

Velkommen til Lebakken Torg

- Der brikkene faller på plass

Å bo sentralt i Haugesund er en avgjørelse du tar. Det handler om mer enn bare enkle hverdager, logistikk og bedagelige spaserturer til en av byens fineste restauranter. Det er et veivalg; du velger en retning over en annen.

Velger du Lebakken Torg trår du stien som tar deg til de du er glad i. Livet ditt går i retning av øyeblikkene sammen med de viktigste fremfor endeløs organisering av brikker som du aldri helt får til å falle på plass.

Bor du sentralt har brikkene en tendens til å finne veien sammen. Du får nærhet til det beste byen har å by på, slik at du kan fokusere på å vokse nærmere de som fortjener det mest. Du kan være spontan og ta initiativ

til en tur på kino, biblioteket, kafé eller oppsøke høykultur i festiviteten. Du senker terskelen for å invitere på middag når du kan handle inn på et blunk.

Og til de som insisterer på glutenfrie tacolefser sier du bare "dos sekundes". Bokstavlig talt – du er tilbake ved bordet raskere enn gjestene kan si "tacofredag".

Velger du Lebakken Torg slår du et slag for verdiene dine. Du kjøper en flott leilighet og får frihet på kjøpet.

Så vær spontan, utforsk byen, drikk masse cappuchino, handle lokalt og inviter på middag – dine nærmeste vil takke deg.

Velkommen til Lebakken Torg.

KONTAKT OSS

52 84 65 70



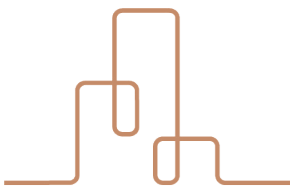
Espen Nordal
espen@autvik.no



Kai Nordal
kai@autvik.no



Illustrasjonsbilde. Detaljer vil avvike fra virkeligheten.



Innhold

Om prosjektet	4
Nærområdet	6
Heime	10
Kvaliteter i prosjektet - Innglasset balkong	12
Kvaliteter i prosjektet - Kjøkken	14
Kvaliteter i prosjektet - Vannbåren varme	15
Om oss	16
Bate	18
Borettslag	20
Fordelen med ny bolig	24
Plantegninger	30
Situasjonskart	54
Etasjeplaner	55
Fasadetegninger	60
Snittegninger	61
Reguleringskart	62
Leveransebeskrivelse	64
Romskjema	67
Salgsinformasjon	68
Prisliste	74
Budsjett	76
Arealskjema	77
Kjøpsbekreftelse	78

Om prosjektet

Alle har sine egne drømmer om den perfekte leiligheten. Derfor har vi ulike løsninger – for ulike behov. En innglasset balkong passer perfekt for livsnyterne som vil nyte kveldssola litt lenger. Opp til tre soverom gir god plass til familien, eller kanskje du vil gjøre ett om til tidenes hjemmekontor? Velger du varianten med to bad får alle tiden de trenger på morgenen.

VARM OG ENERGIEFFEKTIV

Vannbåren varme sørger for at små og store føtter alltid får noe godt å stå på – uten at du går på kompromiss med lommeboken eller miljøet. I Lebakken Torg kan du nyte varmen med god samvittighet.

JA TAKK BEGGE DELER

Å bo sentralt går ofte på bekostning av fredfulle uteområder. Men i Lebakken Torg sier vi ja takk begge deler og tilbyr sentral beliggenhet der vi har lagt ned

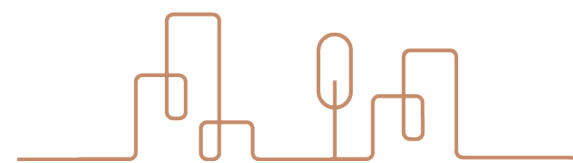
ekstra innsats i torget på bakkeplan og uteområdet på taket – slik at du kan legge opp til lune sosiale sammenkomster når solen skimter til – sjelden vare så tett på sentrum.

Velger du en av leilighetene med innglasset balkong kan du i tillegg nyte dagens siste solstråler – også når det blir kaldt.

...OG IKKE NOK MED DET

Et torg hadde ikke vært komplett uten mulighet for en trivelig handel. Derfor blir det dagligvarebutikk i underetasjen. Bare se det for deg, på en vanlig tirsdag: Du kommer hjem med ferske tomater, parmesian og pasta i handlenettet. Så ber du Siri spille Con te partirò av Andrea Bocelli og lager en deilig middag.

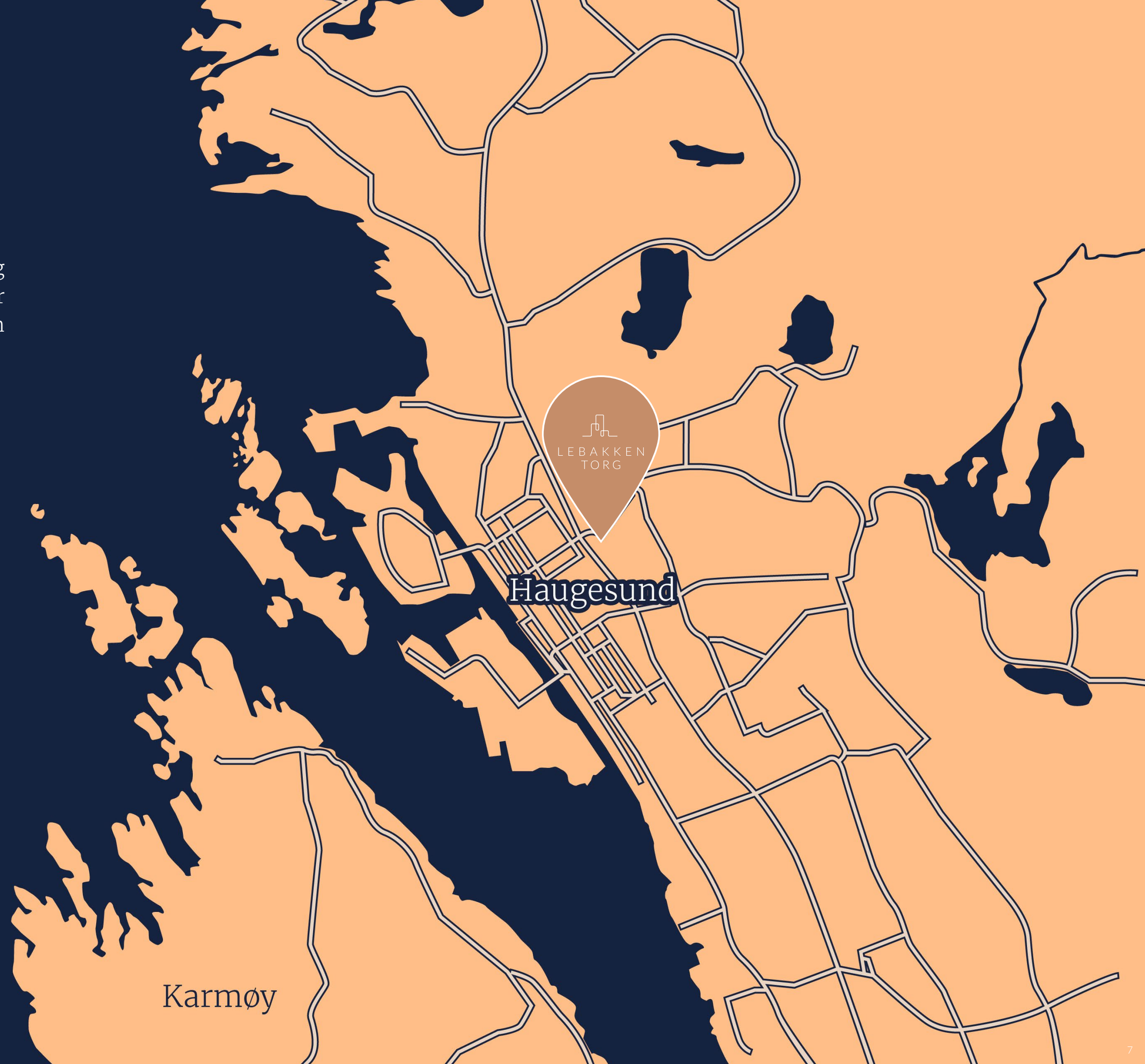
Det er rigget for hverdagsmagi i Lebakken Torg.



Illustrasjonsbilde

NÆROMRÅDET

Velkommen til Lebakken Torg
– et boligprosjekt som plasserer
deg midt i hjertet av alt som
Haugesund har å tilby!





The Strand

Vardafjellet

Haugesund
Sparebank Arena

Edda Kino

Haugesund
Folkebibliotek

Haugesund
sykehus

Høgskolen

Markedet

Festiviteten

Haugesund teater

Haraldsgata

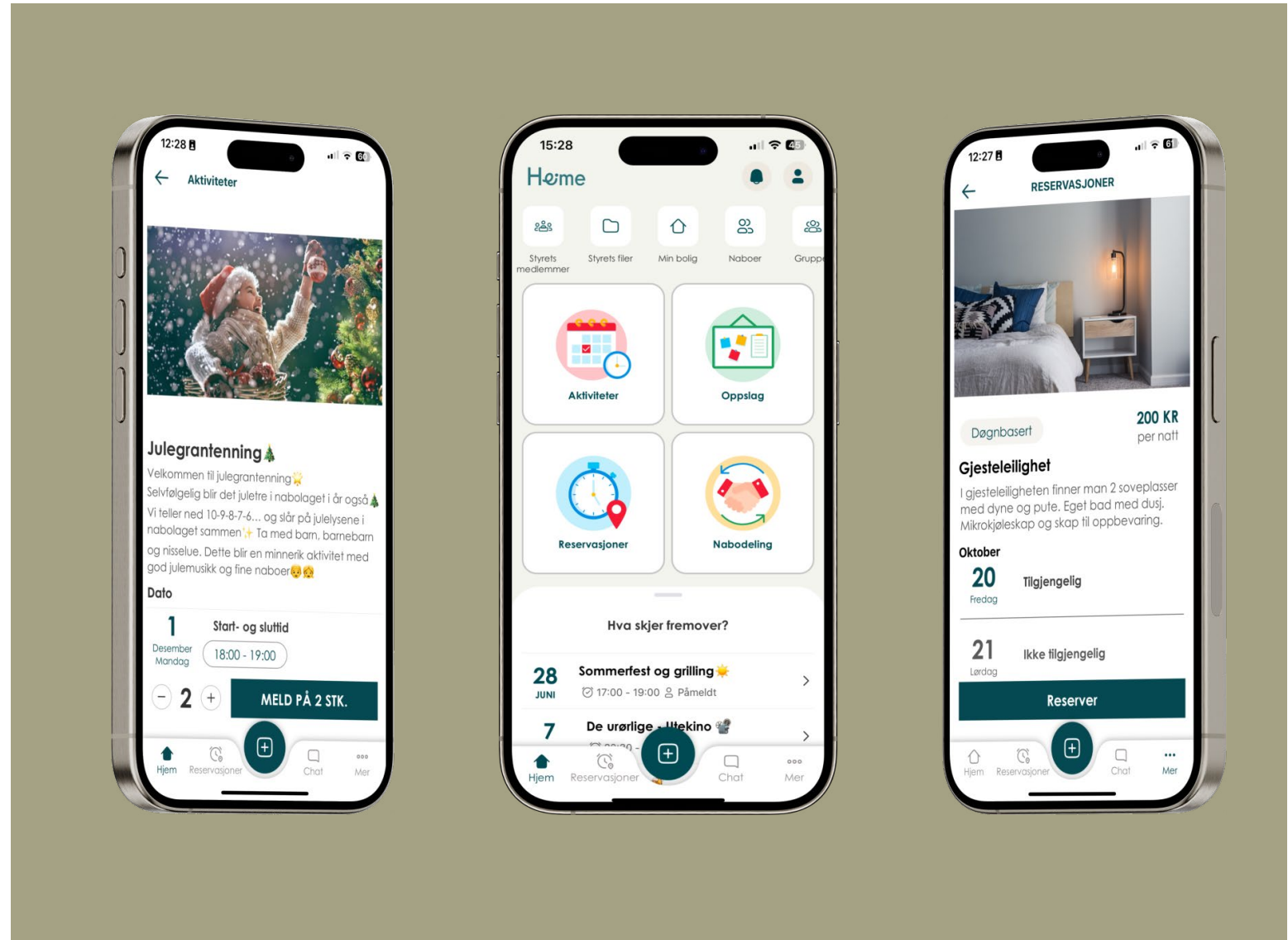
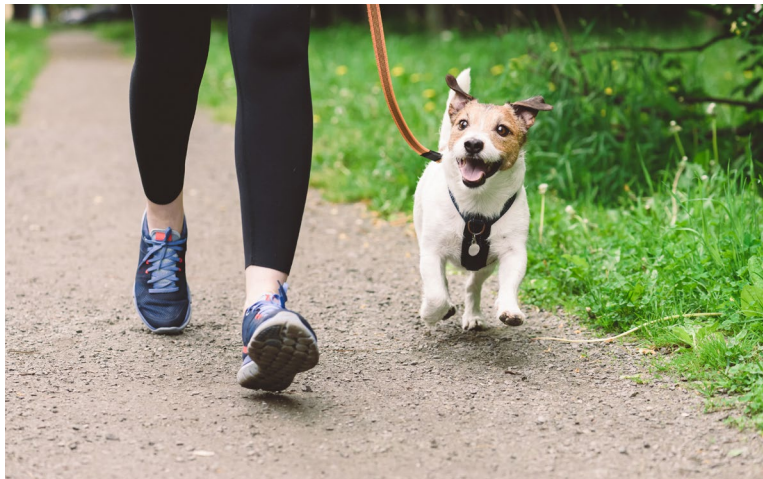
Kaien

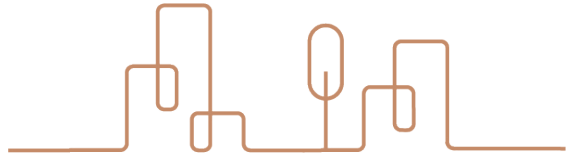
Risøy broen



Et bo- og trivselskonsept for beboere i boligprosjekter og nabolag

Gled deg til å bo i et Heime-prosjekt! Vi vil at du skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag i din nye bolig. Ja, til og med fra før du flytter inn. Gjennom det anerkjente bo- og trivselskonseptet Heime hos Bate, tilrettelegger vi for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer, også før innflytting. Deltakelse er selvsagt helt frivillig, men en varm anbefaling!





KVALITETER I PROSJEKTET

Innglasset Balkong

Opplev kombinasjonen av innendørs komfort og utendørs nytelse i Lebakken Torg!

Vi tilbyr deg noe ekstraordinært - flere av leilighetene i Lebakken kommer med balkong som er innglasset.

Tenk deg å sitte i din innglassede balkong mens du ser solnedgangen vest i havet, eller når morgensolen sniker seg forsiktig frem i øst. Ved å innlemme uterommet i din leilighet får du muligheten til å bruke uteområdet hele året.



KVALITETER I PROSJEKTET

Kjøkken

Vi vet at kjøkkenet er hjertet i ethvert hjem, derfor vil vi samarbeide med en god og kvalitetsbevisst kjøkkenleverandør. Med fokus på funksjonalitet og tilpasningsevne skal vi levere kjøkken som oppfyller dine ønsker og behov.

I tillegg til å levere et moderne og tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer, vil vi også kunne tilby et bredt spekter av garderobeløsninger som skaper funksjonelle og stilfulle rom.

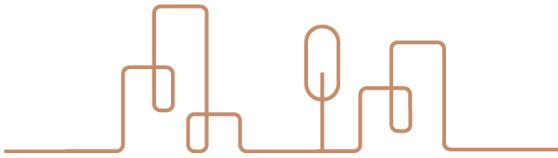


Illustrasjonsbilder



Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme er en god løsning for deg som ønsker en behagelig og jevn varmefordeling. Ved å utnytte vannets naturlige varmeledningsevne får du en varme som sprer seg jevnt og behagelig gjennom gulvflaten i kjøkken, stue og gang. Et sentralt varmepumpesystem sørger for energieffektiv gulvvarme i alle boligene, og tappevann kommer fra egen varmtvannsbereder i hver bolig.



OM OSS

Lebakken Torg er et samarbeidsprosjekt mellom A. Utvik og Bate – to bedrifter med stor erfaring innenfor boligutvikling og boligforvaltning. Så hvem er vi?

A. Utvik

Over 100 års erfaring – Din trygghet

A. Utvik er en familiebedrift med over 100 års erfaring i å skape gode hjem på Haugalandet og i omegn. Erfaringen brukes til å hjelpe folk realisere boligdrømmen – En drøm som for flere tusen har gått i oppfyllelse bare de siste årene.

Selskapet er lokalisert på Avaldsnes, og består av alt fra dyktige kunderådgivere til boligutviklere som forenes om ett mål: Å bruke erfaringen til å forenkle bolig- og flytteprosessen for kundene sine.

A. Utvik har fokus på å handle fra lokale samarbeidspartnere og er opptatt av å være med å utvikle Haugalandet. Konsernet er stolt sponsor av ulike lokale idrettslag og frivillige organisasjoner. For historien har vist at kvalitet og samfunnsansvar går hånd-i-hånd.

Velkommen til A. Utvik!



Espen



Hanna



Arne



Kai



Linda



Bilder fra tidligere prosjekter av A. Utvik



Bate - hvem er vi?

Bate er Rogalands største boligbyggelag, med over 65 000 medlemmer. Vi bygger nye hjem, formidler boliger med forkjøpsrett og hjelper borettslag, sameier og velforeninger med å drifte sine boligselskap. Det betyr at vi har en stor faglig bredde, fra vaktmestere og gartnere til økonomer og jurister.

Bate har bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer helt siden 1946. I dag er hver femte bolig i Stavanger-regionen bygget av Bate. Med vår lange erfaring og solide kompetanse gir vi deg den tryggheten du trenger i hverdagen og i hjemmet ditt gjennom smart forvaltning,

nyttige tjenester og personlig rådgivning. Vi har kontorer i Stavanger og Haugesund, og rundt 110 medarbeidere. De aller fleste jobber ved vårt hovedkontor på Mariero i Stavanger.

Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle. Det er visjonen vår - og sier alt om hvorfor det er så kjekt å jobbe i Bate. Vi er eid av medlemmene våre, og jobber for at de skal bo godt - både der de bor i dag, og i sitt neste hjem.

Bate er et gammelt norsk ord som betyr fordel.



Borettslag

97% av alle nyboliger som selges i Haugesund er i borettslag. Dette er det gode grunner for. Forskjellen mellom selveier og borettslagsleiligheter har blitt mindre de siste årene. Dette har ført til mindre skepsis, og flere får øynene opp for fordelene med denne modellen. Både selveie og borettslag er trygge eierformer hvor du har samme rettighetene uansett hvilken du velger. For eksempel, hvis du skal selge boligen en gang i fremtiden gjøres det på samme måte som selveier. Det kan faktisk være enklere å selge en leilighet i borettslag – særlig hvis du allerede har betalt ned mye av lånet.

I tillegg finnes det andre fordeler. Du har blant annet stordriftsfordeler som lav pris på forsikringer, TV, internett og kommunale avgifter, en lav inngangsbillett til boligmarkedet, avdragsfrihet, medlemsfordeler hos forretningsfører, m.m.

Kjøp bolig med finansiering

«Du skaffer 30%, vi ordner resten». Ja, det er faktisk så enkelt. Fellesgjeld er et lån som utbygger har tatt opp for å bygge boligene.

Borettslaget er ansvarlig for hele lånet – og du er kun ansvarlig for den delen av lånet som er knyttet til boligen din. Hvis du selger boligen, så overtar den nye eieren lånet og fortsetter der du slapp.

Du er ikke ansvarlig for naboens manglende betaling.

Borettslagene Vi er involvert i har alltid sikrings-ordninger som sørger for at du aldri vil bli ansvarlig dersom en nabo skulle unnlate å innbetale sine fellesutgifter. Det er dermed ingen grunn til bekymring for at du må stå ansvarlig for andres mislighold av lånet.

Avdragsfrihet

Lånet i borettslaget løper som regel over 40 år, hvorav 10 år er avdragsfrie. Dette innebærer at du har mye lavere felleskostnad de 10 første årene og kan disponere dine midler på måten du selv ønsker. Dette gjør at du har god tid til å tilrettelegge din egen økonomi.

Finansiering og felleskostnader

Les mer om forskjellige måter å finansiere en andelsleilighet på og hva felleskostnadene inkluderer på side 21 i prospektet.

HUSK! I en borettslagsleilighet er alt inkludert i månedlige felleskostnader, for eksempel kommunale avgifter. Dette er kostnader du vil få egne fakturaer på i en selveierleilighet. Her får du altså alt på 1 faktura, enklere blir det ikke!

Myter

"Jeg står ansvarlig for naboens mislighold".

- ⊗ Gjennom sikringsordningen så vil du aldri stå ansvarlig for naboens eventuelle mislighold av fellesgjelden.

"Jeg får ikke skattefradrag på fellesgjelden".

- ⊗ Du får skattefradrag på lik linje som selveier, forutsatt du har skattbar inntekt.

"Mange borettslag går konkurs".

- ⊗ Dette er også en myte. Alle borettslag har en forretningsfører som følger opp finansielle forpliktelser, i tillegg til å ha regnskapsfører og revisor. Dette sørger for at borettslaget svært sjeldent vil havne i posisjon til å gå konkurs.

"Jeg må ha tillatelse for å pusse opp".

