



 Kvednatunet  
Hageby borettslag

# Innhold

s. 4	Prosjektet
s. 6	Nærområdet
s. 8	Kvaliteter
s. 12	Fasiliteter
s. 14	Arkitektens tanker
s. 16	Plantegninger
s. 34	Budsjett og finansieringsplan
s. 35	Åpningsbalanse
s. 36	Finansiering
s. 37	Interiørpakker
s. 44	Leveransebeskrivelse
s. 46	Loverk
s. 55	Kjøpsbekreftelse

# Prosjektet

Det har lenge spiret og grodd på Kvednatunet. Flere frø har nå blitt sådd, så rekkehus og leiligheter vil vokse blant frodige hager på det som tidligere var et industriområde. Vi presenterer Kvednatunet Hageby Borettslag. Vi håper du liker prosjektet like mye som oss og ser alle mulighetene som ligger her!

Kvednatunet Hageby er et unikt prosjekt i ettertraktede omgivelser. Vår visjon for Kvednatunet i sin helhet har vært å skape et levende bomiljø med godt fellesskap og nærhet til det essensielle. Dette er boliger for folk i alle aldre og livssituasjoner. For nyetablerte par, for eldre og for småbarnsfamilien som ønsker nærhet til skole og barnehage. Dette er et sted for å hygge seg. Her bor du i idylliske omgivelser, med naturen som nærmeste nabo. Samtidig er beliggenheten sentral med kort vei til sentrum, og dagligvarebutikker og busstopp like ved.

Kvednatunet Hageby er delt opp i to byggetrinn. Første trinn vil bestå av 12 moderne rekkehus med to og tre etasjer. Her er det mulighet for individuelle tilpasninger i tidlig fase. Også et leilighetsbygg med åtte flotte boenheter bygges i første trinn. Disse får tilkomst via heis direkte fra parkeringskjeller. Byggetrinn 2 består av ti rekkehus. Uteområdet ferdigstilles også i det første byggetrinn.



Illustrasjonsbilder. Endringer kan forekomme.



Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

# Nærområdet

Kvednatunet Hageby fremstår i dag som et moderne boligprosjekt akkurat der hvor det urbane møter naturen. Prosjektet er omringet av vakker natur, så vel som veier hvor folk ferdes. Like ved er nemlig friluftsområdet Djupadalen og byheiene. Området byr på trær og busker, fiskevann og turstier som kan benyttes hele året av store og små. Det kan også friluftsområdet Vangen. Her kan du spise et bedre måltid på Vangenterrassen, delta på sommerens musikkfestivaler eller stå på skøyter på vinterens islagte vann.

Godt etablerte skoler, barnehager og idrettsområder ligger i gangavstand fra Kvednatunet Hageby. Her finner du svømmehall, fotballbaner, friidrettsbane, skøytehall og mye mer. Dette er supre møtesteder som gjør Kvednatunet Hageby til et trygt og godt sted å vokse opp i.

Kun et par par minutters gange tar deg til de nærmeste dagligvarebutikkene, Spar Sørhaug og Rema 1000 Solvang. Umiddelbar nærhet som dette gjør det enkelt å bo her.

Skulle det friste med en bytur til Haugesund sentrum, ligger busstoppet like ved. Her går det hyppige avganger til både sentrum og Raglamyr. Velger du bilen eller sykkelen i stedet, er du i hjertet av sentrum på under ti minutter.



Badeplass – Skeisvatnet (v), Eivindsvatnet (h)



Bohus Vikse møbler



Busstopp



Djupadalen – friluftslivområde



Haraldsvang ungdomsskole



Idrettsbane



Presthaug FUS barnehage



Rema 1000 Solvang – søndagsåpent



Retning Haugesund sentrum med bil



Solvang legekontor



Solvang skole



Spar Sørhaug – dagligvarebutikk



Trimeriet treningssenter



Vangen – lek- og parkområde



Steinerskolen



Tannhelsehuset Solvang



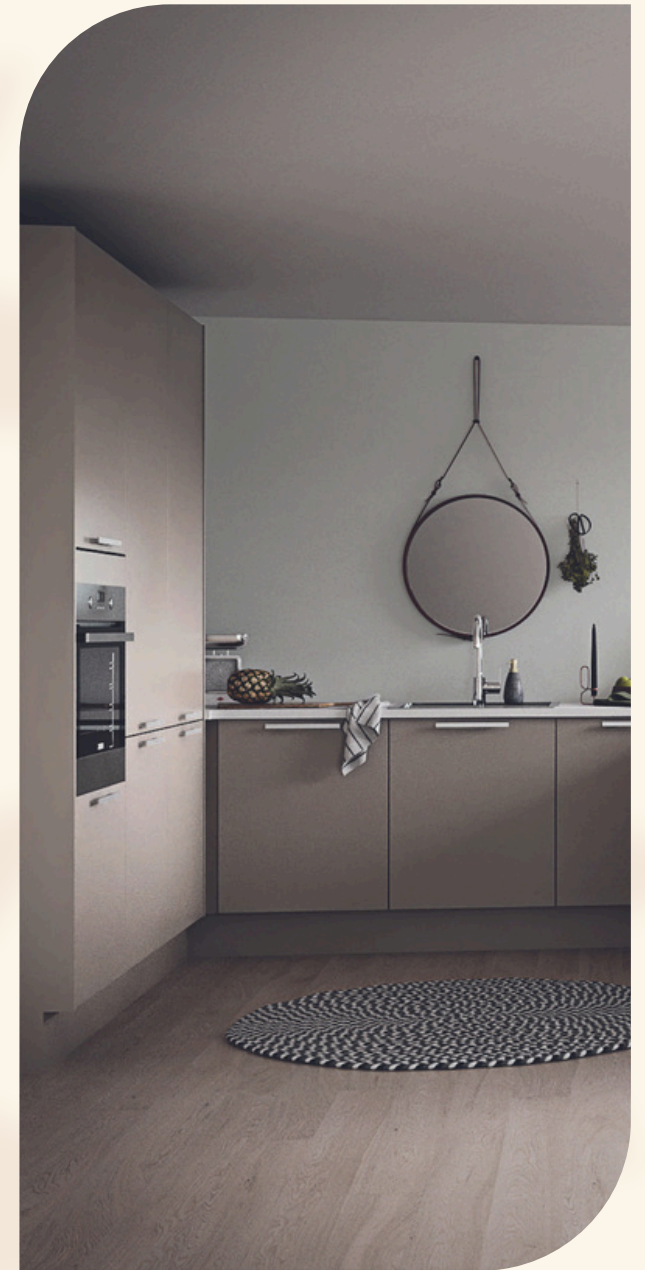
Soria Moria Steinerbarnehage



## HVORFOR VELGE KVEDNATUNET HAGEBY?

# Kvaliteter

Kvednatunet Hageby er et sted hvor man skal leve et godt liv. Boligene er moderne og velutstyrte, med funksjonelt design som gir god komfort. Det er lagt ned mye arbeid og omtanke i å skape et hjemlig miljø.







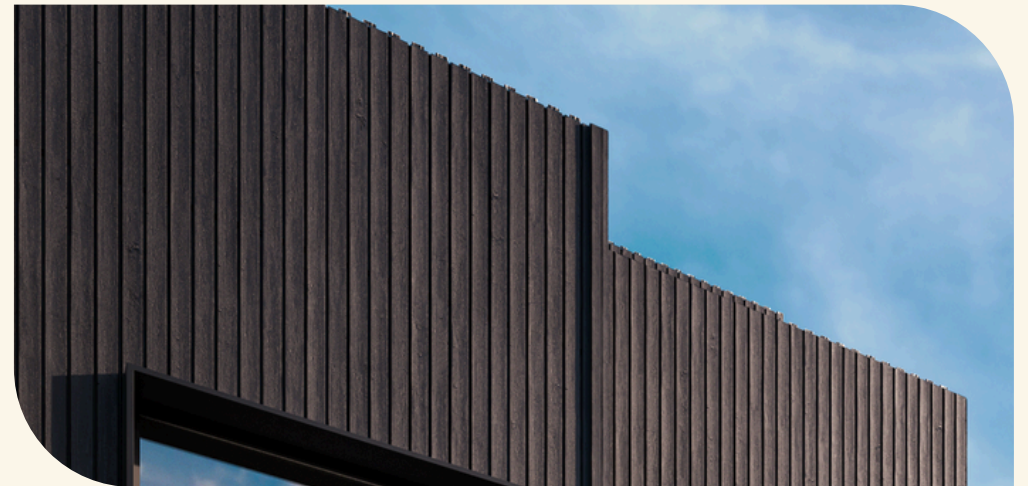
## Kjøkken & bad

Kjøkkenet er hjertet i ethvert hjem, og med kjøkkeninnredning fra HTH og hvitevarer fra Gorenje vil du alltid ha et varmt og innbydende sted å samle familien og venner.

På badet, som inkluderer en heldekkende servant og et stort speil, kan du sette deg selv i fokus og skjemme deg bort.

## Miljøvennlig kledning

Byggenes kledning får både et estetisk og praktisk uttrykk. Rekkehusene vil være ikledd CU-impregnert treverk. Kombinasjonen av svart trekledning og fasadeplater gir et stilig, moderne utseende til leilighetsbygget i midten.



Kvednatunet Hageby byr på gode kvaliteter fra A til Å,  
og gir deg et hjem du vil trives godt i.



Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

Som helt nyoppførte bygg vil boligene ha høy teknisk standard. Vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg sørger for varme og lunhet hele året rundt – selv på de kaldeste vinterdager. De nyeste standarder blir fulgt og brannsikringstiltak sørger for et sikkert hjem. Vedlikeholdsvennlig er det også. Ved å være en del av et borettslag er man sikret vedlikeholdsordning hvor vaktmester tar seg av gjøremål som plenklipping og snørydding. Enkelt og bekymringsfritt!

Med tanke på fremtiden, velger vi kun det beste. Derfor er HTH valgt som leverandør av kjøkken- og badersinnredning. De leverer kvalitetsprodukter som vil tåle bruk av en generasjon og to. Her skal du kunne invitere til lange middager med venner, så vel som raske måltid med familien i en travel hverdag. Løsningene er praktiske og passer deg som liker å lage mat. Også deg som foretrekker å rense slikkepotten. Baderommet vil innby til ro og velvære!

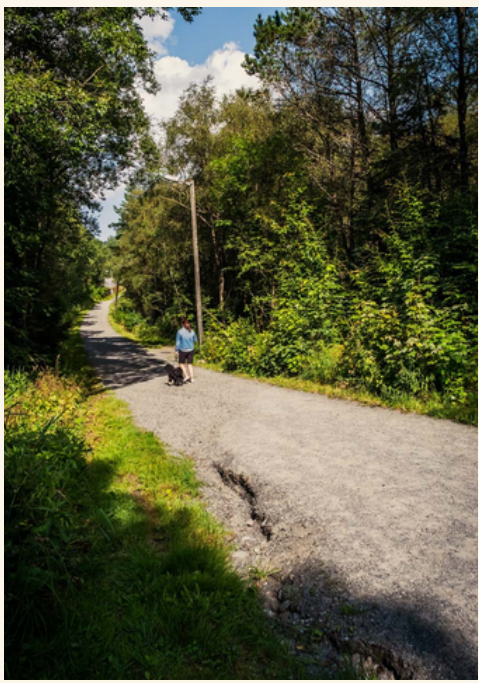
## HVORFOR VELGE KVEDNATUNET HAGEBY?

# Fasiliteter

Midt mellom boligene vil det være et stort, åpent tun tilrettelagt for rekreasjon for store og små. Barna kan svinge seg fra en leke til en annen på hagebyens lekeplass. Like bortenfor kan man opprettholde god helse med turmuligheter til fots, eller sykle en tur i flotte naturområder i Djupadalen. Midt i mellom alt finner du et avsatt område til grønnsakshagen hvor beboerne selv kan dyrke grønne vekster. Tunet skal være en naturlig møteplass for beboere og besøkende hvor de kan skape et godt fellesskap og levende bomiljø.

- Flotte turområder
- Grønnsakshage
- God sykkelparkering
- Utvendige sittegrupper
- Lekeplass for barna
- Nær skole og barnehage
- Lukket parkeringsanlegg
- Tilrettelagt for el-billading
- Godt og trygt lokalmiljø
- Tilrettelagt for solcelleanlegg
- Nedgravd avfallstasjon







JAN OVE BJØRHEIM

## Arkitektens tanker

Kvednarunet Hageby er et unikt boligprosjekt med sin variasjon av boliger samlet rundt et bilfritt område. Variasjon av boliger gjør at prosjektet passer ulike aldersgrupper og livssituasjoner, noe som vil gi et dynamisk og mangfoldig bomiljø. Parkering er samlet i lukket parkeringsanlegg, og felles overflateparkering. Dette grepet gir plass til et stort grøntområde som gir flotte kvaliteter til hagebyen. Her finnes en paviljong hvor man kan slå av en prat og dele hagetips. Fellesområdet inneholder også parseller for dyrking grønnsaker, lekeplass og ulike sittegrupper som gir gode møteplasser for beboerne.

"Boligene har en fleksibel planløsning som gjør at de enkelt kan tilpasses ulike livsfaser."

