



PRESTEVANINSLIA 2

## 06

Velkommen til Prestevannslia 2

## 08

Nøkkelinformasjon/Megler

## 12

Beliggenhet

## 19

Plantegning

## 32

Eiendommen

## 44

Tekniske dokumenter









## PRESTEVANNSLIA 2

I attraktive omgivelser ved Prestvannet skal det nå bygges 28 nye, flotte leiligheter. Kanskje en av dem er ditt nye hjem? Det bygges romslige 2, 3 og 4-roms leiligheter fordelt på tre bygninger og tre etasjer. Beliggenheten er meget god med lysløype og nydelige turområder rett utenfor døra. Samtidig er det kun ca. 300 meter til barnehage, og ca. 800 meter til Kirkenes sykehus.

Leilighetene blir tilknyttet Polarlys Boligbyggelag AL, tilknyttet sikringsfondet, og bygges av lokale entreprenører i henhold til gjeldende regelverk. Det leveres stilrent kjøkken fra anerkjent leverandør, integrerte hvitevarer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning med mer. Her får du smakfull innredning, moderne løsninger og en praktisk, gjennomtenkt planløsning.

Leilighetene i sokkeletasjen får inngang fra carport, og de øvrige leilighetene får inngang fra felles svalgang. Hver leilighet får en innbydende entré, innvendig bod og ett eller to bad. Det blir opplegg for vaskemaskin på badet. Soverommet/rommene leveres med garderobeskap, og i de største leilighetene vil det være egen mastersuite med bad og walk-in closet. Stue og kjøkken får en luftig, åpen romløsning, og kjøkkenet får stilren innredning med integrerte hvitevarer. Det blir utgang til uteplass fra stuedelen. Hver leiligheten får innglasset balkong med nydelig utsikt utover vannet, i tillegg til carport og tilhørende sportsbod.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Utbygger stiller med garantier i inntil fem år.
- Energikonomiske og klimavennlige løsninger.
- Tidsriktige materialer og høy bokomfort.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.



## PRESTEVANNSLIA 2

Prisantydning	<b>1 325 000 til 2 375 000</b>
Fellesgjeld	<b>1 325 000 til 2 375 000</b>
Totalpris	<b>2 650 000 til 4 750 000</b>
Fellesutgifter	<b>6 343 til 11 318 pr. mnd.</b>
P-rom	<b>45 til 87,6 m2</b>
Bruksareal	<b>56.2 til 99 m2</b>
Soverom	<b>1 til 3</b>
Bad	<b>1 til 2</b>
Eierform	<b>Borettslag</b>
Byggeår	<b>2024/2025</b>



**Lars Erik Bjørn**

Eiendomsmegler MNEF

91 59 82 89 / bjorn@partners.no



**Daniel André Adamsen**

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

95 02 67 64 / adamsen@partners.no



Markedsgata 21-25 9505 Alta





Illustrasjonen inneholder tilvalg/endringer og interiør som ikke er en del av standard leveranse. Avvik kan forekomme.





## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et naturskjønt og attraktivt område på Skytterhusfjellet utenfor sentrum av Kirkenes i Sør-Varanger kommune - rett ved Prestvannet. Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehage, og barne- og ungdomsskole ligger i sentrum. I tillegg er det kun ca. 800 meter til Kirkenes sykehus-

Det er umiddelbar nærhet til flotte turområder. Prestefjellet og Prestvannet er populære turmål for innbyggerne i Kirkenes, og Prestvannet har også fine badeplasser. Området rundt byen er et eldorado for friluftsentusiaster, og vidstrakte vidder byr på rikelig med jakt- og fiskeopplevelser.

Nærmeste lysløype ligger rett utenfor døren, og det er ellers en kort kjøretur til et flott skilek-anlegg. Det er også kort vei til fotballbane, skøytebane, snøscooterløype og treningssenter m.m. For flere trenings- og aktivitetstilbud kan du ta turen til Kirkenes stadion, Fjellhallen og Barentsbadet. Sistnevnte har flotte fasiliteter for alle aldersgrupper, blant annet kortbanebasseng, barnebasseng og boblebad, i tillegg til sklier, stupetårn og våtkafé.

I sentrum finner du ellers kino og bowling på Kirkenes Base. Legg gjerne turen til Varanger museum, eller til det unike snøhotellet hvor du kan unne deg en arktisk opplevelse omgitt av reinsdyr og huskyer.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Joker og Kiwi. Kirkenes sentrum byr på restauranter, kafé, kino, bibliotek og kunstgalleri. Her finner du Kirkenes Handelspark, samt Amfisenteret med bakeri og et variert utvalg av butikker.

Området har offentlig kommunikasjon som består av buss, og nærmeste holdeplass er Skytterhusfjellet som ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Ellers er det gangavstand til barnehage og Kirkenes sykehus, og det er kun ca. 3 km til sentrum.







# Prestevannslia 2

Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skytterhusfjellet	4 min
Linje 110, 111, 112	0.3 km
Kirkenes Høybuktmoen	15 min

## Skoler

Kirkenes skole (1-10 kl.)	6 min
500 elever, 23 klasser	3.7 km
Bøkfjord skole (1-7 kl.)	7 min
50 elever, 4 klasser	3.8 km
Hesseng flerbrukssenter avd. skole (1-7 kl.)	7 min
242 elever, 12 klasser	4.5 km
Kirkenes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
500 elever, 23 klasser	3.4 km
Kirkenes videregående skole	6 min
510 elever, 29 klasser	4.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

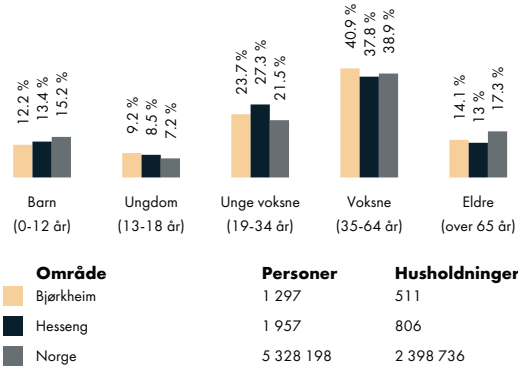
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Skytterhusfjellet barnehage	4 min
65 barn, 3 avdelinger	0.3 km
Kirkenes barnehage (0-5 år)	4 min
72 barn, 4 avdelinger	2.9 km
Bjørnehet familiebarnehage (0-5 år)	6 min
10 barn, 1 avdeling	3.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Kirkenes	5 min
Kiwi Hesseng	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



## Gateparkering

Lett 91/100



## Støynivået

Lite støynivå 90/100



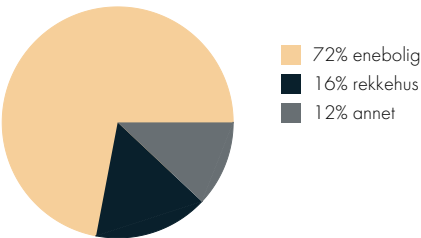
## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

Lillebanen	5 min
Ballspill	3.2 km
Kirkenes stadion	5 min
Ballspill, fotball	3.3 km
EVO Kirkenes-Hesseng	6 min
Trim Kirkenes	7 min

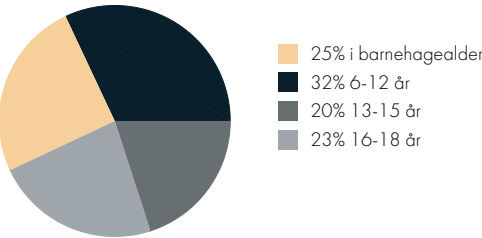
## Boligmasse



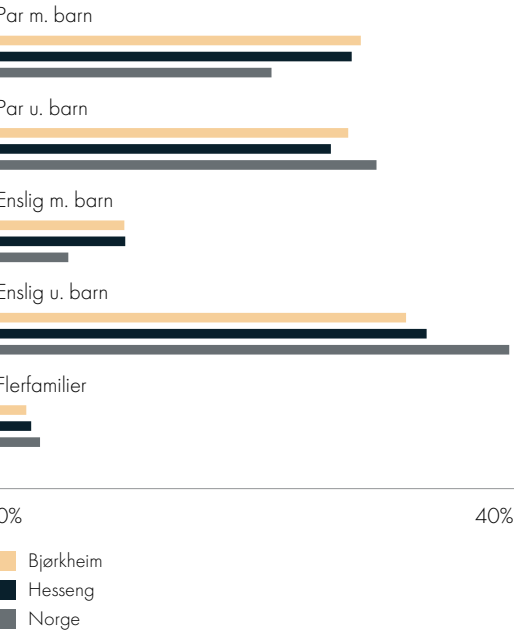
## Varer/Tjenester

AMFI Kirkenes	6 min
Vitusapotek Kirkenes Handelspark	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

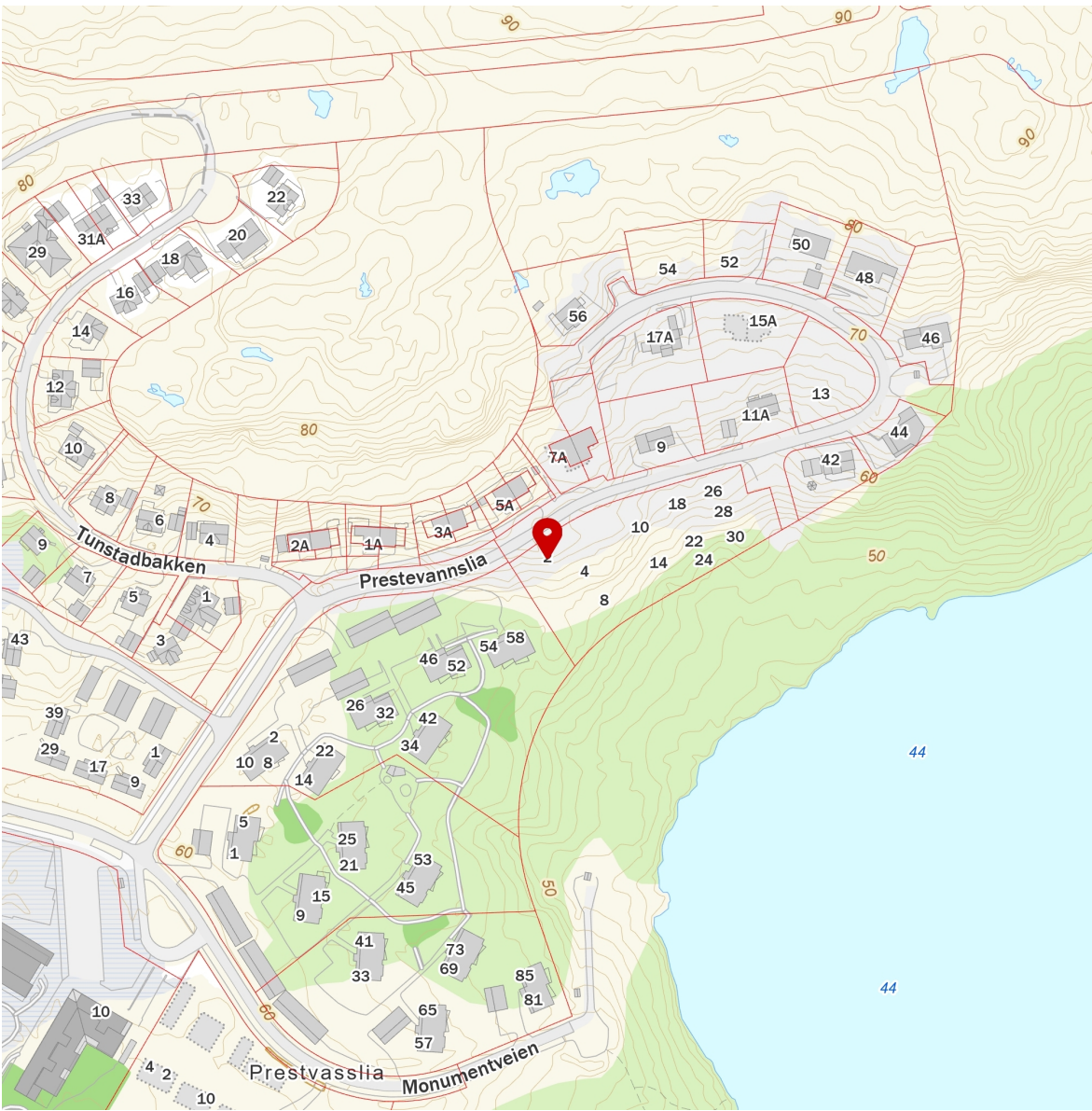
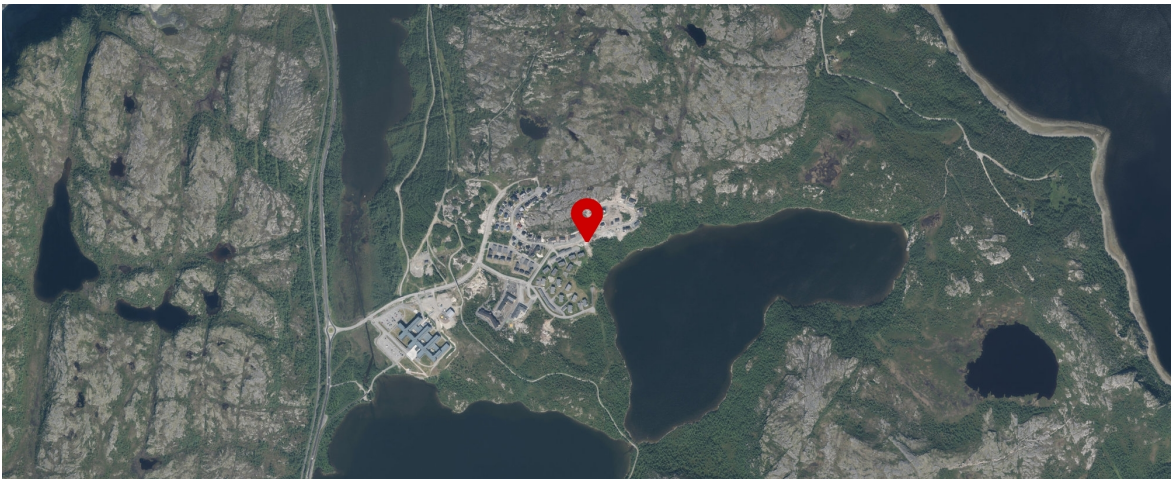


## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	58%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# PLANTEGNING



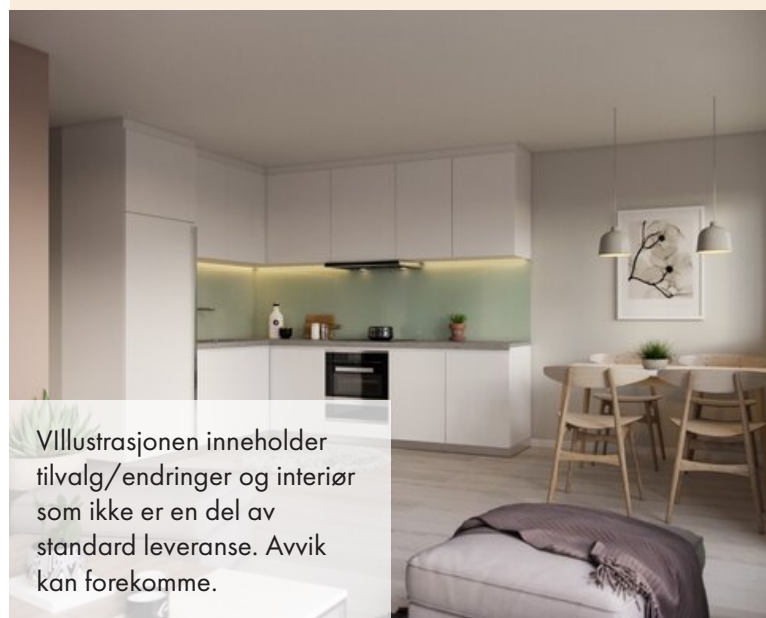
## 2-ROMS LEILIGHET BYGG A OG B

1. og 2. etasje:

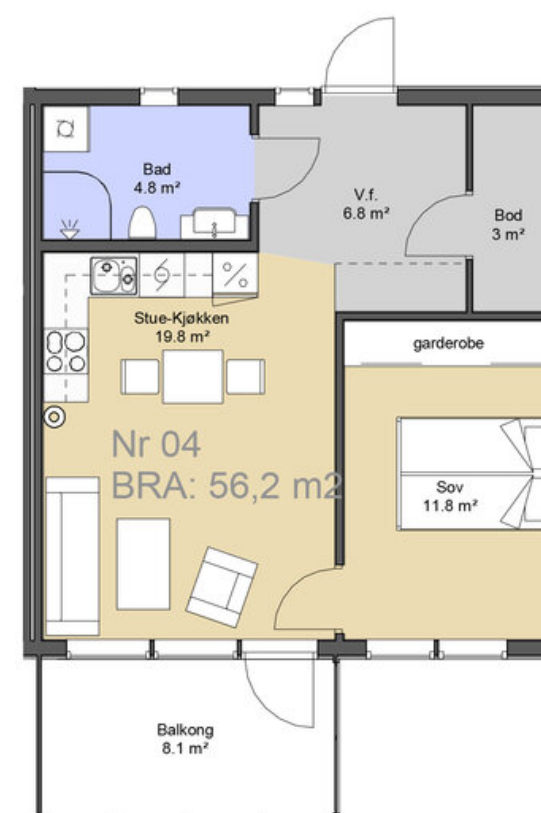
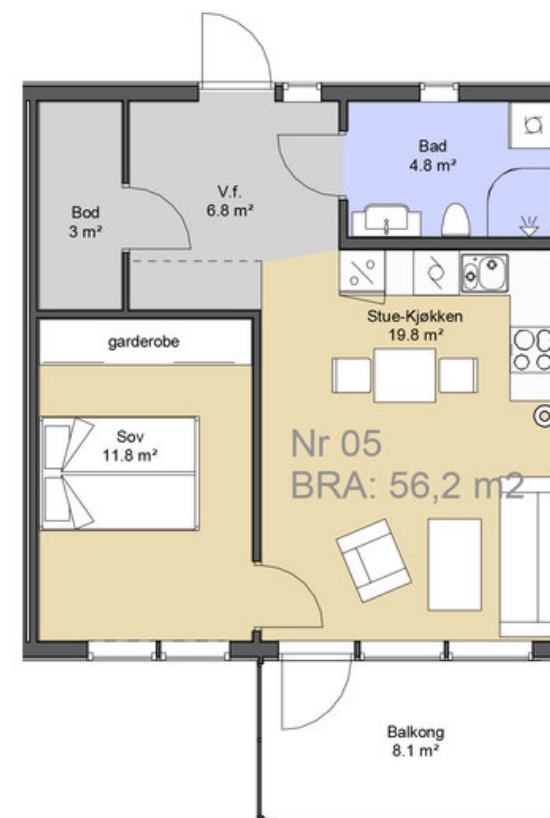
Bruksareal (inkl. innglasset balkong): 56,2 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 45 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad

Egen, merket, carport med sportsbod i carportrekke på bakkeplan.



P-ROM	45 M <sup>2</sup>
BRA	56.2 M <sup>2</sup>



## 3-ROMS LEILIGHET U.ETASJE BYGG A, B OG C

U . etasje:

Bruksareal (inkl. innglasset balkong): 82,6 m<sup>2</sup>.

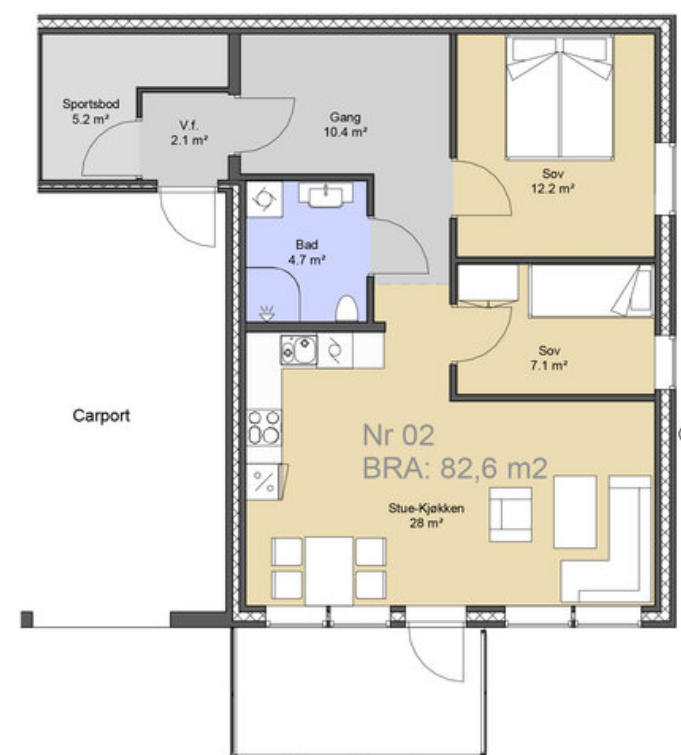
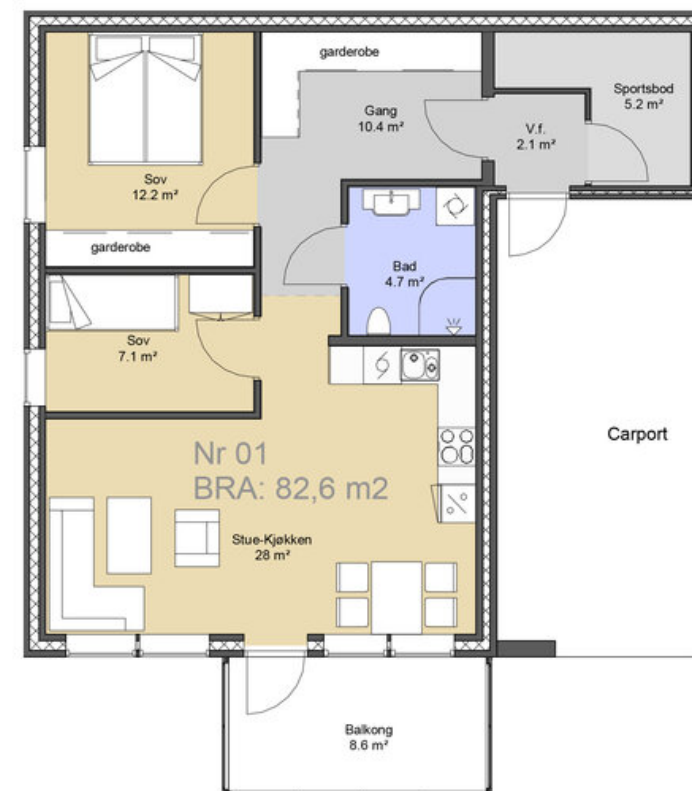
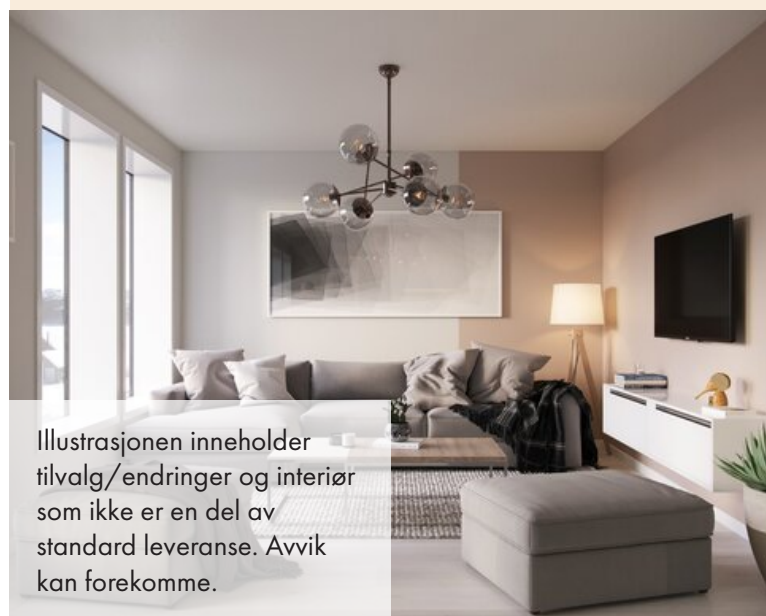
Primærrom: 65,1 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom:

Vindfang, gang, stue/kjøkken og 2 soverom.

Sportsbod i inngangsparti, med adkomst fra vindfang.

Carport i inngangspartiet, like utenfor leiligheten.

**P-ROM** | 65,1 M<sup>2</sup>  
**BRA** | 82,6 M<sup>2</sup>





## 3-ROMS LEILIGHET BYGG A OG B

1. og 2. etasje:

Bruksareal (inkl. innglasset balkong): 76 m<sup>2</sup>.

