



HAVBRISVEIEN 2

15 nye leiligheter i Dalabukta



FG
EIENDOM

notar

SALGSOPPGAVE DEL 1
23. FEBRUAR 2022



Illustrasjonsbilde Havbrisveien 2

DALABUKTA

Den nye bydelen i Kristiansund!



INNHOOLD

Dalabukta	4
Midt i smørøyet	8
Oppfyll din boligdrøm	10
Tid til å gjøre ingenting	12
Tilrettelagt for alt	14
Velkommen hjem	16
Unike fordeler	18
Plantegninger	20
Entreprenør	26
Byggeskrivelse	28
Kjøpsbetingelser og nøkkelinformasjon	34
Forbehold	42

DALABUKTA

Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund

Prosjektets hjemmeside:

www.dalabukta.no/havbrisveien2

På våre hjemmesider kan du enkelt få oversikt over de ulike boligtypene og hvilke som er tilgjengelige. Du kan også benytte deg av vår boligvelger for å finne den leiligheten som passer deg best.

Utbygger:

FinansGruppen Bolig AS co FinansGruppen Eiendom AS

Salgsformidler:

Notar - Nordmøre Eiendomsmegling AS



STIG FLEMMEN

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: +47 928 06 215

Epost: stig@notar.no

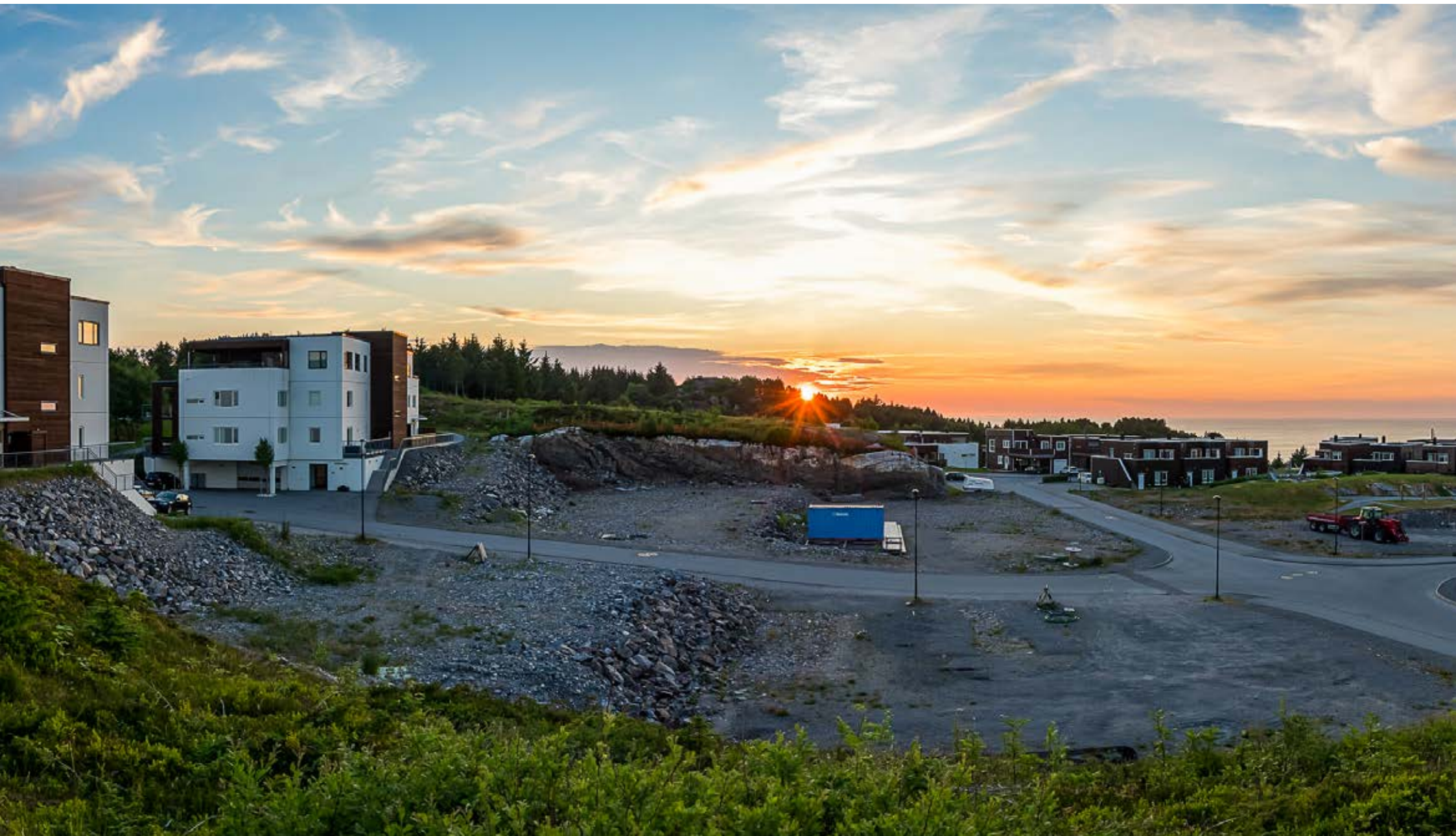


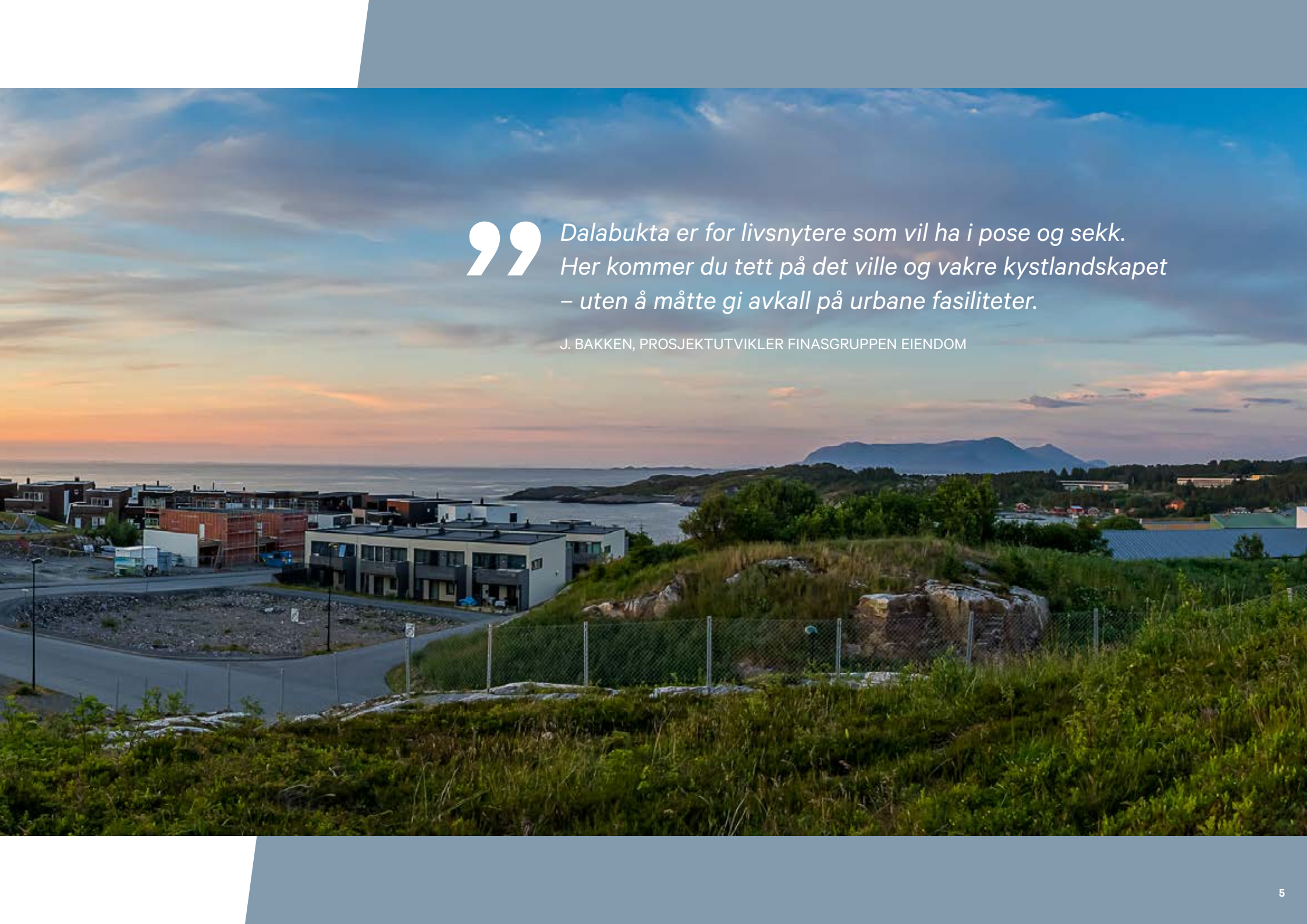
ALEKSANDER FAKSVÅG TALGØ

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: +47 990 26 362

Epost: aleksander@notar.no





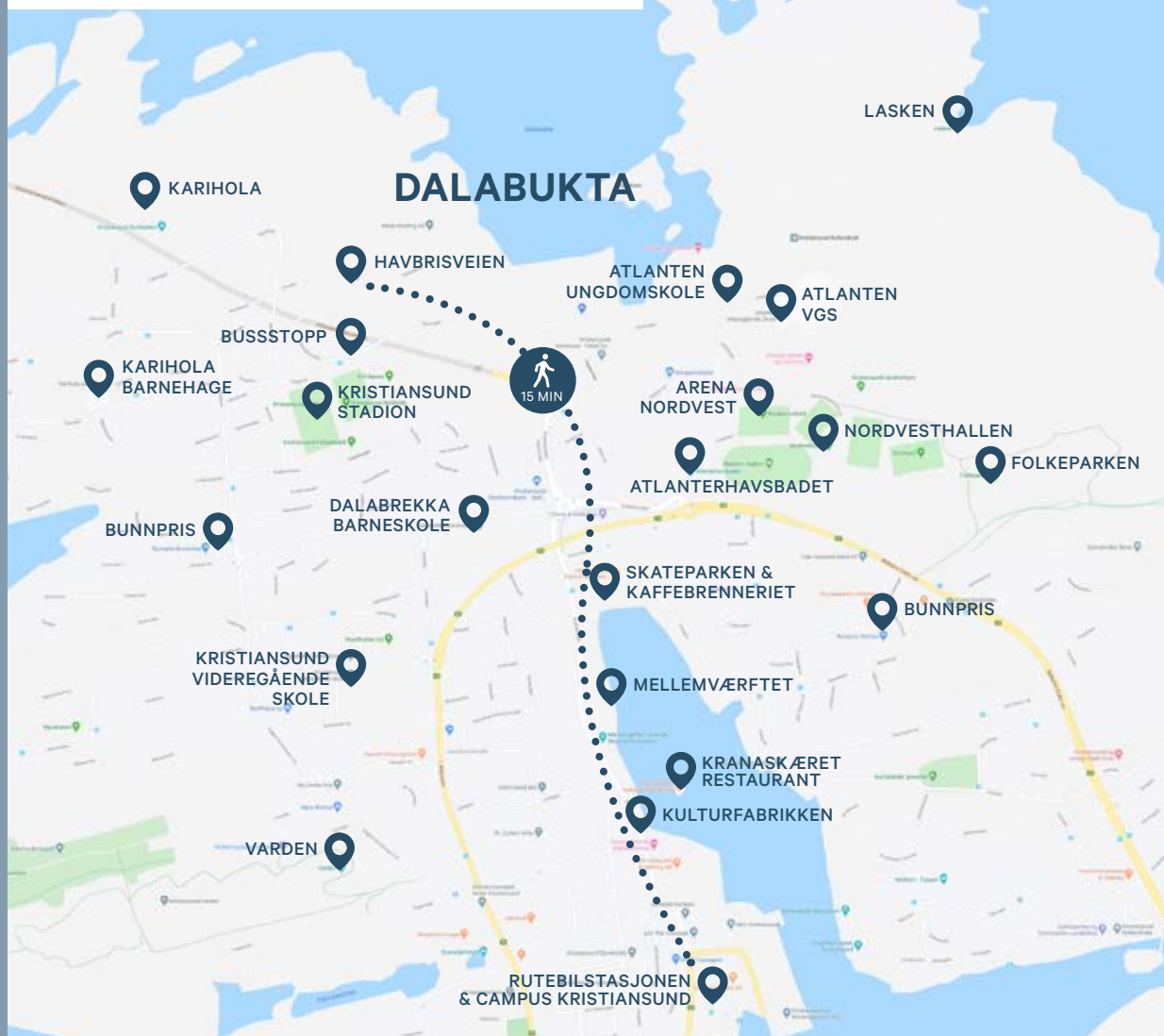
” *Dalabukta er for livsnytere som vil ha i pose og sekk.
Her kommer du tett på det ville og vakre kystlandskapet
– uten å måtte gi avkall på urbane fasiliteter.*

J. BAKKEN, PROSJEKTUTVIKLER FINASGRUPPEN EIENDOM

AVSTAND DALABUKTA - SENTRUM

CA. 800 M LUFTLINJE, 1,2 KM LANGS VEI

 15 MIN  5 MIN  3 MIN  5 MIN



NÆROMRÅDET

Sentralt plassert i naturskjønne omgivelser mellom Atlanten og Karihola ligger Dalabukta – Kristiansunds nye bydel. Med vakkert kystlandskap og nærhet til alt av fasiliteter, er Dalabukta blitt et attraktivt sted å bo for både unge, eldre og barnefamilier.



Fine turområder i «Folkeparken» Turstier og gode fiskeplasser.



Kristiansund Stadion.

BYDELSSENTER

Dalabukta ligger rett ved Kristiansund stadion og KFKs treningsanlegg, og området byr på mange flotte turmuligheter med nydelig kystnatur, like utenfor dørstokken. Det er skoler, barnehager og søndagsåpen butikk like i nærheten, og gangavstand til en rekke treningsfasiliteter som idrettshall, svømmehall og friidrettsanlegg.

SENTRAL BELIGGENHET

Fra Dalabukta er det kort vei til bysentrum gjennom Vågen og vakre kulturminner på Mellemværftet. En spasertur unna ligger populære møteplasser som Kaffebrenneriet, Kranaskjæret restaurant, Smia Restaurant, Kulturfabrikken, skateparken og Campus Kristiansund.

SKOLER OG BARNEHAGER

Området sogner til Dalabrekka barneskole og Atlanten ungdomsskole, og det er flere barnehager i nærheten. Det er også gangavstand til Atlanten videregående skole og Kristiansund videregående skole.

ADKOMST

Områdets bussholdeplass har bussforbindelse til sentrum hver havlvtime mandag-fredag og hver time lørdag og søndag med rute 803 Karihol.

Kommer du med bil, kjører du mot Atlanten i rundkjøringen ved Atlanterhavstunnelen. Ta første vei til venstre etter rundkjøringen og følg veien opp mot Dalabukta boligfelt.





”

*Det er topp å bo så nærme stadion.
Jeg kan sitte på terrassen og høre
jubelen når KBK scorer.*

BEBOER I HAVBRISVEIEN



HAVBRISVEIEN 2 MIDT I SMØRØYET

Å bo urbant med tilgang til alt av fasiliteter, men samtidig ha kort vei til frodige friarealer, er drømmen for mange.

I Havbrisveien er det lett å la bilen stå og rusle fra sted til sted. Det er kun 15-20 minutters gange fra Dalabukta til bysentrum gjennom Vågen og vakre kulturminner på Mellemværfet. Den nye ringbussen stopper like utenfor boligene og bruker bare fem minutter til sentrum, hvor Sundbåten gir deg tilgang til alle øyene og hele byen. Flyplassen og næringsområdet på Løkkemyra bare er en kort kjøretur unna, og de nye boligene vil være tilrettelagt for lading av el-bil.

GANGAVSTAND
TIL SENTRUM

IDYLLISKE
NATUROPPLEVELSER

NY OG LEVENDE
BYDEL



OPPFYLL DIN BOLIGDRØM

Havbrisveien 2 består av 15 attraktive og romslige leiligheter fra 74 til 102,5 kvadratmeter.

Leilighetene kan tilpasses dine behov, og du kan blant annet velge mellom to soverom og stor stue, eller tre soverom og litt mindre stue. Du kan også velge mellom fire forskjellige fronter på bad og kjøkken, og flere typer parkett fra Boen. Kjøkken leveres av HTH.



Illustrasjonsbilde



” Vi har kjempefin utsikt
og flotte omgivelser.

BEBOER I HAVBRISVEIEN

Illustrasjonsbilde



TID TIL Å GJØRE INGENTING

Leilighetene i Havbrisveien 2 har moderne design og standard, noe som betyr lite vedlikehold og arealeffektive løsninger.

Alle leilighetene er gjennomgående, med terrasser på begge sider. Bygget har også heis, flott havutsikt og garasjekjeller med elbil-ladere til hver enkelt p-plass.