Hagebyen består av totalt 30 boenheter; 22 rekkehus og 8 leiligheter. Rekkehusene er plassert i randen av tomten, og rammer inn det store fellesarealet. De har lik grunnflate med varierende planløsning, for å utnytte stedets kvaliteter best mulig med henhold til sol, utsikt og hageareal. Alle har en koselig forhage ved inngangen, mens man har en mer privat bakhage på motsatt side. Fem av rekkehusene har takterrasse med hagestue. Boligene har en fleksibel planløsning som gjør at de enkelt kan tilpasses ulike livsfaser.

Mellom rekkene er det plassert et leilighetsbygg med planløsning på ett plan. Alle leilighetene har gjennomlys, livsløpstandard og solrike balkonger.

Alle boligene i prosjektet har inngang fra fellesområdet som knyttes sammen av en intern gangvei. Her er det enkelt å komme i snakk med naboen, da man ikke kjører til døra. Utvendig har man frigjort plass til planter og gode møteplasser, ved å legge sportsbod og renovasjon under bakken.

I Kvednatunet Hageby har man mulighet til å både være sosial i fellesområdet, eller trekke seg tilbake i sin private hage. Her kan både vekster og godt naboskap blomstre!

Jan Ove Bjørheim, partner/sivilarkitekt MNAL i Arkipelet AS.

# Plantegninger

Rekkehus || Leiligheter || Parkeringsplass

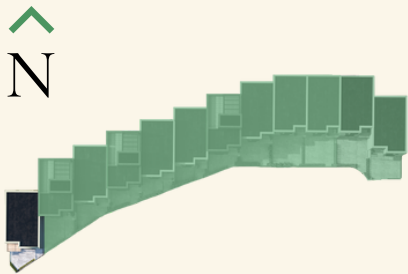


# Rekkehus



Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.  
Dette er fremvisning av byggetrinn 1 og byggetrinn 2.

# Åshaugvegen 2



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

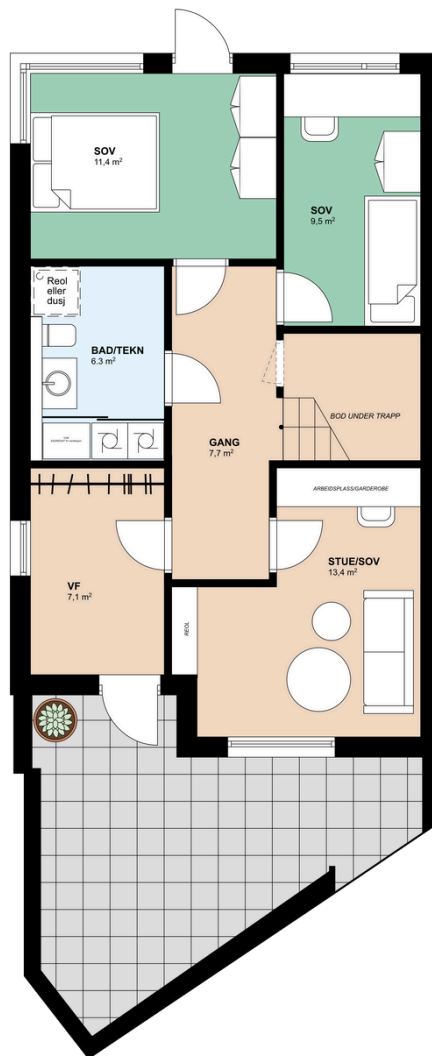
BRA (total): 133 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

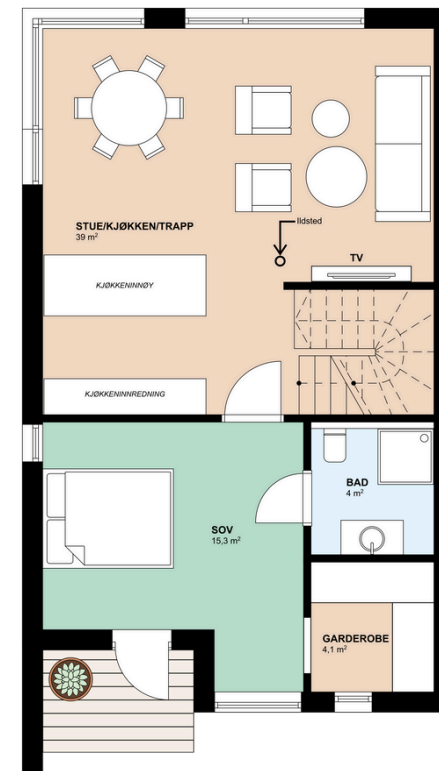
P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

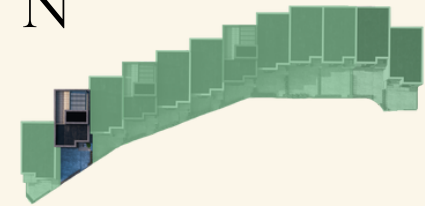
1. etasje



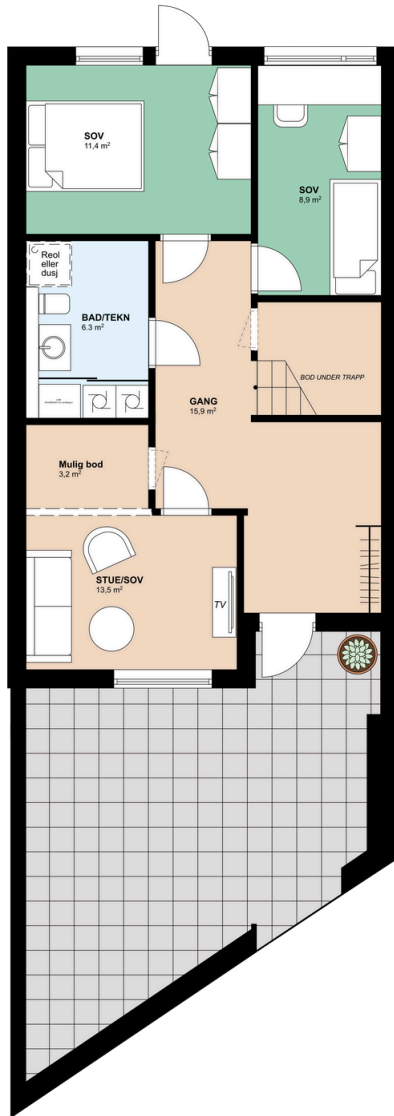
2. etasje



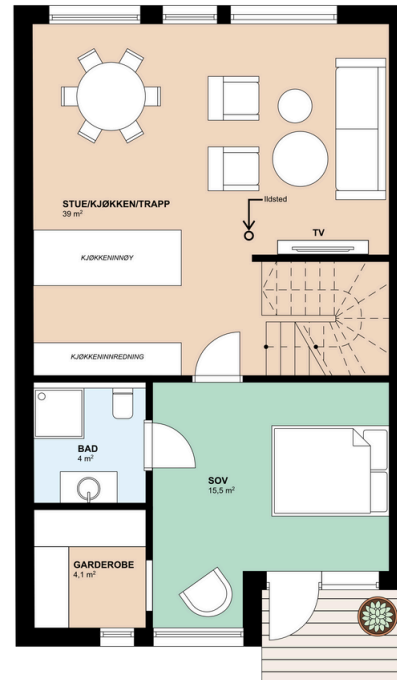
# Åshaugvegen 4



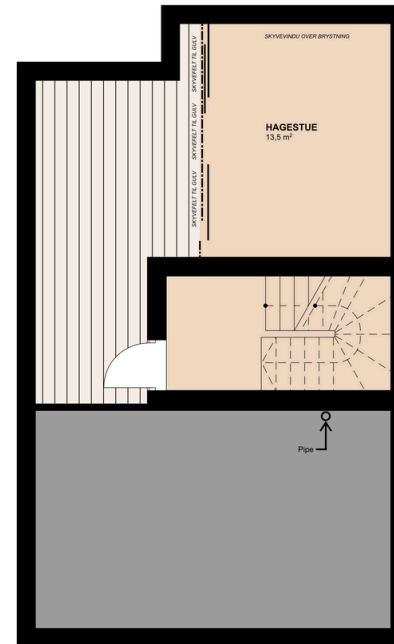
1. etasje



2. etasje



3. etasje



Rekkehus

Takterrasse

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 136 m<sup>2</sup>

BRA (total): 154 m<sup>2</sup>

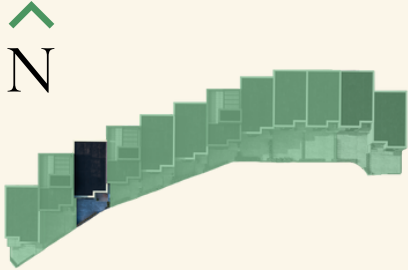
Bra-i: 136 m<sup>2</sup>

P-rom: 136 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA-b: 13 m<sup>2</sup>

# Åshaugvegen 6



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

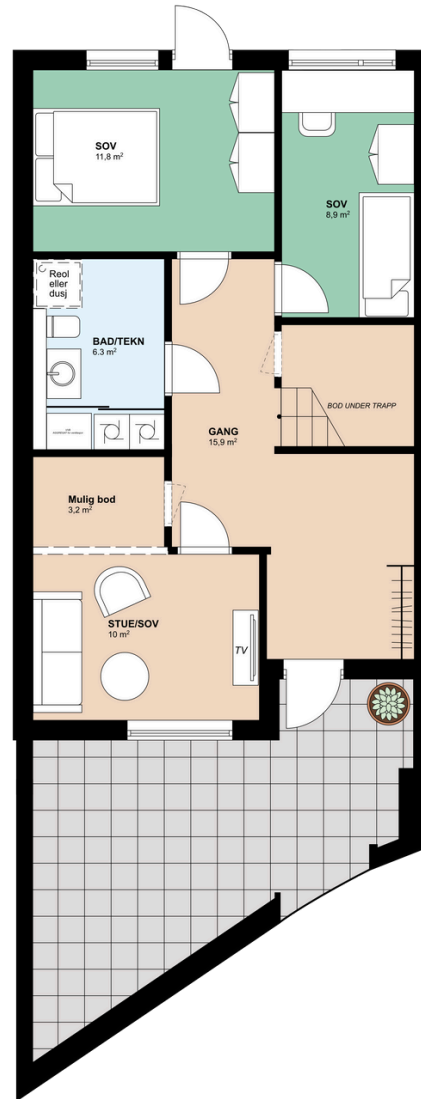
BRA (total): 133 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

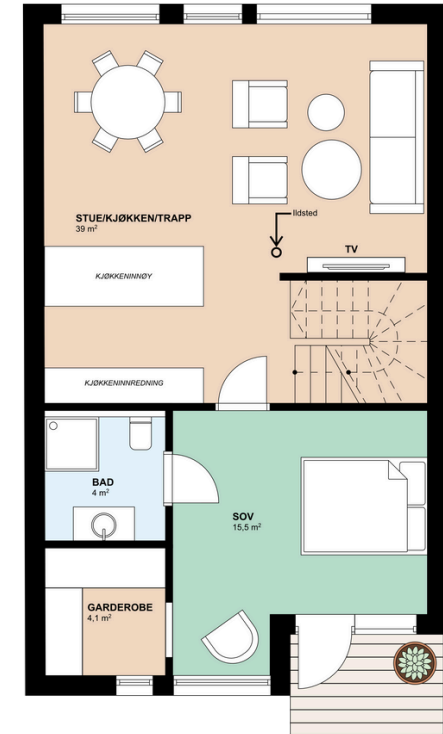
P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