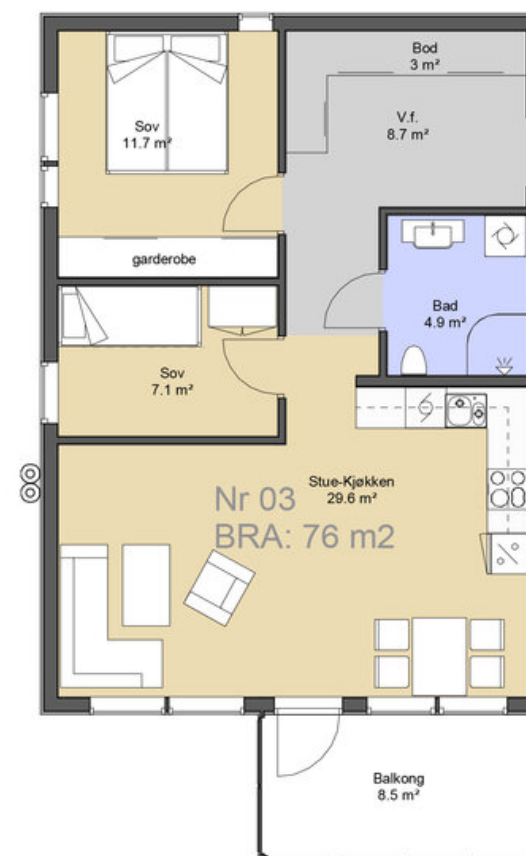
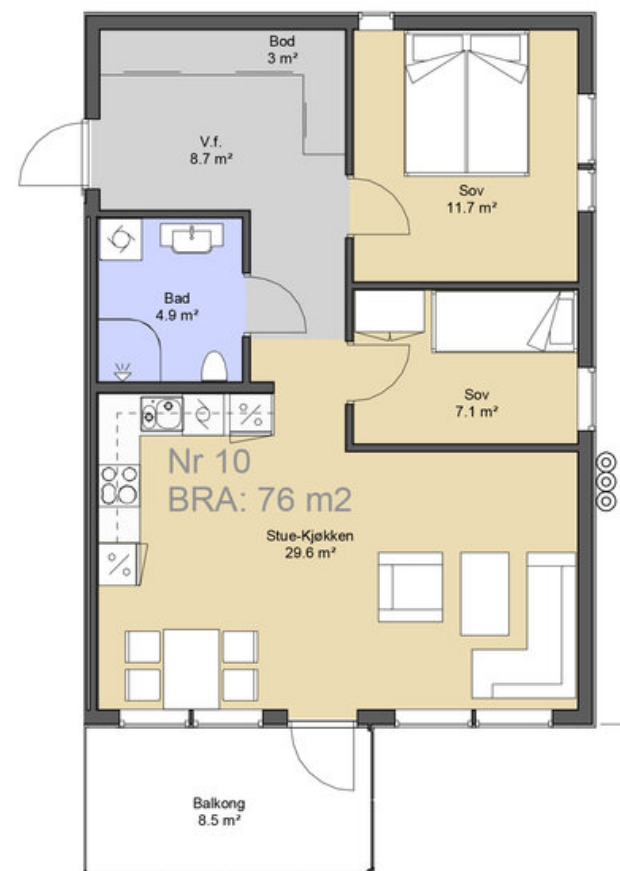
Primærrom: 64,5 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom:

Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad

Egen, merket, carport med sportsbod i carportrekke på bakkeplan.



**P-ROM** | **64,5 M<sup>2</sup>**  
**BRA** | **76 M<sup>2</sup>**



## 3-ROMS LEILIGHET BYGG C

1 og 2. etasje:

Bruksareal (inkl. innglasset balkong): 60,6 m<sup>2</sup>.

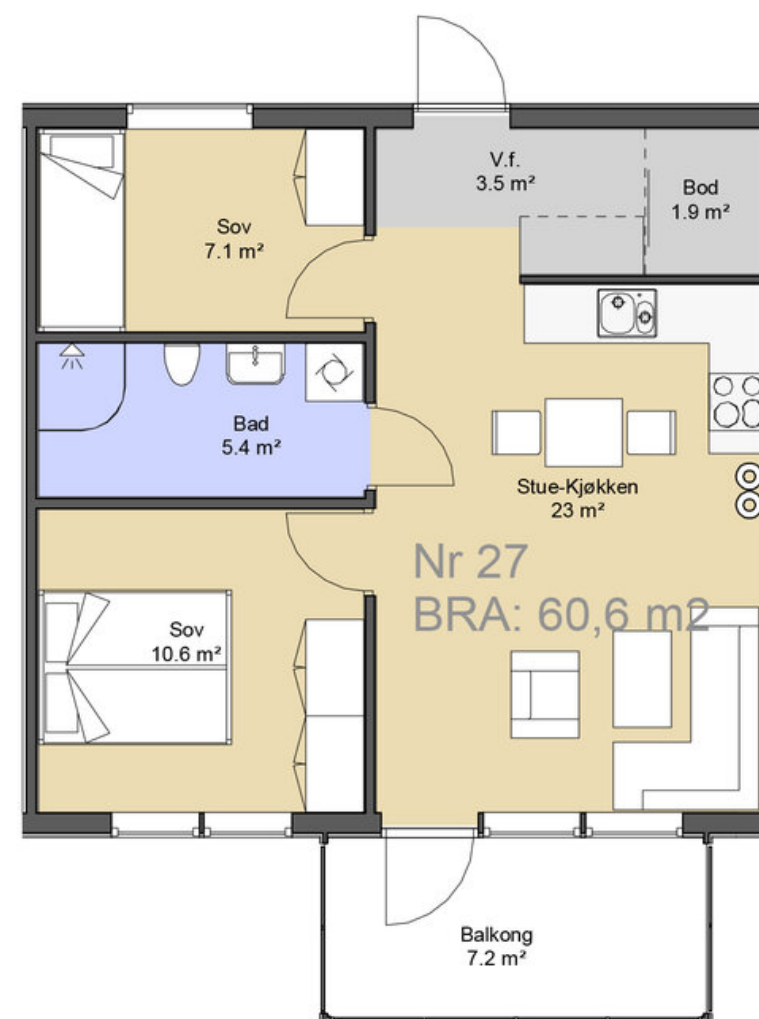
Primærrom: 51,4 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom:

Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad

Egen, merket, carport med sportsbod i carportrekke på bakkeplan.



P-ROM	51,4 M <sup>2</sup>
BRA	60,6 M <sup>2</sup>



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt.feil.



## 4-ROMS LEILIGHET BYGG C

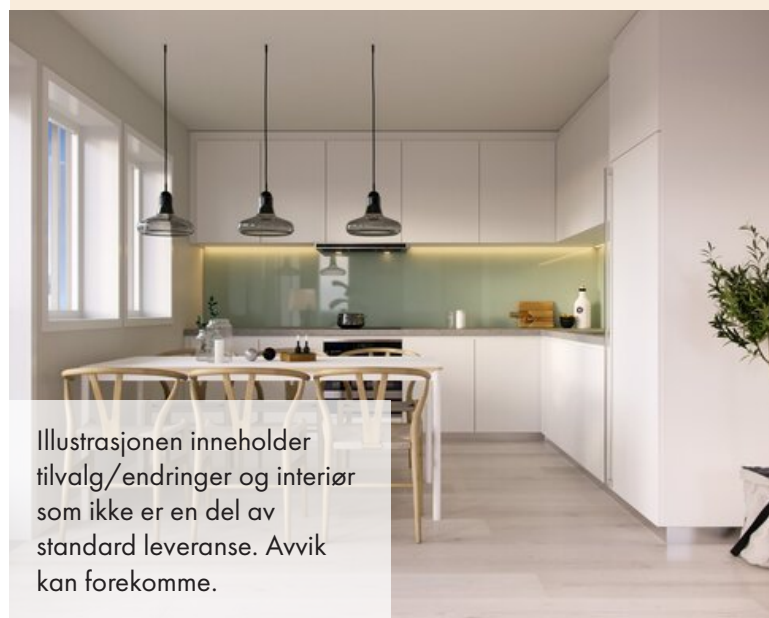
1 og 2. etasje:

Bruksareal (inkl. innglasset balkong): 99 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 87,6 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom:

Vindfang, gang, stue/kjøkken, 3 soverom og 2 bad

Egen, merket, carport med sportsbod i carportrekke på bakkeplan.



Illustrasjonen inneholder tilvalg/endringer og interiør som ikke er en del av standard leveranse. Avvik kan forekomme.

**P-ROM** | **87,6 M<sup>2</sup>**  
**BRA** | **99 M<sup>2</sup>**

& PARTNERS  
EiendomsMegling



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt.feil.

& PARTNERS  
EiendomsMegling



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt.feil.



# PRISLISTE

07.11.2022

Leilighet	Etg.	BRA	P-ROM	Soverom	Fellesutgifter	Fellesgjeld	Prisantydning	Omk.	Pris ink omk.	Status
AA01	-	82.6 m²	65.1 m²	2	8 713,-	1 775 000,-	1 775 000,-	16 159,-	3 566 159,-	LEDIG
AA02	-	82.6 m²	65.1 m²	2	8 537,-	1 725 000,-	1 725 000,-	16 159,-	3 466 159,-	LEDIG
AB11	1	76 m²	64.5 m²	2	8 960,-	1 900 000,-	1 900 000,-	16 159,-	3 816 159,-	LEDIG
AC11	1	56.2 m²	45 m²	1	6 519,-	1 375 000,-	1 375 000,-	16 159,-	2 766 159,-	LEDIG
AC12	1	56.2 m²	45 m²	1	6 519,-	1 375 000,-	1 375 000,-	16 159,-	2 766 159,-	LEDIG
AB12	1	76 m²	64.5 m²	2	8 871,-	1 875 000,-	1 875 000,-	16 159,-	3 766 159,-	LEDIG
AB21	2	76 m²	64.5 m²	2	9 136,-	1 950 000,-	1 950 000,-	16 159,-	3 916 159,-	LEDIG
AC21	2	56.2 m²	45 m²	1	6 696,-	1 425 000,-	1 425 000,-	16 159,-	2 866 159,-	LEDIG
AC22	2	56.2 m²	45 m²	1	6 696,-	1 425 000,-	1 425 000,-	16 159,-	2 866 159,-	LEDIG
AB22	2	76 m²	64.5 m²	2	9 048,-	1 925 000,-	1 925 000,-	16 159,-	3 866 159,-	LEDIG
BA01	-	82.6 m²	65.1 m²	2	8 537,-	1 725 000,-	1 725 000,-	16 159,-	3 466 159,-	LEDIG
BA02	-	82.6 m²	65.1 m²	2	8 448,-	1 700 000,-	1 700 000,-	16 159,-	3 416 159,-	LEDIG
BB11	1	76 m²	64.5 m²	2	8 783,-	1 850 000,-	1 850 000,-	16 159,-	3 716 159,-	LEDIG
BC11	1	56.2 m²	45 m²	1	6 343,-	1 325 000,-	1 325 000,-	16 159,-	2 666 159,-	LEDIG
BC12	1	56.2 m²	45 m²	1	6 343,-	1 325 000,-	1 325 000,-	16 159,-	2 666 159,-	LEDIG
BB12	1	76 m²	64.5 m²	2	8 695,-	1 825 000,-	1 825 000,-	16 159,-	3 666 159,-	LEDIG

Rentekostnader er stipulert utifra en nominell, flytende, rente på 3,5%. Borettslagets fellesgjeld vil bli finansiert i henhold til Polarlys BBL sin avtale i Sparebank 1-Nord Norge. Nominell rente på flytende lån i Polarlys BBL tilsluttede borettslag er 3,34% pa. pr. 28.09.2022. Rentekostnaden kan endres ved endring i pengemarkedsrenten.