- ⊗ Du disponerer boligen og pusser opp når du vil.

"Jeg kan ikke leie ut i et borettslag".

- ⊗ Det er korrekt at utleie i et borettslag er regulert, men fortsatt fullt mulig. Fordelen med begrensningene er at de er med å skape stabile og gode nabolag.

"Det er vanskelig å selge en borettslagsleilighet videre".

- ⊗ Vi mener det motsatte og har grunnlag for påstanden. I og med at prisen på en borettslagsleilighet er innskuddet, vil den også være lettere å selge dersom det skulle være aktuelt. I tillegg slipper kjøperen av boligen din å betale dokumentavgift, som er 2,5% av totalpris.

"Dersom jeg betaler ned på lånet betaler jeg for naboens også".

- ⊗ Dersom du gjennom IN-ordningen nedbetaler på lånet, gjelder dette KUN din andel av lånet. Naboens har fortsatt samme andel av lånet etter du har gjort en innbetaling. Fordelen med å betale ned på lånet er å få en lavere månedskostnad.

*Hentet fra finn.no januar 2025



Et smart og fleksibelt alternativ til selveier.



Å kjøpe bolig i et borettslag er for mange en trygg og god eierform – vel så smart valg som selveier. Her er seks gode grunner til hvorfor borettslag kan være et godt valg.

1. Lettere å komme inn på boligmarkedet
Du trenger ikke betale hele kjøpesummen med én gang. En del er dekket av lånet som borettslaget har tatt opp. Du betaler kun innskuddet (egenandelen), som ofte er betydelig lavere enn totalprisen.

Lånet kan i praksis sammenlignes med et vanlig boliglån – forskjellen er bare at det er borettslaget som har lånet, ikke du personlig. Du har likevel mulighet til å nedbetale hele eller deler av din andel når det passer deg. Om ønskelig kan du også refinansiere denne gjelden i en annen bank, dersom du får bedre vilkår enn det som er avtalt i borettslaget.

2. Mer økonomisk pusterom
Mange borettslag tilbyr avdragsfrihet på lånet deførste årene. Det betyr at du kun betaler renter i starten –og ikke begynner å betale ned lånet før senere. Dette girdeg lavere månedskostnader og bedre økonomiskpusterom. Hvis du ønsker det, kan du i tillegg finansiere din andel av lånet i egen bank.

3. Betal ned når det passer deg
IN-ordning (Individuell Nedbetaling) lar deg betale ned hele eller deler av fellesgjelden når det passer deg. Det gir deg mulighet til å tilpasse månedskostnadene som du selv ønsker. Her har du god fleksibilitet.

4. Ikke la deg skremme av månedlige kostnader
Mange ser på felleskostnadene i et borettslag og tenker at summen virker høy. Men dette inkluderer utgifter du uansett må betale som selveier – bare samlet i én månedlig kostnad.

Felleskostnadene dekker ofte:

- Renter på lånet (samme som et vanlig boliglån)
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Oppvarming
- TV/internett

Sammenligner vi to nye leiligheter til 5 000 000 kr – én i borettslag og én som selveier – ser vi at månedskostnaden er omtrent lik. Men i borettslag får du mulighet til å bo hele **4 200 kr billigere i måneden** de første 10 årene.

5. Sikringsordning gir ekstra trygghet
Alle borettslag fra A. Utvik og Bate er tilknyttet en sikringsordning hvor boligeierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Dersom en nabo ikke betaler felleskostnadene sine, vil boligen etter hvert tvangsselges og ordningen dekker de uteblitte kostnadene i forbindelse med dette.

6. Forutsigbarhet og mindre hodebry
I et borettslag tar man vare på bygget og fellesarealer sammen. Det gir trygghet og ofte lavere vedlikeholdskostnader over tid. Om det skulle være behov for oppgraderinger – som nye balkonger eller vedlikehold – kan borettslaget ta opp felles lån for dette.

I et selveiersameie må hver eier i slike tilfeller ta opp personlig lån og stå for sin del av kostnadene selv, eventuelt et felles lån med vesentlig dårligere betingelser enn i et borettslag.

Sammenligning – borettslag vs. selveier

KOSTNADSPOST	BORETTSLAG	SELVEIER	KOMMENTAR
Totalpris	5 000 000	5 000 000	Lik for begge
Fellesgjeld/lån	3 750 000	3 750 000	Samme lånebeløp
Innskudd/egenkapital	1 250 000	1 250 000	Betales av kjøper
Lånekostnad begge	17 540	21 740	Lavere i borettslag grunnet avdragsfrihet
Driftskostnad	3 400	3 400	Samme for begge
TV/Internett	499	499	Samme for begge
Total månedskostnad	21 439	25 639	Borettslag: ca 4 200 lavere

Dette gjelder år 1-10 med dagens rentenivå. Tall i tabell er gitt med samme belåningsgrad og rente på begge eierformer.



Fordelen med ny bolig

1. Kjøp med 2025-pris – overta med 2027 verdi

Kjøper du bolig i Lebakken Torg så er det til en fast avtalepris, ingen overraskelser! Ta med deg eventuell prisstigning frem til overtakelse.

2. Spar tid og penger på oppussing

Med en ny bolig kan du flytte rett inn uten behov for kostbar og tidkrevende oppussing. Alt er nytt og moderne, klart til å bli ditt komfortable og stilfulle hjem.

3. Sett ditt eget preg på boligen

Ved å kjøpe tidlig i prosessen får du muligheten til å tilpasse boligen etter dine personlige preferanser. Velg farger, materialer og designelementer som passer din stil og skap et hjem som er unikt for deg.

4. Kvalitet og komfort

Våre nye boliger tilfredsstiller standardene for teknisk kvalitet og bærekraft. Du kan forvente god isolasjon, godt inneklima og moderne løsninger som bidrar til en bedre levekvalitet for deg.

5. Lavere omkostninger ved kjøp

Ved kjøp av en ny bolig er dokumentavgiften basert på tomteverdien, ikke hele kjøpesummen. Dette gir besparelser sammenlignet med kjøp av brukt bolig.

6. Forutsigbare faste kostnader

Med en ny bolig kan du glede deg over forutsigbare faste kostnader. Energivennlige løsninger og moderne byggstandarder bidrar til lavere energiforbruk og reduserte driftskostnader. I tillegg får borettslag stordriftsfordeler og fordelsaktige priser på for eksempel forsikring, tv/ internett, kommunale avgifter og annet.

7. Fem års garanti:

I henhold til Bustadoppføringslova har du fem års reklamasjonsrett på boligen din, jf. Bustadoppføringslova § 12 og § 30. Dette gir deg tryggheten ved å vite at eventuelle feil eller mangler blir håndtert i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

8. Gunstig finansiering

Et borettslag tilbyr gode finansielle betingelser. Vi legger opp til minimum 10 års avdragsfrihet i dette prosjektet. Med konkurransedyktige rentesatser og fleksible lånebetingelser hjelper vi deg med å realisere drømmen om ditt eget hjem på en økonomisk forsvarlig måte.

9. Trygghet med solide aktører

Med vår lange erfaring og gode omdømme er vi din partner gjennom hele prosessen. Vi er her for å sikre at du får den beste opplevelsen av å kjøpe en ny bolig.



Finansiering

ALTERNATIV 1

– Betal innskuddet på boligen

Du betaler innskuddet (30 % av kjøpesum) og overtar fellesgjelden (70 % av kjøpesum). Innskuddet betales direkte til utbygger innen overtakelse og du betjener fellesgjelden via de månedlige felleskostnadene i borettslaget. Det er lagt opp til avdragsfrihet på minimum 10 år på fellesgjelden og da betaler du kun renter på din andel av fellesgjelden i denne perioden. Avdrag på din andel av fellesgjelden starter å løpe når avdragsfriheten er utgått.

ALTERNATIV 2

– Betal inn hele eller deler av fellesgjelden

Som kunde kan du betale ned hele eller deler av fellesgjelden når du selv ønsker. Jo mer du betaler ned, jo lavere vil de månedlige felleskostnadene på boligen bli. Dersom du betaler inn hele fellesgjelden løper kun utgifter til borettslaget i form av felleskostnader for drift. Nedbetalingen av fellesgjeld foretas via IN-ordning (individuell nedbetaling).

IN-ORDNING

(Individuell nedbetaling)

Borettslaget vil etablere IN-ordning, som gjør at andelseierne kan velge å betale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, som beskrevet i alternativ 2.

FELLESKOSTNADER

I et borettslag deles de felles månedskostnadene i to kategorier, drift og fellesgjeld.

Felleskostnader drift består blant annet av kommunale avgifter, drift og vedlikehold, strøm i fellesarealer, renovasjon, forretningsførsel og bolig og styrehonorar. Her dekkes det meste av hverdagen i en forutsigbar faktura fra borettslaget. Innboforsikring og eget strømforbruk i bolig kommer utenom dette.

Felleskostnader fellesgjeld består av renter og avdrag på fellesgjeld. Som tidligere nevnt er de 10 første årene avdragsfrie og avdrag blir nedbetalt over en periode på 30 år. Total løpetid på fellesgjeld er 40 år.

Lebakken Torg Borettslag vil være sikret mot tap av felleskostnader gjennom sikringsordningen. Dette gjør at andelseiere er forsikret mot å bli ansvarlig for andres felleskostnader.

DU SLIPPER Å GÅ I BANKEN!

Vi har løsningen for deg! Hos oss har alle mulighet for å kunne eie sin egen bolig. I våre prosjekter er det lagt opp til gode finansielle løsninger. Gjennom vår samarbeidspartner LeieEie AS kan vi tilby en vei inn på boligmarkedet for deg som har god økonomi, men mangler noe egenkapital. Vi Vi gjør oppmerksom på innbetalingen ikke kan skje før byggelånet er konvertert til ordinært lån. Det betyr at det vil gå litt tid fra du overtar boligen til du kan betale ned.

DU SLIPPER Å GÅ I BANKEN

A. Utvik

Innskudd - Du betaler 30 % av kjøpesummen, vi ordner resten. Alle boligprosjektene til A. Utvik og samarbeidspartnere er utformet som borettslag. Det gir gunstig finansiering og lav inngangsbillett.

LEIEEIE

For deg som mangler egenkapital men har betalingsevne. Du leier boligen av LeieEie og sparer samtidig opp en månedlig rabatt som er ca. en tredjedel av leiebeløpet.



LeieEie AS er en av Norges ledende tilbydere av boligkjøpsmodeller som gjør det lettere å komme inn på boligmarkedet med lav egenkapital.

Vår boligkjøpsmodell Leie-til-Eie lar deg leie en bolig med en opsjon på å kjøpe den etter en bestemt periode. Dette gir deg muligheten til å samle egenkapital og forbedre kredittverdigheten din mens du bor i boligen. Vi brenner for eierlinjen i det norske boligmarkedet, og gjør det mulig for flere å komme seg inn på boligmarkedet.

Hos LeieEie AS er vi stolte av å kunne bidra til at flere får oppfylt boligdrømmen på en trygg og forutsigbar måte.



Trygghetsgarantien

– Et unikt tilbud for våre kunder

Å investere i en ny bolig hos A Utvik AS og Bate er en avgjørelse vi ønsker skal være helt bekymringsløs for deg. Vi er stolte av å presentere vår unike Trygghetsgaranti som er designet spesielt for å sikre deg som kjøper mot uforutsette hendelser som kan påvirke din privatøkonomi og dermed også din boliginvestering.

FORMÅL

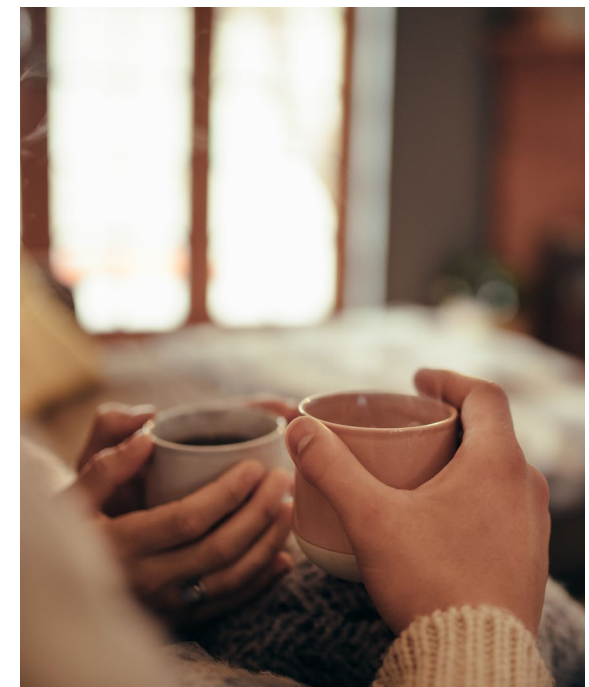
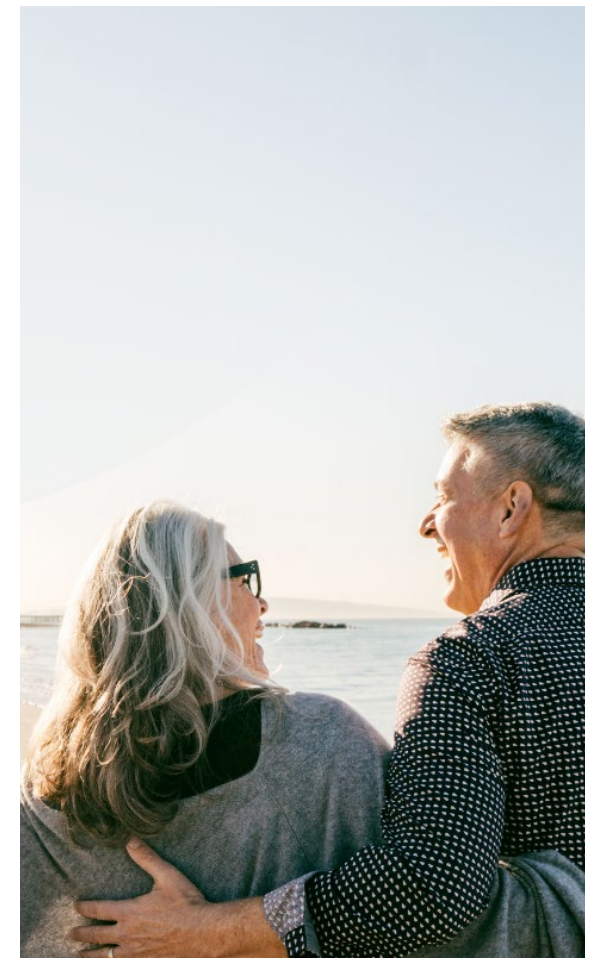
Vår Trygghetsgaranti er skapt for å gi deg ekstra sikkerhet og trygghet gjennom boligkjøpsprosessen. Vi forstår at livet bringer med seg uforutsette situasjoner, og vår garanti er utformet for å støtte deg gjennom slike vanskelige tider.

NÅR GJELDER TRYGGHETSGARANTIEN?

Trygghetsgarantien trer i kraft hvis du eller din partner opplever:

- Arbeidsledighet ved oppsigelse fra arbeidsgiver, etter at kjøpekontrakten er signert.
- Sykdom som resulterer i varig inntektstap og ikke dekkes av forsikring.
- Dødsfall hos ektefelle/partner.

Hvis garantien tas i bruk, kanselleres kjøpekontrakten uten ekstra kostnader.



Flyttehjelpen

Da foreldrene til Gunvor gikk bort fikk hun hjelp av datteren til å rydde ut.

– Jeg gruer meg til når jeg skal rydde ut etter dere, fikk hun høre.

Kommentaren vekket noe i Gunvor... Hun bestemte seg for å gjøre noe og flyttet inn i borettslaget Cyanamiden i Odda sentrum. A. Utvik tok de tunge løftene slik overgangen fra hus til leilighet ble så enkel som mulig.

Kjøper du leilighet av oss får du alltid flyttehjelp inkludert.

Med flyttehjelpen følger vi deg tett fra den første kontakten og gjennom hele flytteprosessen. Vi er dedikert til å gi deg den nødvendige støtten og veiledningen slik at du kan følge deg trygg og komfortabel gjennom hvert steg. Du får et gratis flyttebirå og alt du trenger for en lett flytteprosess: Fra esker til bobleplast og alt imellom. Vi tar oss av detaljene slik at du kan fokusere på å nyte din nye bolig.



Skal du kjøpe eller selge bolig?

Når du skal selge boligen, så er det viktig å ha en trygg aktør som hjelper deg gjennom salgsprosessen. Derfor har vi har i mange år samarbeidet med Eiendomsmegler 1 Haugesund, hvor Remi og Caroline står klar til å hjelpe deg med dette.

Alle som kjøper bolig i Lebakken Torg får:

- ✓ Gratis verdivurdering av boligen som skal selges
- ✓ Godt tilbud på salg av nåværende bolig.

I tillegg tilbyr vår rådgiver Hilde Stava personlig hjelp med lån og finansiering. Hun sørger for at du får konkurransedyktige betingelser og en trygg løsning tilpasset dine behov.

Ta kontakt med Rami, Caroline eller Hilde for en hyggelig og uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien fra salg til kjøp!



Rami Herz

986 09 609

rami.herz@em1sr.no



Caroline Høyvik Holmstrøm

991 04 050

caroline.holmstrom@em1sr.no



Hilde Stava

909 24 979

hilde.stava@sr-bank.no





LEILIGHET NR:

1.1

ETASJE

2

BRA

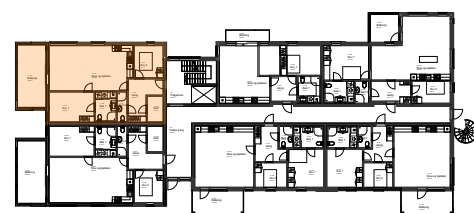
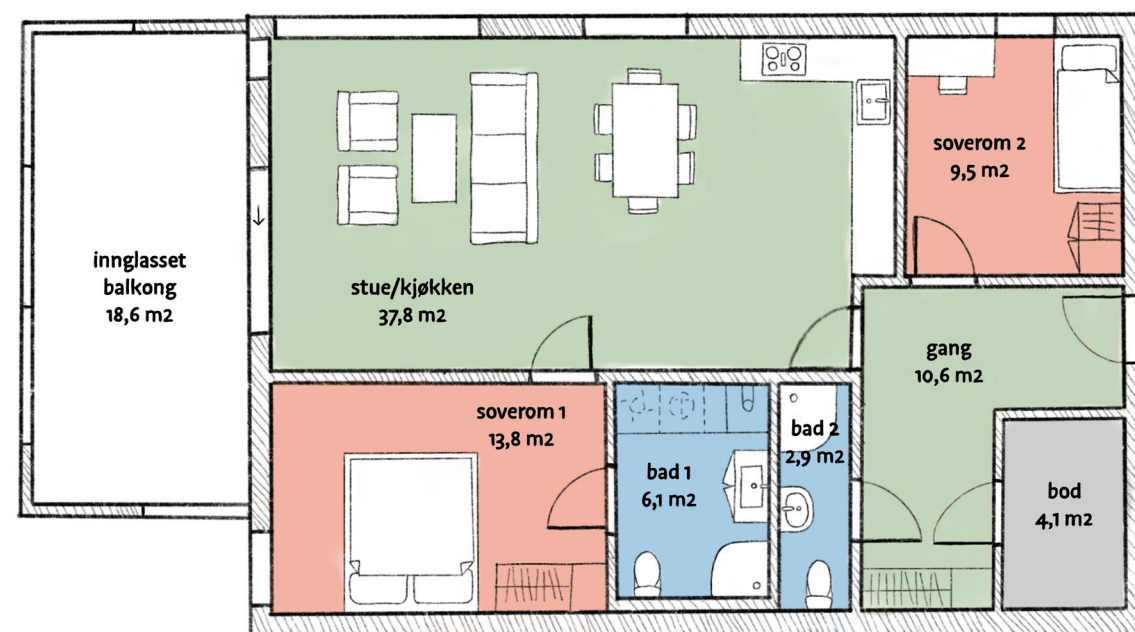
112 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

1.2



ETASJE

2

BRA

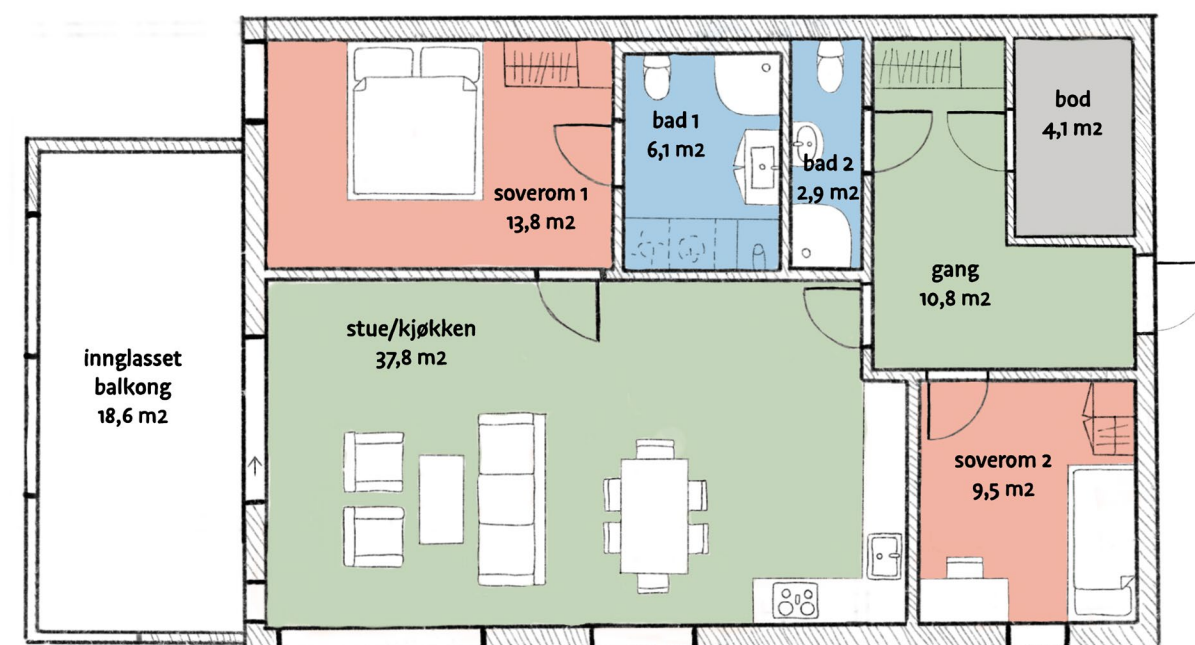
112 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2

