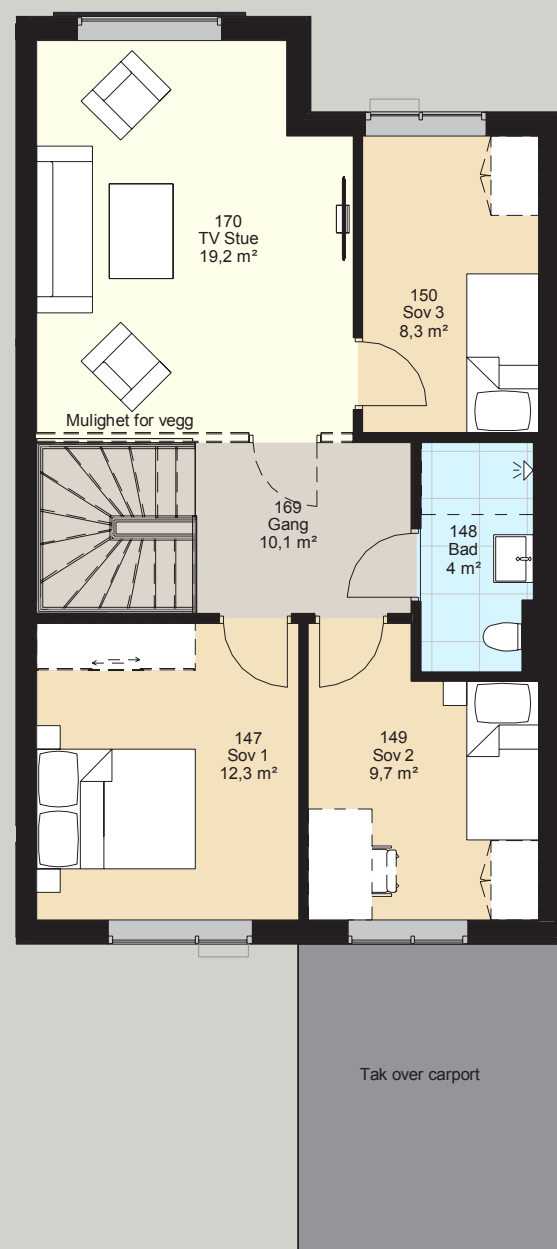


## TO ETASJAR

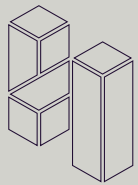
### 1. ETASJE



### 2. ETASJE







# Bustadskildring

## Vestlilo 2

26. januar 2023

### Bustadprosjektet

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

### Beliggenhet

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

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

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

Stord kulturhus er samlingspunktet for kulturlivet på Stord med framsyningar, konsertar og kulturskulen. I tillegg er det tilbod som bibliotek, symjing, kino, petanque-bane mm.

### Framdrift

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

i gang bygging. Bustaden, med unntak av utomhusareala, er planlagt å vera ferdigstilt i løpet av 2. kvartal 2025. Det er planlagt oppstart i løpet av 4. kvartal 2023. Dette er føreløpige anslag og utbyggjar søker å ferdigstillast prosjektet så raskt som mogleg.

### Adkomst

Frå E-39: Følg skilt mot Haga, og køyr inn på Vestlivegen. Følg vegen til rundkøyringa og ta første avkjørsel til høgrefløy, og deretter første avkjørsel til høgrefløy og køyr inn i bustadfeltet. Tomtane ligg til høgrefløy, på to ulike nivå.

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

### Parkering

Parkering på oppmerka utvedndige p-plassar. Rekkehusa får carport i tilknytting til eigen bustad.

### Buer

Utvendig bu på stipulert 5 m<sup>2</sup>. Sjå leveranseskildring for detaljer om bua.

### Adresse

Adresse vert tildelt seinare.

### Burettslag

Prosjektet vil bli organisert i eit burettslag.

### Registerbeteikning

Gnr. 22/bnr. 242 og 243 i Stord kommune.