# PRISLISTE

07.11.2022

Leilighet	Etg.	BRA	P-ROM	Soverom	Fellesutgifter	Fellesgjeld	Prisantydning	Omk.	Pris ink omk.	Status
BB21	2	76 m²	64.5 m²	2	8 960,-	1 900 000,-	1 900 000,-	16 159,-	3 816 159,-	LEDIG
BC21	2	56.2 m²	45 m²	1	6 519,-	1 375 000,-	1 375 000,-	16 159,-	2 766 159,-	LEDIG
BC22	2	56.2 m²	45 m²	1	6 519,-	1 375 000,-	1 375 000,-	16 159,-	2 766 159,-	LEDIG
BB22	2	76 m²	64.5 m²	2	8 871,-	1 875 000,-	1 875 000,-	16 159,-	3 766 159,-	LEDIG
CA01	-	83.5 m²	65.2 m²	2	8 828,-	1 800 000,-	1 800 000,-	16 159,-	3 616 159,-	LEDIG
CA02	-	83.5 m²	65.2 m²	2	9 005,-	1 850 000,-	1 850 000,-	16 159,-	3 716 159,-	LEDIG
CE11	1	99 m²	87.6 m²	3	11 318,-	2 375 000,-	2 375 000,-	16 159,-	4 766 159,-	LEDIG
CD1	1	60.6 m²	51.4 m²	2	7 444,-	1 600 000,-	1 600 000,-	16 159,-	3 216 159,-	LEDIG
CE12	1	99 m²	87.6 m²	3	11 318,-	2 375 000,-	2 375 000,-	16 159,-	4 766 159,-	LEDIG
CE21	2	99 m²	87.6 m²	3	11 318,-	2 375 000,-	2 375 000,-	16 159,-	4 766 159,-	LEDIG
CD2	2	60.6 m²	51.4 m²	2	7 621,-	1 650 000,-	1 650 000,-	16 159,-	3 316 159,-	LEDIG
CE22	2	99 m²	87.6 m²	3	11 318,-	2 375 000,-	2 375 000,-	16 159,-	4 766 159,-	LEDIG

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet:

- Renter og avdrag på borettslagets lån.
- Forsikring av bygninger (ikke innbo og løsøre)
- Premie til boligsamvirkes sikringsordning mot husleietap.
- Godtgjørelse til styret i borettslaget.
- Kommunale avgifter.
- Utvendig drift og vedlikehold.

- Strøm til fellesanlegg (utvendige gatelys, varmekabler på felles vannledninger, motorvarmekontakter)
- Snøbrøyting og sandstrøing.
- Forretningsførerhonorar til Polarlys boligbyggelag





# EIENDOMMEN

## Beskrivelse av prosjektet

I attraktive omgivelser ved Prestvannet skal det nå bygges 28 nye, flotte leiligheter. Kanskje en av dem er ditt nye hjem? Det bygges romslige 2, 3 og 4-roms leiligheter fordelt på tre bygninger og tre etasjer. Beliggenheten er meget god med lysløype og nydelige turområder rett utenfor døra. Samtidig er det kun ca. 300 meter til barnehage, og ca. 800 meter til Kirkenes sykehus.

Leilighetene blir tilknyttet Polarlys Boligbyggelag AL, tilknyttet sikringsfondet, og bygges av lokale entreprenører i henhold til gjeldende regelverk. Det leveres stilrent kjøkken fra anerkjent leverandør, integrerte hvitevarer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning med mer. Her får du smakfull innredning, moderne løsninger og en praktisk, gjennomtenkt planløsning.

Leilighetene i sokkeletasjen får inngang fra carport, og de øvrige leilighetene får inngang fra felles svalgang. Hver leilighet får en innbydende entré, innvendig bod og ett eller to bad. Det blir opplegg for vaskemaskin på badet. Soverommet/rommene leveres med garderobeskap, og i de største leilighetene vil det være egen mastersuite med bad og walk-in closet.

Stue og kjøkken får en luftig, åpen romløsning, og kjøkkenet får stilren innredning med integrerte hvitevarer. Det blir utgang til uteplass fra stuedelen. Hver leiligheten får innglasset balkong med nydelig utsikt utover vannet, i tillegg til carport og tilhørende sportsbod.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Utbygger stiller med garantier i inntil fem år.
- Energikonomiske og klimavennlige løsninger.
- Tidsriktige materialer og høy bokomfort.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

## Prosjektet / selskapet / eiendommen

Prosjektet skal bygges på tomten Prestevannslia 2-30. Tomten er pt. eiet av Sør-Varanger Kommune og Sør-Varanger Utbygging AS har opsjon på kjøp av tomten. Tomten vil bli en festetomt med Sør-Varanger Kommune som bortfester.

Sør-Varanger Utbygging AS er et selskap eiet av de

lokale aktørene Polarlys Boligbyggelag (v/ Polarlys Holding AS), Fiskebeck Holding AS og Varja Holding AS.

## Forventet fremdrift

Forventet ferdigstillelse av prosjektet er 18 mnd. byggetid. En forutsetning for igangsetting av byggingen er at 60% av leilighetene i prosjektet er solgt.

## Eierform

Borettslag.

## Boligtype

Prosjektet består av 3 bygg på 3. etasjer med 2,3 og 4-roms leiligheter. Byggene inneholder:

Planløsning blokk A og B:

Sokkeletasje: 2 stk. 3-roms på ca. 70 kvm med vindfang, gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

1. etasje: 2 stk. 3-roms på ca. 62 kvm med entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. 2 stk. 2-roms på ca. 45 kvm med entre, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

2. etasje: 2 stk. 3-roms på ca. 62 kvm med entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. 2 stk. 2-roms på ca. 45 kvm med entre, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

Planløsning blokk C:

Sokkeletasje: 2 stk. 3-roms på ca. 70 kvm med vindfang, gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

1. etasje: 2 stk. 4-roms på ca. 85 kvm med entré, gang, bod, walk-in closet, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken. 1 stk. 2-roms på ca. 51 kvm med entre, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

2. etasje: 2 stk. 4-roms på ca. 85 kvm med entré, gang, bod, walk-in closet, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken. 1 stk. 2-roms på ca. 51 kvm med entre, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

Informasjon om leilighetene:

Entré

Leilighetene i sokkeletasjen får inngang direkte fra carport, og leilighetene i de andre etasjene får inngang fra felles svalgang. Entreen får god plass for yttertøy, sko med mer, og garderobeskap kan bestilles som tilvalg. Fra entreen vil det i flere leiligheter være direkte tilgang til innvendig bod. Det legges vinylbelegg på gulvet som standard, og malte veggflater.

### Stue og kjøkken

Alle leilighetene får stue og kjøkken i åpen løsning - et lyst, luftig rom med store vindusflater og utgang til en innglasset uteplass. Det legges vinylbelegg av god kvalitet på gulvet som standard, og veggene males i fargen NCS S 0502-Y, glanstall 05. Rommet vil også ha god plass for både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkeninnredningen leveres i henhold til særskilte tegninger fra leverandør (leverandør er ikke valgt), og vil som standard har hvite, glatte fronter, laminert benkeplate og underlimt oppvaskkum. Andre farger kan velges som tilvalg. Integrerte hvitevarer er inkludert, og vil består av komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Over kokesonen monteres det ventilator.

### Bad/wc/vaskerom

Alle leilighetene får ett bad, og enkelte får to. Badene får vinylbelegg på gulvet med gulvvarme, og veggene får våtromsplater. Innredningen leveres av anerkjent leverandør, og over monteres det speil og belysning. Det monteres også vegghengt toalett, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. I tillegg monteres det downlights i taket, og det blir opplegg for vaskemaskin.

### Soverom og garderobe

Leilighetene får fra ett til tre luftige soverom med vinylbelegg på gulvet og pent malte vegger. Alle rommene får garderobereskap. I enkelte leiligheter vil det ene soverommet få eget bad og walk-in closet. Ellers vil det være god plass for lagring i både innvendig bod og tilhørende bod i fellesareal.

### Adkomst

Prosjektet får adkomst fra offentlig vei.

### Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

### Areal

Primærrom: 45 kvm - 87,6 kvm.  
Bruksareal (inkl. innglasset balkong): 56,2 kvm - 99 kvm

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prislister.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom er lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

### Tomt / tomteareal

Festet tomt på ca. 5.829 kvm. Borettslaget vil bli fester etter ferdigstillelse. Bortfester er Sør-Varanger kommune. Festeavgiften vil bli inkludert i de månedlige felleskostandene. Førsteavgiften vil bli endelig fastsatt når festeforholdet opprettes.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

### Parkering

Alle leilighetene får carport med tilliggende sportsbod. Leiligheter i underetasjen får carport i leilighetens inngangsparti.

Gjesteparkering på borettslagets tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Boder

Alle leiligheter får egen sportsbod. Leiligheter i underetasjen får sportsbod i leilighetens inngangsparti, like ved carporten.

### Internett / tv

Hver leilighet klargjøres for internett/tv. Tilknytningsavgift og abonnement inngår ikke.

### Ventilasjon

Leiligheten leveres med et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning av god kvalitet, tilpasset krav for energiklasse A.

### Tilvalg

De fleste ønsker å sette sitt personlige preg på en ny bolig, og i disse leilighetene er det flere muligheter for det. Avhengig av hvor langt vi har kommet i byggeprosessen når avtale om kjøp inngås kan det velges alternativt kjøkkeninnredning, garderobereskap, gulv, farger med mer. Ta gjerne kontakt med megler for en hyggelig prat og ytterligere informasjon.

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

### Tilvalg baderom:

Interessenter gjøres oppmerksom på at dersom baderommet blir levert som ferdige moduler, så vil det ikke være anledning til å gjøre endringer og tilvalg på baderommet.

### Utenomhusarealer

Hver leilighet får selvfølgelig egen uteplass - en romslig, innglasset balkong med utsikt mot Prestvannet. Balkongene blir på fra ca. 7-9 kvm, så det er god plass for utemøbler. Rekkverket leveres med sikkerhetsglass og håndlist. I tillegg vil fellestomten få grøntområder med boltreplass for både liten og stor, og det er umiddelbar nærhet til flotte turområder.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Ev. gjenstående arbeider 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 borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer.

### Borettslaget / forretningsfører

Det vil bli opprettet ett borettslag tilknyttet Polarlys Boligbyggelag AL på eiendommen, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av boligbyggelaget. Innmelding koster kr. 600,- og medlemskontigent er deretter kr. 300,- pr. år. (pr. 2022) Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for borettslaget. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse.

Polarlys Boligbyggelag praktiserer ikke bestemmelsene i borettslagslovens §8-11 om at forretningsførsel er uoppsigelig i 10 år eller borettslagslovens §8-2 om om at boligbyggelag kan velge ett av styremedlemmene i borettslaget.

Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om burettslag for borettslag og driften av dette. Ved manglende betaling av fellesutgifter har borettslagett lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

### Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av borettslaget i konstituerende møte. Husordensregler kan bli etablert av borettslaget v/styret.

### Husdyrhold

Det er ingen forbud mot dyrehold iht. borettslagets vedtekter. Men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Borettslaget kan på et senere tidspunkt velge å lage egne husordensregler og endre reglene for dyrehold.



### Adgang til utleie

I borettslag kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene kan ikke fravikes i vedtektene.

Reglene gjelder ethvert utlån av boligen, også om dette skjer uten betaling.

Der eieren selv bor i leiligheten og samtidig leier ut enkeltrom eller en sofa (for eksempel couchsurfing.com), gjelder ikke disse reglene. Denne typen korttidsutleie kan derfor skje i lengre perioder enn 30 døgn i året.

Selv om reglene krever at utleien skal gjelde hele boligen, får reglene likevel anvendelse der utleier holder ett soverom låst som leietaker ikke gis tilgang til.

Retten til utleie etter denne bestemmelsen gjelder kun dersom andelseieren selv bor i boligen, når den ikke leies ut.

Utgangspunktet i borettslagsloven er at andelseier må søke om utleie. Dette gjelder ikke for denne typen korttidsutleie.

Dersom korttidsutleien fører til urimelige ulempe for naboene, vil det være et mislighold som kan få konsekvenser både for eier og leietaker.

Boligen kan også leies for lengre perioder, men da må flere vilkår være oppfylt, bl.a. må man ha eid boligen og bodd i den i min. 1 år. Det må søkes til styret i borettslaget.

### Pengeheftelser

Ved manglende betaling av fellesutgifter har borettslaget lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte andel inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen vil det på et senere tidspunkt bli tinglyst festekontrakten og erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

### Vei/vann/avløp

Adkomst fra offentlig vei. Vann/avløp i private rør til offentlig nett.

### Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.. Fastsettes normalt av Skatteetaten i etterkant av at man har overtatt leiligheten. Ta kontakt med ditt lokale skattekontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for felt B2F i Skytterhusfjellet, planid 2013002. Eiendommen er regulert til:  
- Delareal 5 829 kvm. Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn BBB.  
- Delareal 447 kvm. Hensynsonenavn H190. RPSikring: Andre sikringssoner.  
- Delareal 32 kvm. Hensynsonenavn H740\_12 RPBåndlagt frem til 18000101. Båndleggingssone: Båndlegging etter andre lover  
- Delareal 185 kvm. RPHensynsonenavn: H740\_11. RPBåndlagt frem til 18000101. Båndleggingssone: Båndlegging etter andre lover.

### Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

### Prisliste

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver leilighet (BRA)inkludert eventuell innvendig bod (følger vedlagt).

### Omkostninger

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

Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring kr 480,-  
Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 480,-  
Panteattest kr 199,-  
Startkapital borettslag pr. leilighet kr 15 000,-

Til sammen: kr. 16 159,-\*

\* Innmelding i Polarlys BBL, kr. 600,- pr. andelseier vil ev. komme i tillegg.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

### Betalingsbetingelser/finansiering

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

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

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at

betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

### Estimerte felleskostnader

6 343 til kr. 11 318 pr. mnd. avhengig av leilighet. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader per måned varierer for de ulike boligene. Se prisliste.

Rentekostnader er stipulert utifra en nominell, flytende, rente på 3,5%. Borettslagets fellesgjeld vil bli finansiert i henhold til Polarlys BBL sin avtale i Sparebank 1-Nord Norge. Nominell rente på flytende lån i Polarlys BBL tilsluttede borettslag er 3,34% pa. pr. 28.09.2022. Rentekostanden kan endres ved endring i pengemarkedsrenten.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet:

- Renter og avdrag på borettslagets lån.
- Forsikring av bygninger (ikke innbo og løsøre)
- Premie til boligsamvirkens sikringsordning mot husleietap.
- Godtgjørelse til styret i borettslaget.
- Kommunale avgifter.
- Utvendig drift og vedlikehold.
- Strøm til fellesanlegg (utvendige gatelys, varmekabler på felles vannledninger, motorvarmekontakter)
- Snøbrøyting og sandstrøing.
- Forretningsførerhonorar til Polarlys boligbyggelag

Faste løpende kostnader for boligene er normalt:

- Strøm
- Abbonement for Tv og internett
- Innboforsikring

Dette kommer i tillegg til opplyste fellesutgifter og varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### Oppgjør

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling

skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad

### Budgivning/ Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Polarlys BBL (PBBL): Boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett i prosjektet.

Meldefrist er den 04.12.2022. forkjøpsretten fylles ut på PBBL søknadsskjema vedlagt i denne salgsoppgaven og meldes til PBBL på: [forkjopsrett@polarlys.no](mailto:forkjopsrett@polarlys.no).

Etter at forkjøpsretten for Polarlys sine medlemmer har gått ut, så er det prinsippet "førstemann til mølla" som gjelder. Du trenger ikke være medlem i PBBL for å kjøpe leilighet, men du må melde deg inn innen overtakelse. Innmelding koster kr. 600,- pr. andelseier.

generelle regler:

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom

selger er gjort kjent med denne.

### Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntretr ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntretr betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

### Salgsbetingelser

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Det er tillatt for firma å kjøpe inntil 10% av leilighetene i prosjektet for utleie til ansatte i firmaet. Her er det prinsippet "førstemann til mølla" som gjelder. Et firma vil ikke regnes som forbruker.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ikke er forbruker. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova.

Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

### Forbehold om realisering av prosjektet

1. Det tas forbehold om oppnådd forhåndssalg innen den 01.06.2023. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 60 % forhåndssalg. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist.
2. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning og tidsfrister tilknyttet dette.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper.

Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

### Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 20.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

### Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

### Overtagelse

Ca. 18 måneder etter besluttet byggestart. Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 4. kvartal 2024 til 1. kvartal år 2025, under forutsetning om vedtak om igangsetting av prosjektet innen 01.06.2023.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m2. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, 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 senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

### Leverandøravtaler

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler

### Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt. Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle,



og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse

og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

#### **Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse**

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varslings om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varslings om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

#### **Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler**

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

#### **Spesielle forhold i byggeperioden**

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

#### **Forsinkelse kjøper**

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens

forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

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

#### **Forsinkelser**

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Kjøpekontrakter**

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontraktsom følger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### **Budregler**

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at borettslagsloven ikke gir anledning til at mer enn to andeler eies av en og samme person.

#### **Øvrige forbehold**

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er vvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger. Parkeringen (biloppstillingsplasser,

Selger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser. Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR-tjenester på vegne av borettslaget.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. "Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført.

Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre." Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Kjøper kan ikke ta forbehold om at en ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg.

"Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider. Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse." "Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring. " Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

#### **Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:**

- Beskrivelse fra Partners
- Prislister, datert 14.10.2022
- Leveransebeskrivelse fra Selger, datert 20.05.22
- Tegninger, datert 13.10.2020
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

#### **Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)**

Areal: 5 829 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Festeavgift: 23316,8, Festeforholdet vil være evigvarende. Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år. Førsteavgiften vil bli endelig fastsatt når feste-forholdet opprettes.

#### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtagelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

#### **Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning**

Borettslaget er sikret i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som ble opprettet av NBB i 1994. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 01. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

#### **Adresse og matrikkel**

Prestevannslia 2, 9901, Kirkenes, Gnr. 26 bnr. 240 i Sør-Varanger kommune

#### **Eier**

Sør-Varanger Utbygging AS, org.nr. 924 628 111.

#### **Oppdragsnummer**

89-22-9001

#### **Behandling av personopplysninger**

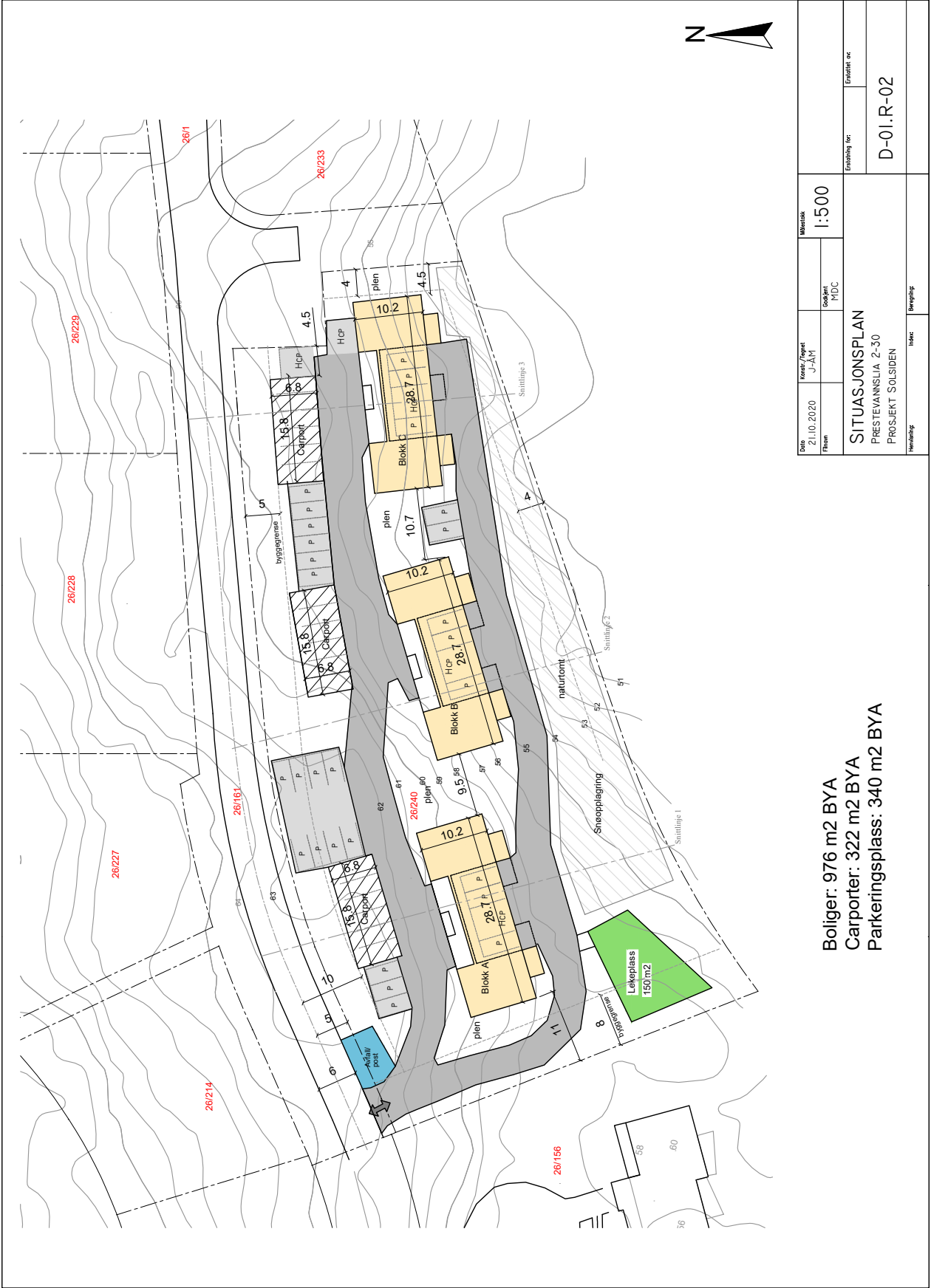
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

#### **Digital kommunikasjon**

Kjøpere og interessenter i prosjektet samtykker i at kommunikasjon kan foretas elektronisk, for eksempel via e-post eller digitale løsninger.



TEKNISKE DOKUMENTER



Solsiden BRL



Leveransebeskrivelse for 28-30 leiligheter i  
Blokk A-B-C

Datert 11.05.2022



**Generelt**

Prosjektet består av 28-30 leiligheter.  
Boligene oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17.

Det tas forbehold om justering av fasadeutforming, vindusutforming etc. samt leilighetsplanene/ leilighetenes utforming (for eksempel som følge av forsikringskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske løsninger etc. som kan medføre mindre bygningsmessige endringer). De nevnte endringer vil kunne medføre mindre endringer på størrelsen på enkelte rom i leilighetene.

**Leveransebeskrivelse**

Beskrivelsen har som formål å klargjøre hvordan boligprosjektet er bygd opp samt hvilke materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med evt. salgsoppgave/kjøpekontrakt, kontrakttegninger og eventuelle andre vedlegg utgjør dette den endelige dokumentasjonen på boligen. Dersom kjøper ønsker endringer i eller tilleggsbestillinger utover denne generelle leveransebeskrivelse, avtales dette senere i egen tilleggsavtale.

**Leveranses omfang**

I leveransen inngår materialer, utstyr, arbeider og tjenester som beskrevet i hovedpostene:

- A Veger, parkeringsplasser og andre fellesarealer
- B Bygningskonstruksjon
- C Byggematerialer
- D Blikkenslager- og ventilasjonsarbeider
- E Sanitærutstyr og rørleggermateriell
- F Elektriske installasjoner og utstyr
- G Maling-, belegg- og flisarbeider
- H Diverse
- I Valgmuligheter og endringer av leveransen

**Kjøpers ansvar:**

- J Endringer/avklaringer
- K Abonnement strøm
- L Abonnement kabel-TV/internett og telefon

**Forsikring**

Boligen er forsikret frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av borettslaget.  
Hver kjøper tegner selv innboforsikring.



## A Veger, parkeringsplasser og andre fellesarealer

Kjøper/sameiet eller borettslag har ansvar for å vedlikeholde, og/eller delta i vedlikeholdet av alle fellesanlegg/-arealer med tilhørende ledningsnett ut til gaten i boligfelt.

Ved overtakelse av boligene på vinterstid vil arbeider som må utføres i sommerhalvåret ofte gjenstå. Dette gjelder for eksempel avsluttende plen- og vegarbeider, utvendig beising etc. Boligene kan likevel ikke nektes overtatt av kjøper.

### A.1 Generelt

Opparbeidelse skjer i henhold til utomhusplan

Vei, vann- og avløpsledninger opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser for denne type anlegg. Renovasjon løses med utendørs **mo-lokk**.

### A.2 Parkeringsplasser og sportsboder

Det er parkeringsplasser i byggets 1 etg og carporter.. Det brukes asfalt eller betong som overflate i parkeringskjeller. Sportsboder leveres i tilknytning til carporter Det leveres en sportsbod og en parkeringsplass til hver leilighet.

## B Bygningskonstruksjon

### B.1 Bæresystemer

Bygget vil bli oppført i kombinasjon av plassbygget sokkel med 2 leiligheter, teknisk rom, sportsboder og carporter.iht tegninger. 1-2 etg leveres som moduler klar for overflatebehandling og utstyrsmontasje. Utvendig tak bestående av takstoler. Taktro og folietekking. ( luftet kald tak ).