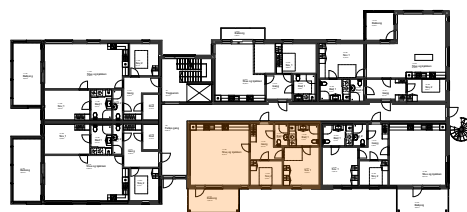
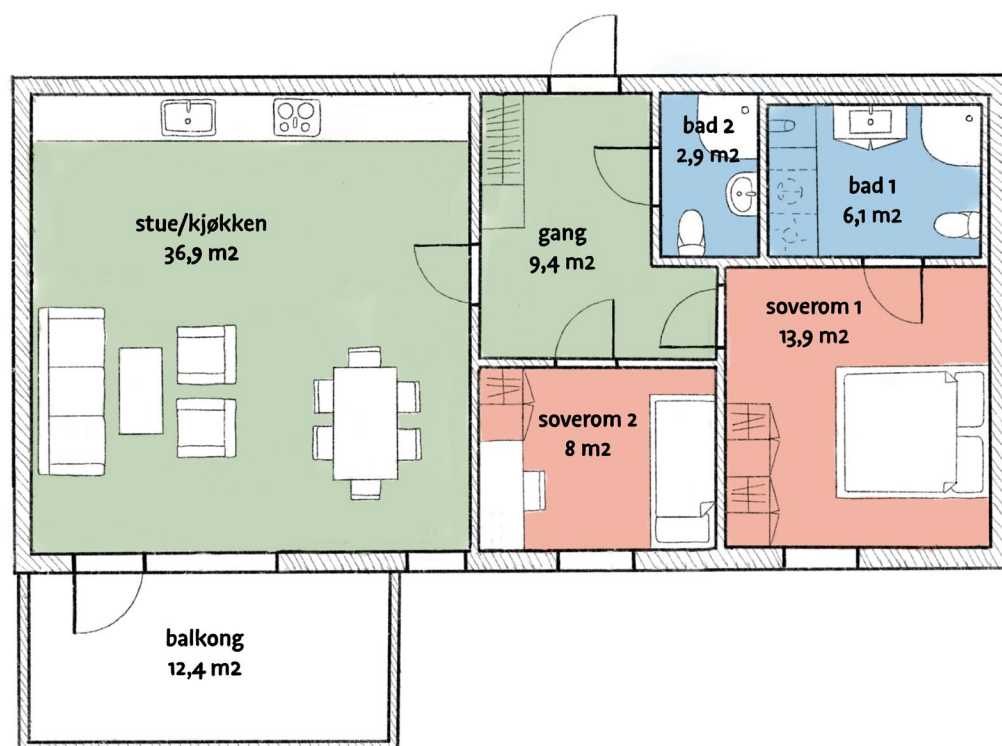




LEILIGHET NR:

1.3

ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
2	80 m ²	2	2

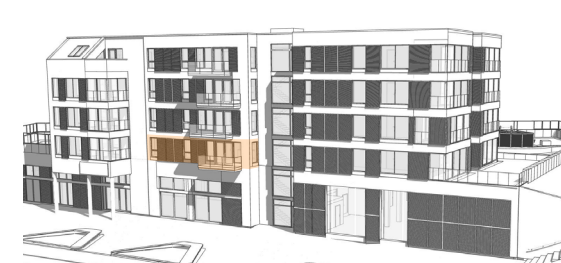
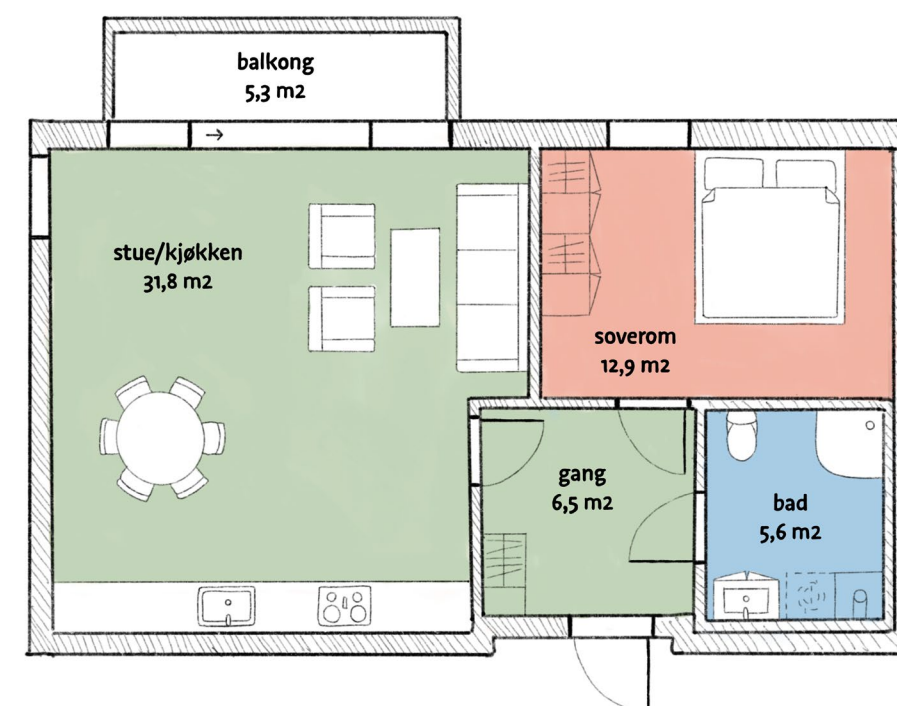


LEILIGHET NR:

1.4



ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
2	59 m ²	1	1

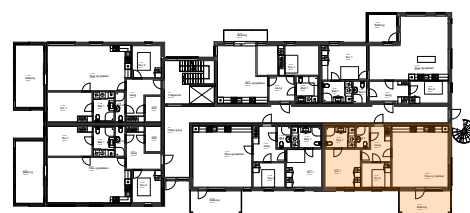
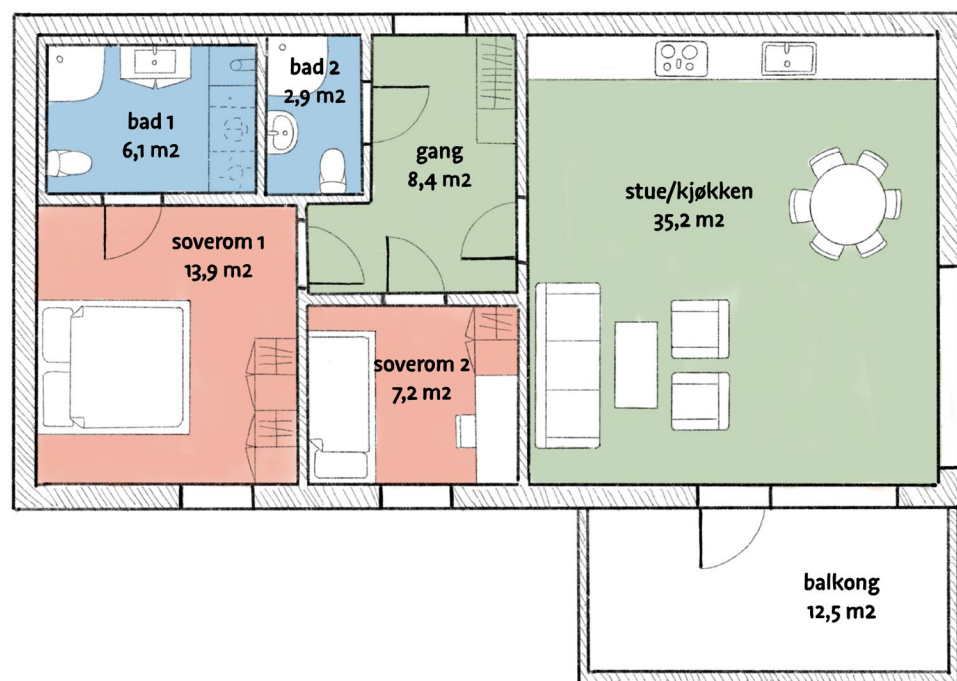




LEILIGHET NR:

1.5

ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
2	77 m ²	2	2

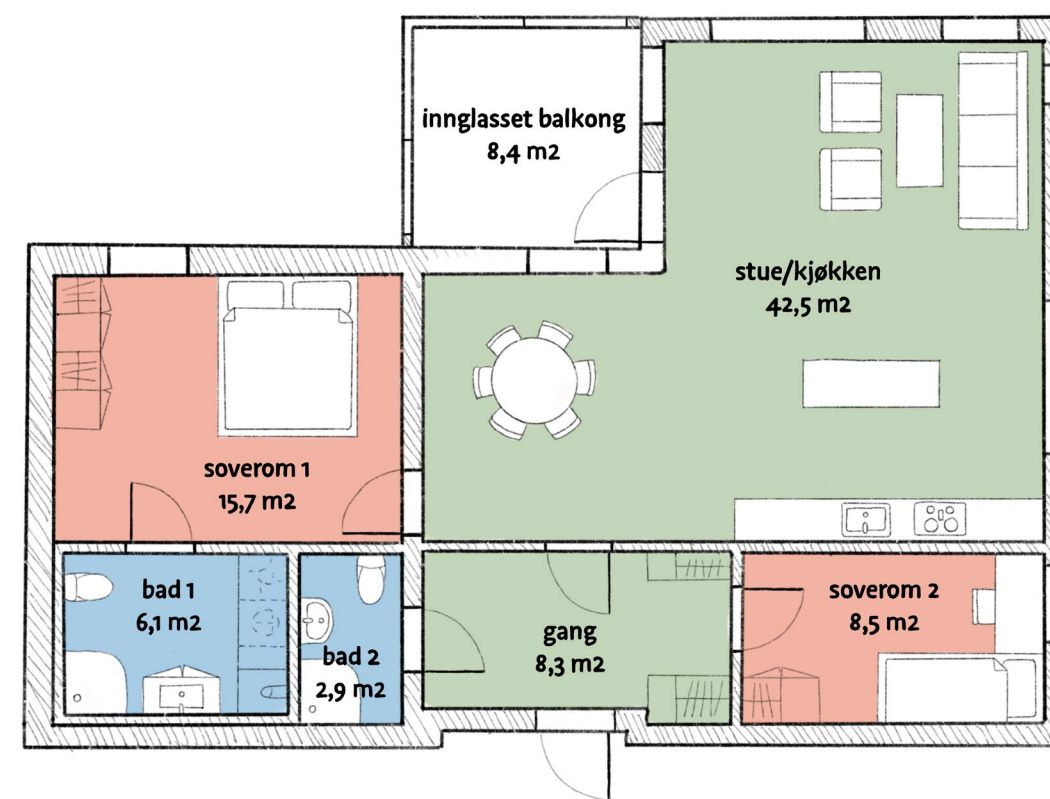


LEILIGHET NR:

1.6



ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
2	101 m ²	2	2





LEILIGHET NR:

2.1

ETASJE

3

BRA

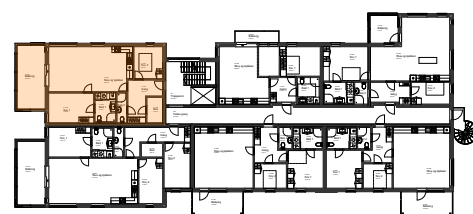
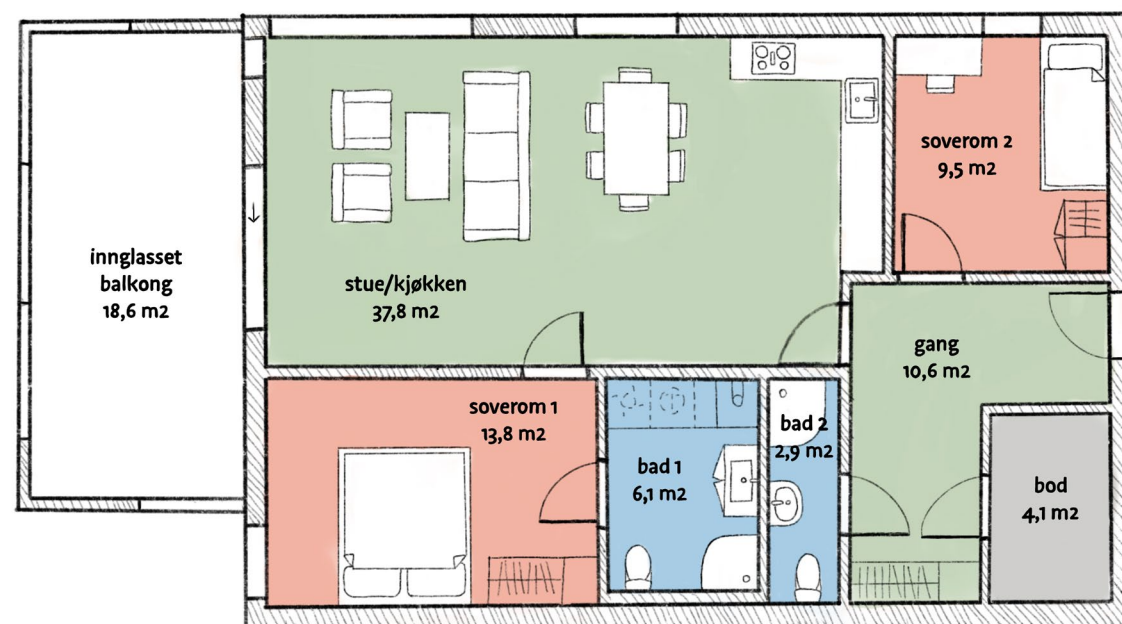
112 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

2.2



ETASJE

3

BRA

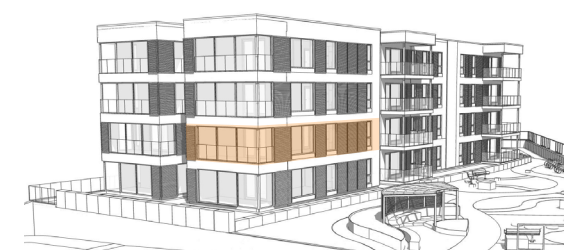
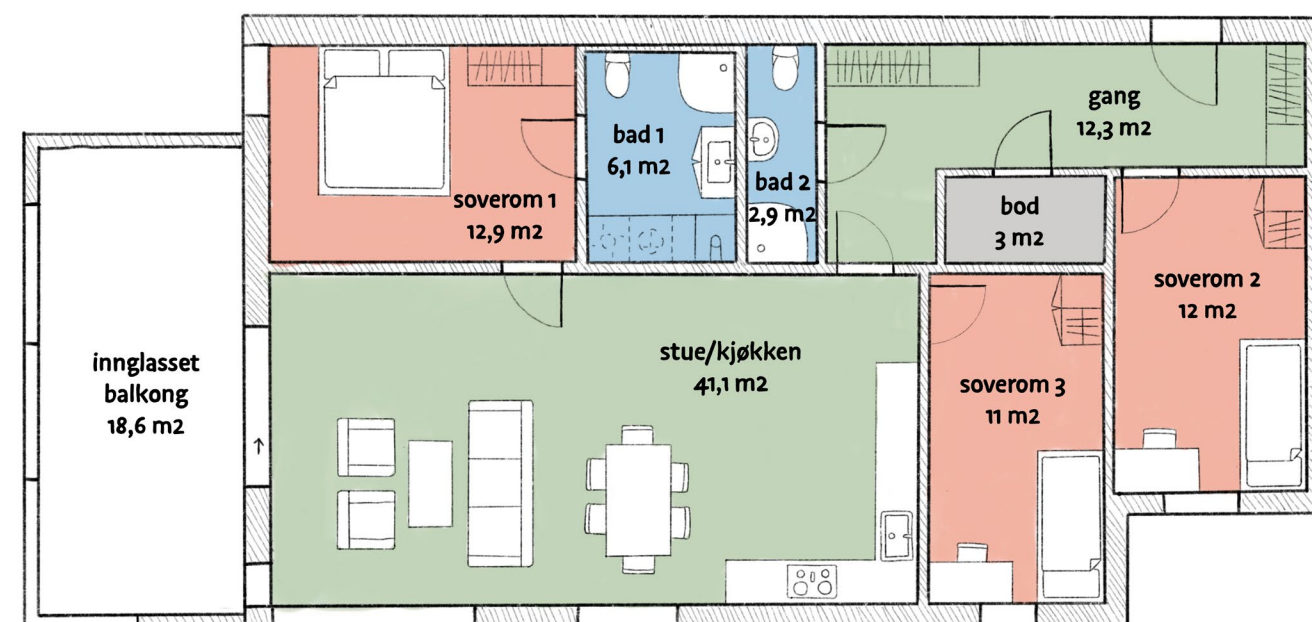
130 m²

SOVEROM

3

BAD/WC

2





LEILIGHET NR:

2.3

ETASJE

3

BRA

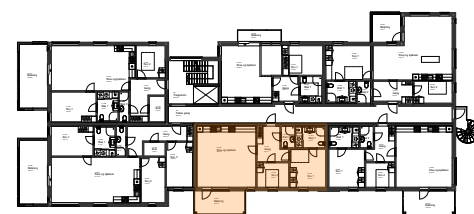
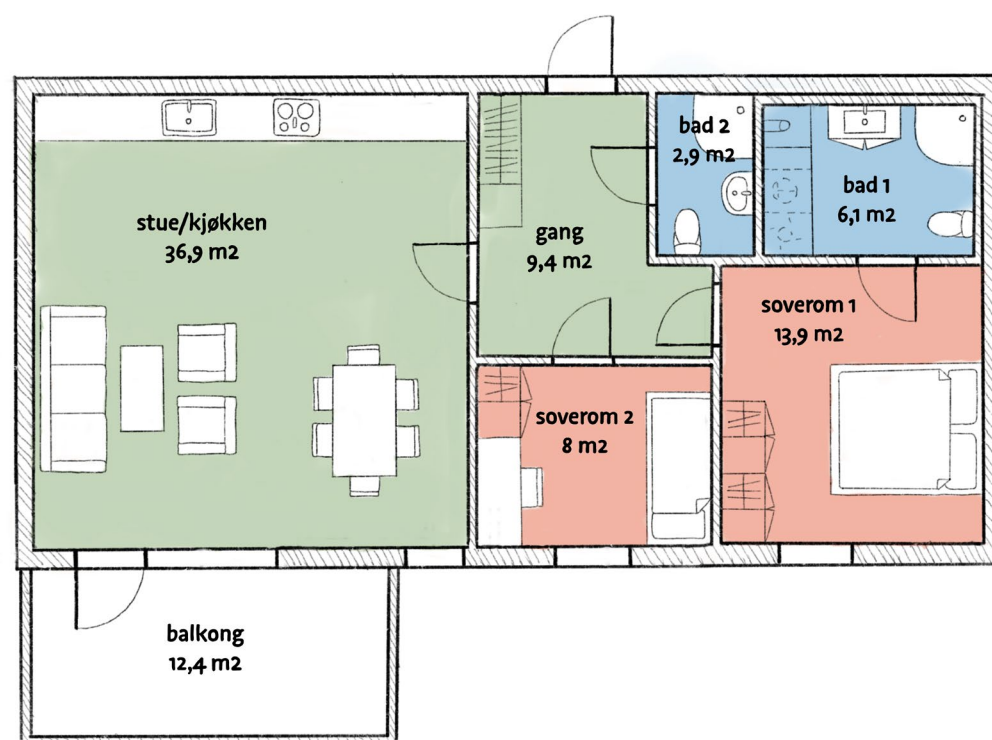
80 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