### Seljar og byggherre

Odd Hansen Prosjekt AS  
Org. 999 568 807  
Longhammarvegen 7  
5536 Haugesund

### Tomta

Stor fellestomt på 2.250 m<sup>2</sup>.

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

Det framgår av leveranseskildringen at: Alle trafikkerte område som vegar og parkeringsområder vil få fast dekke som kombinasjon av asfalt og betongheller, dette gjelder også områder ved utvendig bod og fram til inngangsdørene. Området utenom vil bli planert, raket og isådd plenfrø og områdene nærmast bygget vert beplanta med ferdigplen. Det er også beplantning i fellesområde. Sjå elles vedlagt leveranseskildring frå utbyggjar.

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

### Areal

Bruksareal: 123 m<sup>2</sup>.

Arealberekningane er angitt i høve til målereguleringane i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

I berekningane er forstått av arkitekt/utbyggjar og er oppmålt etter teikningar i prospektet, datert 05.05.2019. Areal i salsoppgåva og anna marknadsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentleg areal. Storleiken på de enkelte rom kan avvike noko, slik at eit rom kan bli større og eit anna bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og verkeleg areal.

Bruksarealet (BRA) er arealet innanfor leilighetenes omslutta vegg inkl. eventuell innvendig buareal. Buareal i kjellaren er ikkje medrekna. Arealet som er oppgitt på dei enkelte rom er romma sine netto golvareal. Ein kan difor ikkje summere romma sine nettoareal og få fram bruksarealet.

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

**Soverom:** Frå 3 til 4 soverom

**Etasjar:** Rekkehusa går over to etasjar

**Eigarform:** Burettslag

**Bustadtype:** Rekkehus

### Byggemåte

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

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

Sjå ellers skildring frå utbyggjar.

### Oppvarming og ventilasjon

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

### Overtaking

Kjøpar kan ikkje nekte å overta bustaden mot midlertidig bruksløyve sjølv om det gjenstår arbeider som nemnd over, eller arbeid står att på fellesområda. Det same gjeld dersom tinglysing av heimelsevergang ikkje kan gjennomførast på overtakingdagen.

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

Me gjer merksam på at det etter oppgjers- og overtakingdato fortsatt kan pågå byggearbeider på eigedommen, medrekna arbeid med ferdigstilling av dei øvrige bustadane, fellesareal, tekniske installasjonar og utomhusarbeider.





### Generelle atterhald

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

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

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

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

Endringar i lov eller forskrift, nye offentlegrettslege krav eller vedtak som regulerer forhold knytt til seljar sin yting, er kjøpar sitt ansvar med mindre seljar ved avtaleinngåing var kjent med, eller burde vera kjent med endringane. Ev. økte kostnader vert dekkja av kjøpar. Slike kostnader vil føra med seg ei tilsvarande auke i det avtalte vederlaget for kjøpar. Seljar skal utan ugrunna opphald varsle kjøpar om endringane og dei konsekvensar dette inneberer.

Kjøpar blir gjort oppmerksom på at alle skisser, frihands- og oversiktsteikningar i perspektiv, annonser, bilete og planar er førerløpige og utforma for å illustrera prosjektet. Dette materialet vil difor innehalde detaljar - eksempelvis beplantning,

innreiing, møblar, tekst og andre ting - som ikkje vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikkje å sjå som en del av avtalevilkåra for kjøpet. Slike avvik kan ikkje påberopast som mangel frå kjøpar si side.

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

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

### Offentlege atterhald

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

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

### Betalingsvilkår

Kjøpesum samt omkostnadar skal betalast inn i sin heilheit ved ferdigstilling/overtaksdato.

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

### Omkostnader

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

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

- Dokumentavgift 15.000,-
- Andelskapital kr. 5.000,-
- Etableringskostnad Bate kr. 2.000,-
- Tinglysingsgebyr for skøyte kr. 430,-
- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for kvart pantedokument kr. 430,-
- Gebyr for pantattest kr. 172,-
- Omkostnadar totalt kr. 23.032,-

### Fellesgjeld

Det blir fellesgjeld på kvar andel.