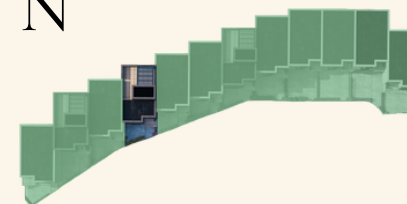
1. etasje



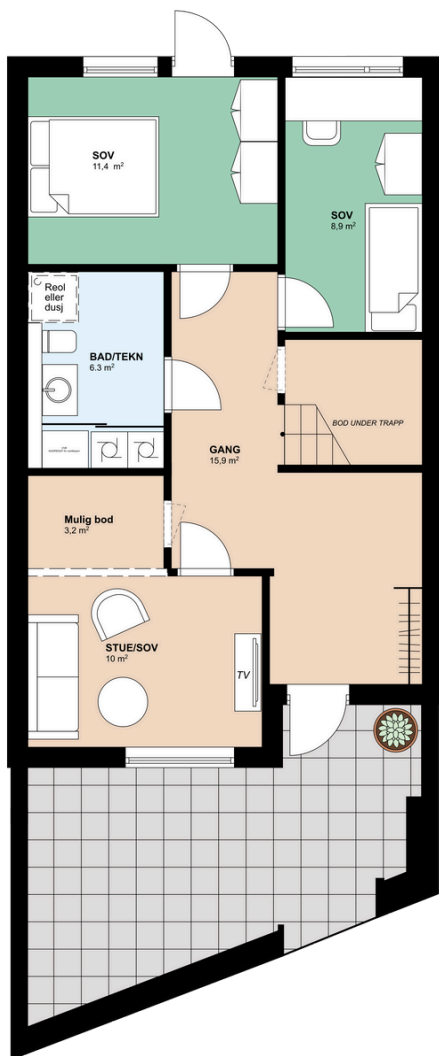
2. etasje



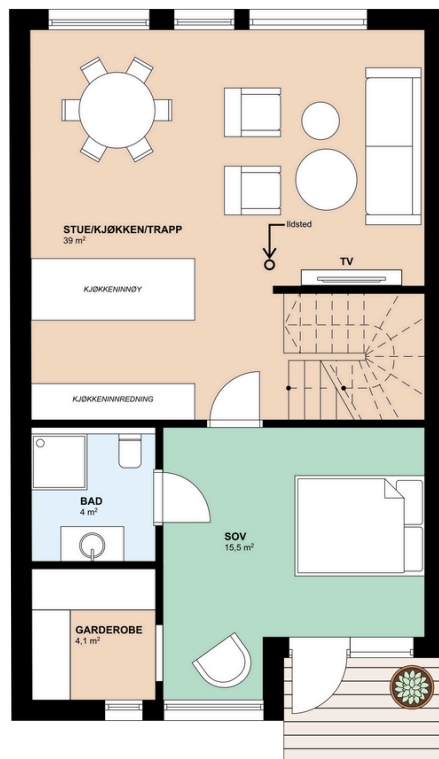
# Åshaugvegen 8



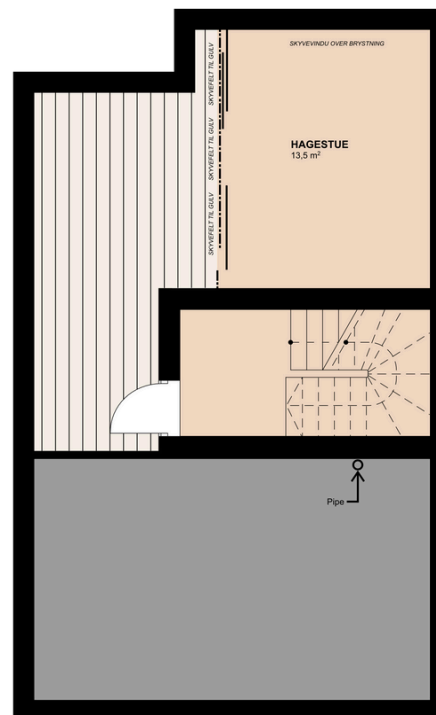
1. etasje



2. etasje



3. etasje



Rekkehus

Takterrasse

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 136 m<sup>2</sup>

BRA (total): 155 m<sup>2</sup>

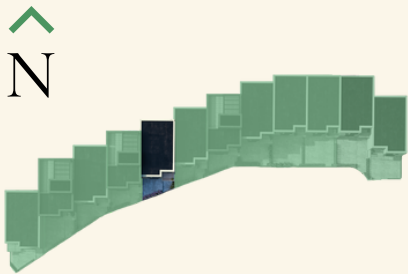
Bra-i: 136 m<sup>2</sup>

P-rom: 136 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA-b: 13 m<sup>2</sup>

# Åshaugvegen 10



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

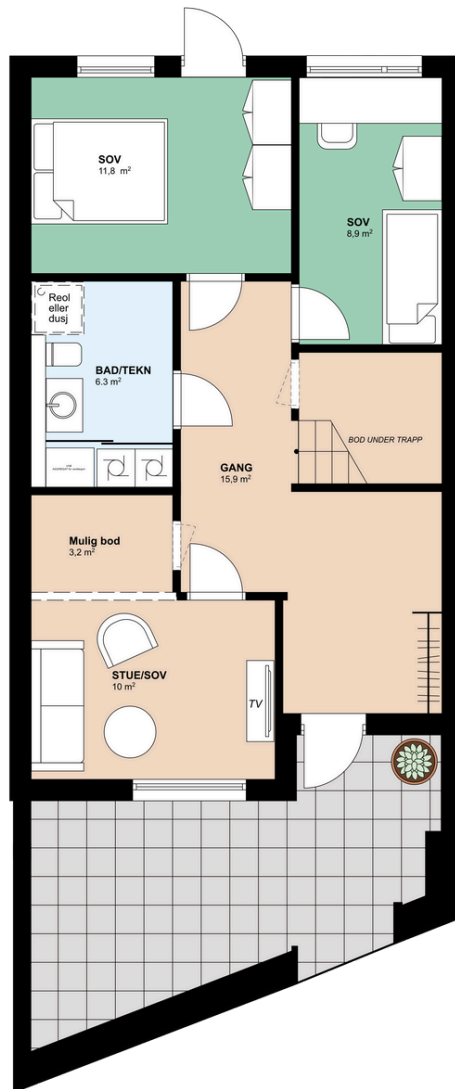
BRA (total): 134 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

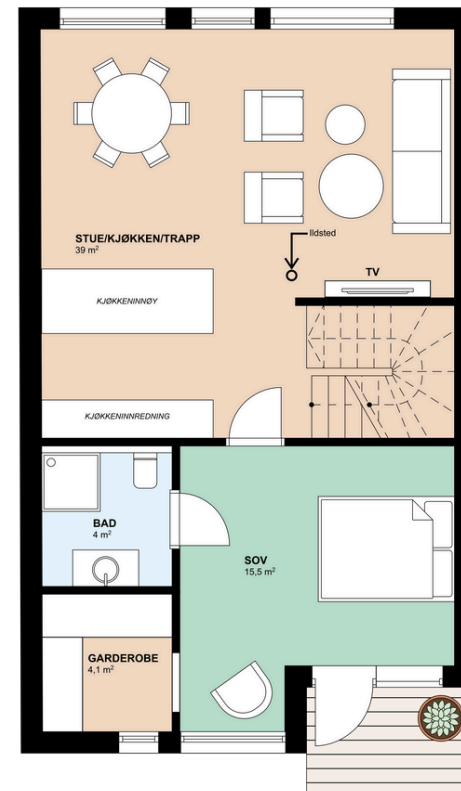
P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

1. etasje

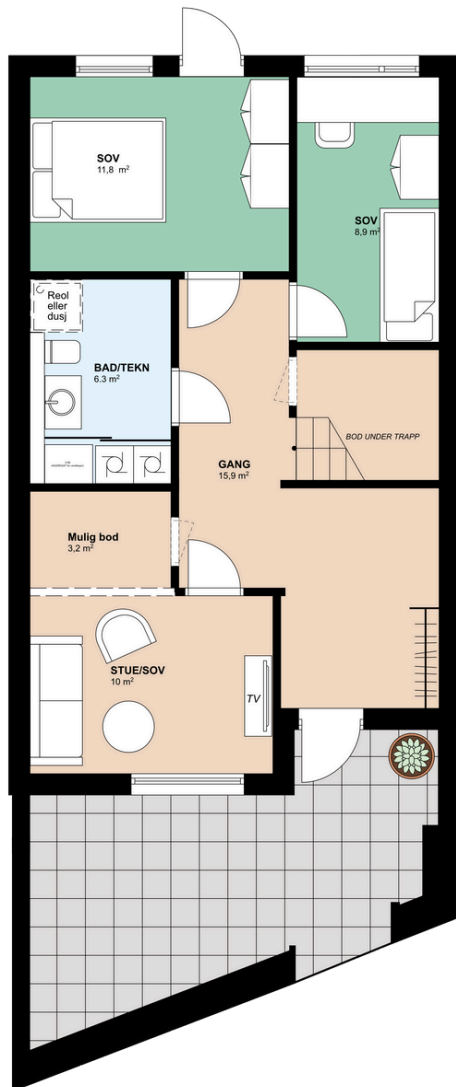


2. etasje

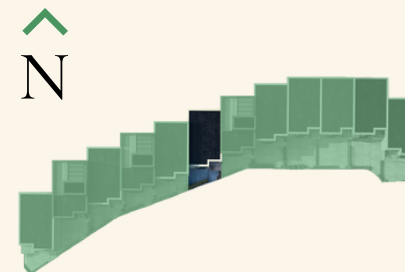
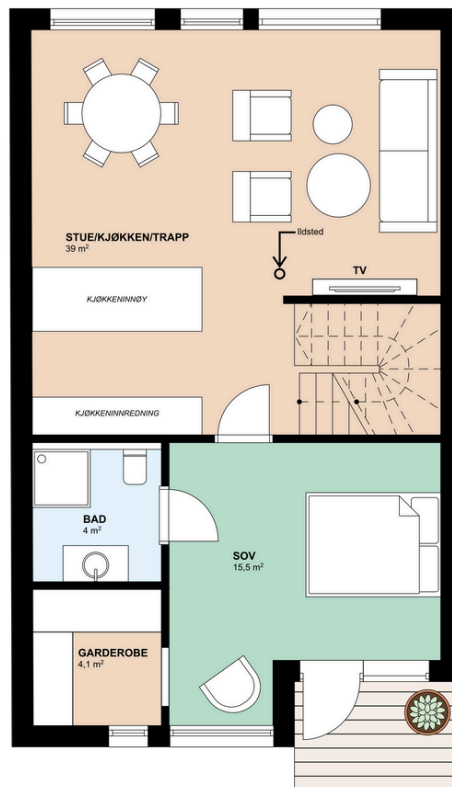


# Åshaugvegen 12

1. etasje



2. etasje



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

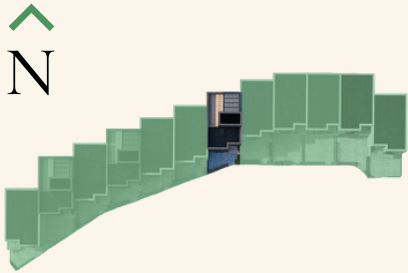
BRA (total): 135 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

# Åshaugvegen 14



Rekkehus

Takterrasse

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 136 m<sup>2</sup>

BRA (total): 155 m<sup>2</sup>

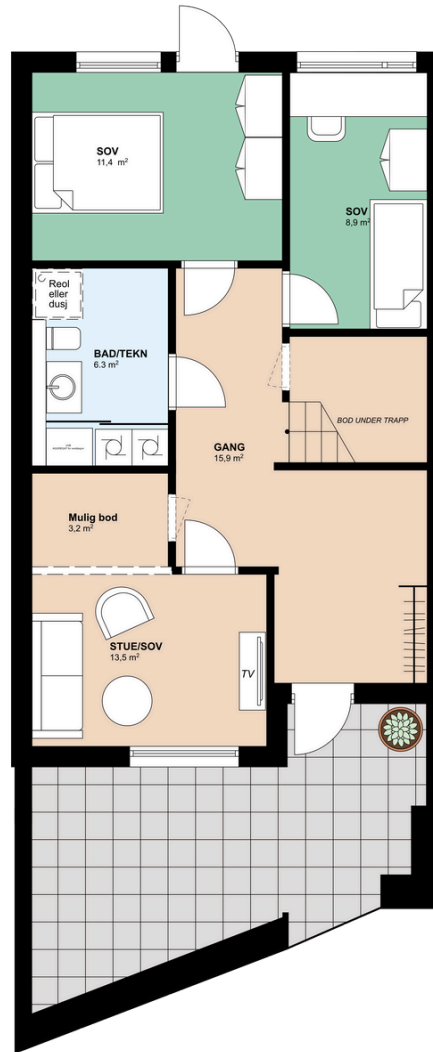
Bra-i: 136 m<sup>2</sup>

P-rom: 136 m<sup>2</sup>

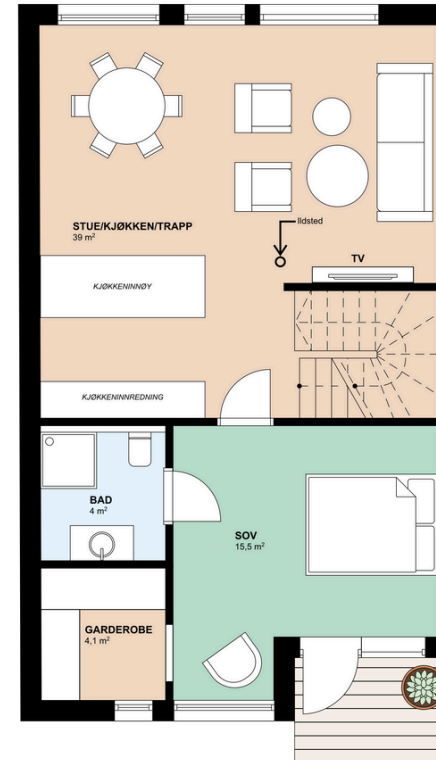
BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA-b: 13 m<sup>2</sup>