2.4



ETASJE

3

BRA

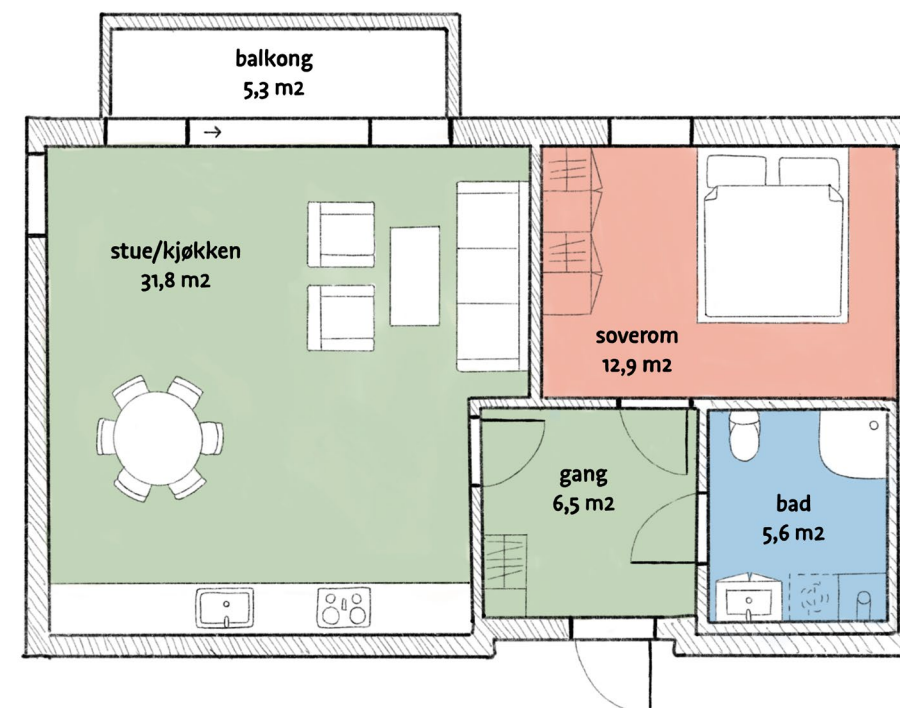
59 m²

SOVEROM

1

BAD/WC

1





LEILIGHET NR:

2.5

ETASJE

3

BRA

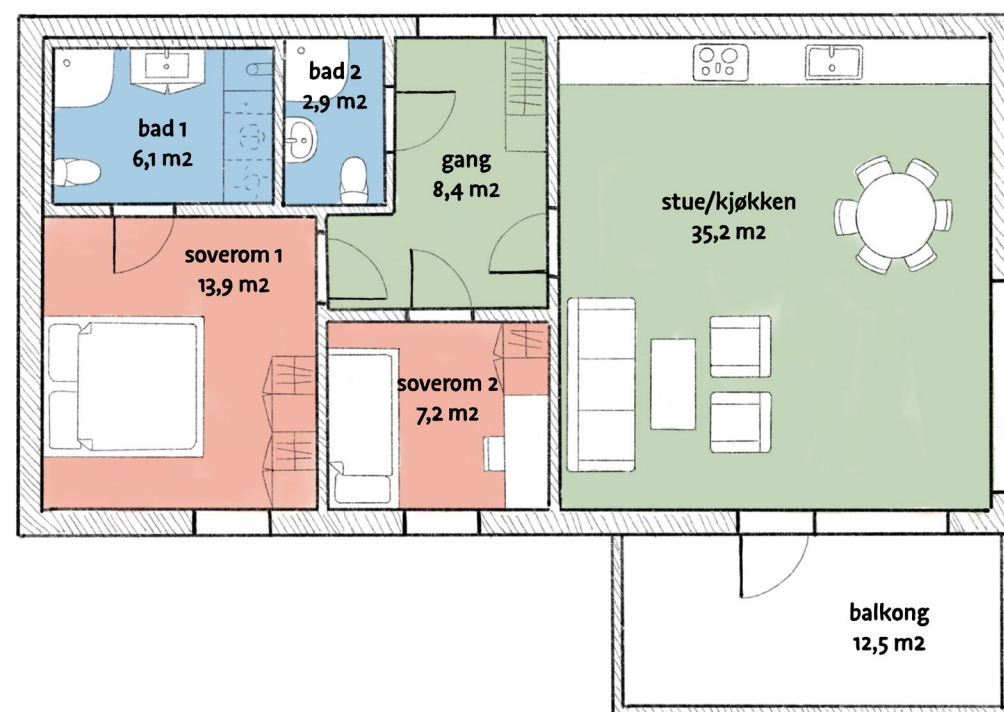
77 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

2.6



ETASJE

3

BRA

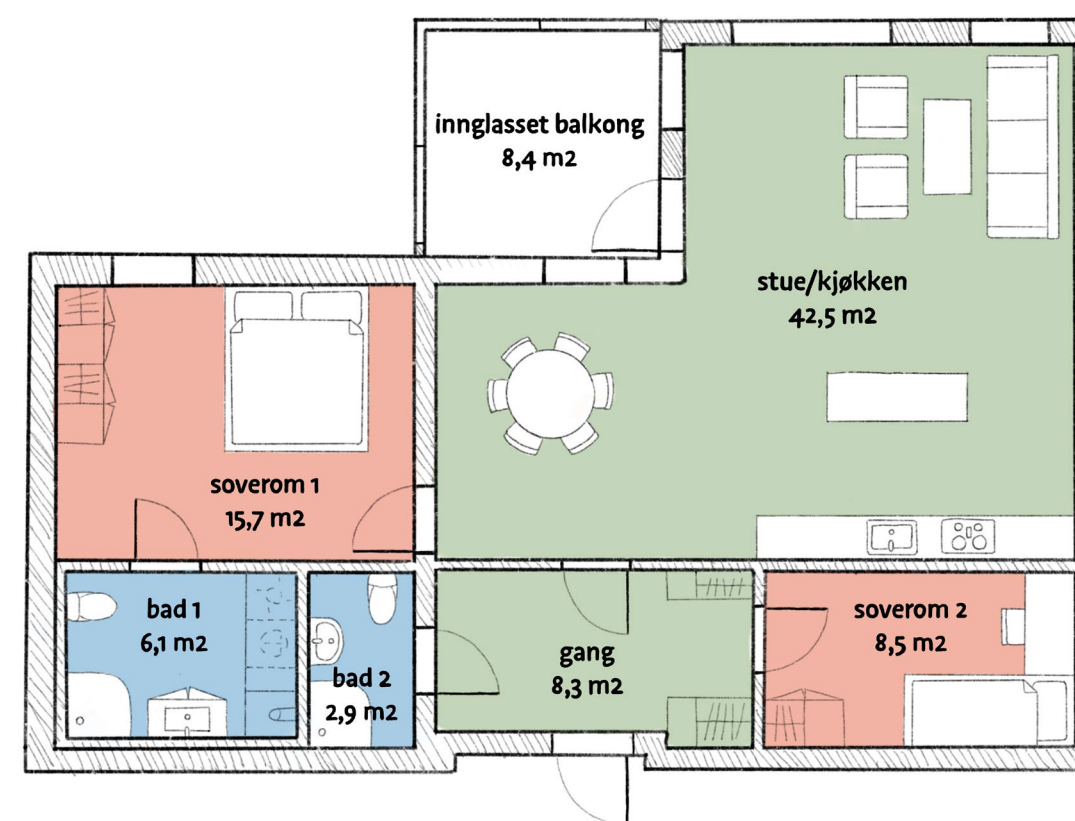
101 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2





LEILIGHET NR:

3.1

ETASJE

4

BRA

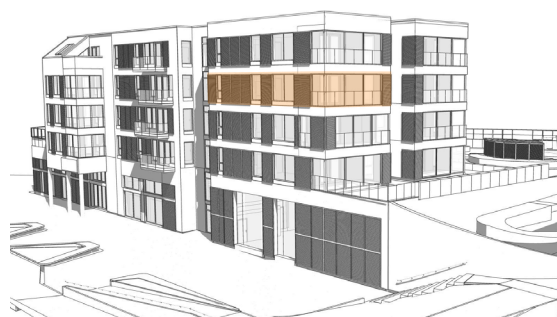
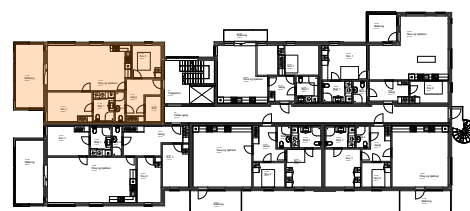
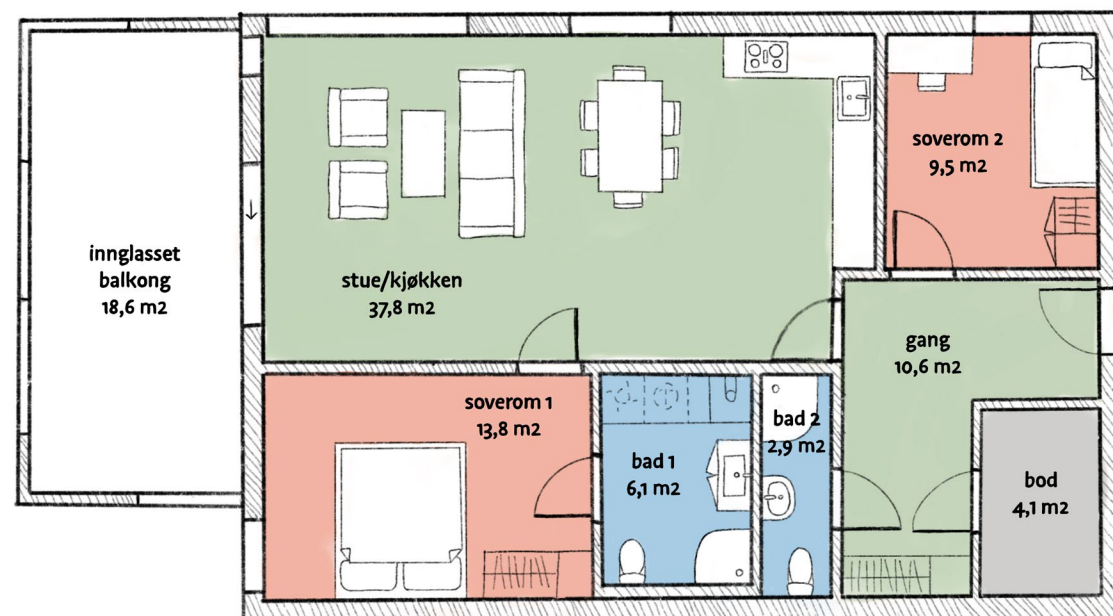
112 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

3.2



ETASJE

4

BRA

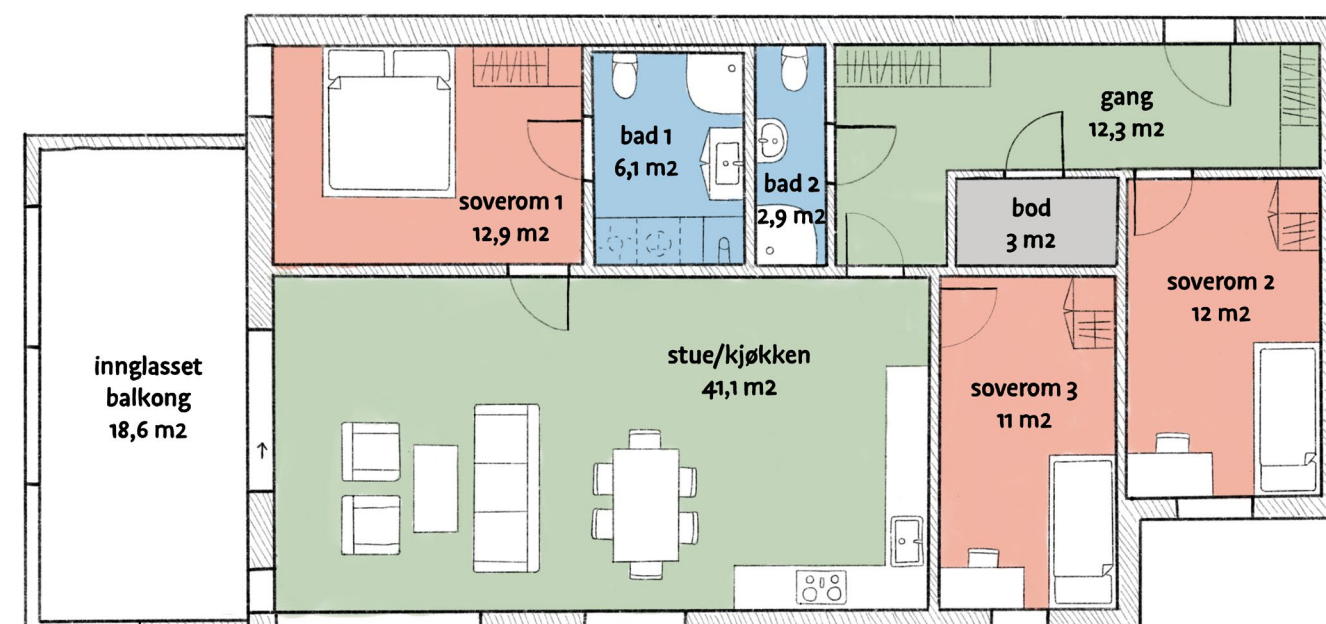
130 m²

SOVEROM

3

BAD/WC

2

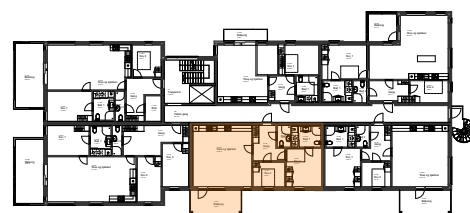




LEILIGHET NR:

3.3

ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
4	80 m ²	2	2

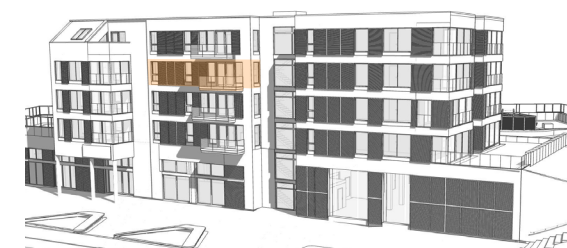
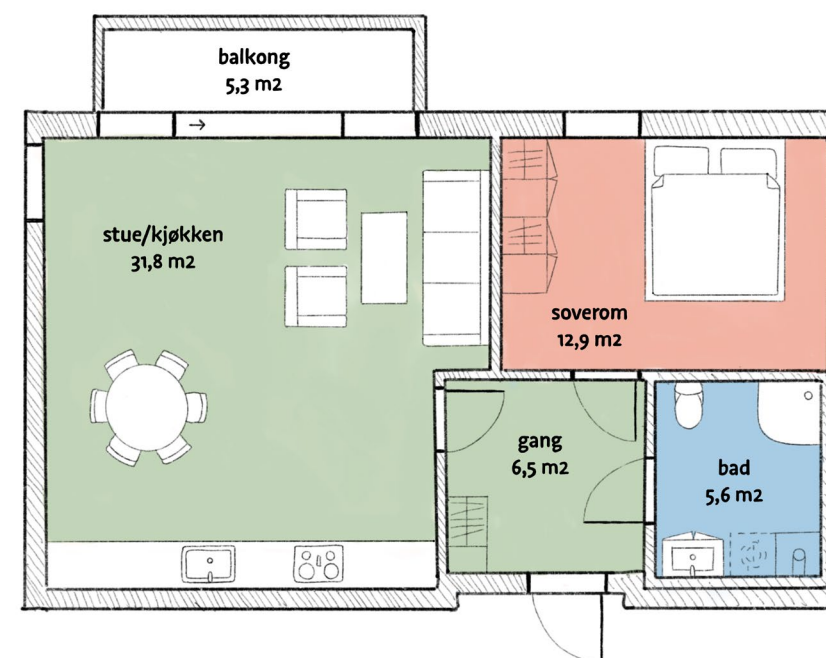


LEILIGHET NR:

3.4



ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
4	59 m ²	1	1

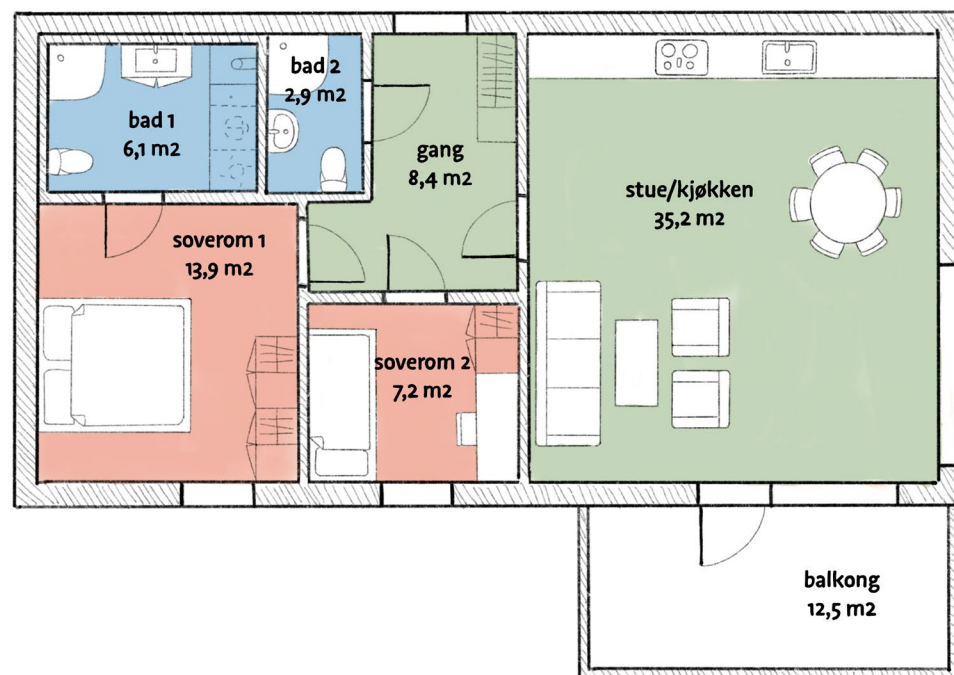




LEILIGHET NR:

3.5

ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
4	77 m ²	2	2

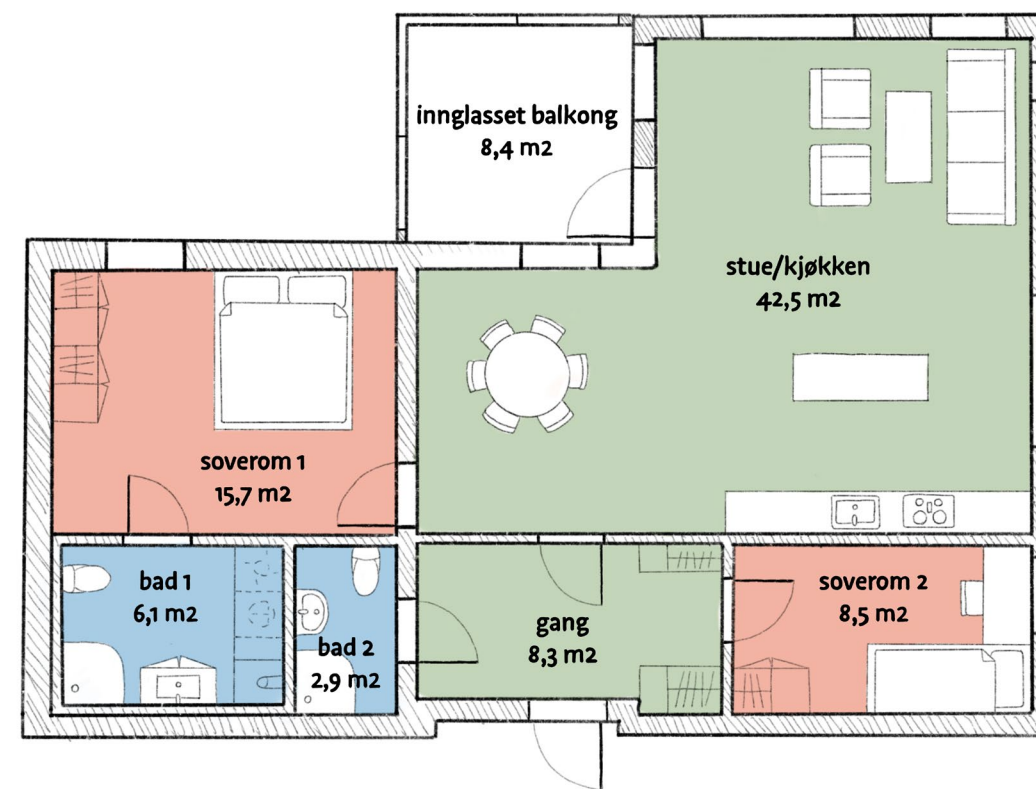


LEILIGHET NR:

3.6



ETASJE	BRA	SOVEROM	BAD/WC
4	101 m ²	2	2





LEILIGHET NR:

4.1

ETASJE

5

BRA

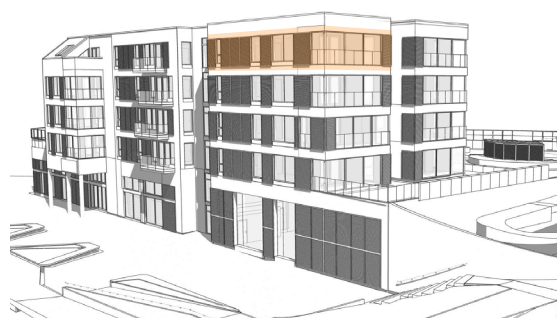
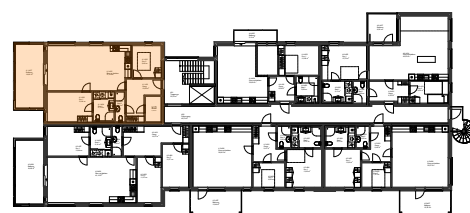
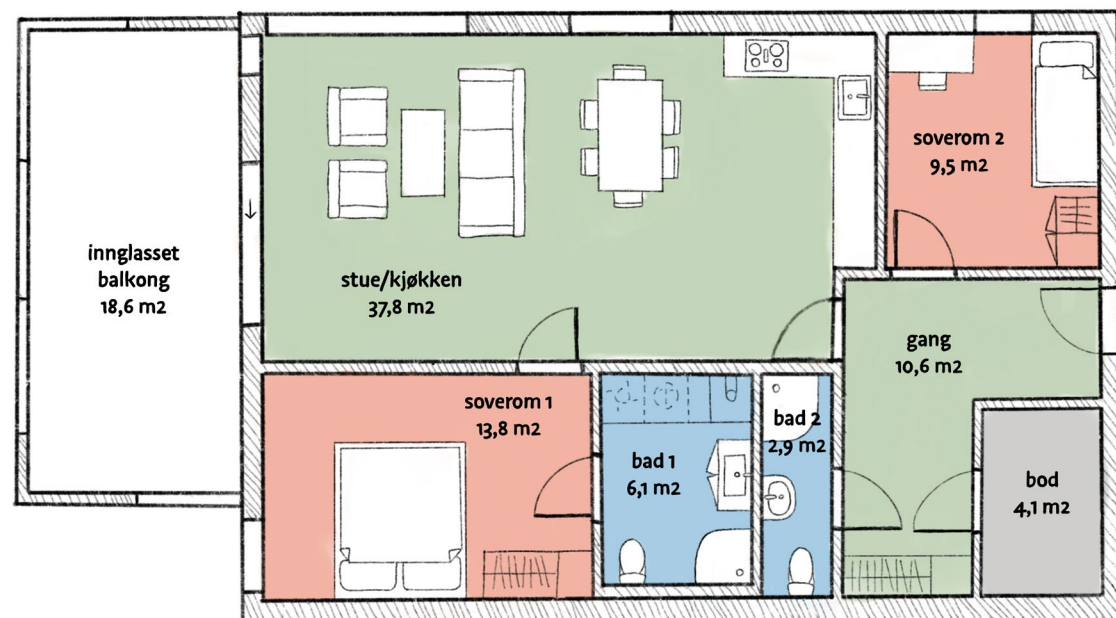
112 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

4.2



ETASJE

5

BRA

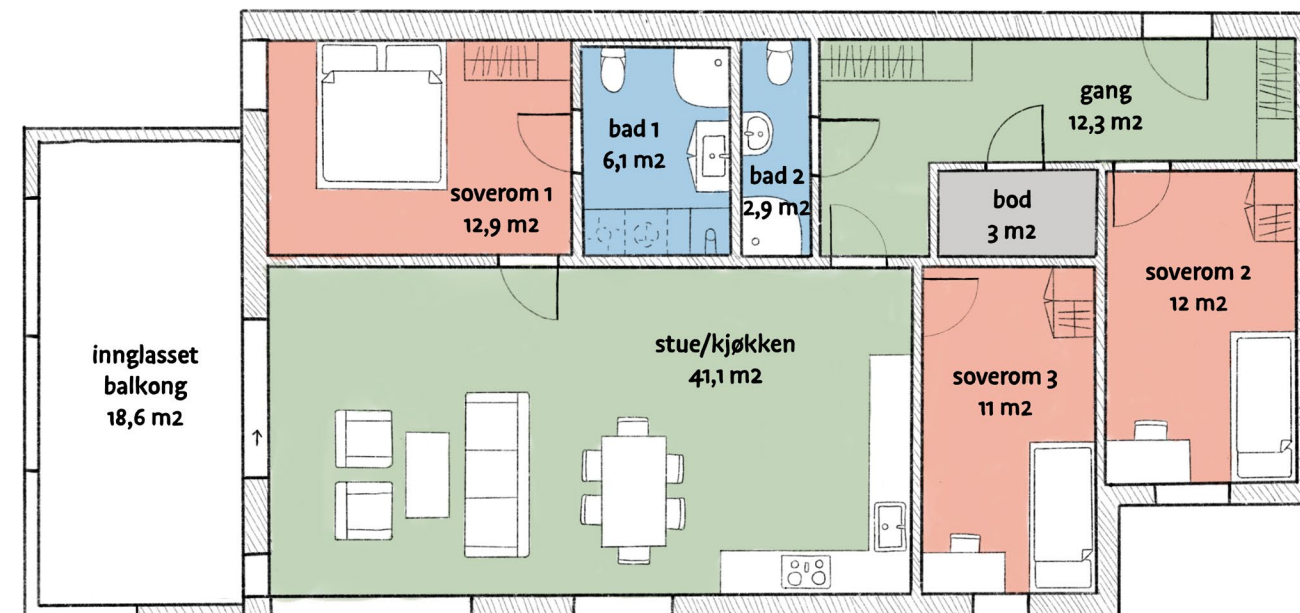
130 m²

SOVEROM

3

BAD/WC

2





LEILIGHET NR:

4.3

ETASJE

5

BRA

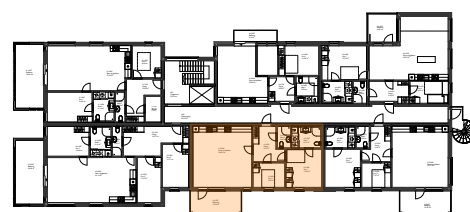
80 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

4.4



ETASJE

5

BRA

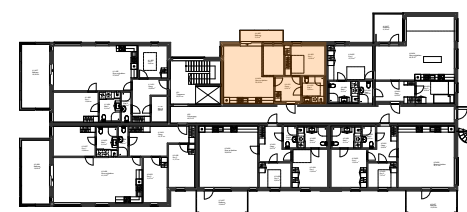
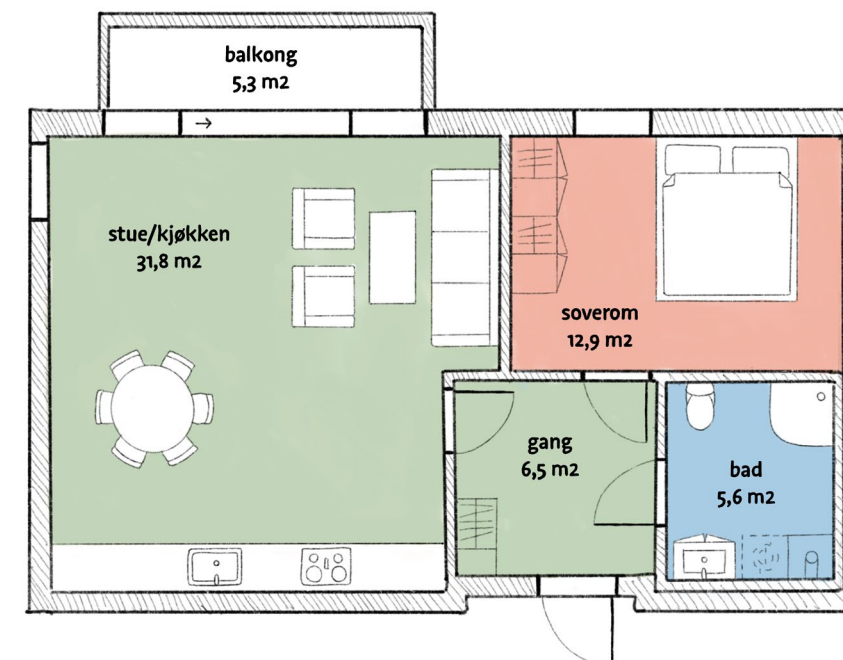
59 m²

SOVEROM

1

BAD/WC

1





LEILIGHET NR:

4.5

ETASJE

5

BRA

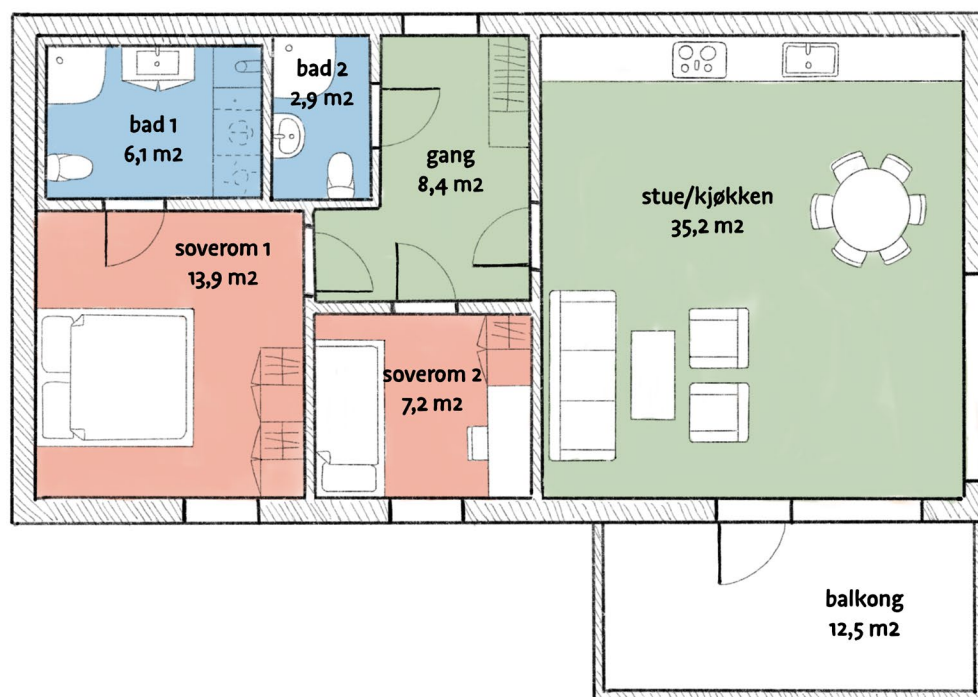
77 m²

SOVEROM

2

BAD/WC

2



LEILIGHET NR:

4.6



ETASJE

5

BRA

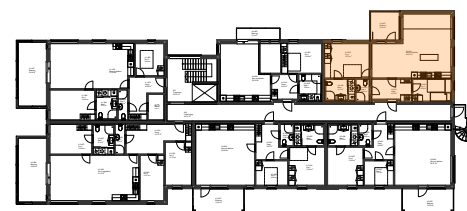
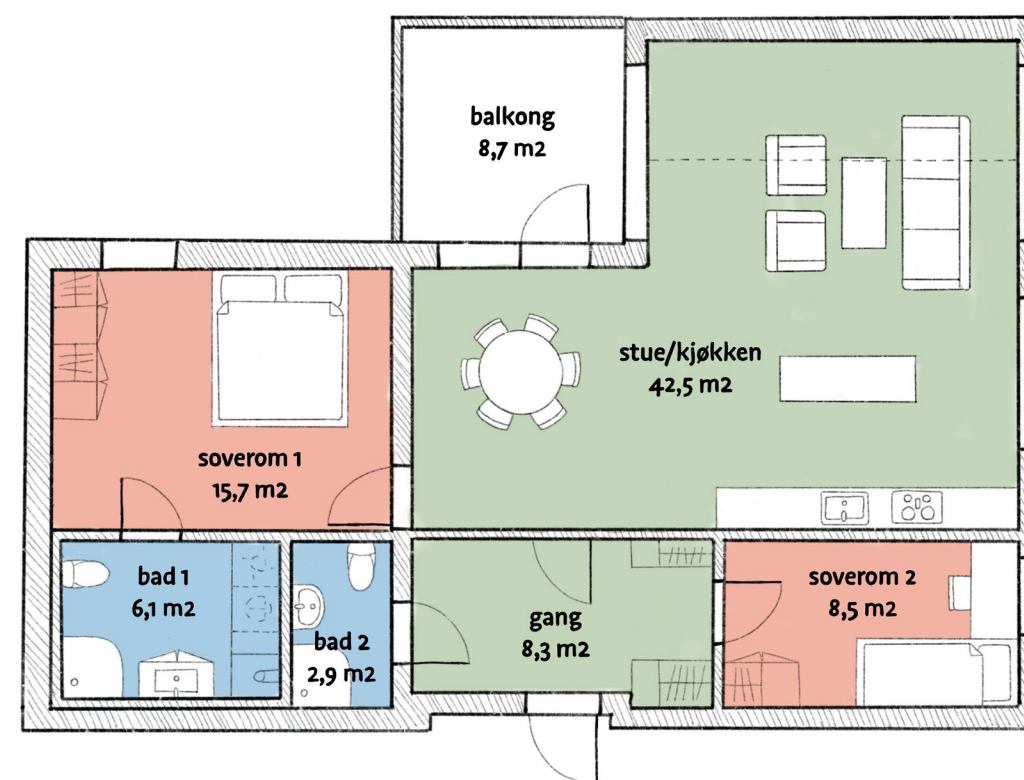
84 m²