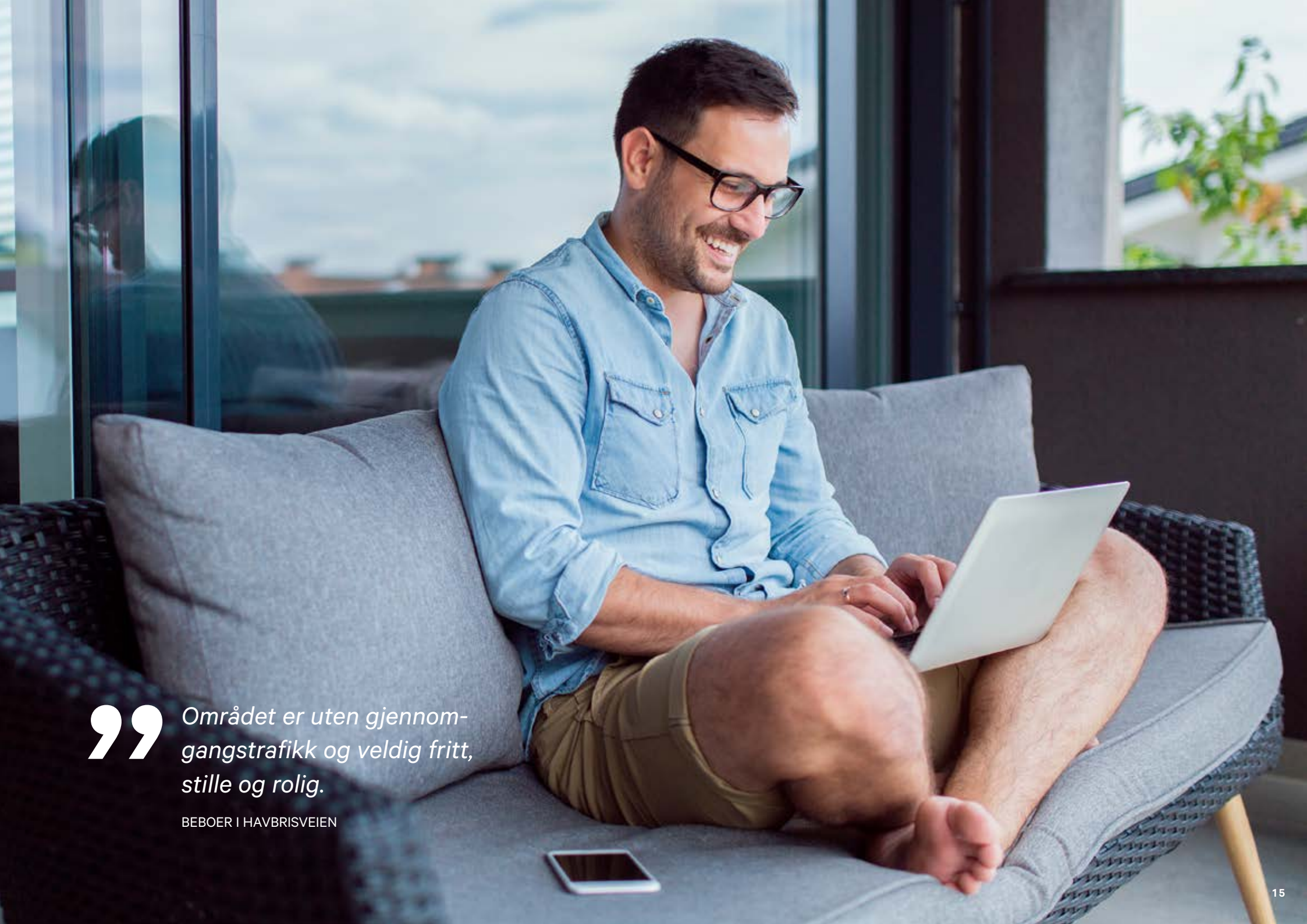
VI FORESLÅR HJEMME-KONTOR PÅ DIN SPLITTER NYE TERRASSE

Med fiber, internett og TV ferdig installert ligger alt til rette for at du kan jobbe effektivt og uforstyrret hjemmefra.

Og skulle du trenge en matpause, kan du boltre deg på ditt splitter nye HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens. Smarthus system kan leveres som tilvalg. Leilighetene blir tilrettelagt for smarthus-system for lyd/lys, solskjerming og varme. Solutsatte fasader får utvendige screens, slik at sjenerende sollys på skjermen aldri blir et problem.



Illustrasjonsbilde



”

Området er uten gjennomgangstrafikk og veldig fritt, stille og rolig.

BEBOER I HAVBRISVEIEN

”

Det er deilig å vite at ingen har bodd i leiligheten før meg, og at hvis det skulle skje noe er det fem års garanti.

BEBOER I HAVBRISVEIEN

Illustrasjonsbilde



VELKOMMEN HJEM

Det er ikke uten grunn at ryktet går om at Dalabukta er et godt sted å bo for både unge, eldre og barnefamilier.

Her kan du nyte naturskjønne omgivelser, helt uten bekymring for plenklipping og ugress. Du trenger heller ikke holde oversikt over hvilket år den nesten vedlikeholdsfrie fasaden skal males neste gang. Og snømåkingen? Den trenger du ikke tenke på.



” Leiligheten er veldig funksjonell
og godt utstyrt med alt jeg trenger.

BEBOER I HAVBRISVEIEN

Illustrasjonsbilde



UNIKE FORDELER VED ET HELT NYTT HJEM

Når du flytter inn i et helt nytt hjem, er det lenge til du trenger å tenke på vedlikehold.

Leilighetene i Havbrisveien 2 har alt av moderne fasiliteter, og du kan sette et personlig preg på ditt nye hjem gjennom en rekke tilvalgsmuligheter.

Balansert ventilasjon sørger for bedre inneklima og komfort, og en energieffektiv varmepumpe produserer varmtvann til både tappevann og vannbåren gulvvarme.

Gled deg til å nyte en frodig hage, helt uten å bekymre deg for plenklipping eller ugress. Nå er det også slutt på å komme ut av telling på hvilket år fasaden skulle males. Den er kledd i materialer som nesten ikke krever vedlikehold. Og snømåking foran inngangen? Det slipper du – selvfølgelig.



Illustrasjonsbilder

ENKELT OG GREIT

- Alt er nytt – både vinduer, tak, drenering, kjøkken, våtrom og elanlegg.
- Moderne standard med en rekke tilvalgsmuligheter.
- Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og entré, elektriske varmekabler på bad.
- Kjøkken, bad og garderobeskap fra HTH, med integrerte hvitevarer fra Siemens og kjøkkenventilator fra Rørshetta.
- Balansert ventilasjon og sentral luft-til-vann varmepumpe, som produserer varmtvann til tappevann og vannbåren gulvvarme.
- Moderne og effektive løsninger. Takhøye skap på kjøkken utnytter plassen og forenkler renholdet.
- Økonomisk garanti på 5 prosent av kjøpesummen i 5 år fra overtagelse.
- 5 års reklamasjonsrett på mangler.
- Lav dokumentavgift. Du betaler kun 2,5 prosent av din andel av tomteverdien. For brukte boliger betaler du 2,5 prosent av hele kjøpesummen.

LEILIGHET 1-1 / 2-1

SOVEROM:	3 (2)
BRA BOLIG:	102,5 m ²
P-ROM:	93,7 m ²
BALKONG:	14,5 + 17,4 m ²
	2. ETG: 14,5 + 15,2 m ²
P-PLASS:	JA
ETASJE:	1, 2



Leilighet 3-1 er solgt.



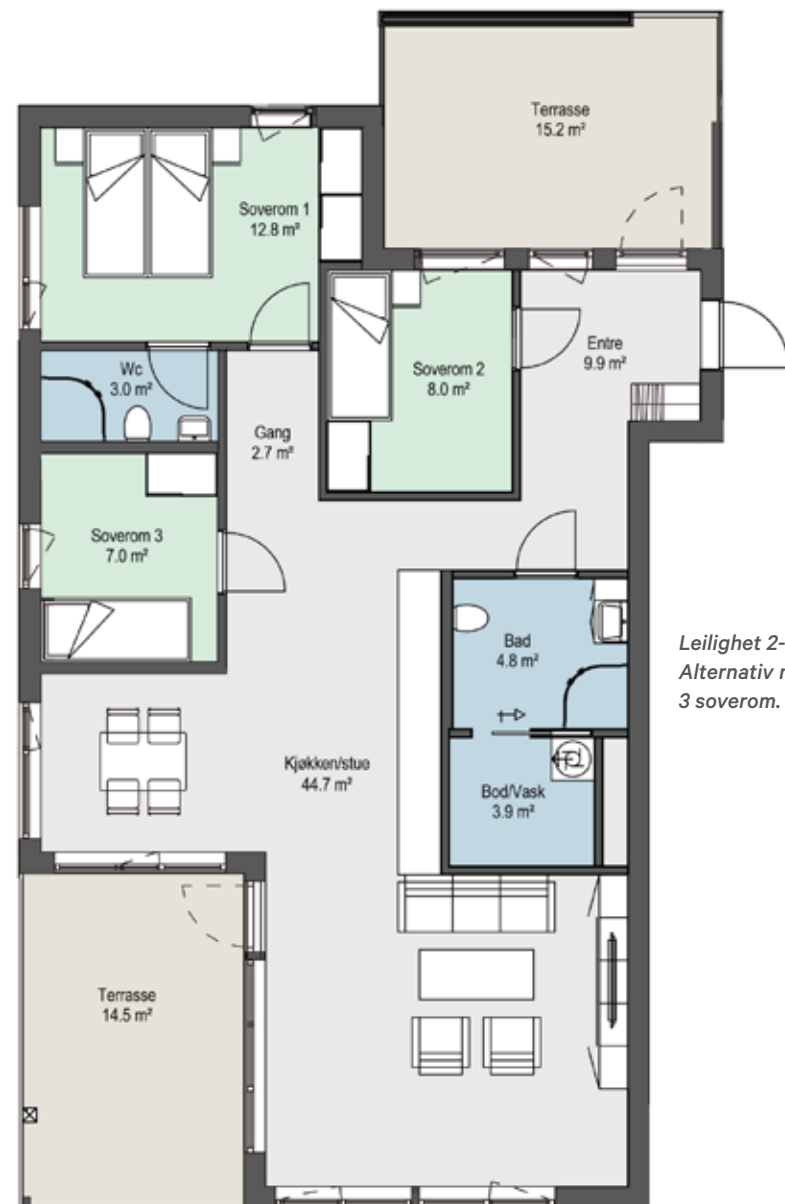
Leilighet 1-1.
Alternativ med
2 soverom.



Leilighet 1-1.
Alternativ med
3 soverom.



*Leilighet 2-1.
Alternativ med
2 soverom.*



*Leilighet 2-1.
Alternativ med
3 soverom.*

LEILIGHET 1-5 / 2-5

SOVEROM:	3 (2)
BRA BOLIG:	96,2 m ²
P-ROM:	93,7 m ²
BALKONG:	1. ETG: 24,4 + 32,9 m ² 2. ETG: 12,4 + 16,7 m ²
P-PLASS:	JA
ETASJE:	1, 2



Leilighet 3-5 er solgt.



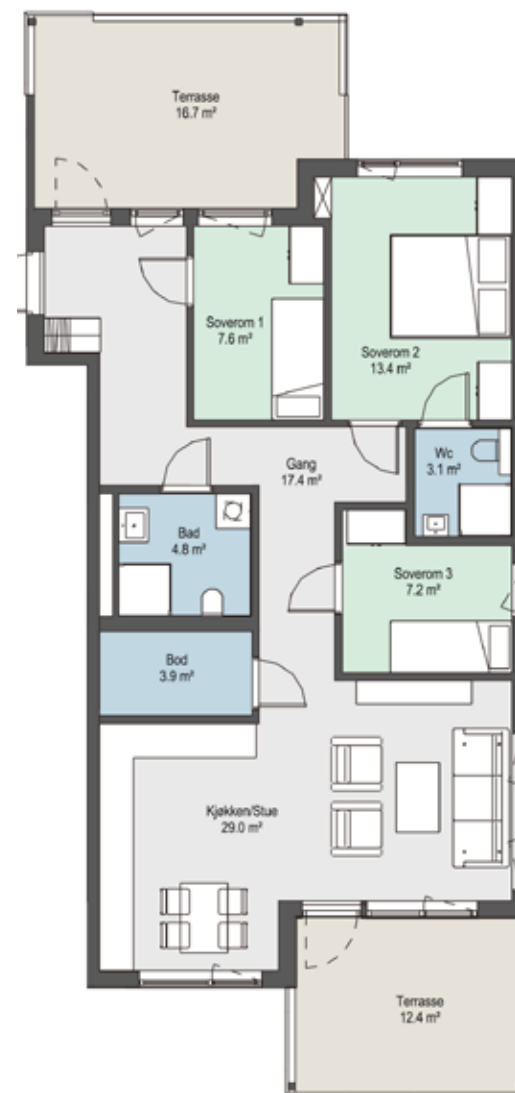
Leilighet 1-5.
Alternativ med 2 soverom.



Leilighet 1-5.
Alternativ med 3 soverom.



Leilighet 2-5.
Alternativ med 2 soverom.



Leilighet 2-5.
Alternativ med 3 soverom.

UTBYGGEREN

FG EIENDOM: EN ENGASJERT TILSTEDEVÆRENDE OG SYNLIG EIENDOMSUTVIKLER

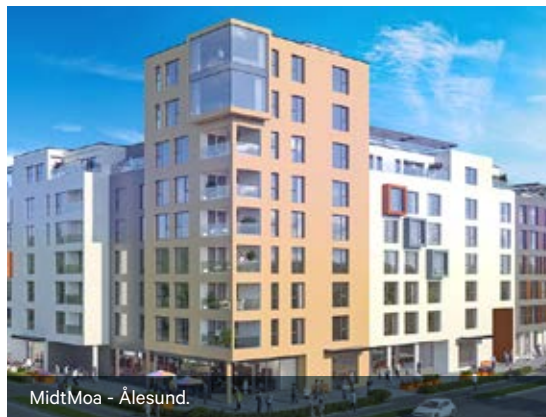
Når man kjøper en ny leilighet under oppføring, er det viktig å være trygg på at leiligheten blir som planlagt og at man har tillit til utbygger og utbyggers gjennomføringsevne.

FinansGruppen Eiendom AS er en utbygger som gjennom de 20 siste årene har deltatt i utbygging av mer enn 1000 boliger i hele Norge, da med hovedtyngde på leilighetsprosjekter.

Prosjektene kjennetegnes av høyt fokus på brukervennlighet, gjennomtenkte planløsninger og god boligstandard.

FinansGruppen Eiendom AS ble etablert i 1988.

Les mer på fgeiendom.no



MidtMoa - Ålesund.



Ørnvika Vest - Kristiansund.



Årølia Vest, Jordbærveien - Molde.



Lysøya hyttefelt - Averøy.



Kråmyra Park - Ålesund.



Dalabukta Dalahelleren - Kristiansund.

ENTREPRENØREN

VI ER STOLTE AV ENTREPRENØREN VÅR, VI VET DE ER FLINKE

Dette sier de om seg selv:

Strand & Stubø Entr. AS er en 100% lokaleid byggentreprenør, som ble etablert i 1993.

Vi teller i dag 47 ansatte.

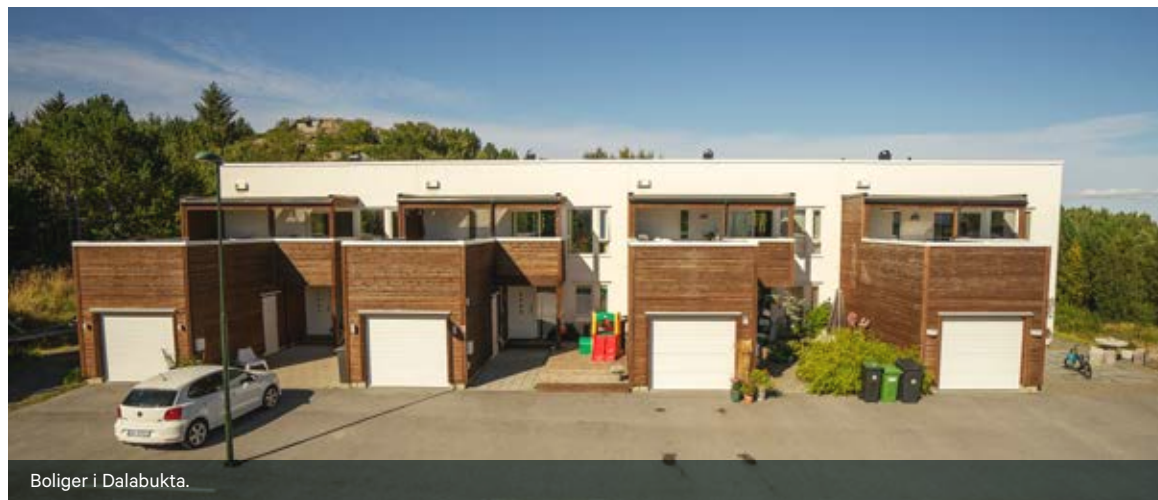
Vi har prosjekter rundt omkring i hele Møre og Romsdal.

Vi har høy kompetanse i alle ledd med egne Ingeniører, byggmestere, prosjektledere, samt at de fleste av våre ansatte ute på byggeplass har fagbrev.

Vi har lang erfaring i alle type prosjekt som industri og forretningsbygg, Offentlige prosjekt, skolebygg, Leilighetsbygg, Forskaling og betongarbeid.

Vi har høy fokus på HMS og god kvalitet. Stadig på jakt etter gode medarbeidere. Har 4-5 lærlinger ansatt hos oss til enhver tid.

Er veldig opptatt av å samarbeide med lokale aktører og leverandører. Noe som gir et trygt og godt næringsliv lokalt.



Boliger i Dalabukta.



Lerøybrygga på Devoldholmen



Boliger i Dalabukta.



Kristiansund Stadion.

BYGGEBESKRIVELSE

Revidert 31.08.2020

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebekrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne byggebekrivelsen som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, blomsterkasser, levegger, beplantning, fargesetting etc.

Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet er rammesøkt iht. Teknisk forskrift 2017 (TEK17). Ut over dette gjennomføres prosjektet iht. gjeldende lover, forskrifter og krav.

KONSTRUKSJON

Bygningen oppføres med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres i betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger som er kledd med plater.

Innvendig kledning 13 mm gipsplater.

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkong/terrassegulv skal tilrettelegges for tilgjengelighetskravet i TEK 2017. (2.5 cm terskelhøyde)

Balkong/terrassedekke skal ha styrt avrenning med sluk/nedløp. Balkong leveres som brettstukt betongoverflate, alt. med tremmegulv av royalmepnert grå materiale. Dekke på terrasser i 1. etg. leveres med royalmepnert grå terrassegulv.

REKKVERK

Utvendig trapper: Rekkverk i galvanisert pulver- lakkert stål. Balkonger, terrasser og svalganger: Rekkverk i galvanisert pulver-

lakkert stål. Tette felt med plater og felt med herdet/laminert klart glass.

Innvendig trapper: Pulverlakkert stål/aluminium rekkverk i trapper.

GULV

Alle rom, unntatt bad, WC og vaskerom, leveres med lakkert 14 mm eik 3 stavs lamellparkett i lys grå matt eik som standard. Kunde kan, uten tillegg i pris, velge mellom tre utvalgte typer parkett såfremt valget gjøres for hele leiligheten og innenfor nærmere fastsatte frister. Gulv i innvendige boder leveres med parkett som i leiligheten for øvrig.

Det leveres keramiske fliser på bad, WC og vaskerom. Som standard leveres mørke fliser på gulv og lyse fliser på vegg.

Dusj sone skal nedsenkes 5 mm med mindre flis (50x50 eller mosaikk) for å hindre vann inn på badegulv.

For fliser bad vegg og gulv kan kunde velge mellom 3 utvalgte typer/farger flis kostnadsfritt som vil bli lagt frem av flislegger i tilvalgs-møte, sammen med alle andre muligheter for tilvalg i boligen.

Sportsbod leveres med støvbundet betonggulv, tak og vegger.

VEGGER

Boligens leilighetsskillevegger utført i betong eller gips, sparklet og malt.

Innvendige lettvegger består av isolert bindingsverk kledd med 13 mm gipsplater, sparklet og malt.

Vegger leveres som glatte, malte vegger i lys farge.

Det kan velges mellom 4 utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom.

Bad leveres iht beskrivelse på bad (se under bad). I leiligheter med separate rom for WC/ dusj/vaskerom leveres flis på gulv og vegger. Flis ut over dette som tilvalg.