## C Byggematerialer

### C.1 Etasjeskille/gulv/himling

#### C.1.1 Generelt

Etasjeskiller ivaretas av moduler. Lyd og brannkrav tilfredsstilles.

I gang, bod og bad vil det bli nedfort gipshimling eller deler av rom der himlingen fores ned for å skjule tekniske installasjoner (ventilasjonskanaler/-rør etc.).

I den grad det er nødvendig å føre teknisk installasjon under tak gjennom andre rom, vil dette skje ved innkassinger.

#### C.1.2 Gulv i boligene

Alle gulv i leilighetene utføres med sponplater. Det legges vinylgulv av god kvalitet på alle gulv.

På våtrom legges gulv med lokalt fall til sluk i henhold til forskrifter. Gulv leveres med vinylbelegg og gulvvarme i bad.

#### C.1.3 Gulv på balkonger

Gulv på balkonger leveres med treplattning opp på taktekkingen.

#### C.1.4 Felles arealer

Gulvet i garasje og sportsbod leveres som asfalt eller ubehandlet betong.

### C.1.5 Tak felles terrasse / inngang.

Se egen beskrivelse av utearealer

### C.2 Yttervegger

Yttervegger utføres i bindingsverk kledd innvendig med gipsplater, skjøtsparklet og malt.

Yttervegger har luftet fasadekledning med fasadeplater og panel.

### C.3 Innvendige vegger

Betongvegger leveres hel-sparklet og malt. Lettvegger utføres med isolert bindingsverk og kles med gips, hel-sparklet og malt.

Bad leveres med Våtroms plater på vegger.

Lettvegger i sportsbod kledd med trepanel / gips.

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder og garasje leveres uten varme og er kun ment som oppbevaring av robuste gjenstander som tåler temperatur og fuktsvingninger.

### C.4 Yttertak og himling

Yttertak utføres med kompakt luftet takkonstruksjon Det kan forekomme andre konstruktive oppbygninger på deler av takene. Alle yttertak tekket med folie.

Taket utføres med nødvendig fall.

Leilighetene har som himling sparklet og malt i stue/kjøkken og soverom. I noen oppholdsrom er det innkassing i taket langs vegg for ventilasjon.

I underordnede rom kan taket være nedforet for å skjule tekniske installasjoner.

### C.5 Vinduer

Vinduer i yttervegg leveres som malte trevinduer med utvendig alu-kledning. Vinduer leveres med barnesikring og nødvendige beslag. Foring og listverk i hvit utførelse. (det vil være synlige spikerhull på listverk)

### C.6 Dører

Inngangsdør til bolig leveres som kompakt tredør med dørblad og karm med slett, malt overflate. Nødvendige brann/lydkrav ivaretas. Inngangsdørene leveres med sylinderlås og vrider. Calling plassert i gang nær stue.

Balkongdører leveres som hvitmalt tre dør med glass og utvendig alu-kledning.

Innvendige dører leveres hvitmalt med slette dørblad, låsekasse samt vrider. Innvendige dørkarmer leveres hvitmalt. Det leveres flat terskel.

Alle dører leveres med foringer og listverk i hvit utførelse (synlige spikerhull på listverk).

### C.7 Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning.

Innredning på bad og kjøkken leveres i henhold til særskilte tegninger fra leverandør (leverandør er ikke valgt).

Innredninger på kjøkken og bad er illustrert på arkitektens tegninger. Overskap er vist med stiplet strek. Det tas forbehold om justeringer av de viste løsningene på kjøkken og bad ved leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger.

Kjøkken leveres med hvitevarer

Koke/induksjons topp 60cm, komfyr, kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter eller tilsvarende.

Det leveres kjøkken i hvit slett utførelse eller tilsvarende, med stålhåndtak.

Benkeplatene er i laminat utførelse.

Oppvaskkum er underlimt nedfelt i benkeplaten.



## Leveransebeskrivelse

Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke endres.

Til bad leveres baderoms innredning i hvit slett utførelse eller tilsvarende med varierende bredde avhengig av utformningen av badet.  
I leveransen inngår også speil med tilhørende lysarmatur m/stikkontakt.  
Hvitevarer(vaskemaskin/tørketrommel) på bad inngår ikke i leveransen.  
Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke uten videre endres eller flyttes.

Til soverom leveres garderobeskap med standard høyde 210 cm. Det leveres med slette dører, foliebelagte sponplate.  
Innredninger i entre/gang eller i boder inngår ikke i leveransen.

### C.8 Listverk

Innvendige dører, foringer, gerikter og listverk monteres etter maling- og beleggarbeider er utført. Ferdigmalte lister på vinduer og dører. Foringer, gerikt og listverk leveres med synlig spikring/skruing. Dersom kjøper finner det nødvendig/ønskelige å få utført flikk som følge av synlig spikring/skruing, må dette utføres av kjøper etter overtakelse av boligen.

### C.9 Rekkverk / Balkonger

Rekkverk på balkonger leveres med sikkerhetsglass og håndlist.

Alle leiligheter har 1 terrasse som er inn glasset.

### C.10 Innkassinger og nedforinger

Det kan enkelte steder forekomme vertikale eller horisontale innkassinger og/eller nedforinger som følge av fremføring av tekniske installasjoner. Rørføringer for ventilasjonskanaler kan plasseres over kjøkkenskap.

### C.11 Brannvernstutstyr

Det leveres 6kg skumapparat A, B, F modell TS6F super til alle leiligheter.  
Brannvarslingsanlegg leveres med optisk seriekoblede varslere i leiligheter samt fellesareal.

## D Blikkenslager- og ventilasjonsarbeid

Utvendig synlige beslag leveres i silver/sort utførelse eller tilsvarende.  
Leiligheten leveres med et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning av god kvalitet tilpasset krav for energiklasse **A**.

## E Sanitærutstyr og rørleggermateriell

Dusj med termostat blandebatteri. Enhånds servantbatteri på kjøkken og badrom.  
Kran og avløp for vaskemaskin, Vegghengt toalett i god standard samt gulvsluk.  
Dusjvegger eller dusjhjørne i god standard.

## F Elektriske installasjoner og utstyr

Alle leiligheter har sikringsskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Stikkontakter og brytere leveres i hvit utførelse. Nødvendig oppvarming med temperregulering leveres i leilighetene. Badrom lysarmatur over speil og led downlights i tak  
Gulvvarme på bad med termostat.  
Det leveres optiske røykdetektorer som kobles i serie mellom leilighetene. Det samme leveres i fellesarealer. Antall el.punkter er normal boligstandard NEK400; 2014 og et el.punkt og et lyspunkt leveres på balkong.  
Sportsboder med utvendig lys, innvendig lys med bevegelses sensor.



## Leveransebeskrivelse

## G Maling, belegg- og flisarbeid

### G.1 Innvendige vegger

betong/ gipsplater: sparklet og malt farge NCS S 0502-Y, glanstall 05  
himlinger i leilighetene er sparklet og malt, farge NCS S 0502-y

### G.2 gulvbelegg og fliser

Stue, kjøkken og soverom leveres vinylbelegg med god boligstandard. Vinylbelegg i bod lys grå  
bad gulv vinyl våtromsbelegg av god kvalitet, Vegger bad våtroms plater type Fibo Trespo eller tilsvarende hvit med avdeling 60 cm grå fuge. (bad kan alternativt i prosjektet være levert som ferdig bygget modul fra fabrikk. Overflater kan ikke endres i tilvalg hvis det blir valgt løsning)

## H Diverse

### H.1 Bygg rengjøring

Utvask av bolig utføres av utbygger. Byggvask er ikke å regne som ferdig rundvask. Det må påregnes at kjøper må vaske over leiligheten før innflytting.

### H.2 Låssystem og postkasser

Inngangsdører til leiligheter og boder er utstyrt med lås i system. Postkasser på eget stativ plassert på eventuelt carport vegg eller annen plassering.

### H.3 Strøm

Abonnementet på strøm bestilles av utbygger som betaler for strømforbruket frem til overlevering av den enkelte leilighet. Ved overlevering leses strømmåleren av og abonnementet overføres til kjøper.

### H.4 Kabel-TV/Internett og telefon

Hver leilighet klargjøres for internett, TV-pakke og telefoni. Tilknytningsavgift og abonnement inngår ikke. Kjøper bestiller selv sitt faste abonnement på strøm.

### H.5 diverse

Uisolert tak over balkongene

## I Valgmuligheter og endring av leveransen

Det vil være mulighet til følgende endringer av leveransen:

- Type gulvbelegg i tørre rom.
- Farge på vegger.
- Kjøkkeninnredning. (Oppvaskbenk, plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og avtrekksvifte kan i enkelte tilfeller ikke bytte plass)
- Elektrisk leveranse.
- Fliser og våtroms plater på badrom. (forbehold på om bad blir levert som ferdig modul) mulig tilvalg i sokkel.
- Garderobeskap / garderobeløsning

Endringer vil medføre prisendring



# VEDTEKTER

for ..... borettslag org. nr. ....

tilknyttet  
..... boligbyggelag

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i ..... kommune og har forretningskontor i ..... kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet ..... boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner.....

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

#### 4. Borettslag og bruksoverlating

##### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

##### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.



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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

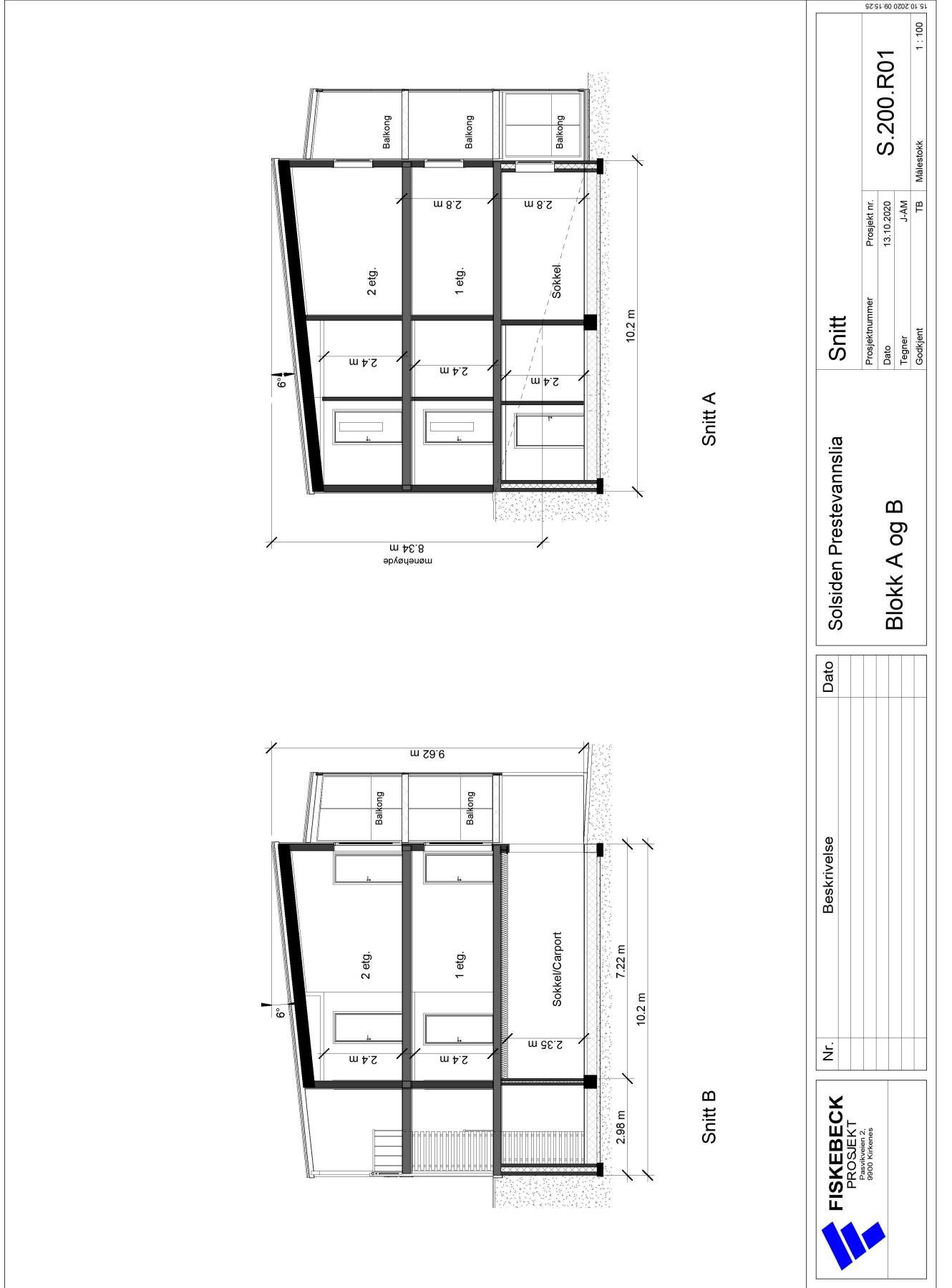
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