### Finansiering

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

### Spesifikasjon av lån - Handelsbanken

**Lån:** kr 34 087 500,-  
(føresett at det utgjør 75 % av verdien)

**Rente:** 5,99 %

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

**Etablering:** kr 10 000,-

### Kapitalkostnader knytta til burettslagets fellesgjeld

Burettslaget vil bli finansiert med 75 % fellesgjeld. Kapitalkostnadar består av renter og avdrag på burettslagets si fellesgjeld. Nedbetalingstid for lånet er 40 år med avdragsfritak dei 10 fyrste åra.

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

Prislista/budsjettet har lagt til grunn at fellesgjelda er eit annuitetslån med ei flytande rente på 5,99 %. Det vert presisert at renta er basert på eit indikativt tilbod frå Handelsbanken og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i dei stipulerte felleskostnadane. Dersom renta vert endra før overtakinga eller i løpet av lånet si nedbetalingstid, vil dette påverke kapitalkostnadane og dermed felleskostnadane.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bustaden står spesifisert i prislista. Det vert presisert at renta vil endra seg i samsvar med den generelle renteutviklinga og påverke felleskostnadene tilsvarande, uavhengig av

budsjettperiode. Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldande regelverk frådragsberettiga med 22 %, forutsatt at andelseigar har skattbar inntekt.

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

### Garanti/borettslagenes sikringsordning

Informasjon om garanti/borettslagenes sikringsordning.

### IN-ordning

Borettslaget vil etablere IN-ordning som gjør at andelseierne kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.

### Prisregulering

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

### Formueverdi/eigedomsskatt

Likningsverdi vert fastsett etter ferdigstilling i samband med første likningsoppgjør. Likningsverdien vert fastsett med utgangspunkt i ein kvadratmeterpris som årlig vert fastsett av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærbustader (der bustadeigar er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærbustader (alle andre bustader man måtte eie) vert fastsett etter forskjellige brøk. For meir informasjon sjå [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

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

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

Spørsmål om kommunal eigedomsskatt skal rettast til kommunen.





### Burettslag/vedtekter

Eigendommen blir organisert som eit burettslag, og alle bustadane vil inngå i eit burettslag. Burettslaget består i første omgang av 11 bustader, men kan utvidast til å omfatta salstrinn 2 som består av 12 bustader.

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

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

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

### Forretningsfører

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

### Burettslag – ei fordelaktig buform

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

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

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

### Mindre «gjennomtrekk»

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

### Fellesutgiftene rommar mykje

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

### Attraktiv fellesgjeldordning

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

### Smidigare vedlikehald

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

### Her får du

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

### Andelsbrøk

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

### Stipulerte felleskostnader

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

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

Utbyggjar betalar felleskostnadar for uselde bustader ved ferdigstilling.

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

### Kommunale avgifter

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

### Veg/vatn/avløp

Eigendommen er tilknytt offentleg veg, vatn og avlaup via private stikkleidningar. Alle arbeider og kostnader for veg, vatn og avløp er inkludert i kjøpesummen.

### Internett-og TV-leverandør

Det er trekt fiberrør inn i svakstrømskap og montert mottakar frå Altibox. Kjøpar er sjølv ansvarleg for bestilling av oppkobling og kostnad i samband med dette. Inngår i felleskost.

### Velforening

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

### Forsikring

Heile byggeprosjektet vil bli fullverdifsikra fram til overtaking. Forsikringa gjeld også materialer som er

tilført bustaden, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller anna skadetilfelle tilfaller erstatningssummen seljar, som snarast mogleg plikter å gjenoppretta skaden.

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

### Heftelsar/servitutter

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

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

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

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

### Bruksløyve/ferdigattest

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

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





### Adgang til utleige (bustadføremål)

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

### Regulering

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

### Utomhusplan

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

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

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

### Offentlege forhold

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

### Tilval

Kjøpar har moglegheit til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales

skriftlig mellom partane og i avtalen skal det redgjerast for pris og ev. fristforlenging som følgje av endringane. Kjøpar sin rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrensa til 15 % av kjøpesummen. Kjøpar kan ikkje krevje å få utført endringar eller tilleggsarbeidar som ikkje står i samanheng med seljar sin yting, eller som vil medføra ulemper for seljar som ikkje står i forhold til kjøpar sin interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

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

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

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

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

### Salsbetingelsar

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

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

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

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

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

Handelen er juridisk bindande for begge parter ved bodaksept.