HIMLINGER

Nedforet gipshimling malt hvit i deler av leilighetene, eller sparklet og malt betong med synlige v-fuger.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult, men det kan bli innkassinger som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkken. Nevnte overflater vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Det blir boligsprinkling i alle leilighetene. Sprinklerføringer legges i dekker/vegger/himlinger, innkassing ved behov.

Sprinklerhodene blir synlige.

KJØKKEN

Innenfor oppgitt tidsfrist, vil kjøper kunne velge kostnadsfritt mellom 4 overflater/farge på kjøkken. Det leveres kjøkken fra HTH.

- Kjøkken, takhøyde overskap, oppforet til tak i samme farge.
- Demping på alle dører og skuffer er standard.
- Skrog, synlige sider, sokler: Hvit malt, synlige sider integrert i skrog.
- Kjøkken fronter: Stockholm eller Oslo, 16 mm MDF, overflate, kan velges mellom 4 type fronter
- Benkeplate tykkelse: 40 mm laminat.
- Benkeplate mønster: Kunde kan velge blant HTH sortiment
- Håndtak/Grep: Stål
- Vask: Intra Universo 1+1/2 kum, nedfelt i benkeplate
- Rygg på kjøkkenøy: Samme farge som fronter
- Integrerte hvitevarer fra Siemens, kombiskap kjøll/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
- Kjøkkenventilator er koblet mot bypass i ventilasjonsanlegget. Ventilator er med integrert komfyrvakt. Kunde kan velge mellom 3 stk farger for ventilatorer fra Røroshetta. (Hvit, børstet stål og sort)

Andre kjøkkenløsninger kan leveres som tilvalg. Egen kjøkken-tegning

for den enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert på tilvalgs møte. Standardleveranse i henhold til plantegninger følger vedlagt i salgsoppgave.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

BAD

- Baderoms innredning fra HTH, type one, kan velge fritt mellom 4 fronter, Skuffer i benkeskap, speil med LED lys fra HTH over vask.
- Benkeplate helstøpt benkeplate servant.
- Grå fliser 20x20 på gulv og med 5x5 i dusjsone. (Kan kostnadsfritt velge mellom 3 alternativer)
- Lyse fliser 20 x 40 på veggene. (Kan kostnadsfritt velge mellom 3 alternativer)

Innredning iht. plantegning. Ettgreps servantbatteri. Videre leveres dusjhjørne og ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Vegghengt toalett i hvit porselen med dempet hardplastsete, innebygget sisterner.

Det er avsatt plass, og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

INNVEDIGE DØRER

- Hvite dører med ett speil (ramtredør).
- Glatt listverk rundt dørene.

Innvedige dører av god kvalitet som type Swedoor Purity 1L, hvite med hvite karmar. Mellom stue/kjøkken og entre leveres glassdør der det er vist på tegning. Dørvridere i børstet utførelse. Alle dører leveres med dørstoppere.

GARDEROBE

Som standard leveres hengslet garderobeskap med glatte dører i hvit utførelse.

Det leveres minimum 1m skap pr. sengeplass iht. plantegning. Skap som er illustrert på plantegninger ut over dette leveres ikke. Andre garderobeskapsløsninger kan leveres som tilvalg mot kostnad.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Det leveres ytterdør i solid utførelse med oppfyllelse av krav mht. lyd/brann/klima/etc. Alle dører leveres med dørstoppere.

ØVRIGE DØRER I FELLESAREALER

Utvendige dører til avfallsrom rom etc. leveres i galvanisert og lakkert utførelse.

Alternativt i lakkert aluminium.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer med 2-lags energiglass. Utførelse i tre med utvendig alu. kledning. Balkongdører leveres også i tre med utvendig alu. kledning.

LISTVERK

Gulvlister leveres i hvitmalt furu på alle rom med parkett, innfestes med synlige skruer/spikerhoder. For øvrig leveres hvitmalt lister med synlig innfesting. Foringer på vindu og dører leveres hvitmalt. Lister på betongvegg skrues. Listfrie overganger mellom tak/vegg.

OPPVARMING

Felles luft til vann varmpumpe for varmt tappevann og gulvvarme på stue, kjøkken og entre.

Individuell måling pr. leilighet og av fellesareal (trådløs fjernavlesning) av varmt-tappevann og oppvarming. Leverandør av måleverdinsamling som Ista Norge AS eller tilsvarende.

El. varmekabel i badegulv, regulert av termostat med gulvføler. El. panelovn med termostat på soverom som tilvalg. Parkeringsanlegget er ventilert. Bodareal i parkeringsetasje er sprinklet og ventilert.

HEIS

Det leveres felles heis fra garasjeanlegg til leiligheter.

ENERGI

Leilighetene skal leveres med energimerke B eller bedre.

Energiattest leveres for hver enkelt leilighet ved overlevering.

LÅSSYSTEM

Det leveres systemlåser med 3 stk. nøkler til alle dører, inkl.

sportsbod, garasjeport, postkasser samt 1 stk. portåpner til garasjeport pr. parkeringsplass i kjeller. Port har automatisk lukking. Nøkkelbryter tilpasset systemlås for garasjeport leveres på utsiden av garasjeport.

Innebygget nøkkelsafe for oppbevaring av hovednøkler iht. krav fra det lokale brannvesen.

Nøkkelbryter for postvesenet monteres for åpning av ytterdøren hvor postkassene er plassert.

For tilkomst for avisbud leveres kodelås.

BRANNTTEKNISK

Brannvarslingsanlegg leveres iht. brannrapport. Direktevarsling til brannvesen.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til gjeldende forskrifter. Brannslukningsapparat skal være av type skum. Som alternativ til brannslukningsapparat kan det leveres brannslange.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger skjult. På betongvegger/betonghimling leveres åpent anlegg. Sikringsskap med svakstrømmedel og strømmåler med fjernavlesning i hver leilighet. Alternativ plassering av strømmåler i etasjeforedeling eller i teknisk rom garasje.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter iht. gjeldene forskrifter. Det leveres takbelysning i bod og vaskerom (alle mørke rom leveres med ledlysarmatur).

4 stk. led spott under kjøkkenskap med dimmer. (HTH)

På bad leveres 4 stk. led spot i tak med dimmer, samt speil med integrert belysning.

Det leveres 1 stk. dobbel stikk i tilknytning til servant. På øvrige rom leveres stikkontakt i/ ved tak (1 stk. pr. soverom med av-/på bryter, 2 stk. takpunkt stue med dimmer).

Det blir montert 2 stk. stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom. (Separate kurser 2 stk. 16 amp.)

På balkong leveres 1 stk. dobbel stikkontakt og utelampe på vegg med bryter og styrt via astrour eller fotocelle.

Type utebelysning som Havbrisveien 5 og 6 eller tilsvarende.

Som tilvalg kan det velges ekstra punkt. Det monteres stikkontakter for støvsuging etc. i fellesarealer.

LADING EL-BIL

Det er tilrettelagt infrastruktur (flatkabel) for elbillading i parkeringskjeller.

Som tilvalg leveres Elbillader med individuell avregning av strømforbruket.

MULTIMEDIA/BREDBÅND

I hver leilighet leveres trådløst bredbåndnett. Modem plassert i svakstrømskap/sikringsskap. Multimediauttak plasseres 1 stk. i stuen og 1 stk. i hovedsoverom. Leveransen omfatter fremføring og installasjon av bredbånd inkl. standard kollektiv grunnpakke internett og TV/strømmetjenester.

Utbygger inngår avtale med valgt nettleverandør før iverksettelse. Kjøper bestiller selv eventuelt oppgradering av abonnement på internett, og/eller TV pakke fra valgt leverandør. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av multimedia punkt.

PORTTELEFON

Porttelefon med fjernåpning, toveiskommunikasjon med lyd og fargebilde pr. bygg/trapperom, fra utvendig hovedinngang til bygget i kjeller etg. Det leveres ringeknapp ved inngangsdør samt ved hoveddør.

SANITÆR

Det leveres integrert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og det monteres opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom som vist på tegning.

I leiligheter med vaskerom leveres vaskekar med ettgreps servanbatteri.

I fellesareal skal det være bod med vaskekar/utslagsvask/varmt- og kaldt vann for renhold av fellesarealer (kan plasseres i teknisk rom).

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg plassert i bod, med varmegjenvinning iht krav.

Avkast ventilasjon over tak, eventuelt til parkering.

Eget ventilasjonsanlegg for bod areal/ tekniske rom med avkast til garasje. Serviceavtaler inngås for tekniske anlegg. For anleggene

inkludert filterskifte iht. leverandørens anvisning i alle leiligheter og fellesareal.

INNGANGSFORHOLD

Det leveres flis/sokkelflis på gulv i innvendige felles adkomstareal frem til trapp og heis. Felles korridor knyttet til flere leiligheter leveres med flis/sokkelflis. Svalgangdekke levers med betong-overfalte, brettsskurt.

Vegger leveres sparklet og malt. Postkasser leveres med systemlås og plasseres i hht. Postens krav. Utvendig LED belysning ved inngangsdører, utvendige trapper og balkongdører til leilighet skal plasseres på vegg og være styrt av astrour eller fotocelle samt egen bryter (type vegglamper tilsvarende som ferdigstilte leiligheter i Havbrisveien 5 og 6).

Det vil bli etablert et hovedinngangsparti til bygget. Inngangsparti skal ha ringetablå og porttelefon som beskrevet, fotskraperist utv., nedfelt skrapematte innv. og ha takoverbygg med LED belysning. Det vil bli etablert vannutkaster i kjeller og plan 1, ved inngangsparti. Alle ytterdører skal være skjermet av tak eller tilsvarende.

GARASJE

Det er parkeringsplasser i kjeller, en parkeringsplass pr. leilighet. Vegger, søyler og tak i betong er støvbundet hvit. Automatisk garasjeport i stål/aluminium. Behovsstyrt eksosventilering av parkeringsareal i fall beregninger/ krav tilsier behov for det. I tillegg er det avsatt plass til sykkelparkering i parkeringskjelleren. Det skal leveres tilstrekkelig sykkelstativ innvendig og utvendig som tegninger/ reguleringsbestemmelser viser til.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer. Størrelse iht TEK 17. Heisstol leveres med børstet stålplater/speil og sort gulvbelegg, LED Belysning. Hastighet 1.0 m/s.

TRAPPER/TRAPPEROM

Prefabrikkerte eller plass støpte trapper i betong. Hoved trapperom leveres i betong med keramiske fliser på gulv, sokkel, opptrinn, inntrinn og repos.

Vegger og underside trappeløp og repos samt vanger i sparklet og malt utførelse.

BODER

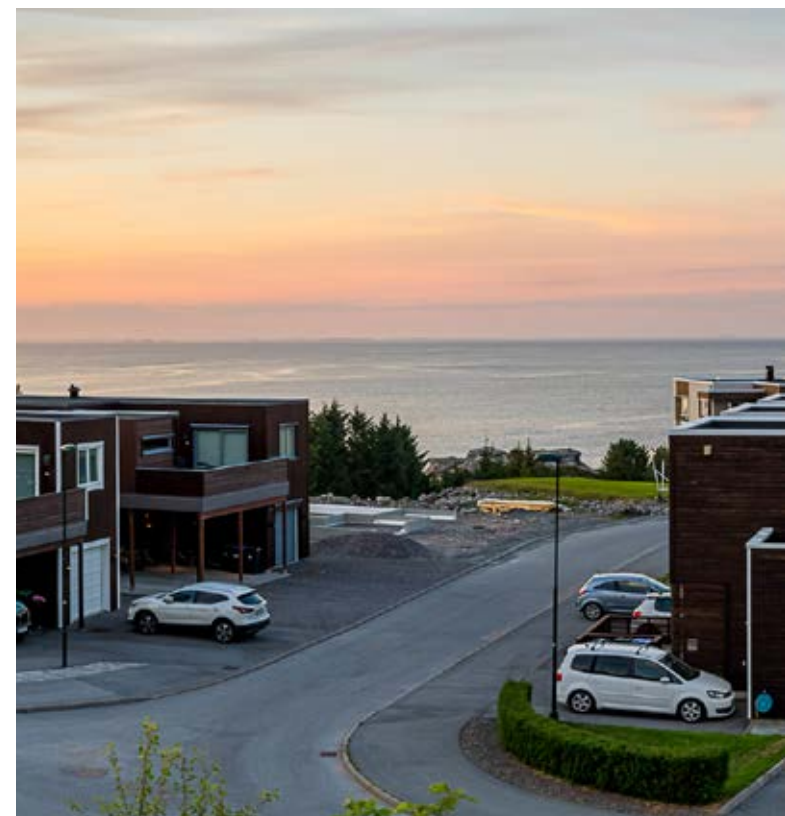
I tillegg til bod eller skapplass i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod på 5m2. Sportsboder plasseres i kjeller.

Lås i boder har samme nøkkel som leiligheten og postkasse.

Boder er ventilert

RENOVASJON

Avfallskontainere plasseres utvendig ved inngangsparti. Dimensjonering iht. ReMidt/kommunale retningslinjer og krav på rammesøknads-tidspunkt.



UTOMSHUSARBEIDER

Fellesarealer vil bli beplantet og tilsådd. Adkomst til hovedinnganger vil ha fast dekke.

MERKESYSTEM

Parkeringsplasser for bil og sykler merkes innvendig og utvendig på dekke og vegg.

Det leveres ett felles merkesystem for alle bygg i prosjektet. (Leiligheter, boder, tekniske rom, postkasser, ringetablå, fellesarealer, etasjer, adresseskilt for eiendommen, prosjektnavn/logo, etc.) Alle tekniske skap/luker skal merkes.

Det leveres rømningsplaner på vegg for hver etg. /utgang, samt ved brannalarmsentral.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, med unntak av el. punkter, sikringsskap, rør i rør skap og plassering av ventilasjonsaggregat. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

Tekniske anlegg vil være synlig, montert på vegg/tak i tekniske rom/boder. Det må derfor regnes med at større vegg arealer opptas av tekniske installasjoner i disse rommene.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger mot pristillegg. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil komme frem.

FDV (FORVALTNING DRIFT – OG VEDLIKEHOLD)

Det leveres 1 stk. huseierbok til hver leilighet, samt 1 stk. til byggherre og 1 stk. til boligsameiet.

Som alternativ kan det bli valgt å levere et nettbasert FDV system som huseier, boligsameie og boligforvalter får tilgang til.



Utsikt fra balkong Havbrisveien 2.



Illustrasjonsbilder fra HTH Stockholm og HTH Oslo.



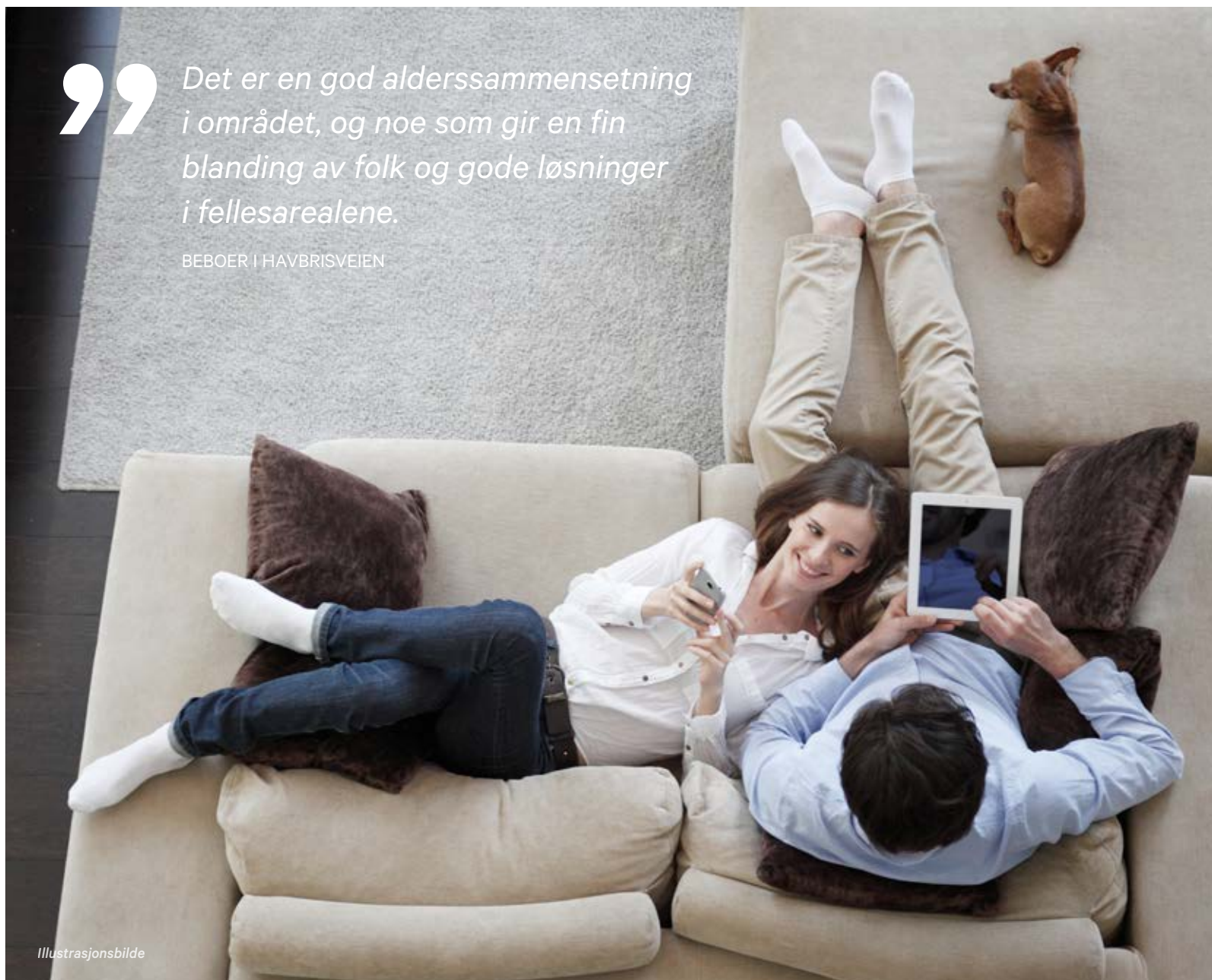


”

*Det er en god alderssammensetning
i området, og noe som gir en fin
blanding av folk og gode løsninger
i fellesarealene.*

BEBOER I HAVBRISVEIEN

Illustrasjonsbilde



KJØPSBETINGELSER OG NØKKELINFORMASJON

Sist revidert 31.08.2020

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer: 4-0203/20 til 4-0217/20
Prosjektmaster: 4-1002/20

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Notar Kristiansund – Nordmøre Eiendomsmegling AS
Org.nr: 983 266 584
Langveien 51
6510 Kristiansund N

ANSVARLIG MEGLER

Stig Flemmen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 928 06 215
E-post: stig@notar.no

Aleksander Faksvåg Talgø
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 990 26 362
E-post: aleksander@notar.no

EIENDOMMEN

SELGER / UTBYGGER / HJEMMELSHAVER

Finansgruppen Bolig AS
Org.nr.: 921 698 739

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER

Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund.
Eiendommen har gnr. 5, bnr. 939 i Kristiansund kommune.
Hver leilighet vil få eget seksjonsnummer og adresse ved overtakelse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

BOLIGTYPE

Selveierleiligheter

EIEFORM

Eierseksjon

TOMT

Sameiets totale tomtestørrelse er ca 1 330 kvm, eiet tomt.
På eiendommen er det planlagt å selge og oppføre en boligblokk med i alt 15 enheter. Antall enheter kan endres dersom selger velger å slå sammen eller dele enkelte leiligheter. Eiendommen skal seksjoneres, slik at hver enkelt enhet vil tildelt sitt eget gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Resterende areal vil bli tinglyst som fellesareal for sameiet. Hver seksjon eier en del av sameiets tomt iht. eierbrøk som defineres ved seksjoneringstidspunktet.