SOVEROM

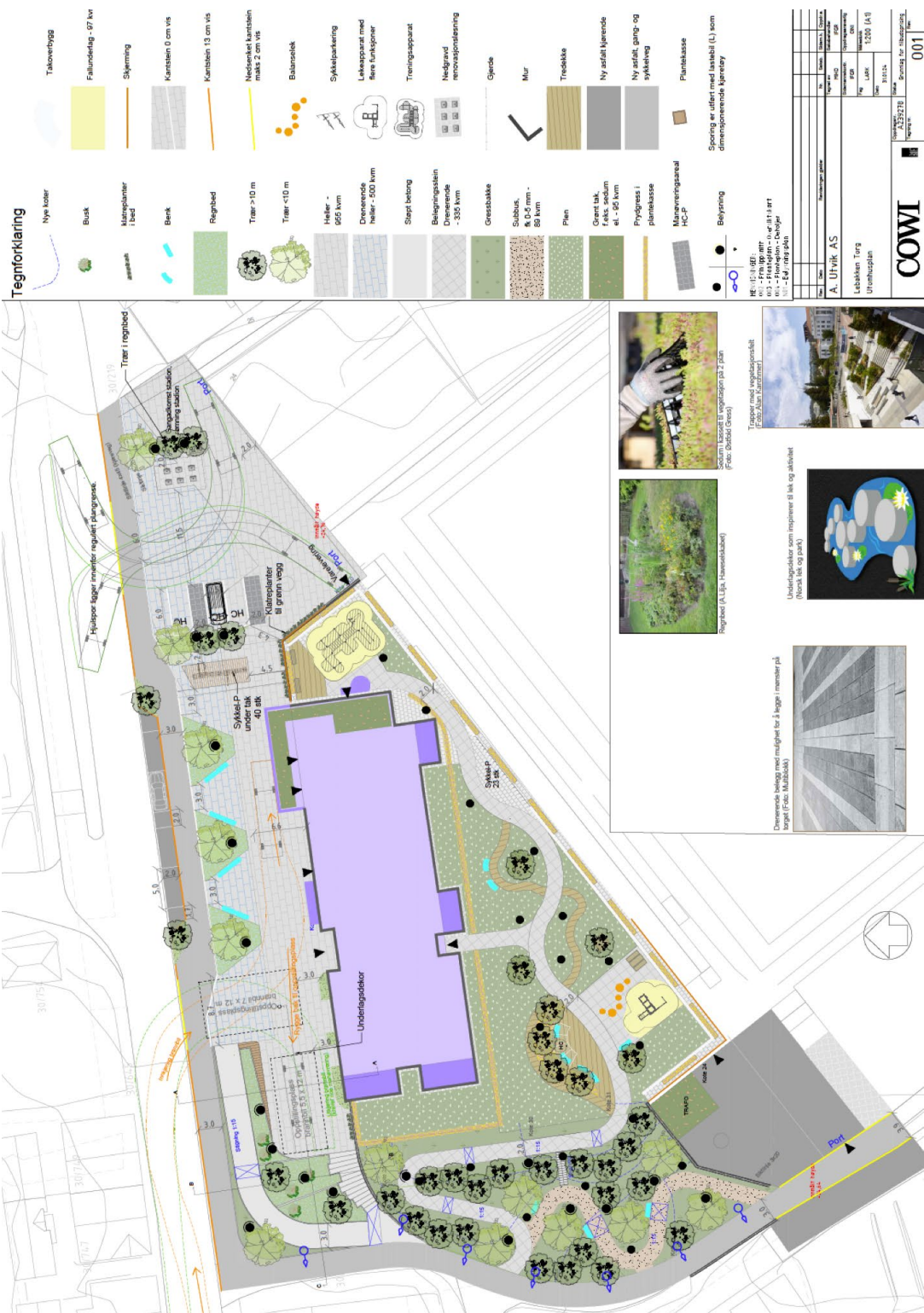
2

BAD/WC

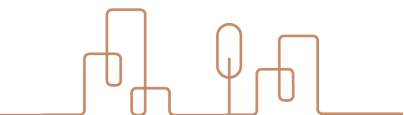
2



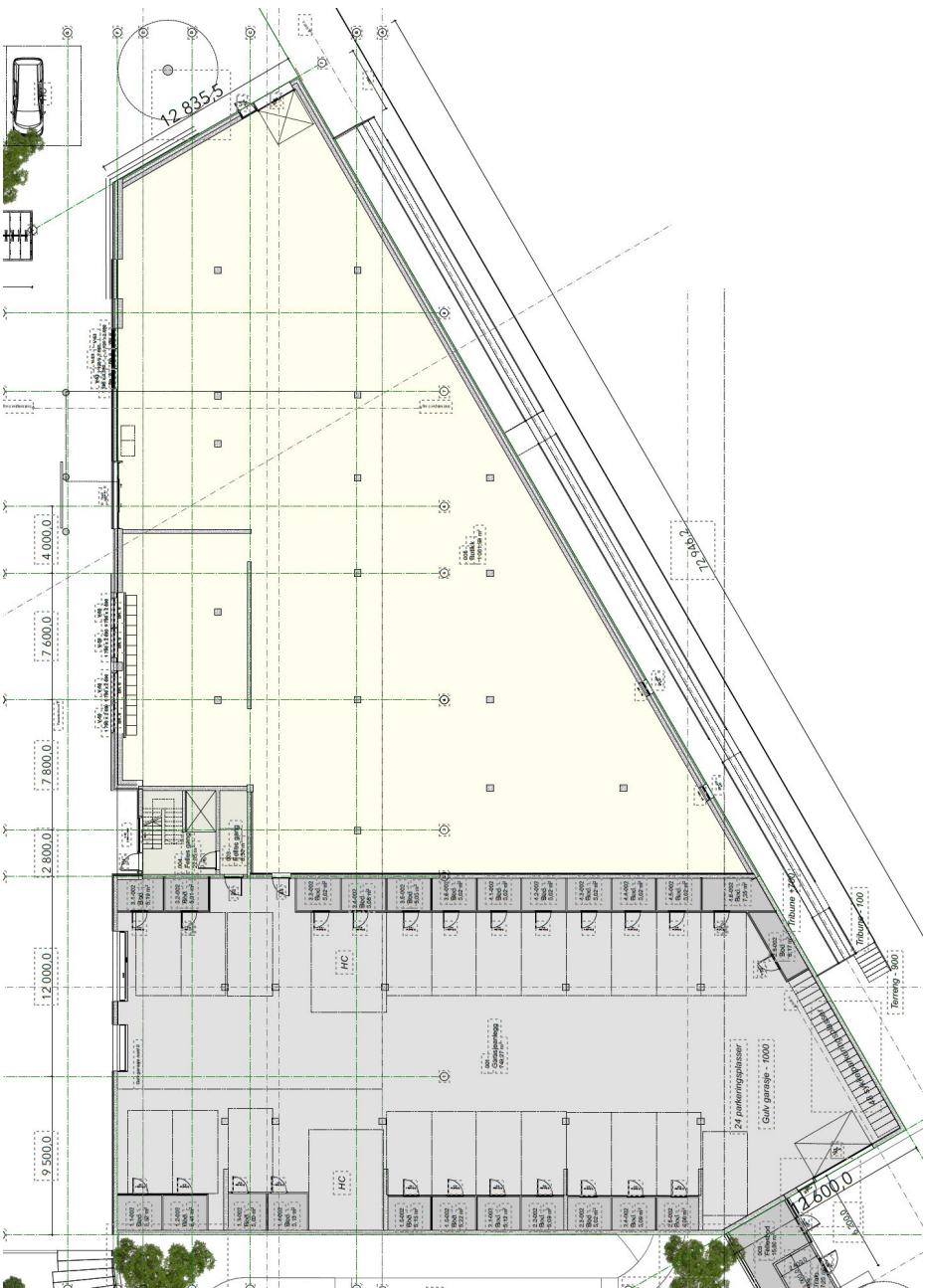
Situasjonskart



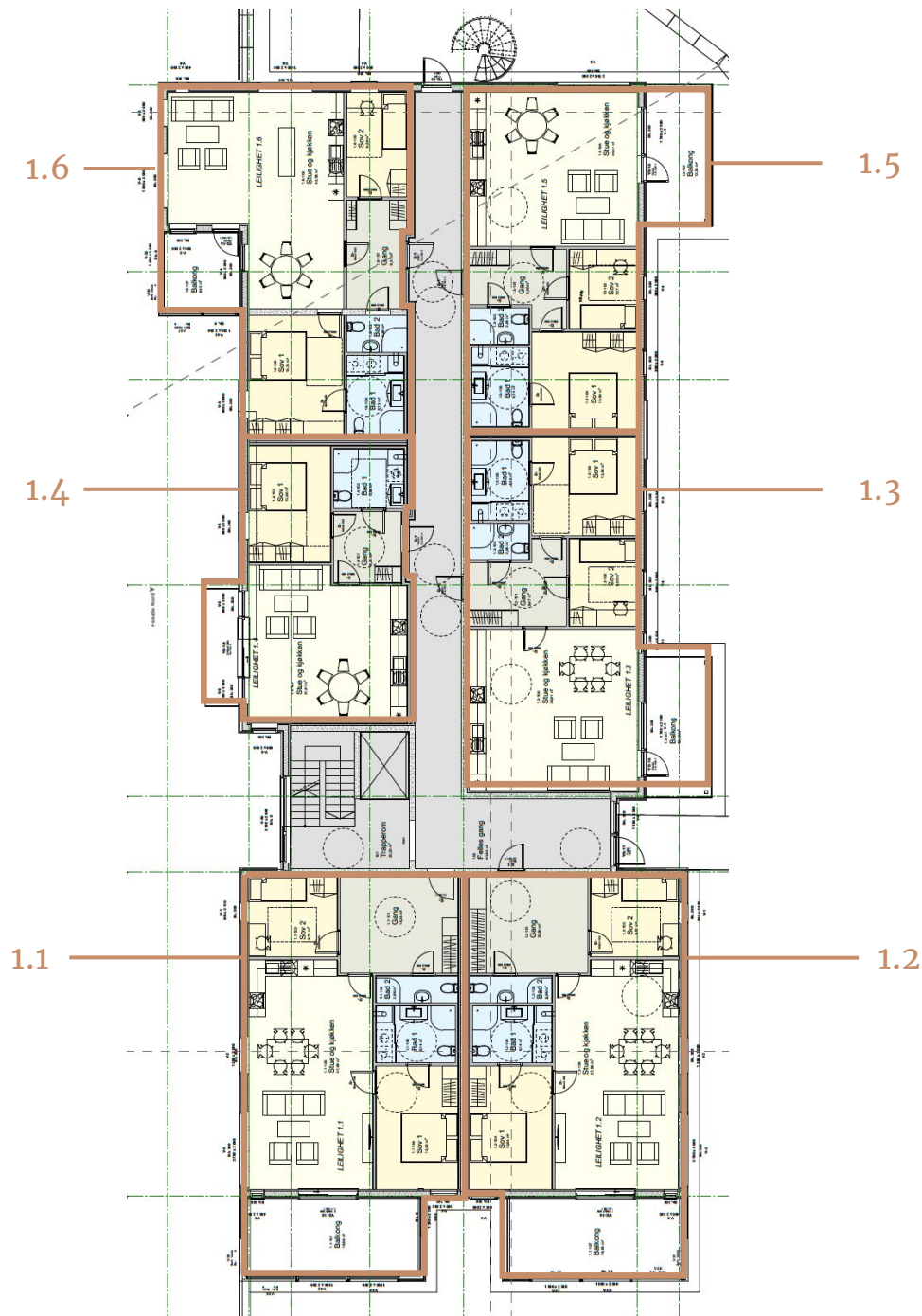
Etasjeplaner



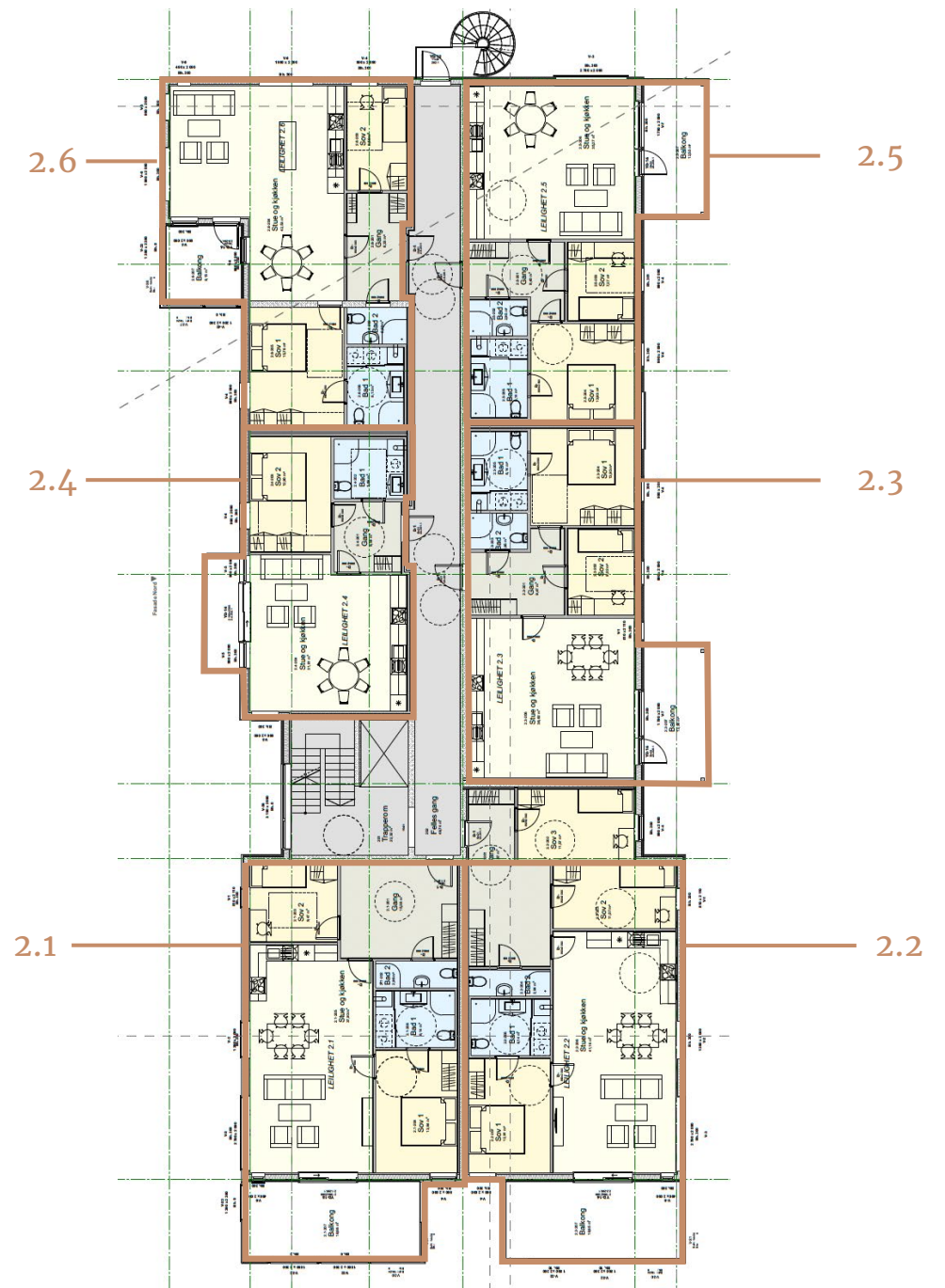
1. etasje



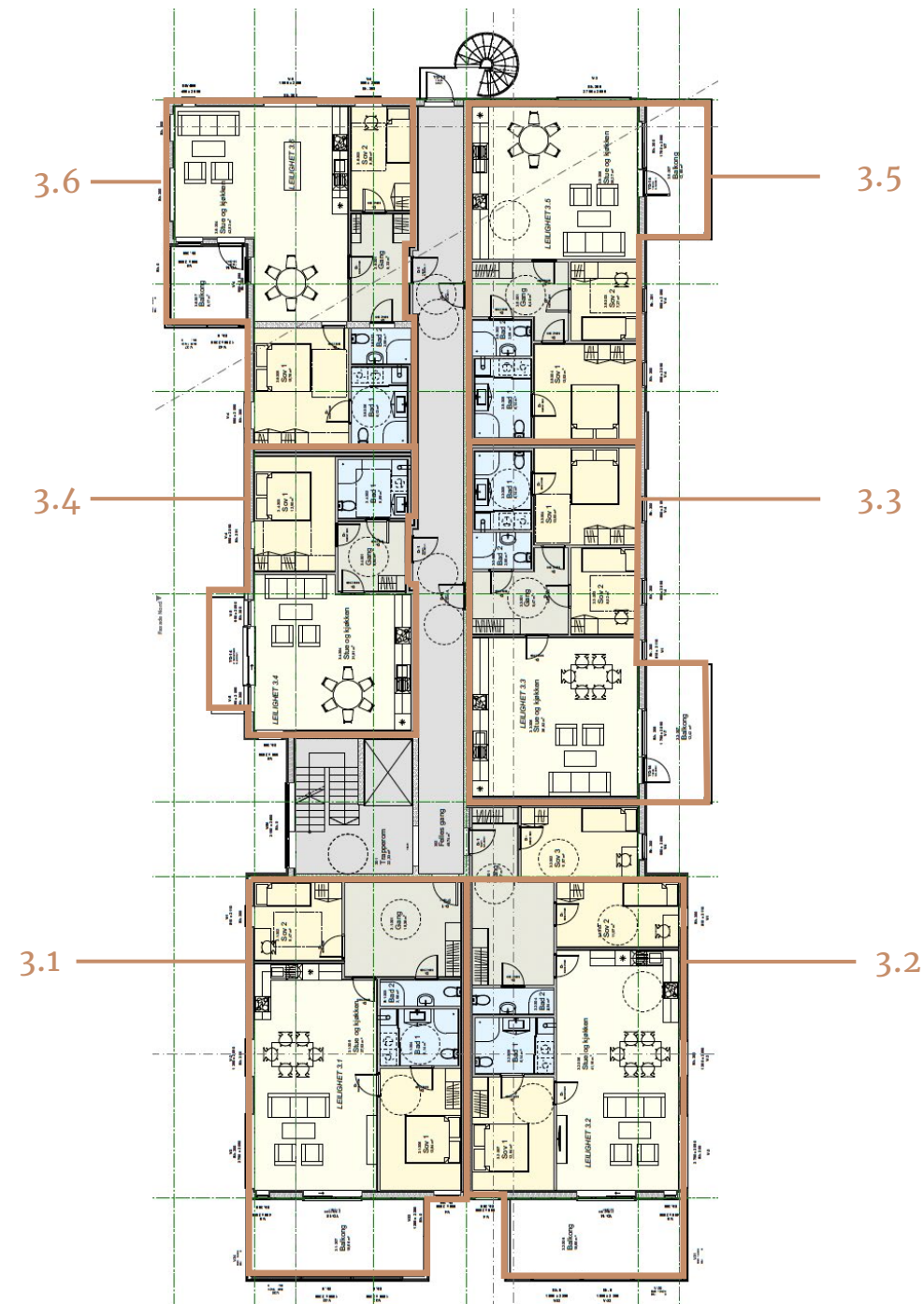
2. etasje



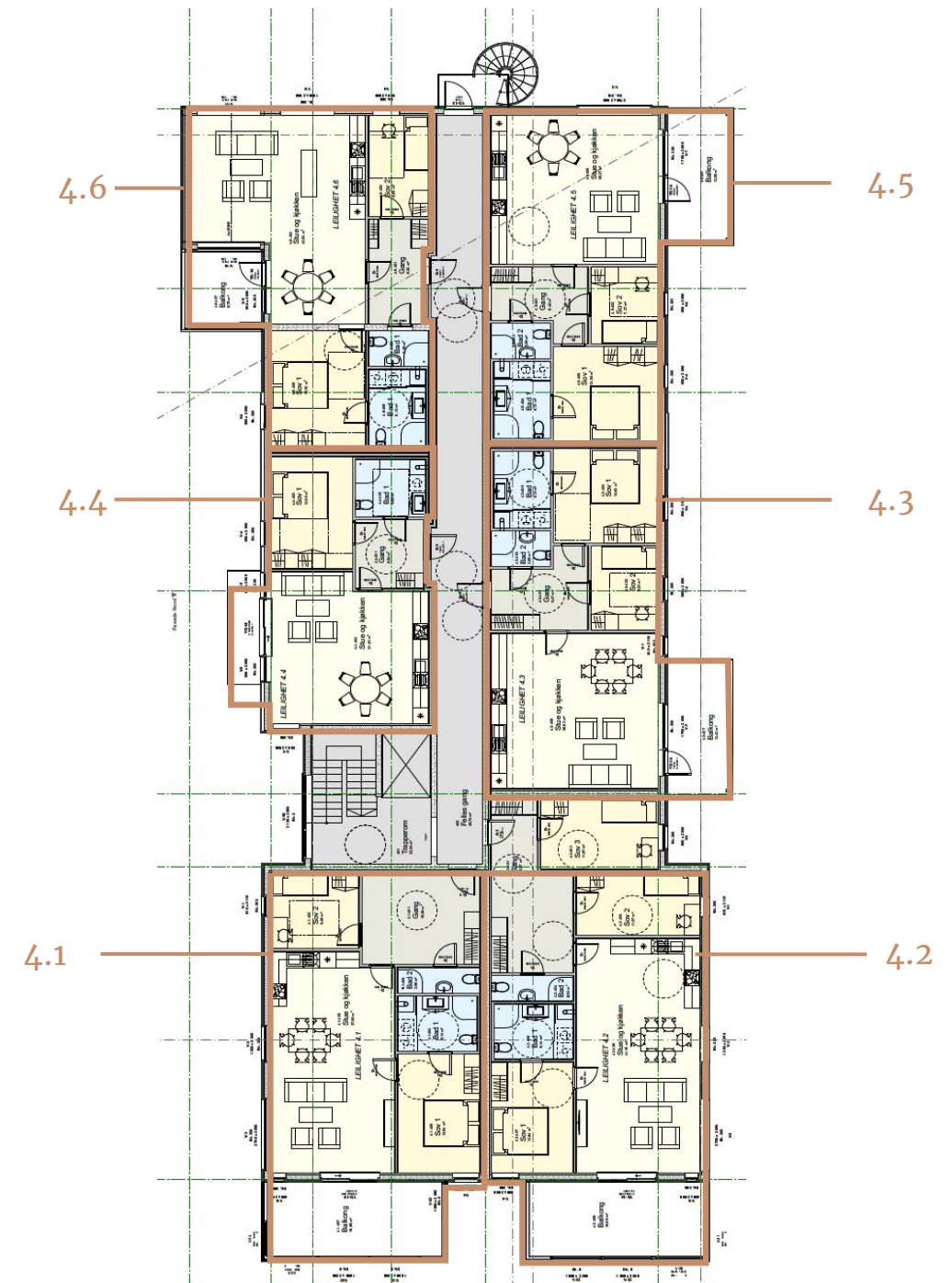
3. etasje

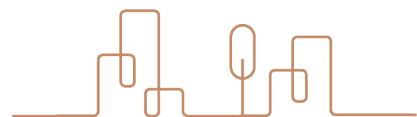


4. etasje



5. etasje



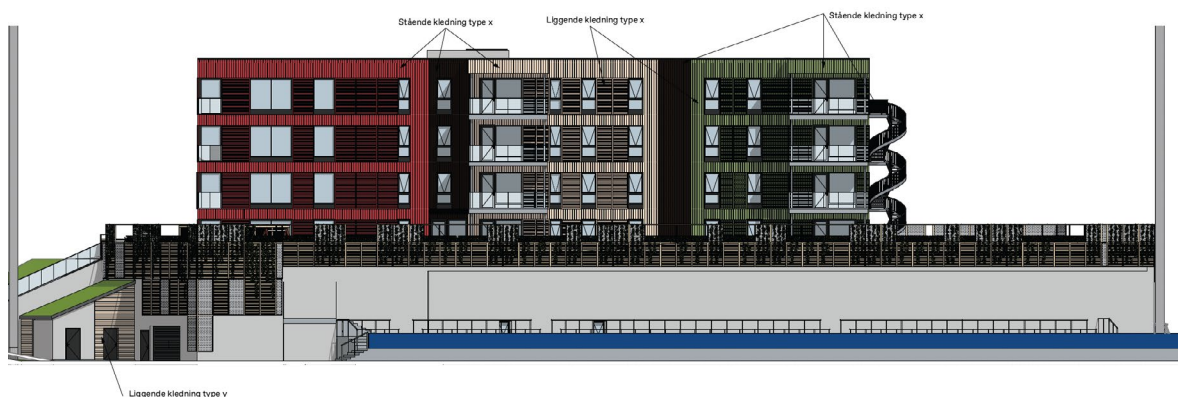


Fasadetegninger

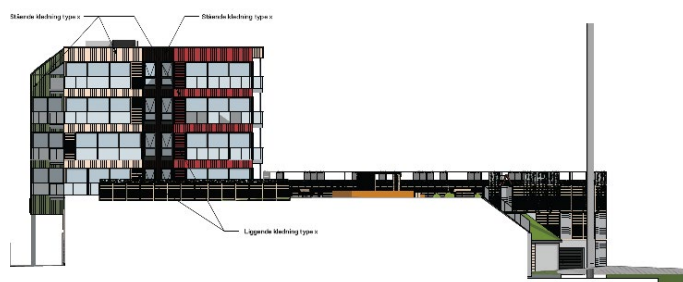
FASADE NORD



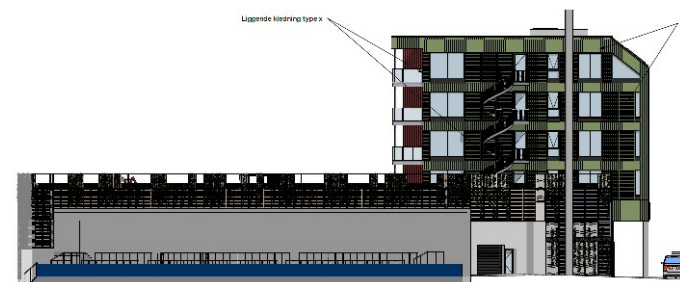
FASADE SØR



FASADE VEST

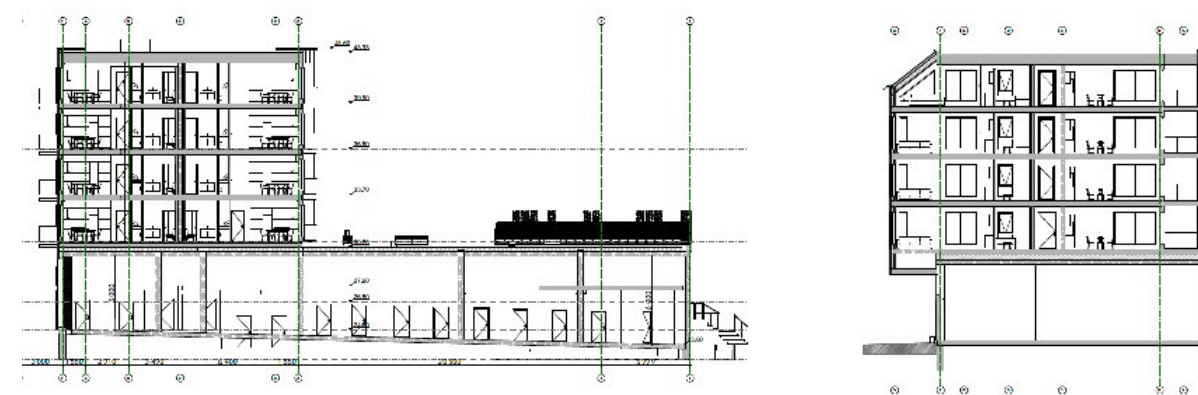


FASADE ØST

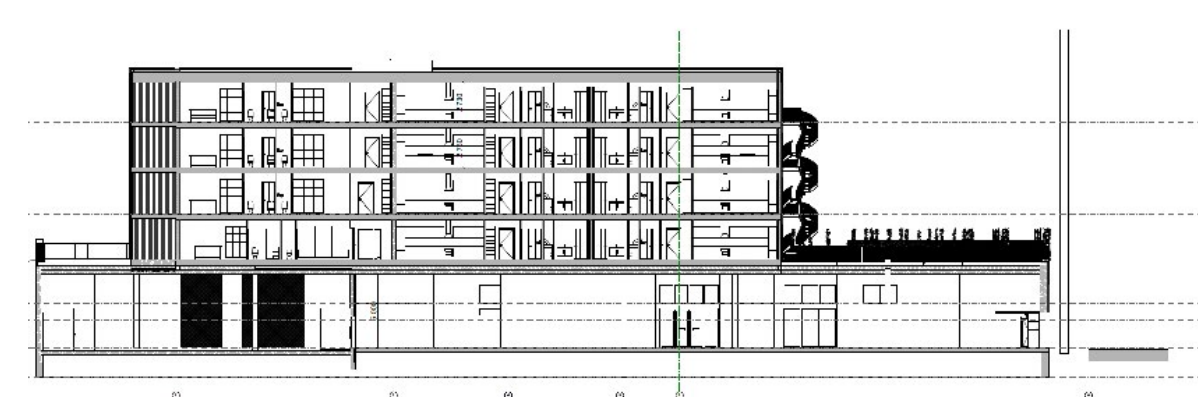


Snittegninger

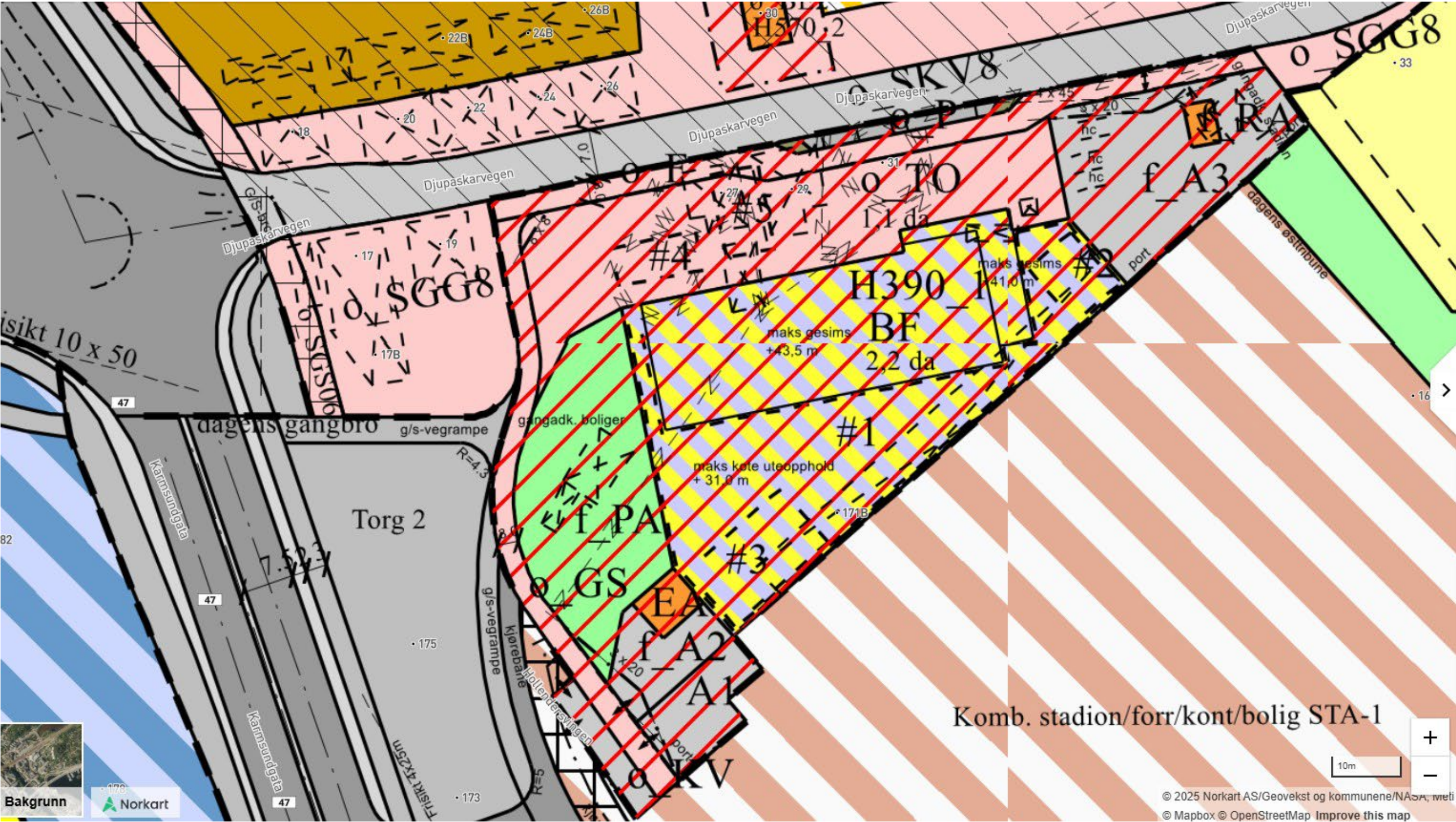
SNITT A

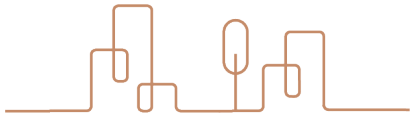


SNITT B



Reguleringskart område





Leveransebeskrivelse

Lebakken Torg

GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetens viktigste funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.

Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning, er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i pris. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova.

Det presiseres at illustrasjoner og 3D-modeller inneholder elementer som ikke er inkludert i leveranse, typisk garderobeskap, møbler, utomhus og annet som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

LEILIGHETER

GULV

Det leveres 3-stavs parkett i hvitpigmentert eik i alle rom utenom i bad. Det leveres fliser på gulv i bad og teknisk rom i leilighet.

HIMLING

Det leveres sparklet og malt himling i standard hvitfarge. Himlingshøyden kan variere innad i leiligheten med nedsenket skjørt i gips. Overganger mellom tak og vegger leveres listefritt.

Generelt: Nedsenket himling i alle rom, utenom kjøkken/stue.

Leilighet 3.1, 3.2, 4.1 og 4.2 leveres med nedsenket himling og 10 spoter etter elektrikers tegning. De andre leilighetene kan få levert det samme gjennom tilvalg mot tillegg i pris.

Himling i teknisk bod leveres som T-profilhimling.

TAKHØYDE

Takhøyde er generelt 2,4 m men i stue og kjøkken er det ca 2,6 - 2,7 m. På grunn av tekniske føringer kan det være lavere takhøyde i enkelte rom.

VEGGER

Innvendige vegger plates med gips, sparklet/malt med fritt valg av 3 basisfarger. Eventuelle betongvegger i leilighet leveres sparklet/malt. Eventuelle teknisk/vaskerom i leiligheter har hvite baderomsplater på vegg. Kjøper kan velge andre farger som tilvalg.

DØRER OG VINDUER

Innvendige hvite kompaktdører med flat terskel. Alle dører leveres med vrider og beslag i børstet stål og dørstoppere. Eventuelle skyvedører leveres i samme kvalitet. Entredør leveres som malt ytterdør i standard farge med FG-godkjent lås. Vridere og beslag i børstet stål.

Adkomst til terrasse iht. plantegning.

Trevinduer med hvitmalte karmen innvendig og med aluminiumsbekledning utvendig, farge velges av arkitekt/ totalentreprenør.

Aluminiumsdører/vindu i felles hovedinn ganger. Farge velges av arkitekt/ totalentreprenør.

KJØKKEN

Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer (kombiskap frys/kjøl og oppvaskmaskin), stekeovn med pyrolysefunksjon i høyskap, platetopp med induksjon og ventilator med kullfilter. Det tas forbehold om at plassering av

hvitevarer osv. kan endres ift. plassering på salgstegninger. Eventuelle overskap leveres med belysning under. Kjøkkenet leveres med hvit front, med håndtak i børstet stål og benkeplate i laminat. Annen farge på kjøkkenfront/benkeplater iht. leverandørs fargevalg kan velges uten tillegg i pris.

Blandebatteri i krom utførelse.

Eventuelle endringer/tilvalg tas av kjøper i tilvalgprosessen direkte med leverandør av kjøkken. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøte. Foringer til tak er ikke inkludert.

GARDEROBESKAP

Garderobeskap i soverom eller garderobe i entre som er stiptet på plantegning, inngår ikke i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgprosessen. Mulig plassering er antydnet på tegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

BAD 1

Alle baderom leveres med flislagt gulv og vegg. Størrelse 60x60 cm på gulv og 60x60 cm på vegg, samt mosaikk i nedsenket fallson. Det vil være mulighet for opptil 3 fargevalg uten tilleggskostnad.

Svingbare dusjvegger i glass. I dusj leveres takdusjsett i krom overflate.

Baderomsseksjon 120 cm med skuffer og helstøpt vask (kan bli smalere der det kreves tilpasning). Speil leveres i samme bredde som baderomsseksjonen med LED-belysning. Servant med ettgreps blandebatteri. Det leveres vegghengt toalett med softclose sete/lokk. Innkassing av sisterne vil forekomme.

Skyvedører foran vaskemaskin-tørketrommel er ikke inkludert, men kan leveres som tilvalg

BAD 2

Alle baderom leveres med flislagt gulv og vegg. Størrelse 60x60 cm på gulv og 60x60 cm på vegg, samt mosaikk i nedsenket fallson. Det vil være mulighet for opptil 3 fargevalg uten tilleggskostnad.

Dusjvegger og dusjgarnityr er ikke inkludert i leveransen man kan leveres som tilvalg

Det leveres servant i porselen for montering på vegg, med skap under. Speil i samme bredde som baderomsmøbel med LED-belysning. Servant leveres med ettgreps blandebatteri i krom.

Det leveres vegghengt toalett med softclose sete/lokk. Innkassing av sisterne kan forekomme.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres skjult elektrisk anlegg, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent opplegg med stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter gjeldende NEK. Leveres iht. NEK 400.

I fellesareal og sportsboder i parkeringskjeller leveres det felles belysning.

På balkong/terrasse leveres lysarmatur på vegg, samt en dobbel stikkontakt.

Det leveres fire downlights på Bad 1, to downlights på Bad 2 og fire i gang.

Taklamper i resterende rom. I leilighet 3.1, 3.2, 4.1 og 4.2 leveres det i tillegg 10 downlights iht. elektrikers tegning.

Sikringsskap plasseres hensiktsmessig av elektriker/entreprenør.

Strømmåler plasseres i felles fordelingsskap plassert hensiktsmessig i bygget.

Det leveres flatkabel klargjort for påkobling av el-billadere i garasjeanlegget. Kunder kan bestille el-billader ferdig påkoblet og montert i tilvalgprosessen. Det vil bli levert betalingssystem fra utbygger for elbilladere. Utbygger står fritt til å velge leverandør av dette.

Kunde kan i tilvalgprosessen bestille belysning og annen elektro etter ønske, utover leveranse.

Elektrisk bryter for vannstopp, plassert ved ytterdør i gang.

Det leveres smartstyring av elektriske komponenter, app for styring av lys (inkludert smarthub).

OPPVARMING OG VARMTVANN

Energisentralen baserer seg på felles varmeanlegg med luft-vann varmepumper og el-kjel. Felles varmeanlegg distribueres til gulvvarmeanlegg i stue/kjøkken og gang i leilighetene. Fordeling kostnader med oppvarming fordeles per BRA-m2 gjennom felleskostnader.

Det leveres elektriske varmekabler på alle bad. Det leveres egen varmtvannsbereder i hver leilighet for tappevann.

VENTILASJON

Boligene leveres med eget balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning. Ventilasjonsaggregatet plasseres hvor det er hensiktsmessig.

BALKONGER/TERRASSER

Dekke på balkong leveres i prefabrikkert betongelementer. Eventuelt tredekke er ikke inkludert i leveransen.

Rekkverk leveres som glassrekkverk på terrasser og balkonger.

Innglassing av balkonger leveres i leilighet iht. arealskjema. De andre leilighetene kan bestille innglassing i tilvalgsprosessen mot tillegg i pris.

LISTVERK

Gulvlister i tilsvarende utførelse som parkett. Standard malt dørlist, med sparklet og malte spikerhull.

Listefri utførelse rundt vindu/terrassedør og mellom tak-vegg.

TV/INTERNETT/TELEFON

Leverandør av tv/internett blir valgt av utbygger. Det legges opp til grunnpakke tv + internett. Det leveres en CAT 6 kabel til teknisk rom/bod i leilighet for eventuell smartstyring av apparater. Trekkerør for eventuelt CAT 6 legges opp til stue. Det leveres IKT-skap for plassering av ruter, modem etc.

PORTTELEFON

Det leveres ringeanlegg ved hovedadkomst med betjeningsforbindelse til hver leilighet. Svarpanel med kamera i hver leilighet.

BRANNSIKRING

Bygget er fullsprinklet. Det leveres boligsprinkleranlegg i alle leiligheter som skal innredes, med synlige sprinklerhoder iht. brannkonsept.

Det leveres sentralt brannalarmanlegg i hele bygget iht. brannkonsept. Hver leilighet leveres med røykvarslere iht. brannkonsept og med betjeningspanel til alarmgiver.

Anlegget vil bli knyttet til Brannvesenet med automatisk varsling.

KONSTRUKSJON

Bæresystemet i boligetasje oppføres i betong med bærende avstivende vegger og kompletterende bæring i stål.

Boligens skillevegger utføres som betongvegger eller som gipsvegger med stålstenderverk. Yttervegger leveres iht. arkitektens tegninger iht. TEK-17.

SPORTSBODER/KJELLERBODER

Alle leilighetene blir levert med sportsbod plassert i parkeringskjeller iht. tegninger.

Bodene leveres som nettingboder med låsbar dør.

Rørføringer og kanaler i bod kan forekomme.

SYKKELPARKERING

Det etableres sykkelparkering iht. arkitektens tegninger innvendig i P-kjeller og utvendig.

RENOVASJON

Det skal etableres fem felles nedgravde avfallsbeholdere, med innkast fra bakkenivå, utendørs. Plasseres i samråd med kommune og arkitekt. Se utomhusplan.

FASADER

Fasadene vil være iht. arkitektens fasadetegninger med trekledning 19x148 mm dobbelfals grunnet + ett strøk fra fabrikk. Maling av toppstrøk av kledning er medtatt.

Farge bestemmes av arkitekt/utbygger.

HEIS OG TRAPPEHUS

Det leveres bæreheis iht. forskriftskrav.

Trappehus leveres med trapp i pre-fabrikkert betong. Trinn, repos og gulv i trappehus/ fellesarealer leveres med industriparkett. Sluse/trapperom i 1.etasje leveres med fliser.

Vegger og tak i malt betong, farge valgt av arkitekt/utbygger. Nedsenket T-profilhimling der det er hensiktsmessig.

POSTKASSER

Postkasser i felles stativ, plasseres sentralt hvor det er hensiktsmessig.

UTVENDIGE VANNUTTAK

Det leveres felles vannuttak for vedlikehold av utearealer og hageanlegg. To til uteareal mot sør og to på torg mot nord.

NØKLER

Det leveres tre nøkler til hver leilighet. Nøklene passer til fellesareal,

inngangsdør leilighet samt garasjeanlegg. En garasjeportåpner til de som kjøper parkeringsplass.

PARKERING

Parkering leveres i P-kjeller med oppmerkede plasser på drensasfalt.

Lokale nedforinger/tekniske installasjoner vil forekomme.

Parkeringsplass er ikke inkludert i kjøpesum, men kan kjøpes utenom.

UTOMHUS

Utomhus leveres iht. utomhusplan.

Utomhusplanen kan endres uten varsel under detaljprosjektering, dersom krav eller andre påvirkninger tilsier dette.

TILVALG

Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg.

Mulige tilvalg og priskonsekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i en tilvalgprosess. Påslag på tilvalg vil forekomme.

Alle tilvalg avtalefestes mellom boligkjøper og entreprenør/underleverandør i separat avtale. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse, eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Ved inngåelse av kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

FDV

Ved overtakelse leveres FDV/brukerveiledning til hver enkelt leilighet og det leveres en FDV for fellesarealer til styret i borettslaget.

FORBEHOLD/ PRESISERINGER

Prosjektet er ikke detaljprosjektert. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre kan størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres.

Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegningene. Disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedforede himlinger og innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres i etterkant.

Bilder og illustrasjoner i salgsmateriell kan vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkken- og garderoabeløsning, fasadedetaljer, detaljer utomhus, m.m. Det presiseres at kjøkkenet leveres iht. egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet er ikke i målestokk. Målbare tegninger vil kunne bestilles av utbygger/selger.

Prosjektet bygges etter gjeldende teknisk forskrift. Det er ikke anledning til egeninnsats i leiligheter til å bytte leverandører

I nye bygg vil det normalt bli sprekker i og ved sammenføyninger, samt overgang vegg/tak. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Eventuelt små merker på behandlede overflater blir flikket, ikke overmalt. Det blir utført en enkel utvask før overtakelse.

Det tas forbehold om feil i beskrivelsen.



Romskjema

1. ETASJE/FELLES	ROMNAVN	VEGG	GULV	HIMLING
	Fellesgang og sluse	Malt betong	Flis med sokkelflis	T-profil
	Boder 24 stk	Malt betong, skillevegg i kryssfiner, netting fra 2,1 m og opp	Asfalt	Støvbundet betongelement
	Trapperom inkl heis	Malt betong- Glass	Flis med sokkelflis	T-profil
	Garasjeanlegg	Støvbundet betong	stålglattet betong	Støvbundet betong
	Fellesbod	Malt betong	Stålglattet betong	Støvbundet betong

INNGLASSET BALKONG	GANG	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	STUE/KJØKKEN	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	SOV 1	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	SOV evnt	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	BAD	Fliser	Fliser	Std gips, sparklet og malt.
	Bod	Malt betong	Asfalt	Støvbundet betongelement
	Innglasset balkong	Glass, rekkverk, trepanel	Betong grå	Betong grå
BALKONG	GANG	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	STUE/KJØKKEN	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	SOV 1	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	SOV evnt	Std gips, sparklet og malt.	Parkett	Std gips, sparklet og malt.
	BAD	Fliser	Fliser	Std gips, sparklet og malt.
	Bod	Malt betong	Asfalt	Støvbundet betongelement
	Innglasset balkong	Glass, rekkverk, trepanel	Betong grå	Betong grå

Salgsinformasjon

SELGER/UTBYGGER

Lebakken Torg AS
Org. nr. 930164917
Kong Augvalds Veg 8A, 4262 Avaldsnes
Kontaktperson: Espen Nordal

Prosjektet blir utført ved totalentreprise.

TOTALENTREPRENØR

Engelsen Bygg AS
Org. nr. 984 031 947

EIENDOM

Gnr. 30, Bnr. 1072 og 1073 i Haugesund kommune (skal slås sammen).
Lebakken Torg Utbygging AS
Org. nr. 930164968

MEGLER

Det vil bli brukt megler i forbindelse med oppgjør, heretter kalt «megler».

Eiendomsmegler 1 Sr-eiendom AS

Org. nr. 958 427 700
Adresse: PB 250
Kontaktperson: Hanne Saxvik Pedersen/Bente Due-Olsen
E-post: nybyggoppgjør@em1sr.no

PRIS

Hver av enhetene selges til faste priser. Usolgte leiligheter kan prisjusteres av utbygger. Eventuelle tilvalg/endringer vil også bli lagt inn i totalpris. Se prisliste og avsnitt «Tilvalg» og «Info om kjøps- og lånevilkår» for mer informasjon.

OMKOSTNINGER

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til innskuddet:

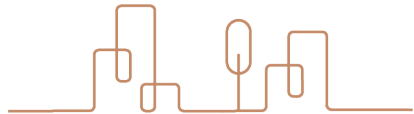
480,- Registrering av avtale om boret
480,- Hjemmelsovergang
480,- Pantsettelse
202,- Attestgebyr
5.000,- Andelskapital borettslag
8.000,- Etableringskostnad borettslag
X, - Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi for andelen

Dokumentavgift med 2,5% av andel tomteverdi, ca. kr. 60 per BRA pr. leilighet (gjelder dokumentavgift som påløper for borettslaget), se prisliste. Omkostningene forfaller til betaling sammen med sluttoppgjøret jfr. kontrakt. Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Felleskostnader løper også fra innflyttingspunktet (se eget punkt).

FORKJØPSRETT OG SALGSPROSESS

Før salget starter, får Bate-medlemmer mulighet til å melde forkjøpsrett i en periode på en til to uker. Forkjøpsrettperioden blir annonsert på lebakkentorg.no og Bates nettsider. Har du meldt interesse på prosjektets nettside, vil du også få informasjon på e-post.



For å melde forkjøpsrett, må du være medlem i Bate eller et av de seks boligbyggelagene Bate samarbeider med (Usbl, Vesto, TOBB, BOB eller Bonord). Du melder forkjøpsrett ved å fylle ut et skjema på Bates nettsider. Det er helt uforpliktende. I skjemaet oppgir du hvilke(n) bolig(er) du er interessert i, og hvilket boligbyggelag du er medlem av.

Når fristen for å melde forkjøpsrett går ut, blir alle kontaktet. Den som har lengst ansiennitet (medlemskap), får tilbud om å kjøpe først. Deretter går turen videre til nestemann – og så videre.

NB! Dersom du er medlem i Vestbo, eller et av de andre boligbyggelagene Bate samarbeider med, vil ansienniteten din maks beregnes til den datoen boligbyggelagene inngikk samarbeidet. For Vestbos tilfelle er det 1. oktober 2008. Det betyr at hvis du har vært medlem av Vestbo i 30 år, vil ansienniteten din likevel «bare» beregnes til 16 år når Lebakken torg lyses ut på forkjøpsrett. Er du medlem i Bate boligbyggelag beregnes ansienniteten din fra den datoen du meldte deg inn.

Når alle som har meldt forkjøpsrett har fått tilbud om å kjøpe, starter det ordinære salget.

BOLIGTYPE

Prosjektet er planlagt med 24 andelsleiligheter. 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. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett på boligen.

EIERFORM

Andel

Organisering: I og med at bygget har en næringdel, vil bygget seksjoneres i 2 deler: En samleseksjon bolig (borettslaget) og en næringsseksjon. Seksjonene vil sammen eie tomten og være ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealer og bygningskropp. Borettslaget er organisert som en samleseksjon bolig i Sameiet Lebakken Torg.

Leveranse: Se leveransebeskrivelse.

Leilighetene bygges etter dagens TEK krav.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil bli mulighet for tilvalg for individuelle løsninger som kjøkken, bad, parkett, fliser, elektro 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 direkte med underleverandører. Etter denne perioden er det ikke mulig å gjøre endringer. Det vil i denne forbindelse ikke være anledning til å bytte leverandør og det bil ikke bli anledning til å gjøre egeninnsats.

Påslag på tilvalg vil forekomme. Som utbygger tar vi oss betalt for jobben vi gjør for kunden i forbindelse med tilvalg. For utbygger er dette en tidkrevende prosess som det settes av mye ressurser til. Derfor tar vi oss betalt for denne jobben i form av et påslag. Dersom en kunde gjør tilvalg, må arbeidsskjema og tegninger til håndverkerne og leverandører oppdateres. Ofte må også arkitekttegninger oppdateres og sendes ut til alle

involverte parter. 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 kan komme av forhold på forbrukerens side, jf. Bustadoppføringslova § 43.

Selger skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadsmessige 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.

Tilvalg vil bli lagt på totalprisen til hver enkelt bolig og det vil bli skrevet under et addendum (tilleggsdokument) til kontrakten. Dersom en ikke gjør endringer/tilvalg som får pristillegg, utgår dette.