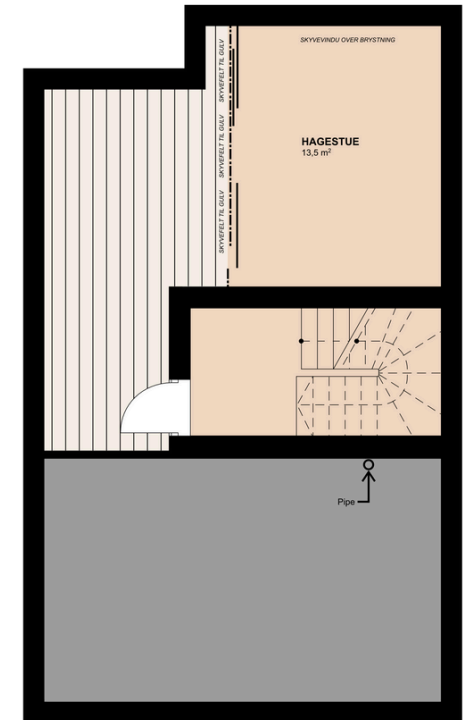
1. etasje



2. etasje



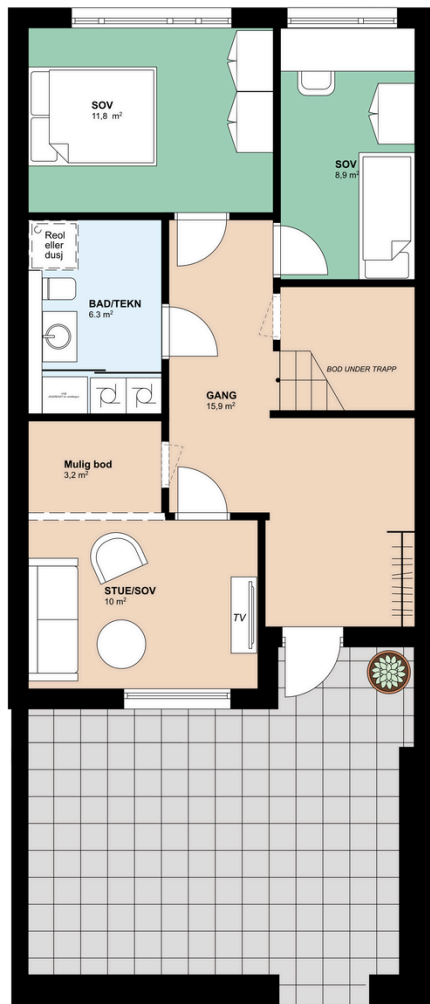
3. etasje



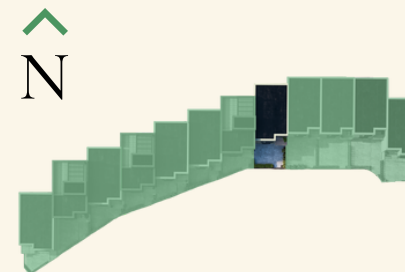
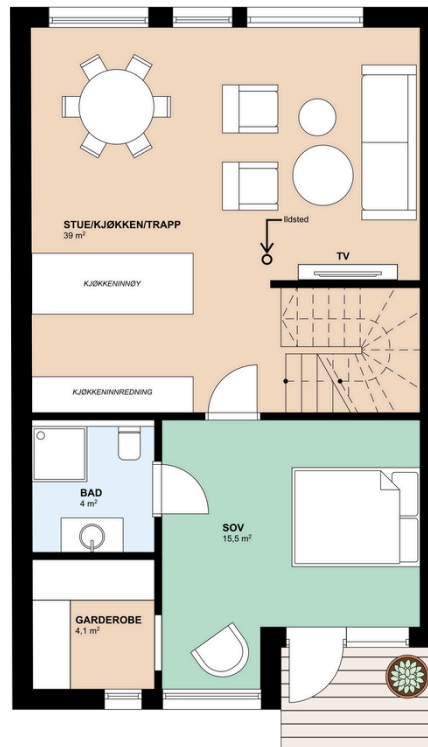


# Åshaugvegen 16

1. etasje



2. etasje



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

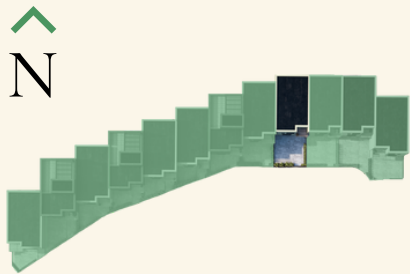
BRA (total): 136 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

# Åshaugvegen 18



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

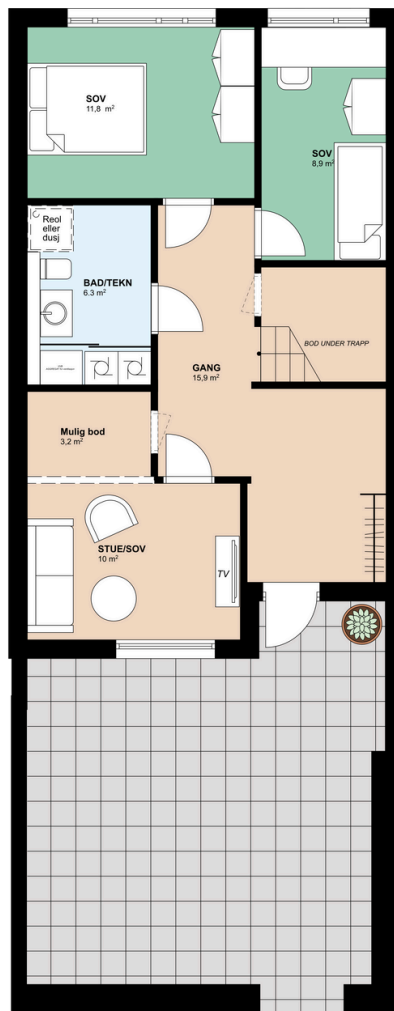
BRA (total): 134 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

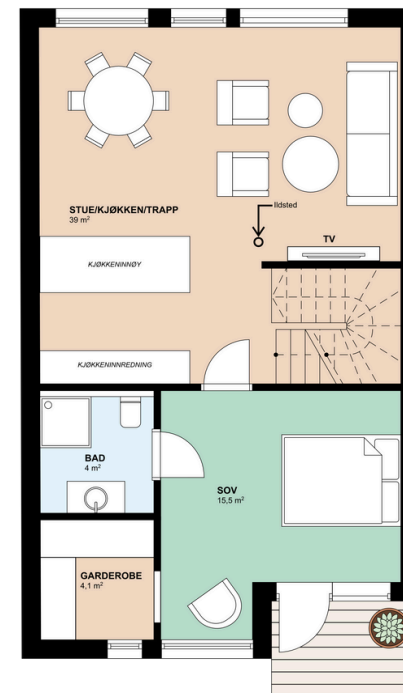
P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

1. etasje

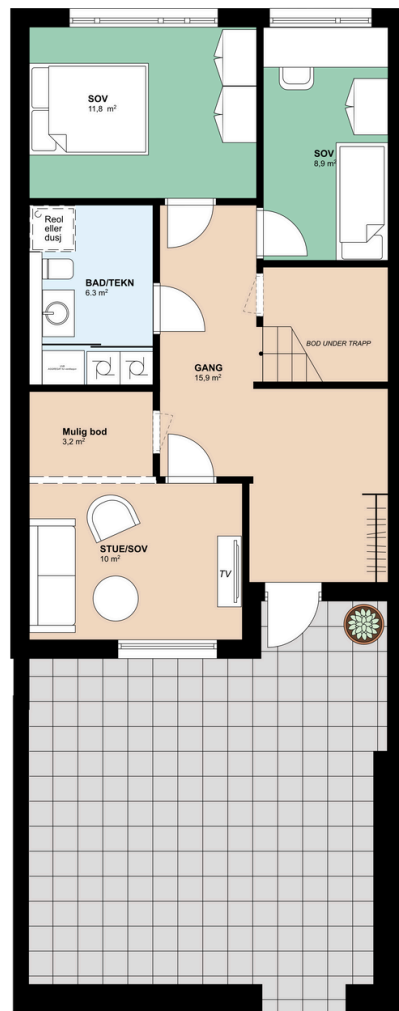


2. etasje

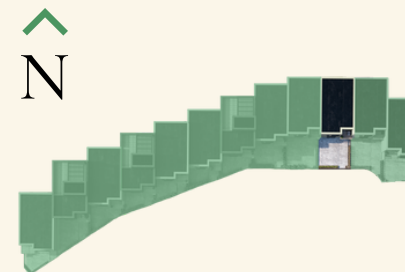
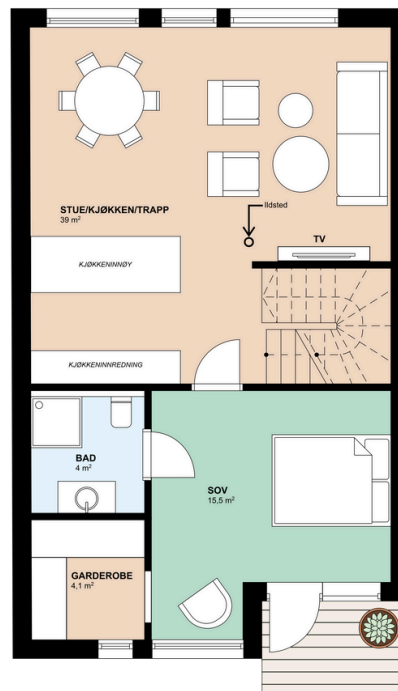


# Åshaugvegen 20

1. etasje



2. etasje



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

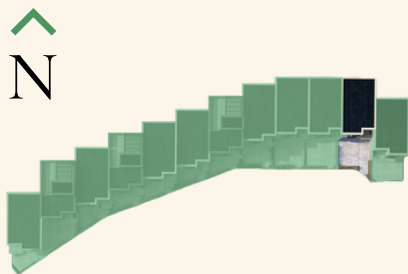
BRA (total): 134 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

# Åshaugvegen 22



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

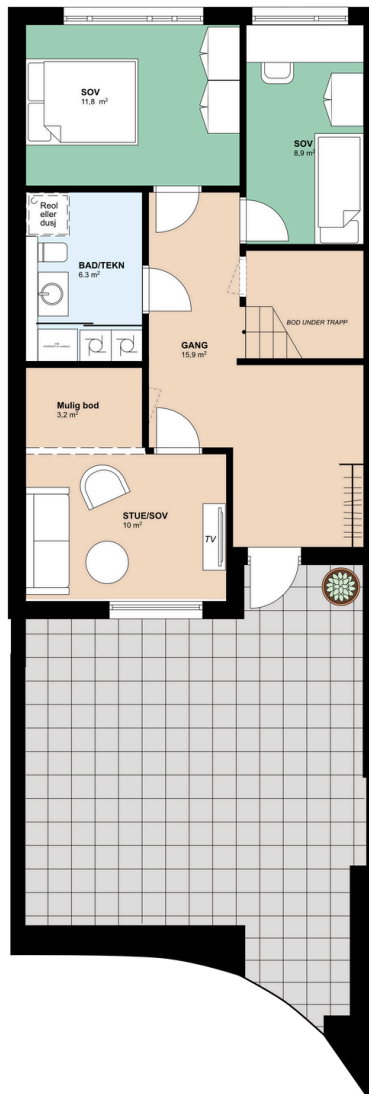
BRA (total): 134 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

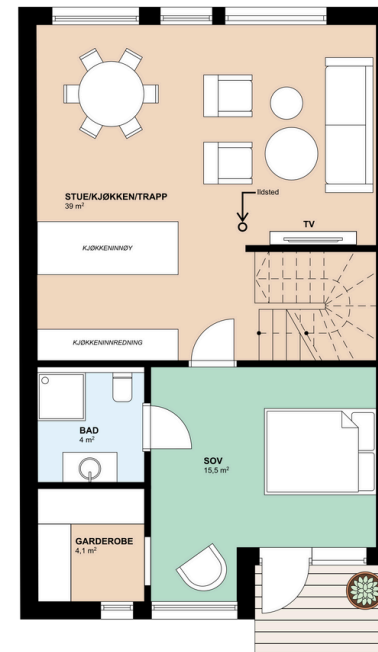
P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

1. etasje

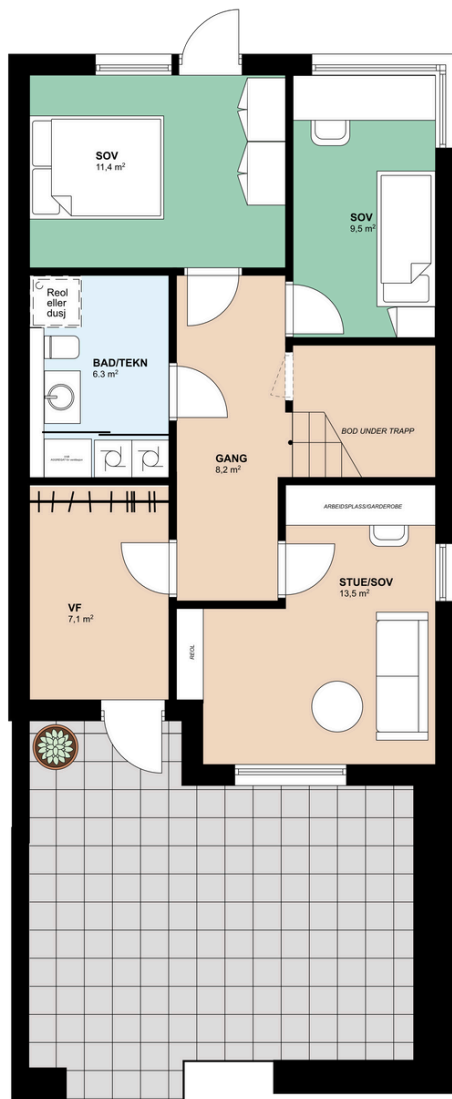


2. etasje

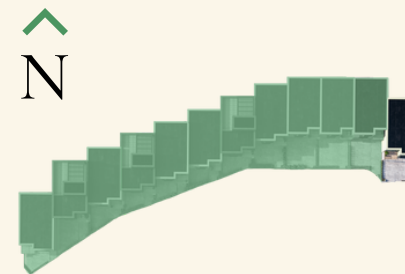
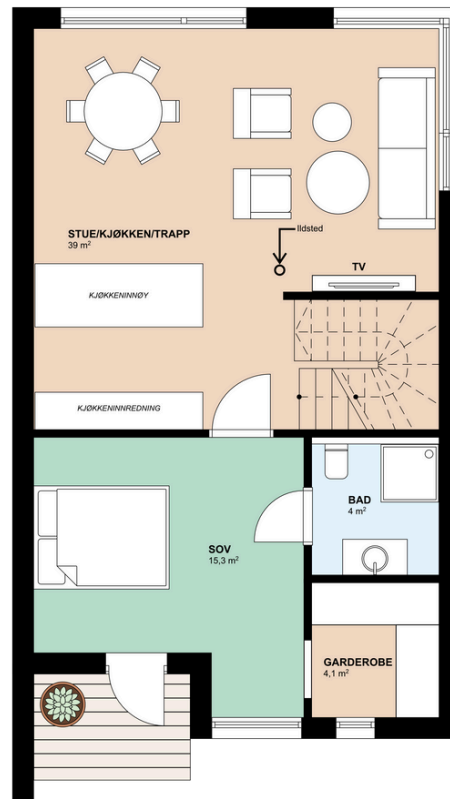