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset av forhold som medfører behov for tiltak.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger med tilhørende anlegg, frisiktsone ved vei og felles parkering og gate med fortau iht. Reguleringsplan for Dalabukta, vedtatt 25.05.2010.

Nordvest for eiendommen er regulert til offentlig friområde og felles grøntareal. Området vest/sydvest for eiendommen er regulert til boliger med tilhørende anlegg. Området syd og øst for eiendommen er regulert til kjørevei, felles parkering, frisiktsone ved vei, gate med fortau og boliger med tilhørende anlegg.

Iht. reguleringsbestemmelser for Dalabukta, sist datert 01.03.2012, så kan det innenfor områdene B1-B10 tillates oppført inntil 200 boligheter. Denne eiendommen ligger innenfor boligfelt B3

hvor det kan oppføres blokker og rekke- kjedehus med tilhørende anlegg, slik som boder, parkeringskjellere og lignende.
Iht. kommuneplanens arealdel 2009-2020, kunngjøring av planvedtak 09.04.2011, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Kartutsnitt, utsnitt av reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser er vedlagt i prospektet. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

RAMMETILLATELSE

Prosjektet har fått rammetillatelse datert 13.04.2021.
For mer informasjon angående rammetillatelsen, ta kontakt med meglerforetaket.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader knyttet til tilknytning er inkludert i prisen.

VISNING

Ta kontakt megler for å avtale visning. All ferdsel på byggeplassen
Ta kontakt megler for å avtale visning.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er forbundet med fare. Av sikkerhetshensyn må derfor kjøpere og interessenter ikke ta seg inn på byggeplassen uten særskilt avtale med entreprenør eller megler.

PARKERING

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass pr. leilighet i felles garasjeanlegg i kjeller.
Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av

Sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon. Parkeringsplassene tildeles av utbygger. Utbygger tar forbehold om annen organisering av parkering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse, jf. eierseksjonsloven §26. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Ifølge selger/utbygger vil det i prosjektet bli opparbeidet 2 stk. parkeringsplasser i til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (Handikap-plasser).

Ved bytte av plasser med el.billader, må den som krever bytting bekoste flytting av el.billader.

AREALER

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. BRA er innvendig yttervegg inkl. innvendige vegger og bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, parkeringsplass og balkong. I tillegg til bruksareal, så opplyses primærearreal (P-rom). Dette er bruksareal fratrullet innvendige boder og veggene til disse.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som cirka areal, og partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført. Dette gjelder også oppgitte arealer på uteområder, terrasser, balkonger og fellesareal m.m.

ADGANG TIL Utleie

Boligene vil kun ha én boenhet og ingen separat utleiedel. Hver enkelt seksjon kan leies ut i sin helhet til boligformål. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn

kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Utleie av hybel i form av ett eller flere rom som utgjør en mindre del av boligen og ikke har separat inngang regnes som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

ØKONOMISKE FORHOLD

PRIS

Se egen utarbeidet prisliste for prosjektet.

Selger står til enhver tid fritt til, uten forutgående varsel, å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte enheter. Selger forholder seg også retten til å leie ut og endre kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekräftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verdivurdering utført av Notar.

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

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OMKOSTNINGER

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

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi	kr. se prisliste
Tinglysingsgebyr skjøte	kr. 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	kr. 585,-
Attestasjonsgebyr	kr. 202,-
Stiftelsesomkostninger til sameiet	kr. 4 000,-
Startkapital til sameiet	kr. 5 000,-
SUM	Kr. 10 372,- + dok.avgift

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestasjonsgebyr, til sammen kr. 787,-, for hver ekstra obligasjon kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. En eventuell økning av de offentlige tinglysingsomkostningene må dekkes av kjøper. Eventuelt overskytende skiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en eventuell reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

BETALINGSPLAN

Kjøpesummen samt omkostninger og evt. tilvalg betales ved overtakelse av boligen.

Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti jf. Bustadoppføringslova §47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Kristiansund kommune etter ferdigstillelse.

FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Kontakt megler for informasjon eller benytt boligkalkulatoren på www.skatteetaten.no for å få beregnet en omtrentlig ligningsverdi.

SAMEIE / FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører for prosjektet er OBOS. Budsjett for prosjektet ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale med 6 mnd. oppsigelse, på vegne av sameiet.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelt husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og eventuelt gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse via startkapital og stiftelsesgebyr nevnt under punkt vedr. omkostninger.

FELLESKOSTNADER

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader er utarbeidet av OBOS, og følger vedlagt i prospektet.

Felleskostnader iht. budsjett antas å skal dekke vann- og avløpsavgift, energiforbruk i boliger (oppvarming gulvvarme og varmt tappevann), energiforbruk i fellesarealer, vaktmestertjenester og renhold, Fiber/TV, forsikringer (ikke innbo og løsøre), styrehonorar, regnskapsførsel, revisjon, arbeidsgiveravgift, drift- og vedlikehold av bygninger-, heis-, utearealer og garasje, og andre driftskostnader. Oppvarming, varmt tappevann, avregning og leasing avregnes a-konto.

Budsjettet er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som OBOS forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader i driftsbudsjettet, da styret

vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.

Individuelt strømforbruk ut over varmtvann og gulvvarme er ikke inkludert i felleskostnadene, og faktureres direkte til hver enhet fra strømleverandør. Renovasjon faktureres direkte til hver enhet fra ReMidt IKS. Kjøper må selv besørge forsikring av innbo og løsøre. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder eiendoms-meglingsloven.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av sameie anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med evt. følgende leverandører.

- Forretningsfører
- Forsikringsselskap
- Bank
- Vaktmesterselskap
- Energiselskap
- Leverandør av Fiber/TV
- Heisleverandør
- Selskap som forestår fjernavlesning av fjernvarme
- Sprinklerservice
- Og evt. andre avtaler for nødvendig drift av bygget.

VELFORENING

Hver seksjon har pliktig medlemskap i Dalabukta Velforening med en kontingent på kr. 500,- pr. år. pr. 2020. Megler tinglyser medlemskap for hver seksjon i sameiet.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpen for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnaden ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i velforeningen.

EIERFORHOLD

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin egen bolig/seksjon med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medlem i et eierseksjonssameie som reguleres av Lov om eierseksjon av 2018 (eierseksjonsloven), og gjeldende vedtekter til enhver tid.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

VEDTEKTER

Vedtekter er utarbeidet og vedlagt i prospektet. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

FELLESAREAL/GRØNTAREAL

Fellesanlegg defineres som: Eiendommen som eies i fellesskap og som ikke er en del av hver enkelt seksjon:

- Alle veier på tomten og gangareal i bygget.
- Parkeringsareal og utvendig oppholdsareal som ikke er tilknyttet den enkelte seksjon.

HEFTELSE / SERVITUTTER

Boligene selges fri for pengeheftelser. Sameiet har imidlertid legalpant i hver enkelt seksjon som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom seksjonseier og sameiet.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påhefte servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, grøntområder, og drift og vedlikehold av energinettverk m.m.

Grunnbokutskrift datert 18.08.2020:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2013/789840-1/200 18.09.2013 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenheten utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 5 BNR: 894

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert. For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter, ta kontakt med meglerforetaket.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger som er mottatt fra det offentlige, selger/utbygger, selges leverandører, forretningsfører og befarer av eiendommen.

VIKTIG INFORMASJON

OVERTAGELSE

Beregnet ferdigstillelse er 14 måneder etter at selgers forbehold er slettet.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtakelse når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtakelsesmåned vil bli meddelt med ca. 4 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter iht. Bustadoppføringsloven § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve, og kjøper aksepterer, at overtagelse skjer tidligere enn nevnte tidsrom.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger og evt kostnader for tilvalg/ endringer er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leilighetene og fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass.

Leilighetene skal leveres i byggerengjort stand. Dette innebærer at boligen blir støvsugd med industristøvsuger, samt at evt. søl og større flekker blir vasket bort. Kjøper må påregne å vaske ned boligen etter overtakelse. Med nedvask menes blant annet grundig støvsuging, vask av tak/vegger, vask av vinduer, vask av badrom osv. Tomt skal leveres i ryddet stand. Kjøper kan likevel ta over leiligheten selv om uteareal ikke er ferdigstilt, mot føring i overtagelsesprotokoll. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Samme forhold om tilbakehold av midler gjelder for øvrig forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Selger/utbygger vil innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets utomhusareal/fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Dersom utomhusareal/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse kan sameiet kreve at det blir stilt garanti eller holdt tilbake tilsvarende beløp på meglers klientkonto, som sikkerhet for ferdigstillelse. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Dette må avtales skriftlig mellom selger/utbygger og sameiets styre, og overleveres megler før oppgjør. Overnevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FORSIKRING

Eiendommen vil være forsikret i byggeperioden, og vil bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen, jfr. Bustadoppføringslova § 13, siste ledd. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge forsikring for innbo og løsøre fra og med overtagelsesdato.

Dersom Eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeserstatningen tilfaller i tilfelle selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting, jfr. Bustadoppføringslova § 17. Ifølge selger/utbygger vil eiendommen være forsikret hos NBBL Forsikring.

GENERELLE FORUTSETNINGER

KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelser regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsen utgjør sammen med signert kjøpsbekreftelse, akseptbrev, leveransebeskrivelse, skriftlige opplysninger i salgsoppgave/brosjyremateriell, salgsoppgave del 1, 2, 3 og 4, samt skriftlig kommunikasjon mellom partene, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå kjøpekontrakt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, foto, annonser, beskrivelser m.m vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Innvendige rørføringer, sjakter, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende og viser kun omfang av leveransen. Det presiseres av kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning pr. leilighet.

Bad leveres i henhold til egen baderomstegning.

Opplysninger gitt i prospektet er gitt med forbehold om rett til endring som er nødvendig og hensiktsmessig uten at den generelle standarden forringes.

Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregning og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealer kunne bli utført etter overtakelse.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eiertomt.

KONTRAKTSVILKÅR

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper som de samme betegnelsene.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

GARANTIER

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, skal selger stille garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §12 og §47. Garanti jf. bustadoppføringslova §12 skal stilles av selger straks etter at avtale er inngått. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, boligens del av fellesareal og utomhusareal, herunder

ferdigstillelsen av disse. Dersom selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti straks etter at avtalen er inngått, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag fremt il det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova §12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

I tilfeller der det skal stilles garanti etter fristen i forrige avsnitt og dette ikke er gjort, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med bustadoppføringslova §12, har kjøper rett til å heve avtalen.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

Garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes til megler på vegne av kjøper. Garanti vil så bli tilsendt kjøper fra prosjektets garantistiller.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage de. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelse, jf. Bustadoppføringslova §30.

TILLEGGSARBEIDER / TILVALG

Mot vederlag, har kjøper rett til å få utført endrings- og tilvalgsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt kjøpesum. Kjøperen kan altså ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15%. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider hvis endringer ikke står i samsvar med selgers ytelse, eller dersom endringer vil medføre ulemper for selger. Dette i forhold

til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Jf. Bustadoppføringslova §9 andre avsnitt.

Selger kan kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer. Dette mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova §47. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgeres krav på tilleggsvederlag.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Kostnader knyttet til endringer utført på boligen forfaller til betaling og skal dokumenteres betalt senest ved overtagelsen. Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Megler anbefaler at betalinger knyttet til tilleggsarbeider betales sammen med boligen ved overtagelse og til meglers klientkonto. Selger vil således være videre ansvarlig for betaling til underleverandører. Om det er videre spørsmål rundt dette ber vi kjøper konferere med meglerforetaket.

TILLEGGSARBEIDER / TILLEGGSFRISTER

Partene kan kreve justeringer i det avtalte vederlaget. Dette i henhold til Bustadoppføringslovens regler knyttet til endringer og tilleggsarbeider. Selger kan kreve ekstra vederlag fra kjøper knyttet til de endringer kjøperen fremlegger. Dette skal skriftlig varsles fra selger, og gjøre kjøper oppmerksom på økonomiske konsekvenser av endringene, samt de tidsmessige utfordringene endringene medfører. Kjøper kan ikke rette krav om dagmulkt ved en eventuell forsinkelse mot selger om kjøperen selv er skyld i forsinkelsen grunnet endringer, og at denne er forklart til kjøper på forhånd.

AVBESTILLING

Om kjøper avbestiller boligen før det er gitt igangsettingstillatelse,

betaler kjøper avbestillingsgebyr med 5% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dette i henhold til Bustadoppføringslova §54.

Om kjøper avbestiller etter at det er gitt igangsettingstillatelse, betaler kjøper avbestillingsgebyr med 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dette i henhold til Bustadoppføringslova §52 og §53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Avbestilling skal skje skriftlig.

FORSINKET BETALING

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (Forsinkelsesrenteloven). Selger kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Kjøperen er da ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør av kontraktssummen inklusiv omkostninger. Selv om kjøperen har betalt deler av oppgjøret til fastsatt overtagelsesdato, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen frem til fullt oppgjør og omkostninger er mottatt hos meglerforetakets klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfrist utover det som allerede er avtalt.

Om kjøper ikke betaler boligen, og den ikke er innbetalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger iverksette deknings salg med 10 dagers varsel og heve kjøpet. Dette innebærer at kjøper i så fall må erstatte selgers økonomiske tap i henhold til Bustadoppføringslova §58 – Verknadene av heving.

FORSINKET LEVERING AV BOLIG

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eiertomt, jf. Bustadoppføringslova §18.

Forsinket levering grunnet tilvalg/tilleggsarbeider gjelder visse regler der selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til

kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Dette gjelder forhold som ekstreme klimatiske forhold, streik, kommunal forsinkelse, brann, vannskade etc. Kjøper gjøres derfor kjent med at når slike forhold er dokumentert, kan selger få tilleggsfrist for levering av boligen uten å måtte betale kompensasjon ovenfor kjøper.

Slike forhold må kjøper ta til betraktning når det kommer til salg av egen bolig. Vi råder derfor kjøper til å ha dialog med meglerforetaket for å få råd rundt salg av egen bolig. Byggforsikringen til selger vil ikke dekke eventuell erstatningsbolig for kjøper i slike tilfeller.

SÆRSKILT FORBEHOLD VEDRØRENDE COVID-19 OG KRIGEN MELLOM RUSSLAND OG UKRAINA

Sykdom og tiltak i forbindelse med koronaviruset har allerede forstyrret den globale logistikken og medført vanskeligheter i kontraktkjedene. Tilsvarende vil gjelde varslede leveringsutfordringer grunnet råstoff og materialer fra land berørt av krigshandlingene i Ukraina. Selger vil kunne bli rammet direkte eller indirekte av begge forhold med den konsekvens at byggarbeidenes fremdrift kan bli påvirket. Om og i hvilken grad byggeprosjektets fremdrift vil kunne bli påvirket er ukjent og er utenfor byggherres kontroll. Forsinkelser eller andre oppfyllelsesvanskeligheter som skyldes konsekvenser av coronavirus og/eller krigshandlinger gir selger rett til forlenget byggetid og kan ikke gjøres gjeldende som forsinkelse av kjøper. For kontrakter der selgers forbehold ikke er slettet ved avtaleinngåelsen, tar selger forbehold om å kunne forlenge fristen for sletting av sine forbehold for det tilfelle at det oppstår forsinkelse knyttet til de prosesser forbeholdene er knyttet til som følge av Covid-19- pandemien og krigen mellom Russland og Ukraina.

Denne kontraktsbestemmelsen har forrang ved ev. motstrid med andre kontraktsbestemmelser.

ENERGIMERKING

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

TRANSPORT AV AVTALEN

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Viderealg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Viderealg er også avhengig av samtykke fra garantist og selger. Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtakelse.

Ved transport av avtalen betinger megler seg et administrasjonsgebyr stort kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift for papirarbeid/merarbeid knyttet til dette. Transportgebyr til selger utgjør kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelt viderealg/transport bekostes av kjøper.

Dersom kjøper ikke skal ha hjemmel til leiligheten må det tas forbehold om dette i bud.

KJØPER HAR UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har plikt til å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse og vedlegg som tegninger, reguleringsbestemmelser etc. Kjøper kan ikke reklamere på forhold han/hun har fått opplysninger om, eller fått tilgang til før handelen ble inngått. Hvis det er spørsmål rundt opplysninger, kan kjøper henvende seg til megler for forklarelse av disse. Det er viktig at kjøper har gjort seg kjent med alle forhold rundt handelen før bindende avtale inngås.

BUDGIVNING

Når selger er en profesjonell part gjelder ikke vanlige budregler. Det er derfor ingen gitte tidsfrister på innkommende bud ved annonserte/oppsatte visninger.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne.