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

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

### Seljars atterhald

Seljar tar atterhald om følgande:

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

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

### Garantiar

Straks etter avtaleinngåing skal seljar stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelsar etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 1 eller avhl § 2-11. Dersom seljar har teke atterhald. Garantien er pålydande 3 % av kjøpesum i byggeperioden fram til overtaking. Beløpet vert deretter auka til 5 % av kjøpesummen og gjeld i fem år etter overtaking

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

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

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

Dersom det er tatt atterhald og garanti ikkje stilles straks etter at atterhalda er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper ein særskilt hevingsadgang. Kjøper kan då varsle selgjar skriftlig om at dei ønsker å benytte seg av

hevingsadgangen. Seljar må gi ein frist på minimum ti virkedager for å bringa forholdet i orden.

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

### Oppgjør

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

Seljar kan velja å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetaling. Dette innebærer at utbyggjar kan disponera forskuddsinnbetalinga frå kjøper frå det tidspunkt garantien føreligg. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper fram til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom seljar ikkje vel å stille garanti vil forskuddsbetalingsbero på meklars klientkonto inntil skøyte er tinglyst på kjøper.

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

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

### Selje bustad

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

### Energimerking

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

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





### Kjøper si undersøkingsplikt

Bustaden skal vera i samsvar med krav stilt i lov eller i medhald av lov og som er gjeldande på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Bustaden kan ha mangel dersom kjøper ikkje får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å rekne med å få. Tilsvarende gjelder dersom bustaden ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, salsoppgåve eller annen marknadsføring på vegne av seljar. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

### Lov om kvitvasking

Meklarføretaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhøyrande forskrifter. Det følgjer av Hvitvaskingsloven at meklarføretaket er forplikta til å foreta kundekontroll av begge partane i handelen. Dette innebærer at både seljar og kjøper forpliktar seg til å vise fram gyldig legi-

timasjon slik at identitet kan bekreftast før handelen vert gjennomført. Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast er meklarføretaket pålagt å avstå frå gjennomføring av oppgjøret. Partane er sjølv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Kostnader ved avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Seljar skal ha erstattet heile sitt økonomiske tap ved kjøper sin avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og dermed kjøper sitt økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av marknadsutviklinga frå kjøpekontraktens inngåing.

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

### Forbrukerinformasjon ved innsending av bindande bodskjema

Prisene på bustaden er fastsatt, sjå vedlagt prisliste. Bustadane vert seld etter "førstemann til mølla" til den fastsette prisen.

Dei som ønsker å kjøpa bustaden i prosjektet må fylla ut bodskjema i prospektet eller bruka elektronisk bodløysing, via TryggBudgiving.no. Ta kontakt med meklar for å få tilsendt link til tryggbudgiving.no. Dette er ei enkel og sikker løysing som lar deg signera bodet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt meklar for meir informasjon.

Overnemnde betyr at det ikkje er tradisjonell "bodrunde" og fristar ved kjøp av bustad i dette prosjektet. Kjøper vil få utlevert bodjournal, i bodjournalen vil det stå registrering bodfrist som formalia. Dei som ønsker å kjøpa bustaden i dette prosjektet må, før innlevering av bodskjema, ha hatt kontakt med

ein finansieringsinstitusjon som kan bekrefta finansiering på innleveringstidspunktet. Seljar atterheld seg retten til å endra prisar på uselde bustadar.

Ved aksept av bod det ansett som ein bindande avtale om kjøp som inngått. Avtalen vert inngått på bakgrunn av opplysningane i salsoppgåva med vedlegg og eventuelle atterhald i bod. Salsoppgåva med vedlegg og akseptbrev fungerer som mellom-bels kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeida og signert.