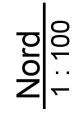
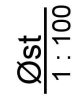




15.10.2020 09:15:25

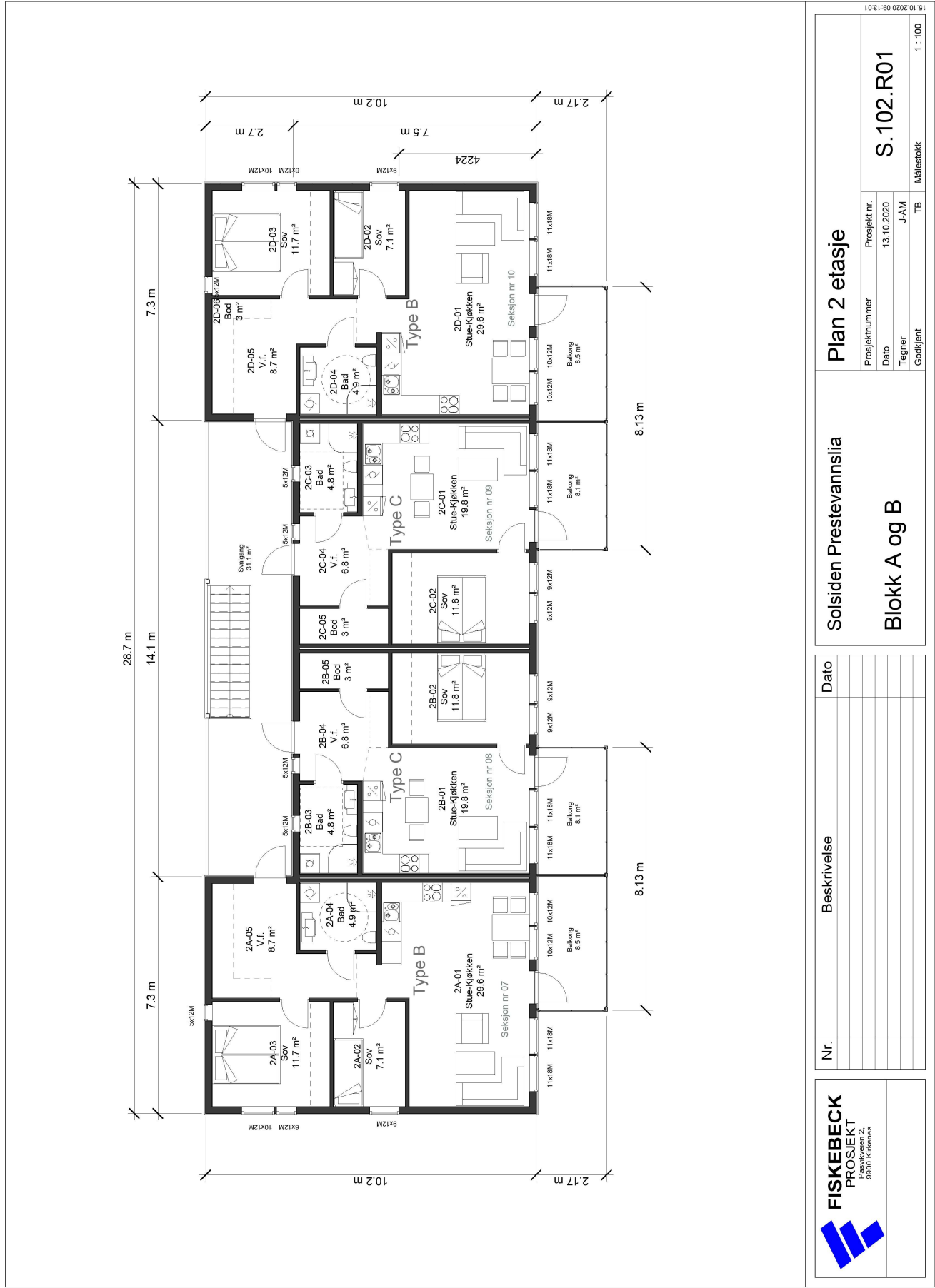


15.10.2020 09:13:59

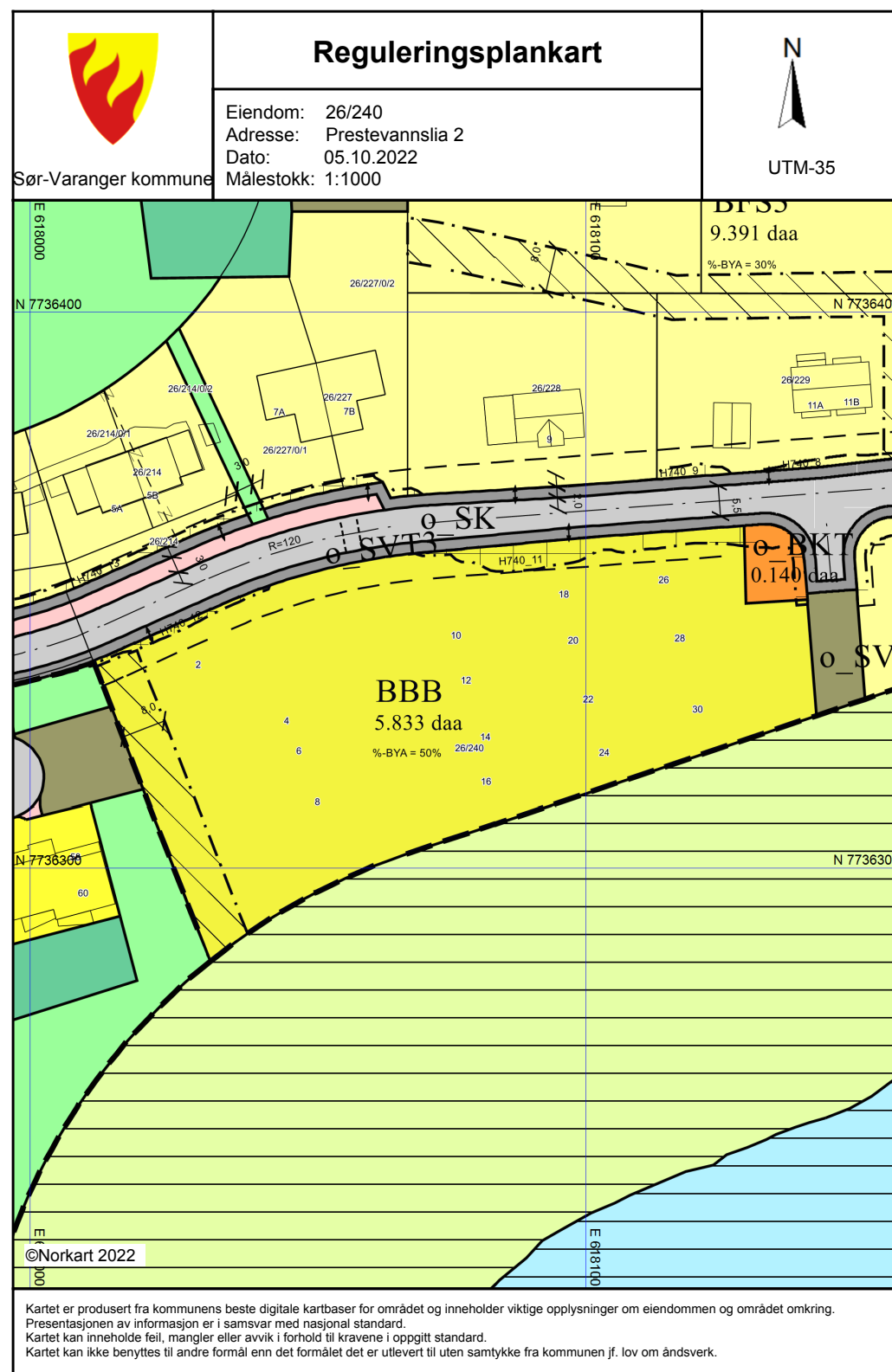


Projektnummer	Projekkt nr.	S.301.R01
Dato	13.10.2020	
Tegner	J-AM	
Goddikt	Checker	
Målestokk		1 : 100

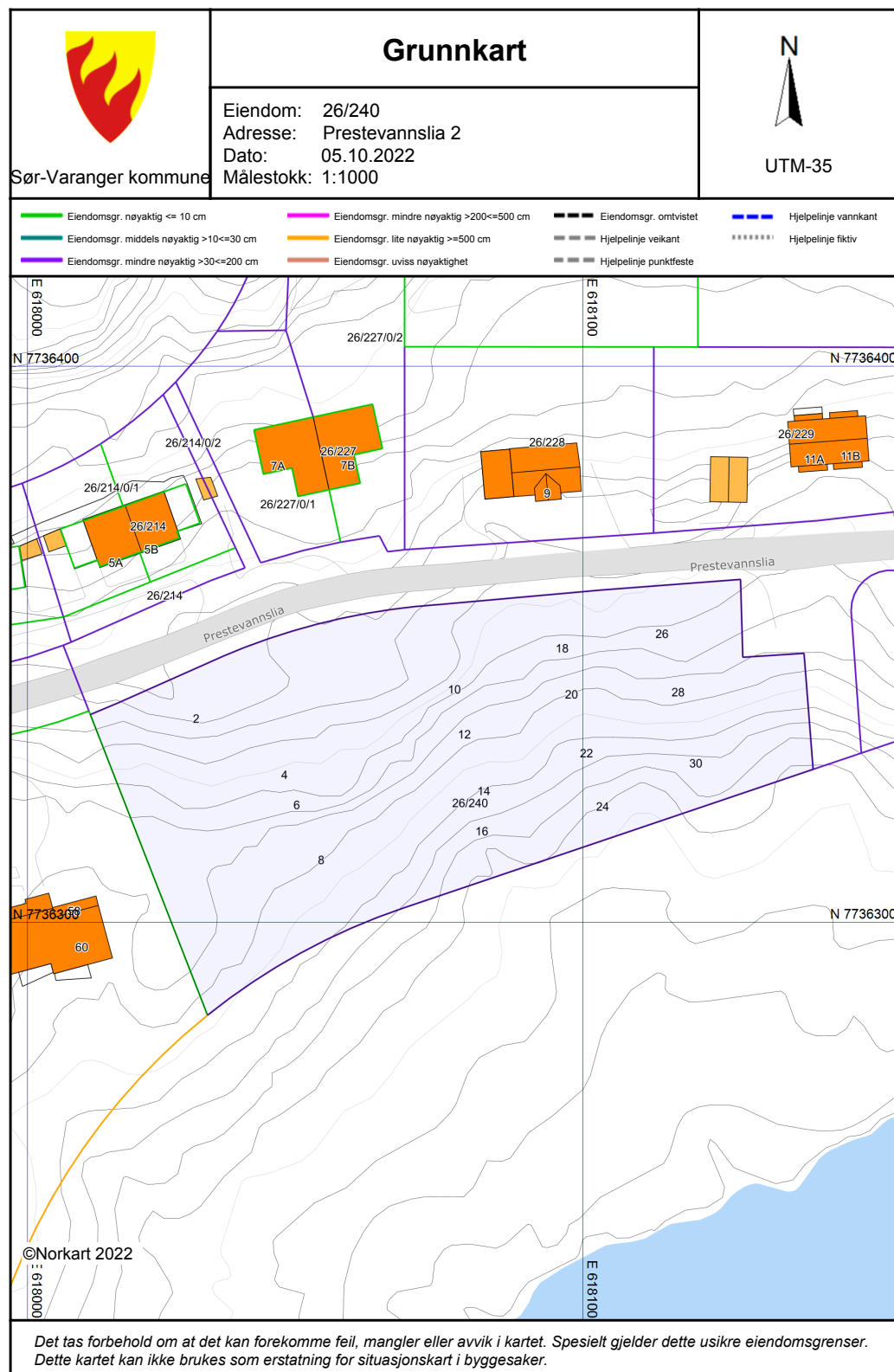








Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Landingsplass helikopter
Frittliggende småhusbebyggelse	Parkering
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplasser med bestemmelser
Garsjer i boligområder	Parkeringshus/-anlegg
Område for forretning	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Grønnstruktur
Annet byggeområde	Turveg
Offentlige trafikkområder	Friluftsområde
Kjøreveg	Friluftsmål
Gate med fortau	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Annen veggrunn	Sikringsone - Frisikt
Gang-/sykkelveg	Sikringsone - Andre sikringssoner
Gangveg	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Gatetun	Båndlegging etter andre lover
Parkeringsplass	Bestemmelseområde
Bussholdeplass	
Friluftsområde	<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200</b>
Park	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Anlegg for lek	Planens begrensning
Leirplass	Formålsgrense
Annet friluftsområde	Faresonegrense
Parkbelte i industristrøk	Regulert tomtegrense
Friluftsområde (på land)	Eiendomsgrense som skal oppheves
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Byggegrense
Område for anlegg og drift av kommunaltekr	Byggelinje
Vann- og avløpsanlegg	Planlagt bebyggelse
Felles avkjørsel	Bebyggelse som inngår i planen
Fellesareal for garasjer	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Forretning/Kontor	Regulert senterlinje
Annet kombinert formål	Frisiktslinje
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo	Regulert kant kjørebane
Område med flomfare	Regulert kjørefelt
Grense for restriksjonsområde	Regulert fotgjengerfelt
Frisiktsone ved veg	Bru
Grense for bevaringsområde	Tunnel
Bevaring av bygninger og anlegg	Målelinje/Avstandslinje
Bevaring av anlegg	Avkjørsel
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	Brukar
Sikringsonegrense	Påskrift feltnavn
Angitthensynsgrense	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Båndlegginggrense nåværende	Påskrift areal
Bestemmelsegrense	Påskrift utnytting
Boligbebyggelse	Påskrift bredde
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg	Påskrift radius
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg	Påskrift plantilbehør
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Institusjon	
Energianlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Bolig/forretning/kontor	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	