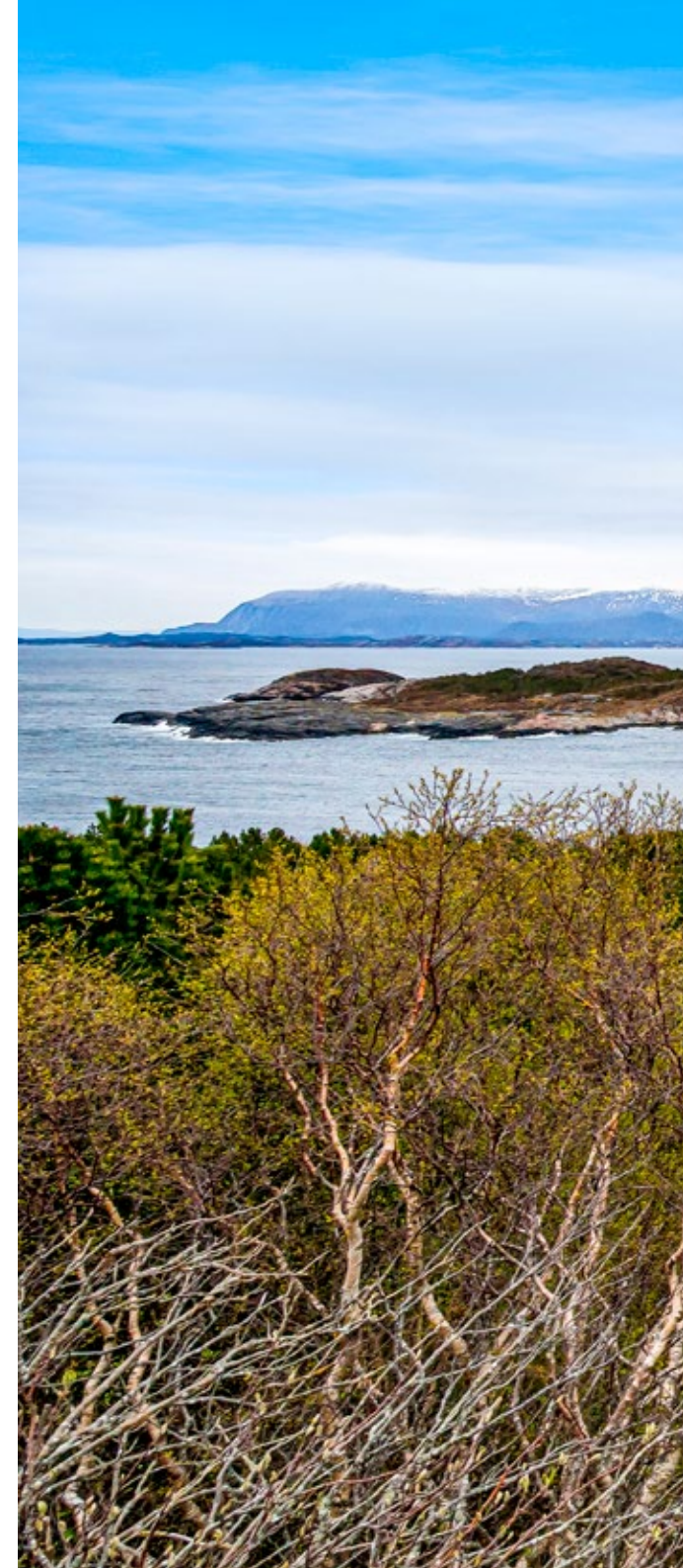
PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglings-foretaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.





”

*Jeg liker godt å gå turer i terrenget
her, og setter stor pris på nærheten til
Folkeparken.*

BEBOER I HAVBRISVEIEN

FORBEHOLD

Revidert 26.08.2020

Salgsprospekt og byggebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.m. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og byggebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil byggebeskrivelsen ha forrett og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det vises ellers til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av det ferdige produktet, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, med unntak av hvitevarer på kjøkken, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Sjakter, radiatorer, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme

gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger forbeholder seg retten til å organisere fellesparkering og renovasjons dunker på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom.

Alle parkeringsplasser er utformet i.h.t. TEK2017. Noen parkeringsplasser kan ha mindre avvik fra anvisningene for parkeringsplasser og garasjeanlegg utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud, og selger står fritt til å forkaste et slikt bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag.

Utbygger tar forbehold om at det oppnås endelig offentlig godkjenning og et tilstrekkelig forhåndssalg. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter.

Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjonseiere, vil selger innkalle sameiets styre til overtagelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameie styre skal representere alle seksjonseiere ved overtagelse av fellesarealene. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuelle endringer av utomhus

arealer i forhold til det som er presentert for kjøper. Det tas generelt forbehold om kommunal saksbehandling og eventuelle justering i fremtiden for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av det.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper akseptere en slik eventuell overdragelse. 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. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Utbygging av leilighetsbyggene i Havbrisveien 1-6 ferdigstilles i flere byggetrinn. Det må derfor regnes med at det vil pågå byggarbeider i de etterfølgende byggetrinn.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selger standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontrakts dokument som forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg, anvende, eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt.



” Det er deilig med garasjekjeller med
heis helt opp til leiligheten – spesielt
hvis jeg har mye å bære på.

BEBOER I HAVBRISVEIEN



HAVBRISVEIEN 2

15 nye leiligheter i Dalabukta

Les mer om leilighetene på dalabukta.no
eller ta kontakt med en av våre meglere.



STIG FLEMMEN
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 928 06 215
Epost: stig@notar.no



ALEKSANDER FAKSVÅG TALGØ
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 990 26 362
Epost: aleksander@notar.no

SALGSOPPGAVE DEL 1 - VERSJON 2- 23.02.2022

Komplett salgsoppgave for Havbrisveien 2 består av:

- Salgsoppgave, del 1
- Salgsoppgave, del 2
- Prisliste, del 3
- Kjøpekontrakt, del 4



HAVBRISVEIEN 2

15 nye leiligheter i Dalabukta



FG
EIENDOM

notar

SALGSOPPGAVE DEL 2

23. FEBRUAR 2022





INNHold

Plankart	4
Reguleringskart	5
Utomhusplan	6
Reguleringsbestemmelser	8
Plantegninger	14
Fasadetegninger	18
Kjøkken	22
Bad	26
Driftsbudsjett og beregning av kostnader sameie	28
Vedtekter	29
Bindende kjøpsbekreftelse	43

DALABUKTA

Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund

Prosjektets hjemmeside:

www.dalabukta.no/havbrisveien2

På våre hjemmesider kan du enkelt få oversikt over de ulike boligtypene og hvilke som er tilgjengelige. Du kan også benytte deg av vår boligvelger for å finne den leiligheten som passer deg best.

Utbygger:

FinansGruppen Bolig AS co FinansGruppen Eiendom AS

Salgsformidler:

Notar - Nordmøre Eiendomsmegling AS



STIG FLEMMEN

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: +47 928 06 215

Epost: stig@notar.no



ALEKSANDER FAKSVÅG TALGØ

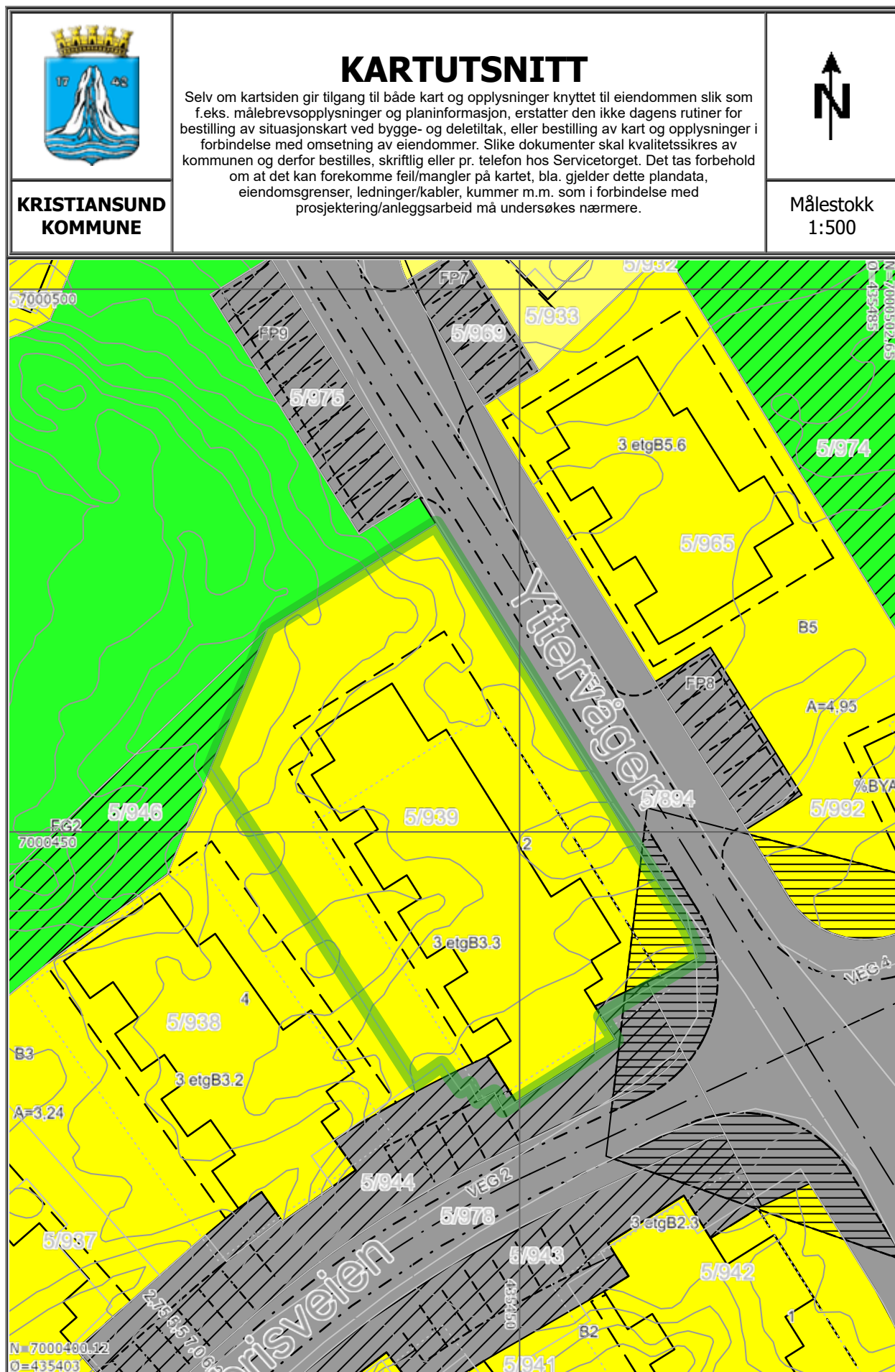
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: +47 990 26 362

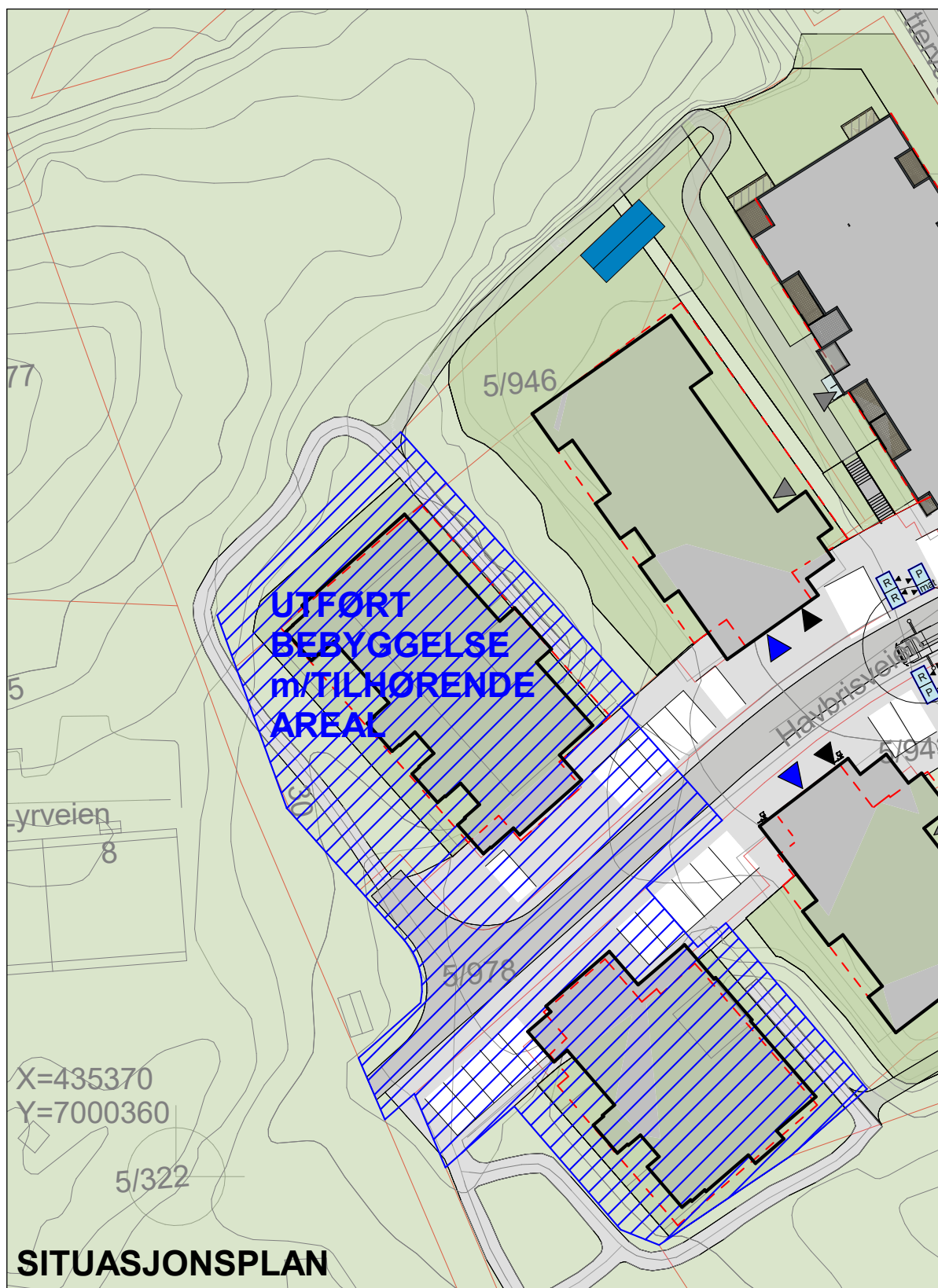
Epost: aleksander@notar.no

17.7.2020

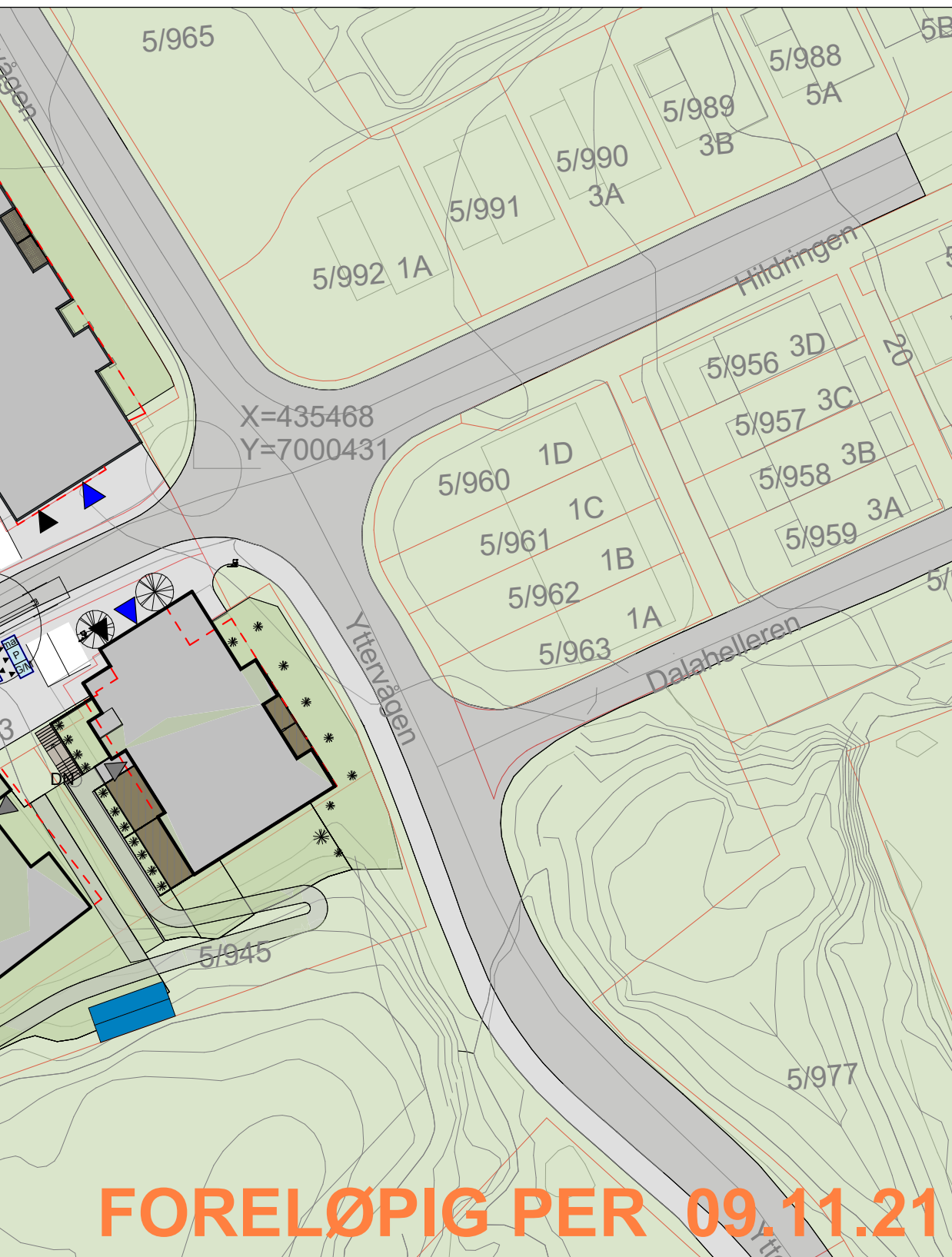
Utskrift







914 Boligblokk Havbrisveien 1



1 : 500
A3



09.11.2021 09:08:57

PlanID: R-259

KRISTIANSUND KOMMUNE Gnr 5 / Bnr 534

Dato plankartet: 08.07.08

Dato for kommunestyrets vedtak: 25.05.10

Mindre endring del av B5 (11/2160): 01.03.12

1 GENERELT.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å legge til rette området for utbygging til boligformål.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet dat. 08.07.08.

Området er regulert til følgende formål:

- 1.1 BYGGEOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 1)
 - Blokk, rekke- og kjedehus - Felt B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 og B10
 - Område for frittliggende småhusbebyggelse - Felt B6 og B7
- 1.2 OFF. TRAFIKKOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 3)
 - Kjøreveg.
 - Gate med fortau.
 - Gang- og sykkelveg.
 - Annen veggrunn.
- 1.3 OFF. FRIOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 4)
 - Friområder generelt -F1, F2, F3, F4 og F5.
- 1.4 SPESIALOMRÅDE. (PBL §25, 1. LEDD NR. 6)
 - Parkbelte -S1.
 - Frisiktsone ved veg.
- 1.5 FELLESOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 7)
 - Felles lekeareal for barn -FL1, FL2, FL3, FL4 og FL5.
 - Felles grøntareal -FG1, FG2, FG3 og FG4.
 - Felles parkering -FP1, FP2, FP3, FP4, FP5, FP6, FP7 og FP8.
 - Felles avkjørsel -FA..
 - Felles garasjer – FGA.
- 1.6 KOMBINERTE FORMÅL. (PBL §25, 2. LEDD)
 - Rekkefølgebestemmelser – K1.