# Åshaugvegen 24

1. etasje



2. etasje



Rekkehus

3-4 soverom

2 bad

Bruksareal: 128 m<sup>2</sup>

BRA (total): 134 m<sup>2</sup>

Bra-i: 128 m<sup>2</sup>

P-rom: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

# Leiligheter



Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

# Åshaugvegen 26 a-d

Leiligheter | 1. etasje | 2 soverom | Bruksareal 69 m<sup>2</sup> | BRA (total) 75 m<sup>2</sup> | BRA-i 69 m<sup>2</sup> | P-rom 64 m<sup>2</sup> | BRA-e 6m<sup>2</sup>



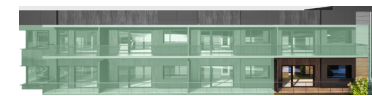
Åshaugvegen 26 a



Åshaugvegen 26 b



Åshaugvegen 26 c



Åshaugvegen 26 d

# Åshaugvegen 26 e-h

Leiligheter | 2. etasje | 2 soverom | Bruksareal 69 m<sup>2</sup> | BRA (total) 75 m<sup>2</sup> | BRA-i 69 m<sup>2</sup> | P-rom 64 m<sup>2</sup> | BRA-e 6m<sup>2</sup>



Åshaugvegen 26 e



Åshaugvegen 26 f



Åshaugvegen 26 g



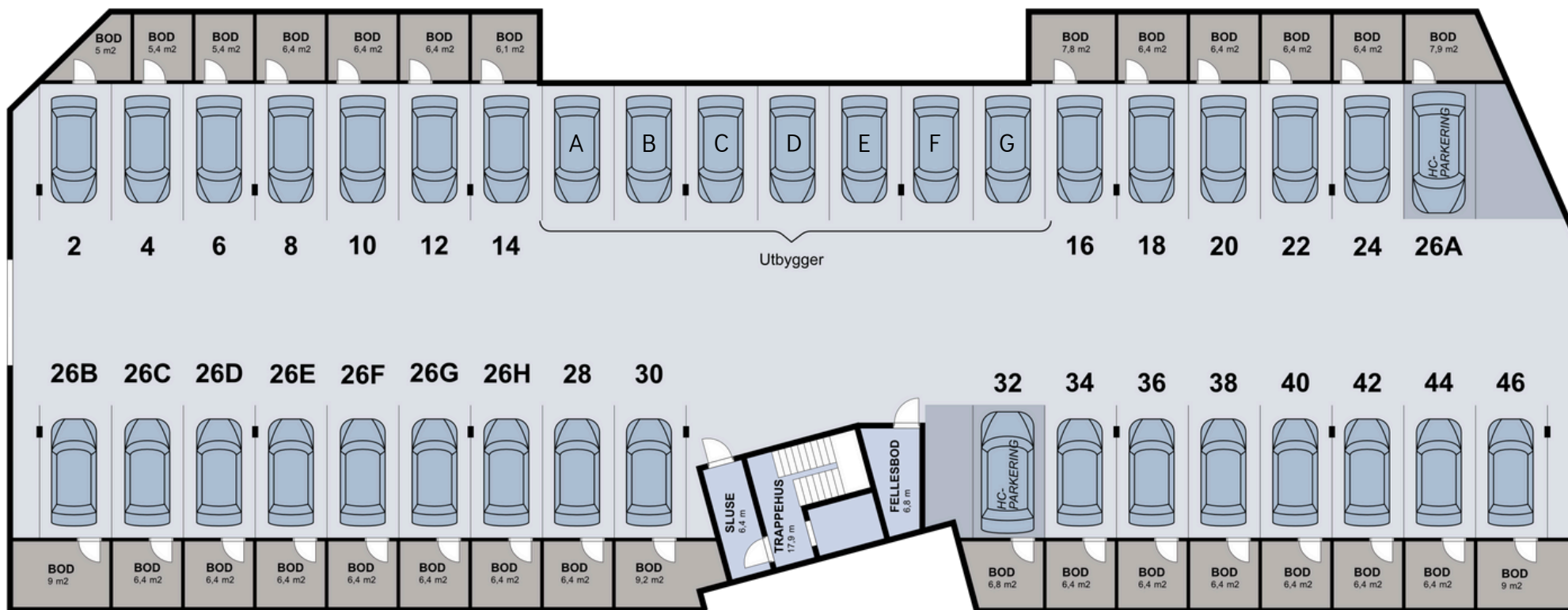
Åshaugvegen 26 h



# Parkeringsplass

960,5 m<sup>2</sup> || 37 parkeringsplasser || 30 sportsboder || 30 sykkelparkeringer i sportsboder || 2 HC-parkeringer

Nummer reflekterer husnr. Åshaugvegen. Ta kontakt for info om ekstra parkeringsplass.



## Budsjett

	Pr. år	Fordeling (fordels per m2)	Pr. mnd.
Kommunale avgifter	198.000,-	Per enhet / per mnd	
Eiendomsskatt	53.333,-	Per enhet / per mnd	
Styreonorar	30.000,-	Per enhet / per mnd	
Forretningsføreronorar	37.500,-	Per enhet / per mnd	
Vedlikehold	100.000,-	Per enhet / per mnd	
Revisjon	6.500,-	Per enhet / per mnd	
Forsikring	100.000,-	Per enhet / per mnd	
Felles strøm	25.000,-	Per enhet / per mnd	
Diverse	150.000,-	Per enhet / per mnd	
<b>Sum</b>	<b>700.333,-</b>		
TV/internett	96.000,-	pr. enhet	
<b>Sum</b>	<b>96.000,-</b>		
Fellesgjeld	4.635.129,-	Brøk	Brøk
Fellesgjeld	70%		
Innskudd	30%		
Lån	81.305.000,-		
Rente	4,20%		
Antall år	35 år med avdragsbetaling	10 års avdragsfrihet	
Rente p.a.	3.658.725,-	304.894,-	

Total løpetid fellesgjeld: 45 år

## Bygge- (erverts-) og finansieringsplan

Bygge og finansieringsplan - Kvednatunet Hageby 1 Borettslag	
Bygg og tomt (i form av aksjekjøp)	116.250.000,-
Andre byggekostnader (finans/konsulenter m.v.)	0,-
<b>Sum</b>	<b>116.250.000,-</b>
Andelskapital; 30 andeler á kr. 5.000,-	100.000,-
Innskudd	34.845.000,-
Fellesgjeld	81.305.000,-
<b>Sum</b>	<b>116.250.000,-</b>

24.04.2024

# Åpningsbalanse for borettslaget

Åpningsbalanse Kvednatunet Hageby 1 Borettslag	
<b>Eiendeler</b>	100.000,-
<b>Sum omløpsmidler</b>	100.000,-
<b>Sum eiendeler</b>	100.000,-

Egenkapital og gjeld	
<b>Egenkapital</b>	
Innskutt egenkapital	
Andelskapital, 30 andeler; hver pålydende kr. 5000	100.000,-
<b>Sum egenkapital</b>	<b>100.000,-</b>

Gjeld	
<b>Kortsiktig gjeld</b>	
Stiftelseskostnader	0,-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>0,-</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>0,-</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>100.000,-</b>

Haugesund, 24.04.2024

BORETTLAG

# Finansiering & grønt lån



Finansieringen er todelt. Utbyggeren har allerede sikret seg byggelånsfinansiering, mens borettslaget vil jobbe med nedbetalingslån frem til prosjektet er ferdigstilt. For nedbetalingslånet vil det tas utgangspunkt i et lån som utgjør 70 % av totalomsetningsverdien. Lånet vil ha en nedbetalingstid på totalt 45 år, hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Prisen på lånet er per i dag ikke avklart, men vi har sikret et litt grønnere liv med fordelaktig Grønt lån.

For deg som boligkjøper betyr dette lavere renter for energieffektive og miljøvennlige boliger, og en lettelse i lommeboken. Lånet gir muligheten til å løfte boligens verdi med smarte, energieffektive tiltak som tilrettelegging og muligheter for solceller på tak (tilvalg). Dette forbedrer ikke bare hjemmets energimerking og senker løpende kostnader, men bidrar også til et sunnere miljø.

Utbygger har også syv ekstra parkeringsplasser tilgjengelig som du som boligkjøper kan kjøpe. Hver parkeringsplass vil koste 400.000 kr (kun parkeringsplass, ikke bod). Her er det første person til mølla.



DINE VALG

## Interiørpakker

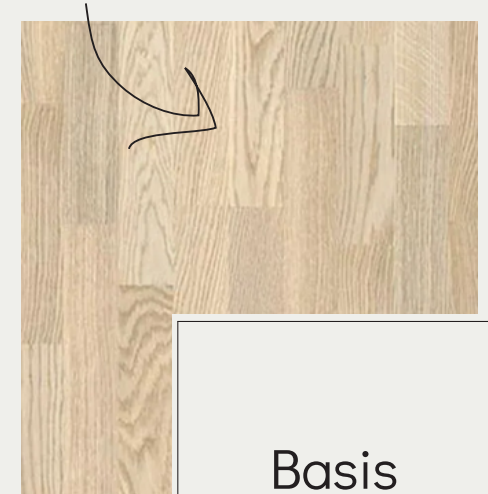
Interiørarkitekt Caroline Smedsvig fra Vikanes Bungum Interiørarkitekter har satt sammen tre interiørpakker du som kjøper kan velge mellom for å få et hjem du vil trives i. La deg inspirere på de neste sidene!



# DJUPADALEN



Parkett



Basis farge

A white rectangular box containing the text 'Basis farge'.

Liker du det lyse og lette sammen med naturlige overflater og varme toner?  
Da kan ”Djupadalen” være stilpakken for deg.

## Innhold

Basisfarge på vegg/himling: 9918 Klassisk Hvit Jotun NCS S0500-N  
Gulv: Trestavs eikeparkett, hvitpigmentert

Kjøkken fra HTH  
Integrerte hvitevarer  
Sort vask og blandebatteri  
Front: Oslo  
Benkeplate i laminat: Lavento Marble  
Håndtak: Lounge sort

Bad fra HTH  
Front: Glatt Hvit  
Gulvflis: LB KAAMOS grey  
Gulvfuge: Mapei 134 Silk  
Veggflis: Matt hvit  
Veggfuge: Mapei 123 Ancient White  
Skyvedør: Lys eik med hvit ramme

Garderobedører soverom: Glatt Hvit  
Garderobe i entrè: Sort struktur

## Tilleggsvalg

Konseptfarger  
Farge en: 1392 Gul Antikk Jotun NCS S2020-Y20R  
Farge to: 12124 Natural Clay Jotun NCS 3932-Y40R  
Farge tre: 8469 Green Leaf Jotun NCS S5010-G70Y



Parkett



Bad

Basis farge

# ELVINDSVATTNET





”Eivindsvatnet” er stilen for deg som vil ha det lunt og hjemmekoselig, med hint av farger som minner om varme sommerkvelder.

## Innhold

Basisfarge på vegg/himling: 1140 Sand Jotun NCS S2005-Y30R  
Gulv: Trestavs eikeparkett, hvitpigmentert.

Kjøkken fra HTH  
Integrerte hvitevarer  
Sort vask og blande batteri  
Front: Stockholm  
Benkeplate: 655 Forest Walnut  
Håndtak: Lounge sort

Bad fra HTH  
Front: Oslo  
Gulvflis: LB Extra Ivory Matt  
Gulvfuge: Mapei 123 Ancient White  
Veggflis: Halvblank hvit  
Veggfuge: Mapei 123 Ancient White  
Skyvedør: Glatt Hvit med hvit ramme

Garderobedører soverom: Lys eik  
Garderobe i entrè: Lys eik

## Tilleggsvalg

Konseptfarger  
Farge en: NCS S1510-B80G  
Farge to: Jotun 1775 Fresh Pasta S1015-Y  
Farge tre: 2489 Bella Jotun NCS S2040-Y50R



# ORKJÅ

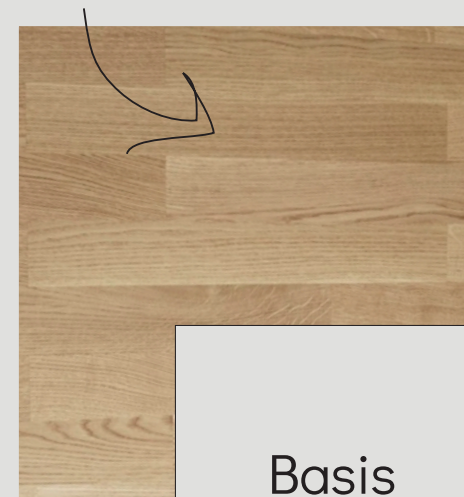


Kjøkken



Bad

Parkett



Basis  
farge

”Orkjå” er stilen for deg som søker det klassiske med en leken vri. Stramme og rene flater møter varmen og energien fra farger og materialer.