- Fortau (o\_SF)
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)
- Friområde (o\_GF)
- Turvei (o\_GTD)
- Hensynssone (Pbl § 12-6)
- Andre sikringssoner (H190)
- Båndleggingssone - båndlagt etter andre lover (H740)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Støy

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjelder i planområdet.

### 2.2 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bygninger, atkomst, parkeringsplasser, turveier og utearealer så langt det lar seg gjøre.

### 2.3 Parkering

#### 2.3.1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Det skal avsettes areal til parkering som følger;

- 3 biloppstillingsplasser for bolig inntil 100m<sup>2</sup>.
- Deretter 1 biloppstillingsplass per 50m<sup>2</sup>.

Garasje medregnes som areal til parkering.

#### 2.3.2 Blokkbebyggelse

Det skal avsettes areal til garasjer/carporter og oppstilling som følger:

- 1,5 plasser pr. leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter
- 2 plasser pr. leilighet/boenhet for 3- roms leiligheter eller mer
- 3 plasser pr. leilighet/boenhet i 5-roms leilighet eller mer

Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som plass i garasje eller carport.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede ved utbygging i området benevnt BBB.

### 2.4 Leke- og uteoppholdsareal

- I forbindelse med utbygging av delfeltet BBB skal det i dette feltet opparbeides en felles lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>.
- Lekeplassen skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikken.

### 2.5 Landskapstilpasning og estetikk

- Hovedmøneretningen skal ligge parallelt med terrengkotene.
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.

- Skjæringer og fyllinger skal gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.
- Bygning for nettstasjon og pumpehuset skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farger.

### 2.6 Kabelanlegg

Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

### 2.7 Avfall

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

### 2.8 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

### 2.9 Sikring

- Høye skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde.
- Ved lagring av snø i områder benevnt o\_SVG6 og o\_SVG7 skal det tas hensyn til foranliggende boliger. Ved behov skal det settes i verk sikringstiltak.

### 2.10 Vann og avløp

Ved utforming og dimensjonering av vann- og avløpsnett skal det tas hensyn til klimaendringer.

### 2.11 Massebalanse

Tiltakene i planområdet skal tilstrebes prosjektert på en slik måte at man oppnår massebalanse.

## 3. Bestemmelser til arealformål

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Byggegrenser mot vei fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrensen. Mot vei kan biloppstillingsplasser plasseres utenfor byggegrensen.
- Plassering av atkomstpiler er veiledende, men fra hvilken vei tomte skal ha atkomst, er bindende.
- Ved byggesøknad skal plassering av bolig vises med terrengprofil/snitt hvor også nabobebyggelse inntegnes. (se retningslinje for område BFS1 – BFS 5)
- Ved søknad om tillatelse for bolig skal situasjonsplan vise garasjeplassering.
- For områdene BKS1 og BKS2 samt BBB skal det utarbeides en situasjonsplan for hele delfeltet.



- f) For områdene BKS1 og BKS2 samt BBB skal det utarbeides Fotomontasje/perspektiver som viser fjernvirkning av ny bebyggelse. Fotomontasjen/perspektivene skal vise landskapet før og etter utbygging.
- g) Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg med unntak av lekeplassen tillates det plassert små tekniske fellesanlegg som kabelskap. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

### 3.1.2 Boligbebyggelse

Området benevnt B omfatter deler av innregulert boligområde i detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2d, plan ID 2030-2011004. Tilhørende bestemmelser i nevnte plan skal fortsatt gjelde.

### 3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS5)

- a) Innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse som enebolig eller enebolig med utleie.
  - b) På følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates etablert tomannsboliger, uten utleie: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/227, 26/228, 26/229, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239.
  - c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 50 %.
  - d) Maks tillatt gesimshøyde for bolig skal ikke overskride 7 m. Maks tillatt mønehøyde for bolig skal ikke overskride 9 m. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
  - e) Maks tillatt mønehøyde for garasje, uthus, med videre skal ikke overstige 4,5 m.
  - f) Boliger på følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 skal ha pulttak: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/234, 26/235, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239. Boliger på øvrige tomter skal ha saltak, hvor ark eller takopplett tillates på inntil 1/3 av takets bredde.
  - g) Boliger innenfor områdene BFS1 – BFS5 skal bygges med sokkel. Bolig på tomtene med gnr/bnr; 26/233, 26/234, 26/231 og 26/232 kan bygges uten sokkel.
- (jf. pbl. §12-7 nr. 1)

### Retningslinjer for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS5):

*Kotehøyder som framgår av vedlagte terrengprofil for Skytterhusfjellet B2F, datert 11.11.16 er retningsgivende for plassering av bolig på tomtene (snitt 1- 20).*

### 3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

- a) Innenfor områder benevnt BKS1 og BKS2 tillates det etablert kjedede eneboliger eller rekkehus.
- b) Maks tillatt bebygd areal (BYA) kan ikke overskride 50 %.
- c) Bebyggelsen kan føres opp i én etasje. Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 4 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- e) Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt.

### 3.1.5 Blokkbebyggelse (BBB)

- a) Innenfor områder benevnt BBB tillates det etablert lavblokker.
- b) Maks tillatt bebygd areal (BYA) kan ikke overskride 50 %.
- c) Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 8 m. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.

- e) Leilighetene skal sikres gode private uteoppholdsarealer.
- f) Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor delfeltet.

### 3.1.6 Lekeplass

- a) Området benevnt o\_BLK skal være felles lekeplass for områder benevnt BKS1 og BKS2, samt BFS1 – BFS5. Lekeplassen skal være sikret mot fall.
- b) I området kan det etableres klatrestativ, sandkasse, faststøpt vippe, bord, benker og lignende.
- c) Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold og skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle.

### 3.1.7 Energianlegg

I området benevnt o\_BE kan det etableres trafo/nettstasjon.

### 3.1.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg

I området benevnt o\_BKT kan det etableres pumpestasjon.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjørevei

- a) Områder benevnt o\_SKV1 og o\_SKV2 skal benyttes som atkomst til tilstøtende boliger og skal dimensjoneres i henhold til plankartet.
- b) Det skal fra området benevnt BBB etableres fotgjengerfelt som krysser o\_SKV2 slik som vist på plankartet.

### 3.2.2 Annen veigrunn – grøntareal (o\_SVG)

Områder benevnt o\_SVG1 – o\_SVG4 skal benyttes til snødeponi. Det skal sikres avrenning til terreng.

### 3.2.3 Fortau (o\_SF)

Området benevnt o\_SF skal benyttes til fortau.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Friområde

- a) Områder benevnt GF1 og GF2 skal brukes til lek og rekreasjon.
- b) Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.
- c) Inngrep i terreng, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- d) Kommunen kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i grønt/friområdet tillates etter samråd med lokal skogmyndighet.

### 3.3.2 Turvei

- a) I områder benevnt o\_GTD1 – o\_GTD5 kan det opparbeides enkle stier/tråkk. o\_GTD1, o\_GTD2 og o\_GTD4 kan opparbeides med fast dekke.
- b) Turveiene tillates ikke brukt til lagring o.l. Det skal settes opp gjerde på min. 1,5 m langs o\_GTD2 – o\_GTD5.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8)

### 4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a) (sone H190)

- a) Innenfor områder benevnt H190\_1 og H190\_2 kan det etablert VA-ledninger i grunnen.
- b) Innenfor sikringssonen tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for etablering av VA-traseen eller kan skade ledningene.
- c) Sonene skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledningene.

### 4.2 Båndlagte områder (§ 11-8 d) (sone H740)

Areal vist med hensynssone H740\_1 – H740\_14 skal sikres i forbindelse med utbygging av veianleggene (skråningsutslag). Ved opparbeiding av tilstøtende tomteareal kan arealene opparbeides og settes i stand i samsvar med underliggende arealformål.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon



## Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

☐ BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP FOR SOLSIDEN

Bolig: \_\_\_\_\_

☐ RESERVASJON FOR SOLSIDEN

Bolig: \_\_\_\_\_

Til og med \_\_\_\_\_

Kjøpesum iht prisliste kr \_\_\_\_\_ + omkostninger iht prisliste

Eventuelle forbehold:

## FINANSIERINGSPLAN

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Finansiering kr \_\_\_\_\_ Bekreftet av \_\_\_\_\_ Dato/kl \_\_\_\_\_

Ønsker finansieringstilbud ☐ Ja ☐ Nei

Ønsker verdivurdering fra Partners Em. ☐ Ja ☐ Nei

Hvor ble du kjent med prosjektet?

☐ Finn.no ☐ Facebook ☐ Avis ☐ Annet \_\_\_\_\_

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

**BUDGIVER 1**

Navn \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_

☐ Har ikke \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Postadr. \_\_\_\_\_

Sted \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. forerkort)

**BUDGIVER2**

Navn \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_

☐ Har ikke \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Postadr. \_\_\_\_\_

Sted \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. forerkort)

# Solsiden

## Søknadsskjema for leiligheter under oppføring

Navn:	Person nr.:	Medl.nr Polarlys bbl:
Navn med søker:	Person nr.:	Medl.nr Polarlys bbl:
Adresse:		
Postnr./sted:	Mobil:	Telefon:
E-post:		
Bank/låneinst. kan bekrefte vår finansiering:		
Kontaktperson i bank/låneinst.:		

Ved kjøp av leilighet i Solsiden borettslag får du anledning til å velge leilighet ut fra opparbeidet ansiennitet i Polarlys Boligbyggelag. Det utarbeides en ansiennitetsliste og den med lengst ansiennitet får anledning til å velge først. Deretter går vi nedover lista og tildeler leiligheter ut fra ønskene til medlemmene. Dersom det kun er en leilighet som er aktuell for deg, så søker du kun på denne. Du vil da ikke få tilbud om en av de andre leilighetene dersom du ikke får den du ønsker.

**Søknadsfrist: 04. desember - 2022.**

Etter at søknadsfristen er utløpt vil alle søkere bli kontaktet. Man må da svare umiddelbart på om man ønsker tilbydd leilighet. Dersom man ikke kan svare vil leiligheten bli tilbudt den neste på søkerlisten. Evt. usolgte leiligheter vil etter denne prosessen legges ut for salg idet åpne markedet, uavhengig av ansiennitet i Polarlys Boligbyggelag.

**NB! Husk å signere søknaden nederst på siden. Legitimasjon og finansierungsbevis må legges ved.**

### Jeg søker på leilighet i prioritert rekkefølge:

Prioritet	Leilighet nummer:	Etasje
1		
2		
3		
4		
5		

Sett gjerne flere prioriteringer om du ønsker.

Sted:	Dato:	Signatur:
Sted:	Dato:	Signatur med søker:





PARTNERS.NO