2 BYGGEOMRÅDER.

2.1 GENERELT.

Innenfor områdene B1-B10 kan det tillates oppført inntil 200 boligenheter

Viste plassering av ny bebyggelse er veiledende, og skal plasseres innenfor viste byggelinjer og fastsettes endelig ved utarbeidelse av utomhusplaner for hvert delfelt.

2.2 OMRÅDE FOR BOLIGER M/TILH. ANLEGG - FELT B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 OG B10.

1. **Hustyper** – I disse felt tillates det oppført blokker og rekke- kjedehus med tilhørende anlegg, slik som boder, parkeringskjellere og lignende.

For del av område B-5 (delområdene B5.3, B5.4 og B 5.5) vist på eget kartvedlegg (plankart) datert 15.02.2012, tillates kjedede eneboliger med parkering- og garasjer på egen grunn.

2. **Tomteutnyttelse** - %BYA er vist på plankartet.
3. **Etasjetall B1-B5** - Bebyggelsen i felt B1 – B5 kan føres opp med de etasjetall som er påført plankartet eks. parkeringskjeller.
4. **Etasjetall B8-B10** - I felt B8, B9 og B10 kan det oppføres bygg i 3 etasjer, for eksempel underetasje, hovedetasje og loftetasje.
5. **Byggehøyder** - Gesimshøyden for følgende etasjeantall er: (gjennomsnitt ferdig terreng)
4 etg – 13,0 m, gjelder felt B1.
3 etg – 10,0m, gjelder felt B2, B3 og deler av B5.
2 etg - 6,5m, gjelder felt , B8, B9 og B10.
2 etg - 6,0m, gjelder felt B4 og deler av B5.

Trapp, ventilasjonsoppbygg og heistårn kan tillates inntil 2 meter over angitte gesimshøyde. Størrelsen på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10% av byggets grunnflate. Alle leiligheter skal ha god tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede. Det skal avsettes tilstrekkelig med HC-plasser. Boligene skal primært være tosidig belyst, med unntak av B1. Det tilrettelegges for universell utforming.

6. **Parkeringsplasser** - Det skal anlegges 0,5 p.plasser pr. boenhet i fellesanlegg eller på egen grunn. For utleiedel kan kommunen gi egne bestemmelser for parkering.
7. **Garasjer** skal kunne oppføres som fellesgarasjer eller i p.kjeller. Det skal avsettes minst 1 p.plass pr. boenhet. Plassering og utforming skal tilpasse eksisterende terreng og bebyggelse. Mellom vegkant/ fortauskant og garasje skal det være minimum 5 meter avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut fra vegen. Felles parkeringsplasser kan bebygges med carporter, og skal inngå i en utomhusplan, jfr. pkt. 8.3.

For del av område B-5 (delområdene B5.3, B5.4 og B 5.5) vist på eget kartvedlegg (plankart) datert 15.02.2012, skal garasje oppføres som en del av boligbebyggelsen. Garasje evt. carport kan ikke bebygges nærmere offentlig trafikkareal enn 5 meter.

2.3 OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - FELT B6 OG B7.

1. **Hustyper** – I disse felt skal det oppført eneboliger med tilhørende anlegg, slik som boder, garasjer, osv.
2. **Tomteutnyttelse** - %BYA er vist på plankartet.
3. **Etasjetall** – det tillates oppført bebyggelse i 3 etg. inkl. loftetasje og underetasje.
4. **Byggehøyder** - Gesimshøyden skal ikke overstige 6.5 fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
5. **Parkeringsplasser** - Det skal anlegges minst 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen grunn.
6. **Garasjer** skal primært oppføres som en del av boligbebyggelsen. Det skal avsette minst 1 garasjeplass på egen grunn. Mellom vegkant / fortauskant og garasje skal det være minimum 5 meter avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut fra vegen.

3 OFF. TRAFIKKFORMÅL.

Alle veger med tilhørende anlegg, skal overtas av kommunen og utføres i tråd med kommunens normer og krav.

Alle veger skal tilpasses eksisterende terreng på en best mulig måte og gis en god estetisk utforming. Skjæring og fylling skal gis en god overgang mot terreng og tildekkes eller isåes med stedsegne arter. Skjæring og fylling skal sikres på forsvarlig, forskriftsmessig måte.

- 3.1 VEG1, VEG 2, VEG 3, VEG 4, VEG 5 OG VEG 6.
Veg1, 2, 3, 4, 5 og 6 opparbeides som vist på plankartet.

4 OFF. FRIOMRÅDER.

- 4.1 FRIOMRÅDER - FELT F1, F2, F3, F4 OG F5.

Frnområder skal kunne nyttes av allmennheten til tur, sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som frnområde, kan tillates av kommunen. Det gjelder også rørtraseer/tekniske føringer, mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner.

5 SPESIALOMRÅDER.

- 5.1 PARKBELTE - S1.

1. Området rundt rennovasjonsanlegget skal tjene som buffersone og skjermingstiltak mellom anlegget og boligområdene.
2. Skjermingstiltakene skal gis en god estetisk utforming og tilpasses terrengforholdene best mulig. Terrengoverflater skal tildekkes eller isåes med stedsegne arter.
3. Området kan benyttes som frnområde, lekeområde og utføres med nødvendige sikringstiltak.

6 FELLESOMRÅDER.

- 6.1 FELLES LEKEAREAL FOR BARN – FL1, FL2, FL3, FL4 OG FL5.

1. Felles lekeareal for barn er felles for alle innenfor planområdet, og skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk, kan tillates av kommunen. Anlegget skal godkjennes av kommunen.
2. Det skal ved opparbeidelse av felles lek - og uteoppholdsarealer samt adkomst til disse, legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

- 6.2 FELLES GRØNTAREAL – FG1, FG2 OG FG3

Felles grønteareal skal benyttes av tilgrensede boligfelt, og er felles for dette. Området kan benyttes til bl.a. utearealer og lekeområder. Området tillates ikke bebyggt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.

- 6.3 FELLES PARKERING – FP1, FP2, FP3, FP4, FP5, FP6, FP7,FP8 OG FP9.

FP1 er felles for B1.
FP2 og FP3 er felles for B2 og B3.
FP4 er felles for B4.
FP5, FP6, FP7 og FP8 er felles for B5.
FP9 er felles for hele området.

6.4 FELLES AVKJØRSEL – FA.
Felles avkjørsel er felles for B4.

6.5 FELLES GARASJER – FGA.
Felles garasjer er felles for B4.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 ATLANTERHAVSTUNELLEN
Det reguleres et 50 m bredt belte over tunnelen, 25m på nordside og 25m på sørsiden av tunnellopet i hele tunnelens lengde, målt fra tunnelens vegger.
Innenfor dette området er det ikke tillatt å utføre boringer eller andre inngrep uten at tiltakene er godkjent av Statens Vegvesen.

7.2 FERDIGSTILLELSE

Kommunaltekniske anlegg som vei (herunder nødvendige trafiksikkerhets-/fartsreducerende tiltak), vann og avløp skal i sin helhet være bygd ut og godkjent for overtakelse før brukstillatelse gis. Fellesområder og lekeareal som skal betjene delområder skal senest være ferdig før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

1. FL1 og FL2 ferdigstilles samtidig med felt B2 og B3, eller B1 hvis denne kommer først. FL3 og FL4 ferdigstilles samtidig med felt B6 og B7, eller B4 hvis denne kommer først. FL5 ferdigstilles samtidig med felt B5.
2. Før det gis brukstillatelse innefor B6 – B10, skal eksisterende ballplass i enden av veg 5 være opprustet i.h.t en godkjent plan.
3. Før det gis brukstillatelse innenfor B2 –B4, skal F3 være opparbeidet i.h.t godkjent plan

7.3 SKOLE- OG BARNEHAGEKAPASITETEN
Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skole- og barnehagekapasiteten tillater.

7.4 ADKOMSTVEI
Adkomstveien til Dalabukta boligområde skal være etablert før brukstillatelse gis.

8 FELLESBESTEMMELSER.

8.1 BARN OG UNGE.

1. Alle boliger skal ha tilgang på 50m² lekeplass ved felles eller off uteareal. Det skal avsettes sandlekeplass for barn i alderen 0-6 år ved inngang innen en avstand på 50 m fra bolig. Det skal avsettes min. 150 m² pr. 30 boenhet som fellesareal, eller 5m² pr. boenhet på egen grunn. Plassering, kvalitet og funksjonskrav skal legges frem ved søknad om tiltak. Plassen kan legges på den ubebygde del av tomta og i fellesanlegg.
2. Alle boliger skal ha tilgang på nærlekeplass på min 1500m² i en avstand av 150m fra bolig. FL1, FL2, FL3, FL4 og FL5 defineres som nærlekeplass.
3. I en avstand på 500m skal alle boliger være sikret adgang til strøkslekeplass på min 3000m². Som strøkslekeplass defineres området F3 og eksisterende ballplass ved enden av veg 5.

4. Lekeplassene skal opparbeides, beplantes og utstyres med apparater og innretninger for varig lek og opphold. Opparbeidelse skal skje i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter. Planen skal forelegges parksjefen og godkjennes som en del av utomhusplanen.

8.2 UNIVERSELL UTFORMING.

Adkomst til bygninger, herunder planløsning av kommunikasjonsveger, og felles leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Veileder for universell utforming skal legges til grunn for detaljprosjektering av tiltak, jfr. Rundskriv HO-3/2004 fra Husbanken og Statens bygningstekniske etat.

8.3 UTOMHUSPLAN – B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 OG B10.

For felt B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 og B10 skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500/1:200 før utbygging settes i gang. Planen skal vise nye tomtegrenser, plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti, samt bebyggelsens høyde, takform og møneretning. Planen skal videre vise avgrensning av tomt og fellesareal, lekeareal, parkeringsløsning og annen bruk av ubebygde deler av privat- og fellesareal, herunder terrengplanering og forstøtningsmur med angitt høyder, samt felles anlegg for avfall.

Planen skal også vise eksisterende trær eller vegetasjons som skal bevares.

8.4 BYGGESØKNAD – B6 OG B7.

Sammen med søknad om tiltak legges ved illustrasjonsplan/utomhusplan som skal vise grunnriss av planlagt bygg med eventuelt terrasser, støttemurer, utvendige trapper osv. påført ytre hovedmål, takform og høyder. Planen skal gjelde for en bebyggelse langs samme veg, eller en annen naturlig avgrensning og skal vise adkomst til gate, internt trafikkareal og parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomte (belegg, tilsåing, beplantning) i målestokk 1:500. / 1:200.

For å styrke kommunens vurderingsgrunnlag, må tiltakshaver utarbeide snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng, veger og nabobebyggelse med kotehøyder for gesims- og mønehøyder samt ferdig gulv i hovedetasje på nybygg og på bestående nabobygg.

8.5 UTFORMING.

Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende utforming. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha et harmonisk, helhetlig preg.

Ny bebyggelse i området, og eventuelle tilbygg /påbygg skal tilpasses bebyggelsen på området i dimensjon, form, høyde, takutforming, materialbruk og farger. Bebyggelsen skal i størst mulig grad innpasses og tilpasses eksisterende terreng.

8.6 INNGJERDING.

Gjerder må anmeldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes høyder, materialer og farger.

8.7 SKJÆRING OG FYLLINGER

Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad overdekkes og gis en parkmessig behandling med jordslåing / tilsåing og eventuelt beplantning.

8.8 STØY.

Støynivået ved ved utendørs oppholdsareal ved boliger, og leke- og friområder ikke skal overskride $L_{\text{dag}} \leq 50 \text{ dB}$, (jmf. T- 1442 og TA 2115).

Støyfaglig utredning dat. 28.09.09, og tilleggsutredning datert 10.11.09, skal legges til grunn ved utforming av skjermingstiltak.

Innenfor område S1 skal det bygges:

- Støyvoll (vest) slik som vist på plankart. Støyvullen skal være etablert før ny bebyggelse innenfor område B1 tas i bruk.
- Støyvoll (øst) slik som vist på plankart. Støyvullen skal være etablert samtidig som ferdigstilling av FL3 og FL4.

Felles garasjeanlegg FGA, skal være etablert før ny bebyggelse innenfor område B4 tas i bruk.

Støyskjerm i forlengelse av garasjene (østover), skal bygges slik som vist på plankart. Støyskjermen skal være etablert samtidig som ferdigstilling av B4 og/eller FL3 og FL4.

Høyde og utstrekning på støyskjermene framgår av plankartet. Støyskjermene og –vollene skal gis en bymessig utforming, med krav til estetisk tilfredsstillende løsninger. Detaljer for utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg, skal avklares i byggeplanen.

For boligene skal ikke innendørs ekvivalent støynivå (døgn) overskride $L_{pAeq24h} \leq 30$ dBA, (jmf. teknisk forskrift NS 8175).

8.9 MINDRE VESENTLIG ENDRING ELLER UNNTAK.

Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre avvik fra plan og reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningslov med tilhørende forskrift.

8.10 PRIVATRETTSLIGE AVTALER.

Etter at planen med reguleringsbestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller reguleringsbestemmelsene.

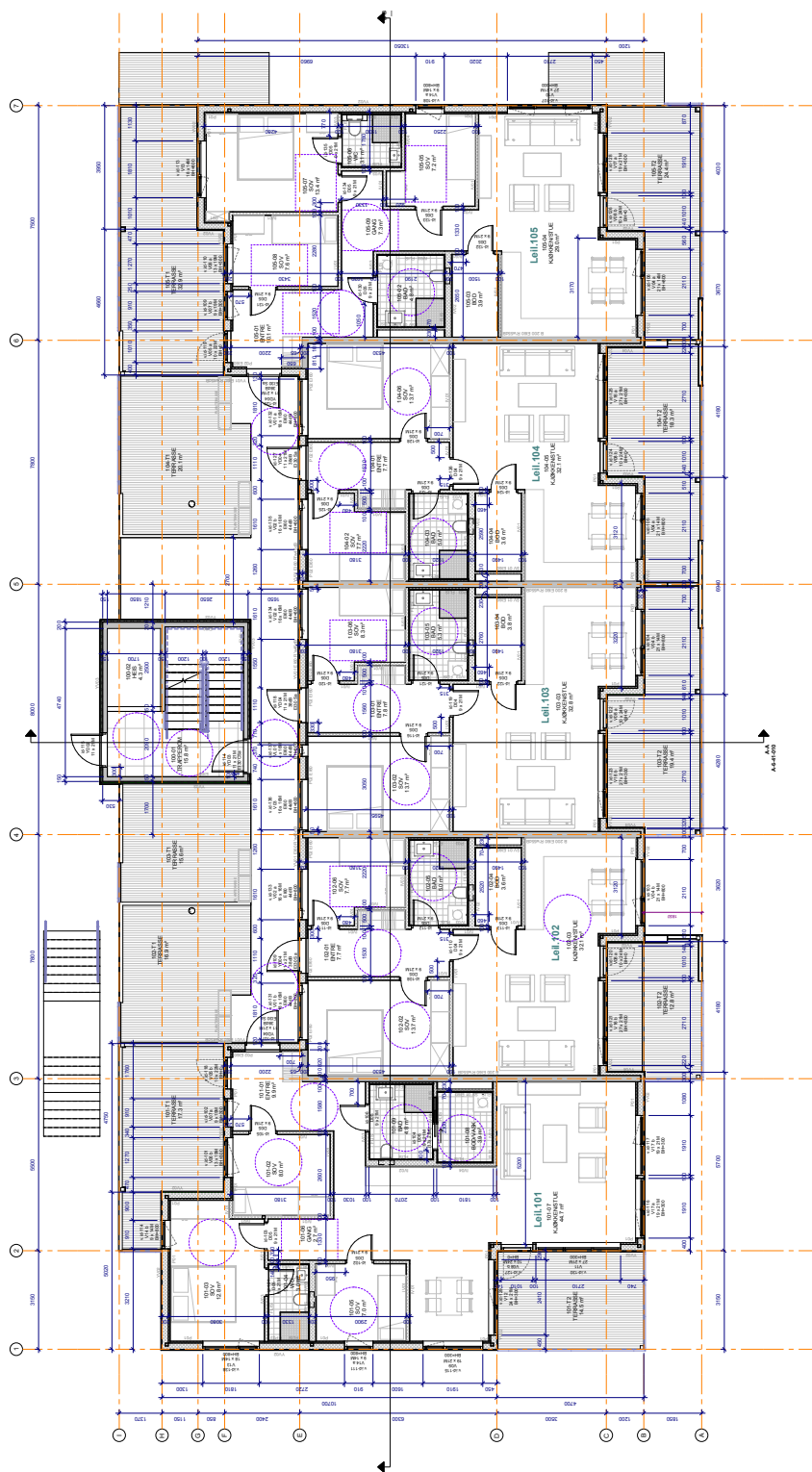
8.11 FELTVIS UTBYGGING

I byggeområdene B1-B10 skal utbyggingen foretas feltvis etter forutgående godkjenning.

8.12 FORURENSNING

Tiltakshaver er pliktig, jfr. forurensningsforskriftens kapittel 2; "om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", til å undersøke om grunnen er forurenset. Dokumentasjon på dette skal forevises forurensningsmyndighet. Før terrenginngrep i forurenset grunn kan starte opp, skal det foreligge godkjent tiltaksplan.

PLANTEGNING 1. ETG.