### Innformasjon til salsoppgåva

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

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

### Finansiering

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

### Meklarføretaket

Aktiv Bergen Sentrum AS

**Telefon:** 534 30 333

**E-post:** elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

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

**www.aktiv.no**

**Oppdragsnr.:** 1504235002

### Vedlegg

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

- Budskjema
- Leveranseskildring
- Reguleringsplan





# Leveranseskildring

## Vestlilo 2

Utarbeida av Odd Hansen Prosjekt AS  
10.01.2023

### Generell beskriving

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

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

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

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

### Prosjektet

Vert bygd og eigd av Odd Hansen Prosjekt AS (OHP). Kontaktperson i OHP er :

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

### Utandørsområde

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

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

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

### Bu

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

### Generell skildring bygningar

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

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

### Ytterveggar

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

### Innvendige veggjar

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

### Etasjeskille

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

### Vindauge og dører

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

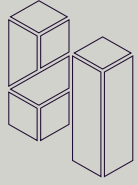
### Innvendig listverk

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

### Kjøkkeninnreiing

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





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

### Garderobeskap

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

### Innreiing i Walk in

Innredning i walk in kan leveres som tilval.

### Baderomsinnreiing

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

### Ventilasjon

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

### Malearbeid

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

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

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

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

### Flisarbeid

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

### Trapp

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

### Rørleggararbeid

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

### Elektriske installasjonar

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

### Oppvarming – vassboren golvvarme

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

### Førsteklasses komfort

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

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

### Diverse

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

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

### Tilpassingar

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

### Atterhald

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

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

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

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

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

*Det blir tatt atterhald om trykkfeil i leveransebeskrivinga.*



# 10 gode grunner for å kjøpa nybygg av Odd Hansen



Illustrert bilde, avvik vil forekomme.

## 1. Din bustad etter dine ønske

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

## 2. Alt er nytt

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

## 3. Kjøp som kan gi verdifull tid

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

## 4. Betre løysingar i og utanfor bustaden

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

## 5. Ingen negative overraskingar

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

## 6. Ingen betaling før overtaking

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

## 7. Økonomisk gunstig

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

## 8. God samvit for klimaet

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

## 9. Ingen bodrunde

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

## 10. Bustad for resten av livet

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



# Kjøpetilbud til fast pris

PROSJEKT: VESTLIO  
SELGER: ODD HANSEN PROSJEKT AS

<b>Prosjekt:</b> Vestlivegen – gnr. 241, 242, 243 bnr. 246 i Stord kommune		
<b>Bolig i prioritert rekkefølge:</b>	1. prioritet	2. prioritet
<b>Eiendomsmegler:</b> Elisabeth Nonås Fylkesnes Tlf: 970 61 685 E-post: elisabeth.fylkesnes@aktiv.no		
Undertegnede 1:	Fødselsnr.:	
Undertegnede 2:	Fødselsnr.:	
Adresse:	Postnr./sted:	
E-post, kjøper 1:	E-post, kjøper 1:	
Telefon, kjøper 1:	E-post, kjøper 2::	
Arbeid:		

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

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

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

**Finansieringsplan:**

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

**Evt. forbehold/forutsetninger:**

\_\_\_\_\_

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

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

Sted/dato

Underskrift budgiver

Underskrift budgiver

## Lurer du på noko?

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



**aktiv.**

**Elisabeth N. Fylkesnes**  
Eigedomsmeklar MNEF/  
Partner

+ 47 970 61 685  
Elisabeth.Fylkesnes@aktiv.no

**Bigera**

**BOTE**

**NorDan**

**badeva**

**BYGGER'N**

**HAUGALAND KRAFT**

VI LEVERER  
**altibox**

**/OPTIMERA/** **Montér**

**aktiv.**

Aktiv Eiendomsmegling  
Sunnhordland  
Hamnegata 2, 5401 Stord

**ODD HANSEN**

Odd Hansen AS, Longhammarvegen 7, 5536 Haugesund