## Innhold

Basisfarge på vegg/himling: 1391 Lys Antikkgrå Jotun NCS S1502-Y  
Gulv: Trestavs eikeparkett

Kjøkken fra HTH  
Integrerte hvitevarer  
Sort vask og blandebatteri  
Front: Glatt hvit  
Benkeplate i laminat: Sandsten  
Håndtak: Lounge sort

Bad fra HTH  
Front: Glatt Grå  
Gulvflis: LB KAAMOS black  
Gulvfuge: Mapei 127 Arctic grey  
Veggflis: Matt hvit  
Veggfuge: Mapei 123 Ancient White  
Skyvedør: Eik struktur med sort ramme

Garderobedører soverom: Eik struktur  
Garderobe i entrè: Eik struktur

## Tilleggsvalg

Konseptfarger  
Farge en: 2782 Deco Pink Jotun NCS S1510-Y70R  
Farge to: 2856 Warm Blush Jotun NCS 3923-Y74R  
Farge tre: FR 1374 Blåfjord

# Leveransebeskrivelse

## Leveransebeskrivelse 18.04.2024

Utbygger er Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS.  
Boligprosjekt Kvednatunet Hageby er tegnet av Arkipelet AS.

Leveranser til Kvednatunet Hageby basert på salgsprospekt, tegninger og iht. nedenstående:

### REKKEHUS 12stk

- 9stk rekkehus, 2.etasjer, BRA 128 m2
- 3stk rekkehus, 3.etg. m/takterrasse, BRA 136m2
- Bæresystemer i tre med brann-/lydvegger
- 2,4m etg.høyde (kan bli nedføring for teknisk)
- 1stk P-plass i lukket P-kjeller til hvert rekkehus
- 1stk sportsbod i P-kjeller til hvert rekkehus
- Balkong/terrasse leveres m/28x120mm Royal terrassebord, rekkverk iht. tegning.
- Hovedinngangsdør Gilje Herakles, farge svart
- Hvitmalt slette innerdører m/dempelist i karm
- Listverk på vindu/ytterdør/innerdør hvitmalt
- Trapp m/eiketrinn i parkettmønster hvitlasert, opptrinn/vanger/rekker hvite, Ø=16 stålspiler
- Vannbåren varme i gulv entre/gang og bad, samt i stue/kjøkken både i rekkehus sør og i rekkehus nord.
- 3-Stavs Hvitpigmentert Eikeparkett på gulv i Stue/kjøkken, soverom og gang, Eik gulvlist
- Flislagt entre/inngangsparti ca.5m2, Eik gulvlist
- Flislagt bad gulv/vegg med 30x60cm flis
- Vegger og himlinger leveres med gipsplater, som sparkles/males. Listfri overgang i tak.
- Males lik farge vegg/tak, 3 standard farger
- Kjøkkeninnredning HTH m/hvitvarer Gorenje (oppvaskmaskin, kjølfrys, platetopp induksjon, stekeovn), Røros Metall ventilator m/kullfilter
- Baderomsinnredning m/speil, heldekkende servant
- Garderobeskap 100cm pr. sengeplass, H=210
- Garderobehylle m/stang i inngangsparti
- Balansert ventilasjon, vegghengt i bad iht. tegn
- Rørlegger m/opplegg iht. tegning inkl. 200l VV
- Elektro iht. NEK 400 m/utvendig tilknytningsskap
- TV/Data iht. NEK 700 EKOM
- Tilrettelagt for solcelleanlegg på rekkehus for individuell tilvalg av kjøper.
- Ringeklokke på yttervegg ved inngangsdør
- Rekkehus med røykvarsleranlegg, seriekoblet.

### LEILIGHETER I EGET BYGG

- 8stk 3-roms leiligheter BRA 68,4m2
- Bæresystemer i betongelementer og stål
- 2,4m etg.høyde (kan bli nedføring for teknisk)
- 1stk P-plass i lukket P-kjeller til hver leilighet
- 1stk sportsbod i P-kjeller til hver leilighet
- Terrasse 1.etg. leveres m/28x120mm Royal terrassebord. Balkong og svalgang 2.etg. i prefabrikkert betong med slipt overflate.
- Rekkverk svalgang i stål, rekkverk på terrasser/ balkonger med glass i stålramme og håndrekke
- Hovedinngangsdør Gilje Herakles, farge svart
- Hvitmalt slette innerdører m/dempelist i karm
- Listverk på vindu/ytterdør/innerdør hvitmalt
- Vannbåren varme i gulv bad og stue/kjøkken
- 3-Stavs Hvitpigmentert Eikeparkett på gulv i Stue/kjøkken, soverom og gang, Eik gulvlist
- Flislagt bad gulv/vegg med fliser 30x60cm
- Vegger og himlinger leveres med gipsplater, som sparkles/males (eventuelt betongvegger leveres sparklet/malt). Listfri overgang i tak.
- Males lik farge vegg/tak, 3 standard farger
- Kjøkkeninnredning HTH m/hvitvarer Gorenje (oppvaskmaskin, kjølfrys, platetopp induksjon, stekeovn), Røros Metall ventilator m/kullfilter
- Badeinnredning m/speil, heldekkende servant
- Garderobeskap 100cm pr. sengeplass, H=210
- Garderobehylle m/stang i inngangsparti
- Balansert ventilasjon, vegghengt i bad iht. tegn
- Rørlegger m/opplegg iht. tegning inkl. 120l VV
- Elektro iht. NEK 400, målere samlet i fellesskap
- TV/Data iht. NEK 700 EKOM
- Porttelefon i hver leilighet m/svarpanel og ringeklokke på yttervegg ved inngangsdør.
- Leilighetsbygg ned sentralt brannalarmanlegg, hver leilighet med 2stk røykvarsler og eget betjeningspanel til alarmgiver.
- Sprinkleranlegg for hele bygg, boligsprinkler i alle leiligheter med synlig sprinklerhode.

### FELLES FOR REKKEHUS OG LEILIGHETSBYGG INKL.

#### UTVENDIG OVERFLATER / FELLESAREAL

##### Rørlegger

- Vegghengt toalett i bad m/innbygd systerne
- Dusjhjørne 90x90cm rett m/profil forkrommet

- Termostatbatteri og dusjsett m/håndduj
- Opplegg vann/avløp til vaskemaskin i bad
- Servantbatteri til kjøkken og bad
- Badeseksjon tilpasses i bredde iht. plass, utgangspunkt 80 eller 100cm bredde, 2 skuffer og helstøpt servant, speil m/ledlys i lik bredde
- Rør-i-rørskap komplett inkl. vannmåler
- Felles utvendig vannuttak for vedlikehold av uteareal og hageanlegg
- Takvann/takrenner tilkobles overvannsystem
- Sprinkleranlegg i leilighetsbygg og P-kjeller.

### Elektriker

- LED-spotter i tak i bad (4stk)
- LED-belysning i tak soverom, gang/entre og bod
- Utelys terrasse med egen bryter og stikkontakt
- Plass til bredbånd/TV-løsning i sikringsskap
- Komfyrvakt iht. gjeldende krav
- Brannalarmanlegg dimensjonert etter TEK17 med seriekoblet røykvarsler i rekkehus, brannalarmanlegg for leiligheter og trapperom
- Nødlysanlegg iht. NS-EN 1838 i P-kjeller
- Tilrettelagt for ladestasjoner til El-bil i P-kjeller
- Områdebelysning utvendig iht. utomhusplan

### P-kjeller, Trapp/heishus

- Sportsbod 5m2 til hver boenhet i del av P-kjeller. Fordeling etter plan fra Utbygger. Rørføringer og kanaler i bod kan forekomme
- Fellesbod, sluse og trapperom som del av P-kjeller. Vegger/tak i hvitmalt betong, gulv, repo og trinn levert med epoxy-belegg
- Båreheis 1,1x2,1m i del av trappehus
- Branndører og automatisk åpne/lukke iht. brannkonsept for prosjektet

### Utvendige fasader

- Utvendig kledning CU-imp., grunnet 1 strøk på fabrikk. Toppstrøk påføres etter montering. Farger bestemmes av arkitekt. Leilighetsbygg får i tillegg fasadeplater i Alutile i svart utførelse iht. fasadetegning.
- Yttertak isolert og tekket med papp/sarnafil
- Vindu/ytterdører overflatebehandlet, utvendig ALU bekledning, farge bestemt av arkitekt.

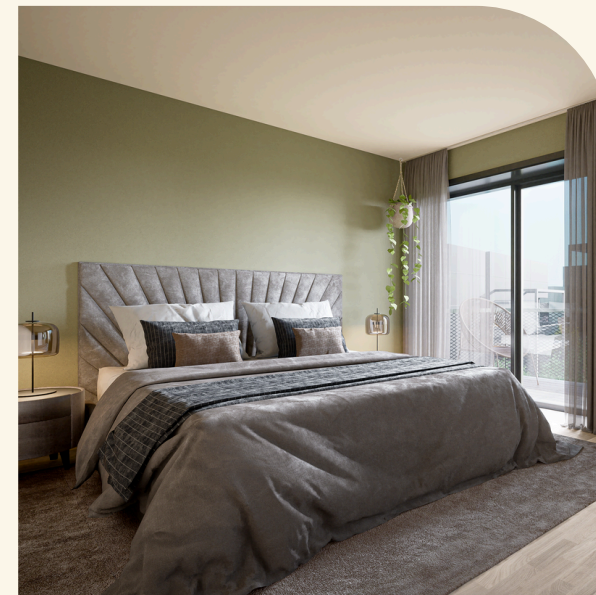
### Utomhus område

- Asfaltert parkering og kjøreareal
- Belegningsstein foran inngangsparti iht. detaljert utomhusplan
- Gangveg/rullestolrampe som forbindelse mellom høyblokker og Hagebyen
- Stort felles hageanlegg iht. utomhusplan, med sittegrupper, områder for lek, samt område avsatt for privat grønnsakhage ol.
- Gjeste- og sykkelparkering over bakkenivå
- Felles nedgravd avfallsstasjon med innkast fra bakkenivå, plassert iht. utomhusplan
- Postkasser i felles stativ sentralt plassert
- Det blir utarbeidet en egen utomhusplan inkl. beplantning

### Generelt

- Prosjektet leveres etter TEK17
- Nøkkelsystem med tilgang til fellesareal, garasjeareal og sin bolig, 3stk nøkler
- Ingen egeninnsats i leiligheter/boenheter
- Ikke anledning til å bytte leverandører
- Utbygger kan endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse og materialdimensjoner gitt at samme kvalitet opprettholdes.
- I nye bygg vil det normalt bli sprekker i og ved sammenføyninger, samt overgang vegg/tak. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.
- Eventuelt små merker på behandlet overflater blir flikket, ikke overmalt.
- Det blir utført en enkel utvask før overtakelse
- Boenheter leveres med FDV på minnepenn
- Det vil bli mulighet for tilvalg som kjøkken, bad, garderobe, innerdører, parkett, fliser, farge på maling, elektro og sanitær, samt solcellanlegg på tak rekkehus

Med vennlig hilsen Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS



Illustrasjonsbilder. Endringer kan forekomme.

# Lovverk

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

## OPPDRAKSNUMMER:

1-5209/22

## ADRESSE:

Åshaugvegen 2 til 46, 5519 Haugesund.

## BORETTLAGETS EIENDOM:

Gnr. 29/bnr. 678/andel 1-20 i Haugesund kommune. Hver andelsbolig vil få tildelt andelsnummer og adresse. Eiendommen skal deles opp i flere eiendommer ettersom prosjektet skal bygges ut i flere byggetrinn. Det vises til nærmere beskrivelse i salgsoppgaven samt vedlagte kartskisse som viser borettslagets eiendom slik den vil fremstå etter fradeling.

## BYGGÅR/FORVENTET FERDIGSTILLELSE:

Prosjektet har stipulert byggetid på ca. 1,5 år, med forventet oppstart i siste halvdel av 2024.

## SELGERS FORBEHOLD:

Selger tar forbehold om at 16 enheter er solgt innen 1.12.2024

## AVTALEINNGÅELSE:

Avtale om kjøp er inngått ved selgers aksept av kjøpers kjøpsbekreftelse (budskjema). Selger forbeholder seg retten til å forkaste ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. Kjøper er innforstått med at det må innleveres finansieringsbevis på toppfinansiering (innskudd og omkostninger) til megler når avtale om kjøp inngås. Megler har rett til å videreformidle disse opplysningene til selgers byggelånsbank. Kjøper er ved aksept av kjøpsbekreftelse juridisk bundet av handelen selv om ikke kjøper skulle overholde sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis.

## EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN:

Transport av kjøpekontrakt tillates ikke. Kjøper kan ikke instruere megler om å ikke tinglyse hjemmelsovergang. Før

overtakelse har utbygger rett til å transportere kjøpekontrakten til et selskap i samme konsern som Kvednatunet Holding AS.

## BOLOGTYPE:

Prosjekterte borettslagsleiligheter og rekkehus. Borettslaget vil bestå av 20 andeler.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen.

## EIERFORM:

Andel

## EIERBRØK:

Se vedlagt prisliste.

## EIERFORMENS LOVVERK:

Eierforholdet reguleres av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 9. Kjøp av leilighet i borettslag - informasjon: Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer. Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der. Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bl.a. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren bare kan eie en andel. Det vedtektfestes i tillegg at selger Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS, selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, har rett til å eie opp til det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 (for tiden inntil 20 %). Dette innebærer blant annet at det i borettslagets vedtekter åpnes for å benytte boligkjøpsmodellene leie til eie og/eller deleie i prosjektet. Kommunal- og distriktsdepartementet har igangsatt et arbeid som har til formål å endre borettslagsloven og eierseksjonsloven slik at det skal være mulig å benytte leie-til-eie og deleie i større omfang enn det som følger av dagens lovverk. Når de nye reglene trer i kraft tas det forbehold om å tilpasse borettslagets vedtekter slik at leie-til-eie og deleie kan benyttes i det omfang de nye reglene tillater.

## INFO OM KJØPS- OG LÅNEVILKÅR

### Totalpris:

Totalpris består av innskudd og fellesgjeld iht. prisliste. I tillegg kommer omkostninger.

### Innskudd:

Utgjør 30% av totalprisen og er ikke forhåndsfinansiering. Dette skal innbetales enten i form av egenkapital eller topplån (eksempelvis lån i bank).

### Fellesgjeld:

Utgjør 70% av totalprisen og finansieres gjennom bank. Det er borettslaget og ikke hver enkelt kjøper som søker/innvilges som låntaker. Fellesgjelden vil derfor også følge borettslaget og ikke kjøperen dersom andelen videreselges.

### Lånevilkår fellesgjeld:

Långiver: DNB, eller annen bank.

Type lån: Annuitetslån

Rentesats per innflytting (stipulert): 4,5%

Totalt lånebeløp: Kr 82 612 000

Løpetid: Løpetiden er 45 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet.

### Rente:

Renten er flytende og endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Renten og avdrag betales av borettslaget via andelseiernes betaling av fellesutgifter. I oppgitte fellesutgifter er det hensyntatt en rente på 4,5%, som reflekterer stipulert rentenivå ved ferdigstillelse i 2026 (Grønt Lån)

Ved forsinket utbetaling av felleslån etter innflytning (som er normalt) betales byggelånsrente i denne perioden.

### TOMT:

Ca. 2243 m2 eiet tomt som skal eies av Kvednatunet Hageby 1 Borettslag. I tillegg vil borettslaget eie en ideell andel av felles garasjeanlegg og utendørs fellesareal.

Arealet er ikke endelig fastsatt som følge av at deling av eiendommen ikke er gjennomført. Det tas forbehold om at tomtens areal kan bli justert i forbindelse med delingen. Se for øvrig vedlagte kartskisse som viser tomtens planlagte grenser.

### BEBYGGELSENS AREALER:

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagt prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregninger er foretatt på tegninger.

**BYGGEMÅTE:**

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

**STANDARD:**

Nye og moderne rekkehus og leiligheter med god standard. Les leveransebeskrivelse fra utbygger for mer informasjon.

**TILVALG OG ENDRINGER:**

Det vil bli mulighet for tilvalg for individuelle løsninger, som kjøkken, bad, parkett, fliser, elektro, maling og sanitær. 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. Eventuelle tilvalg avtales i en kundebehandlingsperiode som fastsettes av utbygger. Etter denne perioden er det ikke mulig å gjøre endringer. Det vil i denne forbindelse ikke være anledning til å bytte leverandør og det vil ikke bli anledning til å utføre egeninnsats. Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter Bustadoppføringslova § 42, så langt det står i sammenheng med selgers ytelse. Forbrukeren kan likevel ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer jf. Bustadoppføringslova § 9. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukers side, jf. Bustadoppføringslova § 43. Selger skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom garanti etter § 47 ikke er stilt, skal tilleggsvederlaget først betales innen overtagelse. Kjøper har også rett til å forholde seg direkte til entreprenør i denne prosessen.

Selger kan beslutte at tilvalg tillegges totalprisen til hver enkelt bolig. Dersom tilvalg tas inn i totalprisen øker borettslagets fellesgjeld, men likevel slik at det er den aktuelle andel som hefter for økningen i form av at fellesgjelden på den aktuelle andelen økes. Andre kjøperes fellesgjeld vil ikke påvirkes av at andre boligkjøpere velger tilvalg.

**FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelsen kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelsen utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Hvis garanti etter

Bustadoppføringslova § 47 ikke er stilt, skal tilleggsvederlaget først betales innen overtagelse.

**HVITEVARER:**

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Se leveransebeskrivelse fra utbygger.

**OVERTAGELSE:**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 730 dager etter at forbeholdene er bortfalt. Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdager skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie. Selger tar forbehold om at forbruker i samsvar med borettslagsloven § 2-13 gis borettslag til boligen for en periode på inntil 2 år før selger overfører andelen til forbrukeren.

Selv om forbrukeren overtar boligen tas det forbehold om at eierskapet til andelen formelt overføres først når prosjektet er ferdigstilt, jf. Borettslagsloven § 2-13 hvor det bl.a. fremgår at en yrkesutøver kan eie samtlige andeler i borettslaget i inntil to år etter overtakelse selv om forbrukerne overtar boligene, mot at det i grunnboken tinglyses en borettslag og en rett til boligen til fordel for forbrukeren.

**IN-ORDNING:**

Borettslaget skal etablere IN-ordning som gjør at andelseierne kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette vil være mulig til bestemte tider, normalt 2 ganger pr. kalenderår, og kjøper må være oppmerksom på eventuell under/overkurs dersom borettslaget har bundet renten på felleslånet. Andelseiere som velger å nedbetale fellesgjelden må også være oppmerksom på at sikkerheten for felleslånet gjelder i hele borettslaget, uavhengig av om enkelte andelseiere har nedbetalt fellesgjelden eller ikke. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før fellesgjelden har fått rettsvern og diskontert. Borettslaget har lovbestemt legalpant som en sikkerhet for ubetalte fellesutgifter.

**SIKRINGSFOND:**

Borettslaget tilknyttes en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

**INDEKSREGULERING:**

Vederlaget skal ikke indeksreguleres. Opplysninger om kjøpesum og totalkostnad som omfatter alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader: Se prislisen på [www.kvednatunethageby.no](http://www.kvednatunethageby.no).

**PRIS:**

Hver av enhetene selges til faste priser. Usolgte leiligheter kan prisjusteres av utbygger. Dette kan innebære at borettslagets fellesgjeld økes, men likevel slik at det er den aktuelle andel som hefter for økningen i form av at fellesgjelden på den aktuelle andelen økes. Andre kjøperes fellesgjeld vil ikke påvirkes av at usolgte enheter prisjusteres. Prislisen: [www.kvednatunethageby.no](http://www.kvednatunethageby.no).

**OMKOSTNINGER:**

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til innskuddet (pr. 1.1.2024):

500,- Registrering (avtale om borettslag)

500,- Hjemmelsovergang

500,- Pantsettelse

240,- Attestgebyr

31.300,- (ca.) Tilknytning for vann og avløp

33.040,- (omkostninger totalt)

Felleskostnader løper også fra innflyttingspunktet (se eget pkt.) Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

**ANDRE LØPENDE UTGIFTER:**

Andelseier må selv betale løpende utgifter utover fellesutgiftene, herunder blant annet innboforsikring, strøm m.v.

**BETALINGSPLAN:**

Kjøpesummen (inkludert eventuelle tilvalg dersom tilvalg inngår i totalprisen) og omkostninger betales i sin helhet innen overtakelse. Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet (garanti), jf. Bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. Vederlaget utbetales ikke til selger uten at kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen eller borettslag iht. Bustadoppføringslova § 2-3 (evt. garantistillelse etter Bustadoppføringslova § 47). Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kommer Bustadoppføringslova § 55 til anvendelse.

**MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER):**

Meglers vederlag er avtalt til fastpris pr. Enhet, kr. 50.000,- eks.mva. I tillegg betaler oppdragsgiver gebyr for tilrettelegging og meglers direkte utlegg.

**ENERGIMERKING:**

Når en bolig selges før den er ferdig skal selger oppfylle plikten om energimerking ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling.

**BORETTSLAGET:**

Eiendommen og bygningsmassen er organisert som et borettslag med 20 andeler fordelt på rekkehus og leiligheter. Forbrukerne blir andelseiere i borettslaget med enerett til å bruke den leiligheten eller rekkehuset, med tilhørende parkeringsplass og andel av fellesarealer, som hører til sin andel.

Den daglige driften av samtlige leiligheter og rekkehus vil bli organisert som et borettslag iht. lov av 6. juni 2003, nr. 9. Utbygger stifter borettslaget som skal bestå av 20 andeler.

Fysiske personer kan ikke eie mer enn 1 andel i borettslaget. Borettslaget er pliktig å avholde årlige generalforsamlinger hvor regnskap og budsjett fremlegges. Andelseierne har rett til å delta i generalforsamlingen. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen. Styret i borettslaget har ansvar for borettslagets løpende drift i samsvar med vedtektene og loven. Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av bygningsmasse eller så snart årstiden tillater det. Opprettelse av borettslaget kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen, Statens Kartverk og Brønnøysundregistrene. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. Bustadoppføringslova § 43.

Prosjektet er tenkt gjennomført som to byggetrinn. Dette innebærer blant annet at byggetrinn 2 og dets beboere vil ha like rettigheter til å benytte seg av utomhusareal / fellesareal m.v. samt felles parkeringsanlegg inkludert heis og trapperom. Parkeringsplasser og boder som ikke er avsatt til byggetrinn 1 er anmerket med «Gjest» og/eller «Utbygger» i vedlagte tegningsgrunnlag.

Før byggetrinn 2 er ferdigstilt vil borettslaget eie parkeringsanlegget og uteomhusareal/fellesarealer i sameie med selger eller selskap i samme konsern som selger. Når borettslag 2 er ferdigstilt vil borettslaget og borettslaget som opprettes i forbindelse med byggetrinn 2 eie de nevnte arealer i sameie.

Selger tar forbehold om å gjennomføre en sammenslåing (fusjon) av borettslaget og det borettslaget som opprettes i forbindelse med byggetrinn 2 dersom forholdene etter selgers oppfatning tilsier at en slik sammenslåing er hensiktsmessig. Samtlige andelseiere plikter å medvirke til at en slik

sammenslåing gjennomføres. Selger dekker alle kostnader som er forbundet med en eventuell sammenslåing.

**INNHold:**

Se vedlagte plantegninger for innhold til den enkelte enhet.  
P-rom: Oppholdsrom  
S-rom: Sportsbod

**ANTALL SOVEROM:**

Boligene leveres med 2 til 4 soverom.

**PARKERING, BODER OG FELLESAREAL:**

1 stk. medfølgende parkeringsplass i lukket garasjeanlegg til hver bolig. Det medfølger 1 stk. sportsbod til hver bolig. For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Videre har hver andel lik tilgang til borettslagets fellesarealer, herunder, garasjeanlegg, uteområder, felles gjesteparkering og felles fasiliteter for øvrig.

17 stk. parkeringsplasser i parkeringskjelleren er ikke i borettslagets eie men er satt av til byggetrinn 2 og til boligkjøpere som ønsker å kjøpe ekstra parkeringsplass. Disse parkeringsplassene eies p.t. av utbygger.. Det er muligheter for å kjøpe ekstra parkeringsplass. Kontakt megler for mer informasjon og tilgjengelighet.

Parkeringskjelleren er planlagt organisert som en anleggseiendom som etter ferdigstilling av byggetrinn 2 skal eies i sameie mellom borettslagene. Utbygger tar forbehold om å endre den formelle organiseringen dersom forholdene etter utbyggers oppfatning tilsier at en annen organisering er mer hensiktsmessig. Uavhengig av formell organisering vil andelseierne være sikret rett til eksklusiv bruk av egen parkeringsplass og bod.

Utendørs fellesareal, herunder parkeringsplasser, som pr. i dag inngår i borettslagets eiendom og slik disse fremgår av reguleringsplanen skal skilles ut som en egen eiendom som skal eies i sameie med byggetrinn 2 og eventuelle senere byggetrinn på området iht. gjeldende reguleringsplan og iht. avtaler inngått mellom borettslaget og grunneier/utbygger for de neste byggetrinnene. Etter ferdigstilling av de neste byggetrinnene vil hele eller deler av de nevnte områdene eies i fellesskap mellom borettslaget og de borettslagene og/eller eierseksjonssameiene som opprettes i forbindelse med de neste byggetrinnene. Det tas i denne forbindelse forbehold om at de delene av eiendommen som er avsatt til felles parkering, felles uteareal, felles avfallshåndtering m.v. med de neste byggetrinnene vil bli fradelt eiendommen. Inntil videre vil borettslaget eie de nevnte områdene i sameie med et selskap i utbyggers konsern.