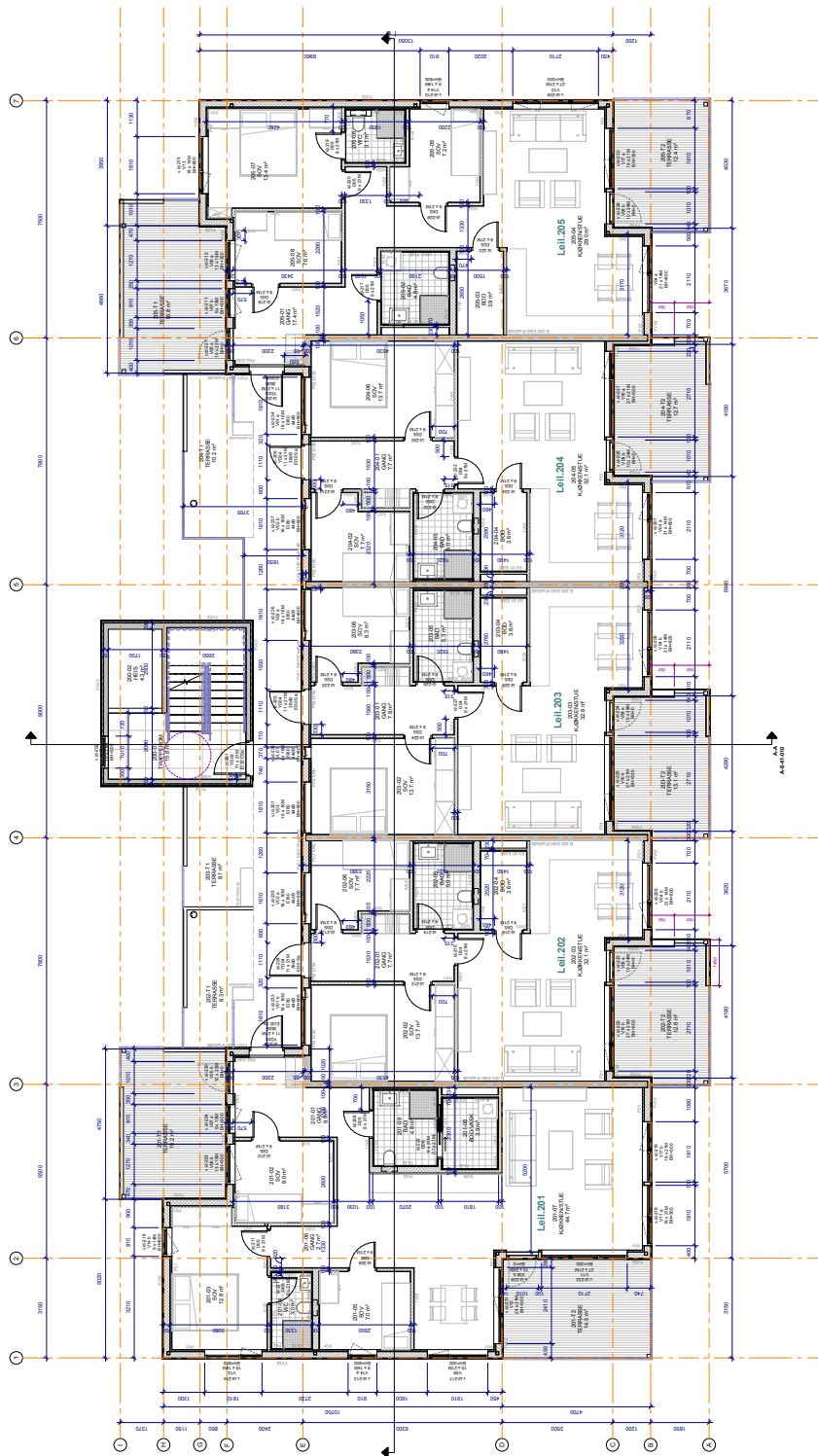
FORELØPIG
PER 20.09.21

1001	12-03-20	12-03-20	12-03-20	12-03-20
België/Leke Herenwien 2		893		
FG Elend.com				
Handel van 2, 1013 Xos lars en 40				
				
(Gist 40 100 Xos lars 100 Xos lars 100 Xos lars)				
1001	12-03-20	12-03-20	12-03-20	12-03-20
België/Leke Herenwien 2		893		
FG Elend.com				
Handel van 2, 1013 Xos lars en 40				
				
(Gist 40 100 Xos lars 100 Xos lars 100 Xos lars)				
1001	12-03-20	12-03-20	12-03-20	12-03-20
België/Leke Herenwien 2		893		
FG Elend.com				
Handel van 2, 1013 Xos lars en 40				
				
(Gist 40 100 Xos lars 100 Xos lars 100 Xos lars)				

A

VEGELISTE 1aag	
Kode	Veggenote
V01	V 1 100 G 01 100
V02	V 1 200 G 01 100
V03	V 1 300 G 01 100
V04	V 1 400 G 01 100
V05	V 1 500 G 01 100
V06	V 1 600 G 01 100
V07	V 1 700 G 01 100
V08	V 1 800 G 01 100
V09	V 1 900 G 01 100
V10	V 1 1000 G 01 100
V11	V 1 1100 G 01 100
V12	V 1 1200 G 01 100
V13	V 1 1300 G 01 100
V14	V 1 1400 G 01 100
V15	V 1 1500 G 01 100
V16	V 1 1600 G 01 100
V17	V 1 1700 G 01 100
V18	V 1 1800 G 01 100
V19	V 1 1900 G 01 100
V20	V 1 2000 G 01 100
V21	V 1 2100 G 01 100
V22	V 1 2200 G 01 100
V23	V 1 2300 G 01 100
V24	V 1 2400 G 01 100
V25	V 1 2500 G 01 100
V26	V 1 2600 G 01 100
V27	V 1 2700 G 01 100
V28	V 1 2800 G 01 100
V29	V 1 2900 G 01 100
V30	V 1 3000 G 01 100
V31	V 1 3100 G 01 100
V32	V 1 3200 G 01 100
V33	V 1 3300 G 01 100
V34	V 1 3400 G 01 100
V35	V 1 3500 G 01 100
V36	V 1 3600 G 01 100
V37	V 1 3700 G 01 100
V38	V 1 3800 G 01 100
V39	V 1 3900 G 01 100
V40	V 1 4000 G 01 100
V41	V 1 4100 G 01 100
V42	V 1 4200 G 01 100
V43	V 1 4300 G 01 100
V44	V 1 4400 G 01 100
V45	V 1 4500 G 01 100
V46	V 1 4600 G 01 100
V47	V 1 4700 G 01 100
V48	V 1 4800 G 01 100
V49	V 1 4900 G 01 100
V50	V 1 5000 G 01 100
V51	V 1 5100 G 01 100
V52	V 1 5200 G 01 100
V53	V 1 5300 G 01 100
V54	V 1 5400 G 01 100
V55	V 1 5500 G 01 100
V56	V 1 5600 G 01 100
V57	V 1 5700 G 01 100
V58	V 1 5800 G 01 100
V59	V 1 5900 G 01 100
V60	V 1 6000 G 01 100
V61	V 1 6100 G 01 100
V62	V 1 6200 G 01 100
V63	V 1 6300 G 01 100
V64	V 1 6400 G 01 100
V65	V 1 6500 G 01 100
V66	V 1 6600 G 01 100
V67	V 1 6700 G 01 100
V68	V 1 6800 G 01 100
V69	V 1 6900 G 01 100
V70	V 1 7000 G 01 100
V71	V 1 7100 G 01 100
V72	V 1 7200 G 01 100
V73	V 1 7300 G 01 100
V74	V 1 7400 G 01 100
V75	V 1 7500 G 01 100
V76	V 1 7600 G 01 100
V77	V 1 7700 G 01 100
V78	V 1 7800 G 01 100
V79	V 1 7900 G 01 100
V80	V 1 8000 G 01 100
V81	V 1 8100 G 01 100
V82	V 1 8200 G 01 100
V83	V 1 8300 G 01 100
V84	V 1 8400 G 01 100
V85	V 1 8500 G 01 100
V86	V 1 8600 G 01 100
V87	V 1 8700 G 01 100
V88	V 1 8800 G 01 100
V89	V 1 8900 G 01 100
V90	V 1 9000 G 01 100
V91	V 1 9100 G 01 100
V92	V 1 9200 G 01 100
V93	V 1 9300 G 01 100
V94	V 1 9400 G 01 100
V95	V 1 9500 G 01 100
V96	V 1 9600 G 01 100
V97	V 1 9700 G 01 100
V98	V 1 9800 G 01 100
V99	V 1 9900 G 01 100
V100	V 1 10000 G 01 100

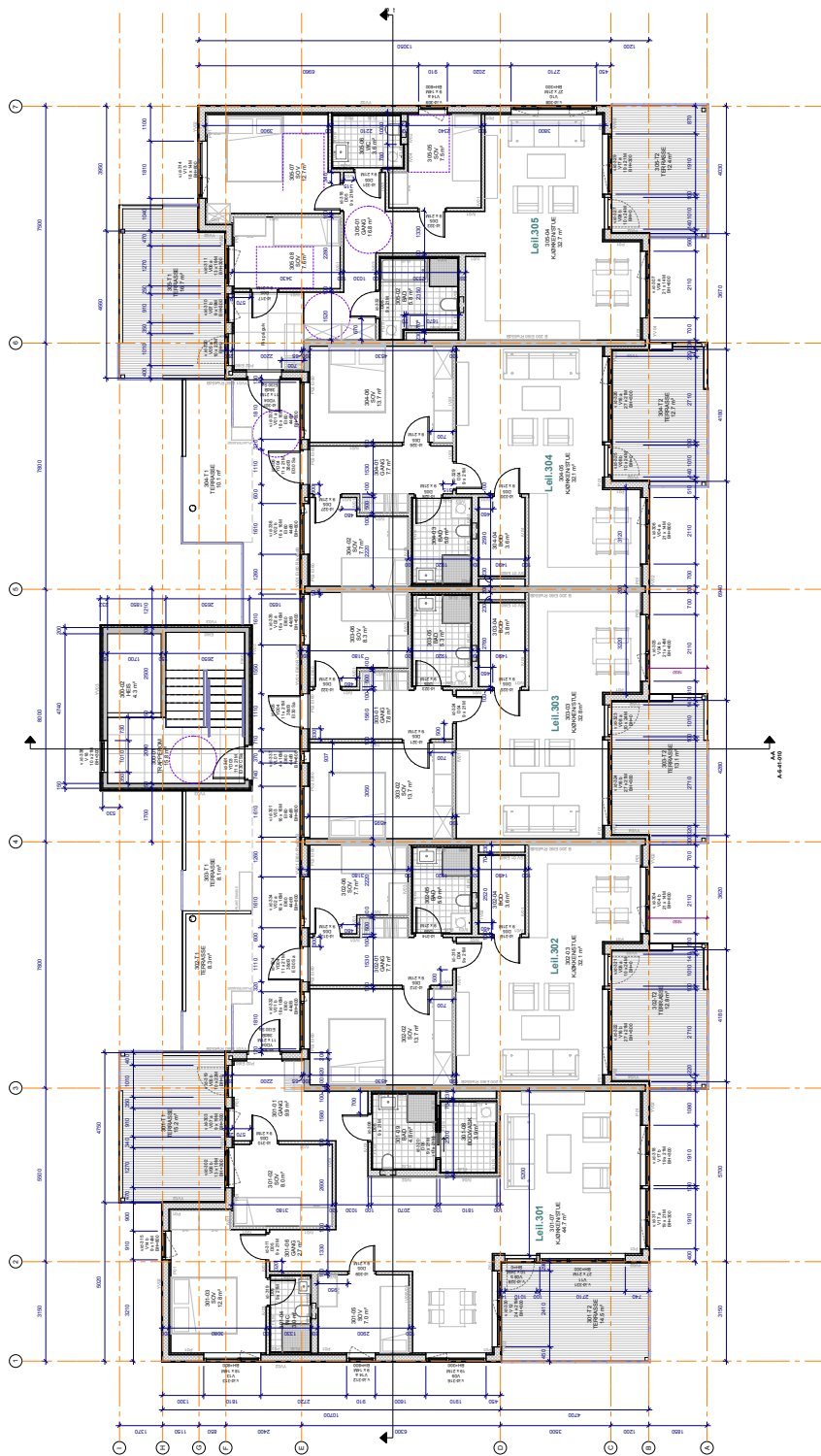
PLANTEGNING 2. ETG.



VEGUSILE 2 tag	Code	Veggieize
	VW1	V S 100 GSG M100
	VW2	V S 200 GSG M1000
	VW3	V S 300 GSG M1000
	VW4	V S 400 GSG M1000
	VW5	V S 500 GSG M1000
	VW6	V S 600 GSG M1000
	VW7	V S 700 GSG M1000
	VW8	V S 800 GSG M1000
	VW9	V S 900 GSG M1000
	VW10	V S 1000 GSG M1000
	VW11	V S 1100 GSG M1000
	VW12	V S 1200 GSG M1000
	VW13	V S 1300 GSG M1000
	VW14	V S 1400 GSG M1000
	VW15	V S 1500 GSG M1000
	VW16	V S 1600 GSG M1000
	VW17	V S 1700 GSG M1000
	VW18	V S 1800 GSG M1000
	VW19	V S 1900 GSG M1000
	VW20	V S 2000 GSG M1000
	VW21	V S 2100 GSG M1000
	VW22	V S 2200 GSG M1000
	VW23	V S 2300 GSG M1000
	VW24	V S 2400 GSG M1000
	VW25	V S 2500 GSG M1000
	VW26	V S 2600 GSG M1000
	VW27	V S 2700 GSG M1000
	VW28	V S 2800 GSG M1000
	VW29	V S 2900 GSG M1000
	VW30	V S 3000 GSG M1000
	VW31	V S 3100 GSG M1000
	VW32	V S 3200 GSG M1000
	VW33	V S 3300 GSG M1000
	VW34	V S 3400 GSG M1000
	VW35	V S 3500 GSG M1000
	VW36	V S 3600 GSG M1000
	VW37	V S 3700 GSG M1000
	VW38	V S 3800 GSG M1000
	VW39	V S 3900 GSG M1000
	VW40	V S 4000 GSG M1000
	VW41	V S 4100 GSG M1000
	VW42	V S 4200 GSG M1000
	VW43	V S 4300 GSG M1000
	VW44	V S 4400 GSG M1000
	VW45	V S 4500 GSG M1000
	VW46	V S 4600 GSG M1000
	VW47	V S 4700 GSG M1000
	VW48	V S 4800 GSG M1000
	VW49	V S 4900 GSG M1000
	VW50	V S 5000 GSG M1000
	VW51	V S 5100 GSG M1000
	VW52	V S 5200 GSG M1000
	VW53	V S 5300 GSG M1000
	VW54	V S 5400 GSG M1000
	VW55	V S 5500 GSG M1000
	VW56	V S 5600 GSG M1000
	VW57	V S 5700 GSG M1000
	VW58	V S 5800 GSG M1000
	VW59	V S 5900 GSG M1000
	VW60	V S 6000 GSG M1000
	VW61	V S 6100 GSG M1000
	VW62	V S 6200 GSG M1000
	VW63	V S 6300 GSG M1000
	VW64	V S 6400 GSG M1000
	VW65	V S 6500 GSG M1000
	VW66	V S 6600 GSG M1000
	VW67	V S 6700 GSG M1000
	VW68	V S 6800 GSG M1000
	VW69	V S 6900 GSG M1000
	VW70	V S 7000 GSG M1000
	VW71	V S 7100 GSG M1000
	VW72	V S 7200 GSG M1000
	VW73	V S 7300 GSG M1000
	VW74	V S 7400 GSG M1000
	VW75	V S 7500 GSG M1000
	VW76	V S 7600 GSG M1000
	VW77	V S 7700 GSG M1000
	VW78	V S 7800 GSG M1000
	VW79	V S 7900 GSG M1000
	VW80	V S 8000 GSG M1000
	VW81	V S 8100 GSG M1000
	VW82	V S 8200 GSG M1000
	VW83	V S 8300 GSG M1000
	VW84	V S 8400 GSG M1000
	VW85	V S 8500 GSG M1000
	VW86	V S 8600 GSG M1000
	VW87	V S 8700 GSG M1000
	VW88	V S 8800 GSG M1000
	VW89	V S 8900 GSG M1000
	VW90	V S 9000 GSG M1000
	VW91	V S 9100 GSG M1000
	VW92	V S 9200 GSG M1000
	VW93	V S 9300 GSG M1000
	VW94	V S 9400 GSG M1000
	VW95	V S 9500 GSG M1000
	VW96	V S 9600 GSG M1000
	VW97	V S 9700 GSG M1000
	VW98	V S 9800 GSG M1000
	VW99	V S 9900 GSG M1000
	VW100	V S 10000 GSG M1000

FORELØPIG
PER 20.09.21

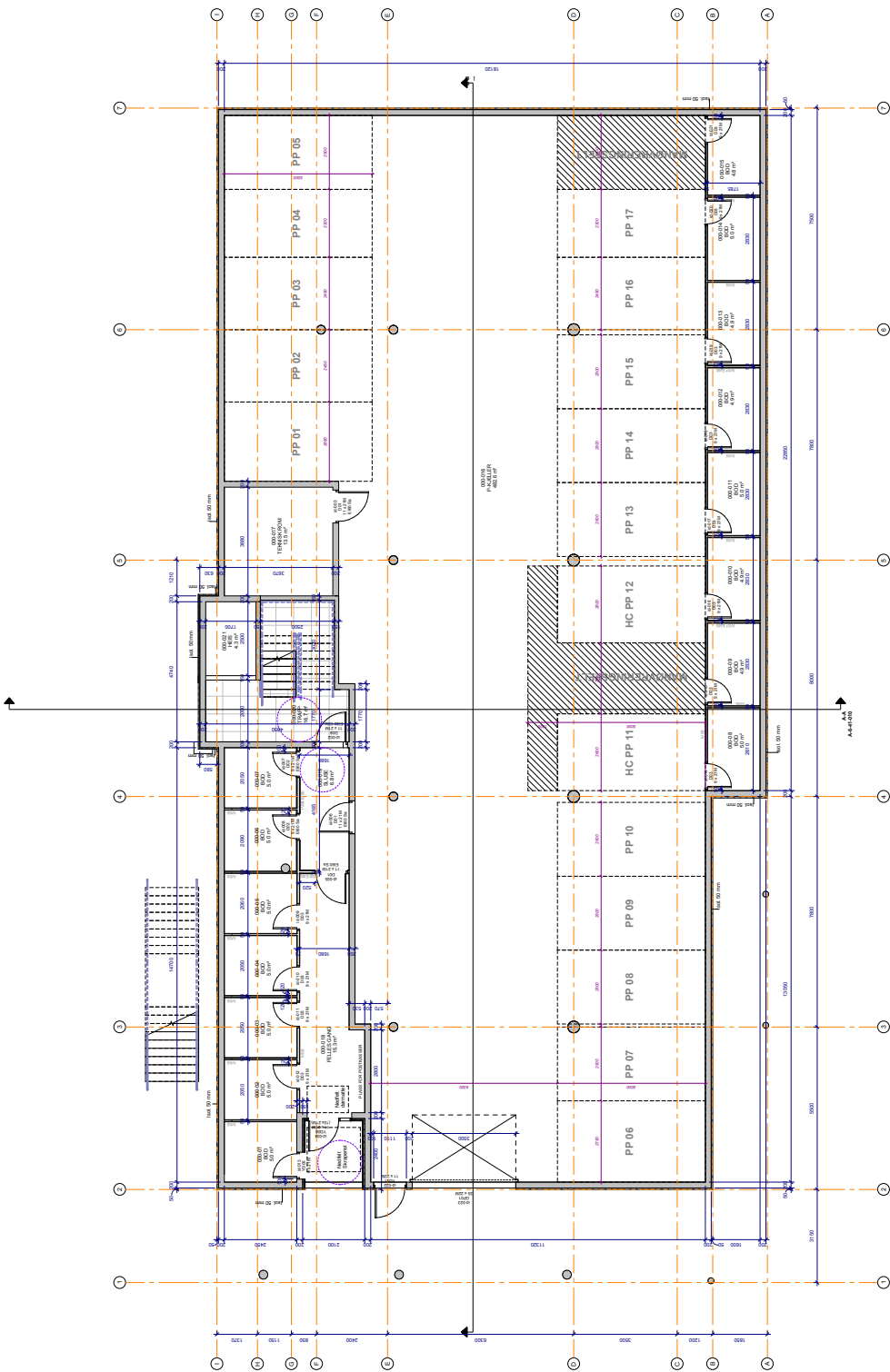
[illegible]



FORELØPIG
PER 20.09.21

[illegible][illegible]

PLANTEGNING KJELLER



FORELØPIG
PER 09.09.21

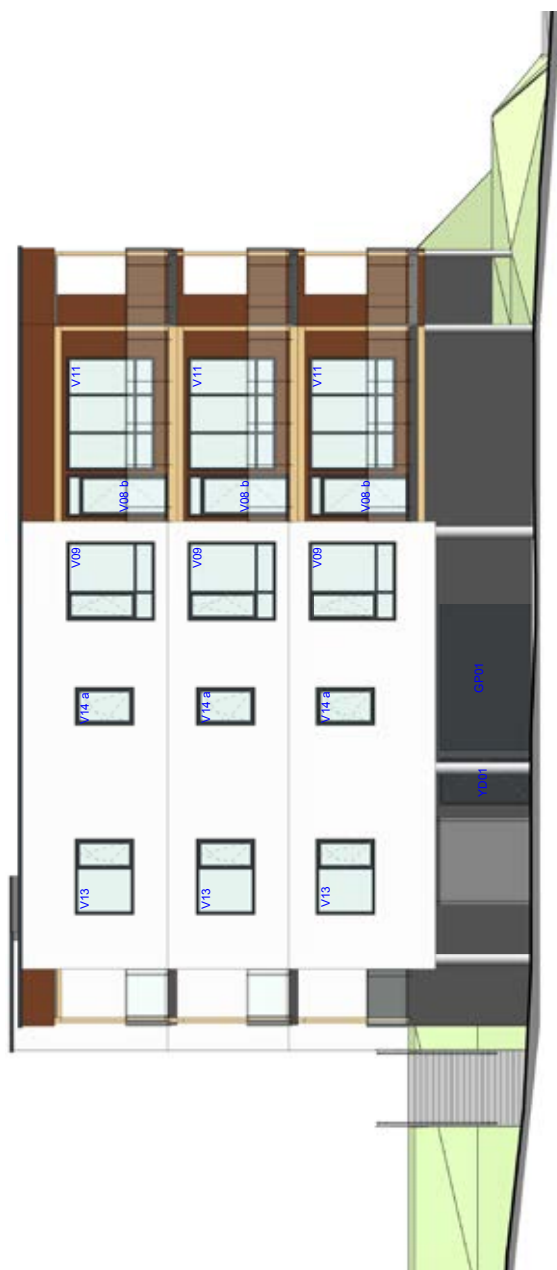
[illegible]

MEGALISTE U æg		
Vedligeholdelse af Vintervej, P-jæder og S-Steender, 10 km. i Østjylland, 10 km. i Vestjylland, 10 km. i Sønderjylland, 10 km. i Nordjylland, 10 km. i Midtjylland, 10 km. i Sydjylland, 10 km. i Østjylland, 10 km. i Vestjylland, 10 km. i Sønderjylland, 10 km. i Nordjylland, 10 km. i Midtjylland, 10 km. i Sydjylland.	Kode	Vejegn
	R005	M 50 GCG MD
	R006	M 575 GCG MD
	R007 E860	M 50 GCGC MD
	R008 E860	M 575 GCGC MD
	R009	M 50 GCGC L23 H69
	R010	M 575 GCGC L23 H69
	R011	M 50 GCGC L23 H69
	R012	M 575 GCGC L23 H69

FASADE MOT SØRØST OG FASADE SØRVEST

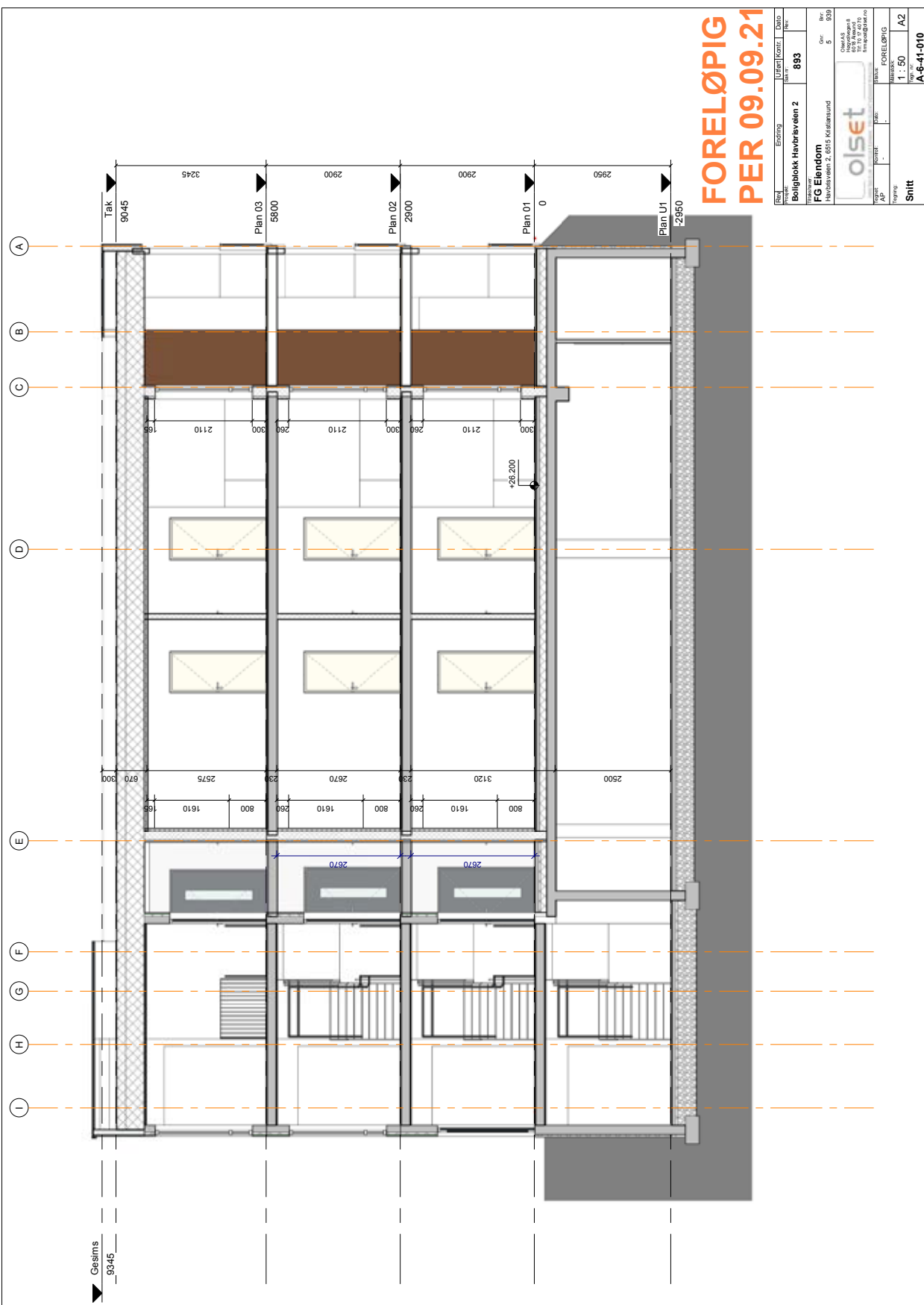


Fasade Sør-Vest



Fasade Sør-Øst

SNITT A-A



Perspektivtegning: 347/2/1 Kjøkken - H0102-H0103-0202-0203-0302-0303
Prosjekt: Fg Eiendom, Havbrisseien 2

Skrevet ut: 20.09.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Side:1 (1)



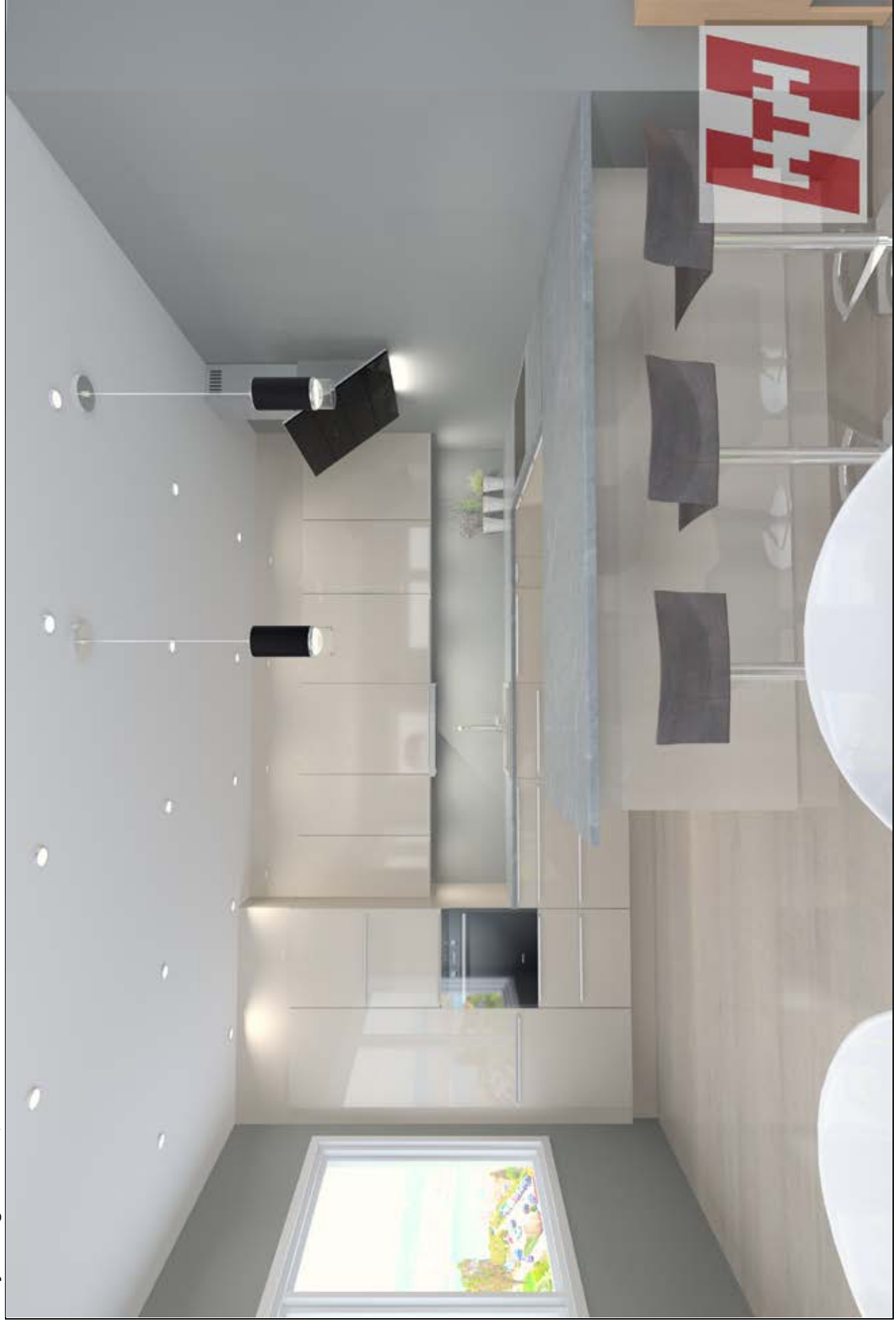
Perspektivtegning: 347/2/1 Kjøkken - H0102-H0103-0202-0203-0302-0303
 Prosjekt: Fg Eiendom, Havbrisseien 2

Skrevet ut: 25.08.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)



Perspektivtegning: 347/5/1 Bad Stor - H0101-H0105
Prosjekt: Fg Eiendom, Havbrisveien 2

Skrevet ut: 25.08.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Side:1 (1)



DRIFTSBUDSJETT OG BEREKNING AV KOSTNADER SAMEIE

DRIFTSINTEKTER	NOTE	
Felleskostnader - Brøk	1	410 000
Felleskostnader - Akonto energi	2	107 000
Felleskostnader - Garasje	3	89 000
Felleskostnader - Bredbånd	4	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		621 000
DRIFTSUTGIFTER		
Revisjon		0
Regnskapsførsel		-26 000
Styrehonorar		-10 000
Arbeidsgiveravgift		-2 000
Forsikringer		-30 000
Drift og vedlikehold bygninger		-75 000
Drift og vedlikehold heis		-20 000
Drift og vedlikehold utearealer		-20 000
Drift og vedlikehold garasje		-15 000
Vann- og avløpsavgift		-97 000
Energi fellesarealer		-15 000
Energi boliger (oppvarming og varmt tappevann)		-107 000
Vaktmestertjenester og renhold		-50 000
Bredbånd		-89 000
Andre driftskostnader		-5 000
SUM DRIFTSUTGIFTER		-561 000
ÅRSRESULTAT		60 000

FORUTSETNINGER

leiligheter - areal/brøk totalt	15	1 263
Garasjeplasser	16	

NOTER

1 - Felleskostnader brøk	kr	27,00	pr kvm/mnd
2 - Akonto energi (oppvarming, varmt tappevann, avregning og leasing)	kr	7,00	pr kvm/mnd
3 - Bredbånd - TV - Internett	kr	489,00	pr seksjon/mnd
4 - Garasjeplass	kr	75,00	pr plass/mnd

Det vil i forbindelse med overtagelse bli innkrevet startkapital til sameiet tilsvarende 2 x kr 27,- pr kvm. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Renovasjon faktureres direkte til seksjonseier fra ReMidt IKS.

Hver seksjon har pliktig medlemskap i Dalabukta Velforening med en kontingent på kr 500,- pr år.

Energiavregning og leasing av måleranlegg fra Ista faktureres og fordeles sammen med energikostnadene.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.

Disse vedtektene er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører i forbindelse med salg av prosjekterte leiligheter, og er å betrakte som foreløpige og kan bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet. Det tas således forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med utbyggingen av eiendommen, innsendelse av seksjoneringsøknad, lovendringer mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger i samarbeid med forretningsfører før overlevering.

VEDTEKTER

for

Havbrisveien 2 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Havbrisveien 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner i eiendommen gnr. 5, bnr 939 i Kristiansund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består eventuelt av markterrasser, parkeringsplass, bod eller annet slik som angitt i søknad om seksjonering.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjoner på bakkeplan har enerett til bruk av private markterrasser. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 16 parkeringsplasser. 2 plasser er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Hver seksjon har bruksrett til en parkeringsplass og 15 parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. En parkeringsplass selges fritt og vil seksjoneres som en tilleggsdel til den seksjonen som kjøper den eller som en næringsseksjon som eies av utbygger inntil den blir solgt.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering ved salg til andre seksjonseiere.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader som kun relaterer seg til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med likt beløp pr. seksjon.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier, jf. punkt 4-4.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter evt. forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ooOoo



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Prosjekt: Havbrisveien 2 – gnr. 5, bnr. 939 i Kristiansund kommune. Leilighetene får eget matrikkelnummer med seksjonsnummer etter ferdigstillelse og seksjonering er gjennomført.

Utbygger: Finansgruppen Bolig AS, org.nr. 921 698 739.

Leilighet nr: _____ Kjøpesum: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpetilbudet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper 1 og kjøper 2 samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Denne avtalen er juridisk bindende mellom partene. Avtalen forplikter til å undertegne kjøpekontrakt, samt å overta boligen til avtalte betingelser. Kjøper er innforstått med at det må fremlegges finansieringsbevis, som er godkjent av megler senest 14 dager etter signering av denne kontrakt.

KJØPER 1	
Navn:	Telefonnr.:
Fødselsnr.:	E-post:
Adresse:	
Postnr.:	
Poststed:	

KJØPER 2	
Navn:	Telefonnr.:
Fødselsnr.:	E-post:
Adresse:	
Postnr.:	
Poststed:	

FINANSIERING AV KJØPESUM	Bank:
Lån i bank kr:	Kontaktperson:
Egenkapital kr.:	Telefonnr.:
Totalt kr:	E-post:

Diverse/evt. forbehold: _____

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Underskrift: _____ Sted/dato: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



HAVBRISVEIEN 2

15 nye leiligheter i Dalabukta

Les mer om leilighetene på dalabukta.no
eller ta kontakt med en av våre meglere.



STIG FLEMMEN
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 928 06 215
Epost: stig@notar.no



ALEKSANDER FAKSVÅG TALGØ
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 990 26 362
Epost: aleksander@notar.no

SALGSOPPGAVE DEL 2 - VERSJON 1 - 23.02.2022

Komplett salgsoppgave for Havbrisveien 2 består av:

- Salgsoppgave, del 1
- Salgsoppgave, del 2
- Prisliste, del 3
- Kjøpekontrakt, del 4



PRISLISTE HAVBRISVEIEN 2

LEILIGHET	BALKONG	SOVEROM	P-PLASS	P-ROM	BRA _s	PRISLISTE	OMKOSTNINGER INKL. DOK.AVG	TOTALKOSTNAD	FELLESUTG. PR. MND.
1-1	14,5 + 17,4	3 (2)	1	93,7	102,5	5 850 000	15 092	5 865 092	3 991
1-2	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
1-3	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
1-4	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
1-5	24,4 + 32,9	3 (2)	1	93,7	96,2	5 090 000	14 772	5 104 772	3 753
2-1	14,5 + 15,2	3 (2)	1	93,7	102,5	6 450 000	15 092	6 465 092	3 991
2-2	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
2-3	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
2-4	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
2-5	12,4 + 16,7	3 (2)	1	93,7	96,2	5 750 000	14 772	5 764 772	3 753
3-1	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
3-2	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
3-3	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
3-4	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT
3-5	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT	SOLGT

Alle arealer må betegnes som ca-arealer og er oppgitt i BRA. BRA er innvendig yttervegg inkl. innvendige vegger og bod. Ekstra parkeringsplass kr. 300.000,- (begrenset antall). Tildeling av parkeringsplasser og sportsboder i 1. etg og U. etg tildeles etter detaljprosjektering, før seksjoneringen sendes inn. Utbygger forbeholder seg retten til å endre priser underveis i salgsprosessen uten forutgående varsel på usolgte enheter. Siste daterte prisliste vil gjelde. Dersom kjøper er næringsvirksomhet vil kjøpekontrakt bli inngått på særskilt kjøpekontrakt etter avhendingslova. Kjøpekontrakten er tilgjengelig hos megler.

SIST ENDRET: 23.02.2022

Omkostninger

Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi)
Tinglysningsgebyr skjøte p.t 585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t 585,-
Panteattest 202,-
Stiftelsesomkostninger sameie 4 000,-
Startkapital for sameie 5 000,-

* pliktig medlemskap i Dalabukta velforening



HAVBRISVEIEN 2
15 nye leiligheter i Dalabukta



notar