**OPPVARMING:**

Vannbåren varme i gang, kjøkken, bad og stue.

**ADKOMST:**

Eiendommen vil få adkomst via Haakonsvegen. Gateadresse vil være Åshaugvegen 2-46.

**FELLESAREALER / UTOMHUSAREALER:**

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret i borettslaget. Forbrukeren er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendige beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakehold av beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdene gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Det skal vedtektsfestes at fargevalg, beplantning og andre utvendige materialvalg skal følge oppsatte planer som inngår som en del av borettslagets stiftelsesdokument og vedtekter, og at planene kun kan endres i generalforsamlingen. Dette innebærer bl.a. at det ikke er adgang til å endre utvendig farge på egen bolig.

**GARANTIER:**

Selgeren plikter å stille nødvendige garantier iht. Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova). Herunder § 12 og eventuelt § 47. Megler kan utbetale eventuelt forskudd til selger fortløpende dersom selger stiller garanti etter § 12 og § 47.

**ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER:**

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, etablere LeieEie-forhold og/eller andre kjøpsbetingelser på usolgte enheter (herunder endre pris), uten forutgående varsel. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes. Heltrukket møblering, stiptet innredning og eksempelvis beplantning på terrasser/fasade på kontraktstegning inngår ikke i leveransen. Kjøper gjøres oppmerksom på at illustrasjoner og lignende er utformet for å illustrere prosjektet. Disse er kun retningsgivende og ikke å betrakte som kontraktsdokument. Generelle beskrivelser vil ikke nødvendigvis passe for alle enhetene og kjøper oppfordres



særskilt til å vurdere utsikt, beliggenhet og solforhold i forhold til omkringliggende bebyggelse, terreng og lignende. Ved avvik mellom tegninger, illustrasjoner og tekst gjelder tekstbeskrivelse i leveransebeskrivelsen.

#### **KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT:**

Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave fra megler, leveransebeskrivelse og de vedlegg som fremkommer av salgsoppgaven samt annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på eller på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Dersom noe er uklart oppfordres kjøper til å ta kontakt med megler før bindende avtale om kjøp inngås.

#### **DETALJPROSJEKTERING:**

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert og det må påregnes mindre justeringer som følge av dette. Se for øvrig forbehold i leveransebeskrivelse.

#### **TILTAK MOT HVITVASKING OG TERRORFINANSIERING:**

I henhold til Lov av 01. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Megler er også pålagt å innhente opplysninger om reelle rettighetshavere i foretak som eier eller kontrollerer mer enn 25 % av eierandelene. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

#### **AVBESTILLING:**

Dersom forbrukeren avbestiller fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon: I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

#### **VEDTEKTER:**

Utkast til vedtekter og stiftelsesdokument for borettslaget følger vedlagt. Selger kan gjøre endringer i vedtektene i forbindelse med etableringsprosessen med mindre endringene

ikke er å anse som vesentlige.

#### **KONTAKT:**

Meglerhuset Rele Øyvind Hasseløy, Eiendomsmegler MNEF  
92 06 35 07  
oyvind@meglerhuset-rele.no

#### **ANSVARLIG MEGLER:**

Olav Jentoft, Eiendomsmegler MNEF  
93 49 22 24  
olav@meglerhuset-rele.no

Haraldsgata 139 Pb. 505, 5505 Haugesund  
Org.nr.: 997 175 565

#### **SELGER/UTBYGGER:**

Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS, Org.nr.: 929 548 493(selger), og Kvednatunet Hageby AS, org. nr. 925 622 737 / Kvednatunet Hageby 1 Borettslag (under stiftelse) (byggherre).  
Totalentreprenør:  
Engelsen Bygg AS, org. nr.: 984 031 947  
Hjemmelshaver:  
Kvednatunet Hageby AS, org.nr. 925 622 737. Ved overtakelse skal hjemmelshaver være Kvednatunet Hageby 1 Borettslag.

#### **VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE:**

Følgende dokument er vedlegg til salgsoppgave:

- Leveransebeskrivelse
  - Bygningstegninger
  - Prisliste
  - Reguleringskart
  - Grunnbokskrift
  - Stiftelsesdokument og vedtekter for borettslag
- Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

#### **SALGSOPPGAVEDATO:**

25.04.2024

# Stiftelser og vedtekter

#### **BORETTSLAGETS STIFTER:**

Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS, Haakonsvegen 82, 5519 Haugesund, org nr. 929 548 493, er stifter av borettslaget, Til stede på vegne av stifter var: Sigurd A. Sande og Wilhelm Engelsen,

#### **STIFTELSESVILKÅR:**

1. Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borettil egen bolig i lagets eiendom.
2. Borettslaget kan også drive annen virksomheten som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
3. Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Haugesund kommune.
4. Andelene skal lyde på 5.000,- kroner.
5. Vedlagte bygge- (erverts-) og finansieringsplan datert 18.04.2024 er en del av dette stiftelsesdokument.
6. Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som framgår av bygge- (erverts-) og finansieringsplanen.

#### **VEDTEKTER:**

For Kvednatunet Hageby 1 Borettslag org. nr 929 548 493, vedtatt på stiftelsesmøtet den 18.04.2024.

#### **1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

##### **1-1 Formål**

Kvednatunet Hageby 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettil) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- (2) Borettslaget er et frittstående borettslag.
- (3) Borettslaget skal ha forretningsfører.

#### **2. ANDELER OG ANDELSEIERE**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blii ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse

som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har [Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS / utbygger], selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) [Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS / utbygger] kan eie opp til alle andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

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

## 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. FORKJØPSRETT

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som dln tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmålsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til en person som i medhold av vedtekten § 4-2 har vært leietaker av en bolig hvor utleier som eier andelen har rett til å eie andeler i medhold av vedtekten § (4) os § 2-1 (s).

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

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

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

### Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg kan andelen selges fritt.

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

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

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og

fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er uansett tillatt og ikke søknadspliktig, dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

## 4-3 Parkering

(1) Borettslaget eier [sett inn ideell andel] av eiendommen [sett inn gnrlnbr] hvor borettslaget blant annet disponerer 20 parkeringsplasser iet felles garasjeanlegg. I tillegg har borettslaget tilgang til felles utendørs parkering til andelseierens felles bruk og til besøkende.

(2) Borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget på å [gnrlbnr] er underlagt den enkelte andelseiers enerett i henhold til bygge- (erverts) og finansieringsplanen. Parkeringsplasser underlagt andelseiers enerett er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget eller i borettslag/eierseksjons sameier som er sameiere i [gnrlbnr]. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige 17 parkeringsplasser i garasjeanlegget på [gnrlbnr] er ikke i borettslaget, jf. bygge- (erverts) og finansieringsplanen.

(3) Øvrig utendørs parkering skal være til felles bruk for andelseierne og til besøkende. Parkeringsarealet utendørs eies og disponeres i fellesskap med naboeiendommene.

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

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

(6) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Ladepunkt kan anlegges på egen parkeringsplass under forutsetning av at ladepunktet kobles til borettslagets felles ladeordning. Det er ikke adgang til å koble ladepunktet til strømmåler i egen bolig. For øvrig gjelder reglene i borettsloven g 5-11 a.

(7) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget sammen med de andre eierne av [gnrlbnr], herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

#### 4-4 Solceller

(1) Det er tilrettelagt for solcelleanlegg på alle tak til rekkehusene.

(2) Andel nr. 1 til og med nr. 12 har rett til å anlegge solcelleanlegg på eget tak uten samtykke fra styret.

### 5. VEDLIKEHOLD

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette

inkluderei blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker 99 innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og borettslagets eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

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

### 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

#### 6-1 Mislighold

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

#### 6-2 Pålegg om salg

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

#### 6-3 Fravikelse

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

### 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

#### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av 18.04.2024.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

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

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

**8. STYRET OG DETS VEDTAK****8-1 Styret**

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

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som

innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer ifellesskap representerer laget utad. Styret kan beslutte at forretningsføreren gis fullmakt til å representere laget utad isaker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må uansett ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

**9. GENERALFORSAMLINGEN****9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS (org. nr.929 548 493) og Kvednatunet Holding AS (org. nr. 925 545 538), jf. borettslagsloven § 7-72:

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## ÅPNINGSBALANSE

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokument.

## TEGNING AV ANDELER

Kvednatunet Hageby 1 Borettslag Holding AS skal tegne samtlige 20 andeler i borettslaget i henhold til bygge- (erverts-) og finansieringsplanen.

Andelene anses tegnet ved stifternes underskrift på dette stiftelsesdokument

Andelene skal være fullt innbetalt senest tre måneder etter dette stiftelsesmøte.

Før borettslaget kan pådra seg forpliktelser eller erverve rettigheter skal laget være registrert i Foretaksregisteret. Slik registrering må senest finne sted innen tre måneder etter stiftelsesmøte.

## BORETTSLAGETS STYRE

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder: Sigurd A. Sande

Styremedlemmer: Wilhelm Engelsen og Ivar Halvorsen

Varamedlem: Roald Urnes

## REVISOR

Borettslagets revisor skal være KPMG AS, org.nr 935 174 627. Rå bakgrunn av ovennevnte er Kvednatunet Hageby 1 Borettslag stiftet. Vedlegg: A. Bygge- (erverts-) og finansieringsplan B. Åpningsbalanse for borettslaget C. Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven D. Villighetserklæring fra revisor Haugesund, 08.04.2024

## BORETTSLAGETS BYGNINGER

Borettslagets bygninger fremgår av vedlagte tegninger merket <Rev A Underlag stiftelsesdokument> datert 27 .04.2023.

## HAGE/UTEAREAL

Uteareal i tilknytning til rekkehusene (boligene tilhørende andel nr. 1 til nr. 12, som er anmerket <Uteplass> etterfulgt av andelsnummer på vedlagte tegninger merket <Rev A Underlag stiftelsesdokument> datert 27.04.2023, hører til det enkelte rekkehus. Andel nr. 1 til og med andel nr. 12 har dermed varig og eksklusiv rett til å disponere det nevnte arealet. Disse rettighetene kan ikke omgjøres av borettslaget.

## PARKERING/PARKERINGSANLEGG

For hver bolig medfølger det 1 stk. innendørs parkering i garasjeanlegg, totalt 20 stk. Disse er anmerket med andelsnummer på vedlagte tegninger merket <Rev A Underlag stiftelsesdokument> datert 27.04.2023 og den enkelte andel har eksklusiv bruksrett til den angitte parkeringsplassen med mindre noe annet følger av borettslagslovens regler. Denne bestemmelse om parkering kan ikke endres av borettslaget.

## SPORTSBOD

For hver bolig medfølger det 1 stk. sportsbod som ligger i tilknytning til andelens parkeringsplass, totalt 20 stk.

## FARGEPLAN OG PLANTEPLAN

Borettslagets fargeplan og utomhusplan fremgår av vedlagte tegninger merket <Rev A Underlag stiftelsesdokument> datert 27.04.2023, og kan kun endres av generalforsamlingen.



Illustrasjonsbilder. Endringer kan forekomme.



# Kjøpsbekreftelse



Kvednatnet Hageby, 5519 Haugesund. Gnr. 29, Bnr. 678 i Haugesund kommune.

Oppdragsnummer: 1-5013/19 basert på salgsoppgave datert 22.05.2023.

Bolig/leilighetsnummer iht. prisliste: \_\_\_\_\_

Kjøpesum iht. prisliste, kr \_\_\_\_\_ + omkostninger og evt. andel av fellesgjeld iht. slagsoppgaven

skriver kroner med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold \_\_\_\_\_

NAVN BUDGIVER 1: \_\_\_\_\_ NAVN BUDGIVER 2: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Nåværende adresse: \_\_\_\_\_ Nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Postnr./poststed: \_\_\_\_\_ Postnr./poststed: \_\_\_\_\_

Tlf. (privat/arbeid): \_\_\_\_\_ Tlf. (privat/arbeid): \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

(kopi av gyldig legitimasjon, f.eks. førerkort)

LEGITIMASJON

(kopi av gyldig legitimasjon, f.eks. førerkort)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnede finansiering.

LÅNEGIVER 1: \_\_\_\_\_ LÅNEGIVER 1: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_ Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

## SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nåværende bindende bekreftelse for kjøp, så fremt prosjektet ikke er Husbankfinansiert.

Dersom prosjektet er Husbankfinansiert skal kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse for toppfinansiering. Bindende bekreftelse for kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Dato \_\_\_\_\_ Signatur (Kjøper 1) \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_ Signatur (Kjøper 2) \_\_\_\_\_

# Følg oss



[kvednatunethageby.no](http://kvednatunethageby.no)



[/kvednatunethageby](https://www.facebook.com/kvednatunethageby)



[#kvednatunethageby](https://www.instagram.com/kvednatunethageby)

# Kontakt oss



**OLAV JENTOFT**

Eiendomsmegler MNEF

E-post: [olav@meglerhuset-rele.no](mailto:olav@meglerhuset-rele.no)

Telefon: 93 49 22 24



**ØYVIND HASSELØY**

Eiendomsmegler MNEF

E-post: [oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)

Telefon: 92 06 35 07