Når tilvalg tas inn i totalpris øker din andel fellesgjeld, samt den totale fellesgjelden. Det er derimot den aktuelle bolig som da hefter for en større andel av sin fellesgjeld, gjennom fellesgjelden. Andre kjøperes andel fellesgjeld vil ikke påvirkes av dette, dersom de ikke gjør endringer/tilvalg selv.

BEBYGGELSENS AREALER

Areal pr bolig kommer frem av vedlagt prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. innvendige 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.

BYGGEÅR OG FORVENTET FERDIGSTILLELSE

Det tas sikte på å starte grunnarbeidene høsten 2025. Ferdigstillelse vil være ca. 2 år etter igangsetting av betongarbeider. Se punkt «overtakelse» for selgers tidsfrist.

Forbehold om oppstart, avhengig av salg (se eget punkt om forbehold).

BYGGEMÅTE

Bygget oppføres hovedsakelig i tre og betong (betongdekker). Les leveransebeskrivelse for mer informasjon.

BELIGGENHET

Prosjektet ligger nord for Haugesund Sparebank Arena.

INNHold

Se vedlagte plantegninger for innhold til den enkelte enhet.

ANTALL SOVEROM

Leilighetene leveres med 1-3 soverom. Se plantegninger.

ETASJER

Bygget har 5 etasjer + parkeringskjeller, se etasjeplaner.

PARKERING/BODER

Hver enhet leveres med sportsbod i garasje. Plassering tildeles av utbygger.

I garasjeanlegget etableres det parkeringsplasser, inkludert HC-plasser, i henhold til kommunale krav. Parkeringsplass i garasjeanlegg er ikke inkludert

i kjøp, men kan kjøpes mot tillegg i pris så lenge det er ledig. I utgangspunktet er det kun mulig å kjøpe en parkeringsplass per bolig.

Parkeringsplasser tildeles av utbygger før overtakelse. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. De beboerne som får tildelt HC-plass, men som ikke har et dokumentert behov for dette, kan måtte fravike plassen til fordel for beboer med dokumentasjon på slikt behov forutsatt at denne selv disponerer en plass. Det tildeles i så fall en ny parkeringsplass et annet sted i garasjen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av parkeringsplassene. Selger skal stå som eier av usolgte parkeringsplasser også etter overtakelse og kan stå fritt til å selge disse både internt til boligkjøpere i prosjektet, men også eksterne.

Øvrig parkering i henhold til utomhusplan og regulering.

HEIS

Det vil være tilgang til heis fra garasjeanlegg og opp i alle etasjer. Heisen kan kun brukes av de som eier bolig/gjester av disse.

OPPVARMING

Se leveransebeskrivelse.

TOMT

Nåværende tomtebetegnelse på dette området er Gnr. 30, Bnr. 1072 og 1073 i Haugesund kommune. Disse skal slås sammen og kan få en annen betegnelse.

Normalt vil det ikke foreligge adressevedtak fra kommunen før byggearbeidene på eiendommen er igangsatt. Det kan bli foretatt deling, sammenføring og grensejustering av denne og tiliggende eiendommer i forbindelse med utbyggingen. Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at eiendommens gnr. /bnr. kan bli endret og at arealet av sameiets tomt ennå ikke er fastsatt. Arealavvik på tomt gir ikke grunnlag for endring av kjøpesummen eller andre misholdsbeføyelser fra kjøpers side.

5.353 m2 eiet tomt.

VEI, VANN, KLOAKK

Eiendommen blir tilknyttet offentlig nett. Offentlig adkomst frem til tomtegrense.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og næring.

Planidentifikasjon: 1106_202201

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelser for området. Selger informerer kun om eiendommen som det skal bygges på. Annet omkringliggende reguleringer, planer, kommende prosjekter o.l. oppfordrer vi interessenter/kunder å sette seg inn i.

BETALINGSPLAN

Forskuddsbetaling kr. 100.000 til meglers klientkonto snarest når forbeholdene i avsnitt «Forbehold» faller bort og selger har stilt garanti etter § 12 i bustadoppføringsloven. Dersom selger skal disponere innbetalt beløp før overtakelse må selger stille § 47 garanti. Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 47. Også avkastning/renter på innbetalt forskudd er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd. Ved avbestilling fra Kjøper i henhold til

bustadoppføringslovens bestemmelser beholder Selger innbetalt forskudd og opptjente renter på dette beløpet, se også eget punkt om Avbestilling under.

Dersom kjøper ikke har innbetalt forskudd innen gitt frist fra selger, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg på kjøpers regning.

Innbetalingen av forskudd på kr. 100.000 skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Resterende av kjøpesummen (innskuddet) betales i sin helhet før overtagelse. Eget oppgjørsoppsett vil bli sendt ut i god tid, med relevant informasjon.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har tilt sikkerhet (garanti), jf. bustadoppføringslova § 12 og evt. bustadoppføringslova § 47.

Vederlaget utbetales ikke til selger uten at kjøper har fått tinglyst hjemmel (evt. garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47).

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider, kommer bustadoppføringslova § 55 til anvendelse.

KREDITTVURDERING / HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne. Eiendomsめglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsめgleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER

Borettslaget vil bli stiftet med 24 andeler som tilsvarer antall boliger i borettslaget. Det medfølger en ekstern sportsbod til hver leilighet. Eventuell parkeringsplass må kjøpes separat.

Borettslaget er organisert som en samleseksjon bolig i eierseksjonssameiet Sameiet Lebakken Torg. Bygget inneholder også en næringsseksjon, hvilket er bakgrunnen for etableringen av eierseksjonssameiet. Endelig organisering av borettslagets underetasje med boder, tekniske rom og parkeringsplasser er derfor ikke endelig avklart. Selger forbeholder seg retten til en hensiktsmessig organisering av parkeringsplasser, boder og øvrige fellesfunksjoner o.l.

Selger forbeholder seg retten til å utforme endelige vedtekter for borettslaget frem til ferdigstillelse for å ta høyde for eventuelle endringer i prosjektet, uten at dette varsles til kunde.

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling etter innflytting. Her velges nytt styre for borettslaget. På møtet gjennomgås vedtekter og annet.

Et forslag til driftsbudsjett for borettslaget vil bli utarbeidet av utbygger. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felleskostnader, samt fører

regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

Borettslaget vil være tilknyttet Bate som forretningsfører og bistår i prosesser som blant annet budsjettering, regnskap, rådgivning og årsmøte. Borettslag er en velprøvd organiseringsform som gjør prosesser som daglig drift og vedlikehold enklere. I borettslag hensikten at de som kjøper skal bo der, noe som skaper et trygt og godt bomiljø.

Sameiet Lebakken Torg vil også ha Bate som forretningsfører.

TRYGGHET OG SIKRINGSORDNING

Lebakken Torg borettslag vil være sikret mot tap av felleskostnader gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS). Det betyr at andelseierne etter nærmere regler er forsikret mot å kunne bli ansvarlig for andres felleskostnader.

BORETT Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. Borettslagslova § 2-13, slik at Kjøper får overdratt en boret og ikke selve andelen ved overtagelsen. Selger vil velge en slik løsning om Selger anser det nødvendig for å trygge gjennomføring av prosjektet. En boret gir kjøperen full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boret i borettslaget er overtatt.

FORKJØPSRETT

Vedtektene for borettslaget har egne regler om forkjøpsrett. Dette vil ikke gjelde ved overføring av andel direkte fra utbygger til kjøper utenom forkjøpsrettsperioden, eller fra aktør med samfunnsnyttig formål, som fra LeieEie AS til kjøper, eventuelt andre unntak som kommer frem av vedtekter.

IN-ORDNING:

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

IN-ordningen kan ikke brukes dersom borettslaget på et senere tidspunkt avtaler fastrente på fellesgjelden. Innbetalinger kan kun skje på felleslånets ordinære forfalltidspunkt.

Andelseiere som velger å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden får sidestilt sikkerhet med banken som yter felleslånet.

Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før fellesgjelden har fått rettsvern og er diskontert.

Borettslaget har lovbestemt legalpant som en sikkerhet for ubetalte fellesutgifter.

Det kan ta noen måneder å etablere IN-ordningen etter innflytting.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale som gjelder serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Vaktmesterselskap og vaktelskap
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Ev. serviceavtaler på tekniske installasjoner

KOMMUNALE AVGIFTER OG LIGNINGSVERDI

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen, og eiendommens likningsverdi

fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

ADGANG Utleie

Fremleie av boligen må godkjennes av borettslagets styre. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil tre år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Det er forutsatt at boligmodellen LeieEie (leie-til-eie) kan benyttes i borettslaget innenfor vedtektenes og borettslagslovens rammer. Adgangen til utleie kommer frem av vedtektene § 4-2 og utfylles av borettslagsloven kapittel 5 II.

LOVVERKET

Kjøper reguleres av lov om avtale med forbruker om oppfølgnig av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova LOV-1997-06-13-43), 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.

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. Når kjøpstilbud er registrert hos selger, vil det bli sendt bekreftelse på kjøp med vedlagt kjøpekontrakt. Denne ansees som signert ved signeringen av kjøpsbekreftelse.

Kjøper er innforstått med at det må innleveres finansierungsbevis på toppfinansiering (innskudd og omkostninger) til utbygger når avtale om kjøp inngås. Utbygger har rett til å videreformidle disse opplysningene til selgers byggelånsbank og oppgjørsmegler. Kjøper er ved aksept av kjøpsbekreftelse juridisk bundet av handelen selv om ikke kjøper skulle overholde sin forpliktelse med tilfredsstillende finansierungsbevis.

HEFTELSE

Andelen selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant i hver andel jf. borettslagsloven. Fellesgjelden vil hefte i borettslagets eiendom.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelsen kan finne sted.

FORBEHOLD

I. Det tas forbehold om igangsettingstillatelse jfr. fremlagt tegningsmateriell innen 01.10.25

II. Det tas forbehold om at 60 % av boligene blir solgt innen 01.10.25.

Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Det betyr at kontrakter med kjøpere vil bli kansellert, uten at dette gir krav på erstatning.

ØVRIGE FORBEHOLD

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går leveransebeskrivelsen foran.

Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i

leveransebeskrivelse og prospekt. Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden.

Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Det tas også forbehold om endringer i plantegninger for fremføring av sjakter til ventilasjon, elektriske føringer og vann- og avløpsrør. Dette vil kunne endre leilighetens areal (BRA og P-ROM) uten at dette utløser erstatningskrav ovenfor selger eller påvirker salgsprisen.

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og andre tjenester fra Bate boligbyggelag på vegne av borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVARtjenester på vegne av borettslaget si samarbeid med Bate boligbyggelag.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenståendearbeider ferdigstilles, jf. Bustadoppføringslova § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

Selger bruker kontrakt fra Norsk Standard, NS3427 (Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført) og NS3428 (Avhendingslova - Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført).

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse kommer frem av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/ kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger.

Det gjøres ellers oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospektet kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger.

Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

MÅNEDLIGE KOSTNADER

Hver andel vil ha månedlige fellesutgifter som består av felleskostnader til drift samt renter på fellesgjeld. Etter avdragsfri periode vil også fellesutgiftene innbefatte avdrag på andel fellesgjeld. De månedlige kostnadene er fastsatt i prislisten, men rente på fellesgjeld vil endre seg i takt med generelt rentenivå frem til overtakelse, derav vil de månedlige kostnadene kunne endre seg.

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, renovasjon, styrehonorar, forretningsførerhonorar, vedlikehold, revisjon, vedlikehold heis/ løfteplattform, forsikring av bygningsmassen, felles strøm, samt renter av fellesgjeld. Vann og avløp, samt oppvarming (bolig) er inntatt i budsjettet for felleskostnader, men vil kunne bli trukket ut og fakturert direkte basert på eget forbruk.

Tv/Internett er ikke medtatt i felleskostnadene, men har en stipulert månedskostnad på ca. 499,-. Disse vil bli fakturert via borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på tv/internett og pris kan endre seg i byggeperioden. En slik avtale har vanligvis en bindingstid på 3-5 år. Det vil være mulig for den enkelte å utvide pakke for egen regning. Felleskostnader på drift blir fordelt på arealbrøk, se prisliste.

Etter 10 års avdragsfri periode vil også avdrag være inkludert i fellesutgiftene.

Selger står ansvarlig for betaling av fellesutgifter på usolgte enheter.

EIERBRØK

Eierbrøken fordeles etter areal (BRA), se prisliste.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Forbehold om igangsettelse.

INFO OM KJØPS- OG LÅNEVILKÅR

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

Innskudd: Utgjør 30 % av totalprisen og er ikke forhåndsfinansiering. Dette skal innbetales enten i for av egenkapital eller toplån (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.

Rente: Renten på fellesgjelden i prislisten er satt til forventet rente ved ferdigstillelse hentet ut fra Norges Bank sitt anslag på makroøkonomiske hovedstørrelser i Pengepolitisk rapport 4. kvartal 2024, på 4,6%. Dagens rente ligger på ca. 5,7%.

Lånevilkår fellesgjeld: Indikiativt tilbud sier total løpetid på 40 år, hvorav de 10 første årene er avdragsfrie. Tilbudt rente på 5,7% med dagens rentenivå. Dette endrer seg med generelle endringer i styringsrenten frem til ferdigstillelse.

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

Den totale fellesgjeld kan endres frem til søknad om fellesgjeld foreligger. Den kan for eksempel endres i forbindelse med prisjusteringer på boliger og at tilvalg blir lagt inn i totalpris. Det er derimot den aktuelle bolig som da hefter for en større andel av fellesgjeld, gjennom fellesgjelden for den aktuelle bolig. Andre kjøperes fellesgjeld vil ikke påvirkes av dette. Kjøper vil

ikke bli varslet når slike endringer finner sted.

Det vil kunne ta inntil fire måneder etter overlevering før lån til fellesgjeld er på plass, dette inkluderer også IN-ordning. Frem til lån til fellesgjeld er på plass, betaler kunden sin andel av renter på byggelånet til utbygger.

HUSBANK: Det vil bli søkt om Husbankfinansiering på prosjektet. Da vil det bli søkt med vilkår 30 års total løpetid, 5 år avdragsfrihet, 25 års nedbetaling. Innskudd 25 % og fellesgjeld 75 %. Selger forbeholder seg retten til å endre til Husbankfinansiering dersom dette oppnås.

OVERTAGELSE

Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes i kjøpekontrakt mellom partene. Den settes normalt ca. to år etter igangsatt arbeider. Igangsetting er avhengig av nok salg, finansiering og andre forbehold, se «forbehold».

Selger 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. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillelesfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 dager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave/prospekt fra utbygger, leveransebeskrivelse og de vedlegg som kommer frem av salgsoppgave/ prospekt, samt annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Det oppfordres spesielt til å gjøre seg kjent med nærområdet, nærliggende eiendommer og planer/regulering for området og nærliggende eiendommer. Selger informerer kun om eiendommen som det skal bygges på. Annet omkringliggende reguleringer, planer, kommende prosjekter o.l. oppfordrer vi interessenter/kunder å sette seg inn i. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på eller på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

DETALJPROSJEKTERING

Prosjektet er ikke detaljprosjektert, og det må regnes med mindre justeringer i planløsning/areal som følge av dette. Se øvrig forbehold i leveransebeskrivelse.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER

Overtagelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med kjøpsbekreftelse styret (valgt blant forbrukere), fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst to personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, 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 utenomhusarealer ikke er ferdigstilt. Så lenge ved overtakelsen av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utenomhusplanen

i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme uten varsel. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendige beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdene gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

GARANTIER

Selgeren plikter å stille nødvendige garantier iht. lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer (bustadoppføringslova) § 12 og eventuelt § 47.

Megler kan utbetale eventuelt forskudd til selger fortløpende dersom selger stiller garanti etter § 12 og § 47.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Se leveransebeskrivelse.

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 ferdigstillelse.

INDEKSREGULERING

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever Selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 100 000,- inkl. mva. Straks overdragelse er avtalt skal Kjøper gi Selger skriftlig melding om overdragelsen med opplysninger om pris og andre vilkår, herunder avtale om overdragelse med vedlegg.

Dersom overdragelse av rettigheter og plikter etter denne kontrakten finner sted før Andelen er overtatt gjelder forkjøpsrett for medlemmene i Bate. Dette gjelder selv om Borettslaget ikke er stiftet på overdragelsestidspunktet. Reglene i borettslagslovens Kapittel 4 V legges til grunn.

Selger forbeholder seg retten til å flytte avtalen mellom firmaer innenfor samme konsern (endre selger i kontrakt).

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, etablere LeieEie/DelEie-forhold og/eller endre kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse og materialdimensjoner, forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes. Heltrukken møblering, stiptet innredning og eksempelvis beplantning på terrasser/fasade på kontrakttegning 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.

VEDTEKTER

Forslag på vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Selger kan gjøre endringer og justeringer i vedtektene i forbindelse med etableringsprosessen, uten varsel. Siste versjon av vedtektene kan innhentes fra Selger.

AVBESTILLING

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen (totalpris) inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatsen er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

EIERFORMENS LOVERK

Eierforholdet reguleres av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 9. Borettslagets interne forhold i Sameiet Lebakken Torg reguleres av lov om eierseksjoner, 16 juni 2017 nr. 65,

Kjøp av leilighet i borettslag – informasjon: Andelseiere eier andelen gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesareal. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningens 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 skal eie andeler i borettslag.

Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan i utgangspunktet bare eie én andel. Det vedtektsfestes i tillegg at LeieEie AS eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, har rett til å eie opp til 30 % av andelene i samsvar med borettslagsloven § 4-3.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

- Utkast til kjøpekontrakt
- RL1570 (Reguleringsplan)
- Utkast på vedtekter til Borettslag og Sameie
- Grunnbokutskrift dato 20.06.23

Utleveres sammen med prospekt. Dersom vedleggene ikke er mottatt er det interessent/kunde sin oppgave å innhente disse vedleggene. Ved signering av kjøpsbekreftelse bekrefter kjøper å ha mottatt disse dokumentene. De legges også digitalt på landingssiden til prosjektet.

Prisliste

												TOTALE MÅNEDSKOSTNADER 10 + 30 år			Felleskost etter ekstra nedbetaling fellesgjeld med IN-ordningen			
												Avdragsfri. 10 år	Avdragsfri. 10 år	Inkl. avdrag fra år 11	1,000,000	2,000,000	2,500,000	Hele felles- gjelden
Bolig	BRA	BRA-i	Type	Etasje	Brøk	Soverom	Pris (inn- skudd)	Lån på andel	Totalpris	Felleskostnader	Renter lån	Månedlig felleskost	Netto månedskost	Total felleskost.	Felles- kostnad	Felles- kost	Felles- kost2	Felles- kost3
1.1	112,6	89,2	3-roms	2	4,5 %	2	1 947 000	4 543 000	6 490 000	4 302	17 415	21 717	17 886	27 818	17 884	14 050	12 134	4 302
1.2	112,6	89,2	3-roms	2	4,5 %	2	1 947 000	4 543 000	6 490 000	4 302	17 415	21 717	17 886	27 818	17 884	14 050	12 134	4 302
1.3	85,8	80,8	3-roms	2	4,1 %	2	1 587 000	3 703 000	5 290 000	3 445	14 195	17 639	14 517	22 612	13 806	9 973	8 056	3 445
1.4	64,1	59,1	2-roms	2	3,0 %	1	1 077 000	2 513 000	3 590 000	2 750	9 633	12 383	10 264	15 758	8 550	4 717	2 800	2 750
1.5	82,3	77,3	3-roms	2	3,9 %	2	1 557 000	3 633 000	5 190 000	3 333	13 927	17 259	14 195	22 138	13 426	9 592	7 676	3 333
1.6	101,5	88,5	3-roms	2	4,5 %	2	1 767 000	4 123 000	5 890 000	3 947	15 805	19 752	16 275	25 289	15 919	12 085	10 169	3 947
2.1	112,6	89,2	3-roms	3	4,5 %	2	2 007 000	4 683 000	6 690 000	4 302	17 952	22 254	18 304	28 543	18 420	14 587	12 670	4 302
2.2	130,0	106,6	4-roms	3	5,4 %	3	2 217 000	5 173 000	7 390 000	4 859	19 830	24 689	20 326	31 636	20 856	17 022	15 106	4 859
2.3	85,8	80,8	3-roms	3	4,1 %	2	1 707 000	3 983 000	5 690 000	3 445	15 268	18 713	15 354	24 062	14 879	11 046	9 129	3 445
2.4	64,1	59,1	2-roms	3	3,0 %	1	1 137 000	2 653 000	3 790 000	2 750	10 170	12 920	10 683	16 483	9 087	5 253	3 337	2 750
2.5	82,3	77,3	3-roms	3	3,9 %	2	1 677 000	3 913 000	5 590 000	3 333	15 000	18 332	15 032	23 588	14 499	10 666	8 749	3 333
2.6	101,8	88,4	3-roms	3	4,5 %	2	1 857 000	4 333 000	6 190 000	3 957	16 610	20 566	16 912	26 386	16 733	12 900	10 983	3 957
3.1	112,6	89,2	3-roms	4	4,5 %	2	2 247 000	5 243 000	7 490 000	4 302	20 098	24 400	19 979	31 442	20 567	16 734	14 817	4 302
3.2	130,0	106,6	4-roms	4	5,4 %	3	2 607 000	6 083 000	8 690 000	4 859	23 318	28 177	23 047	36 347	24 344	20 511	18 594	4 859
3.3	85,7	80,7	3-roms	4	4,1 %	2	1 827 000	4 263 000	6 090 000	3 441	16 342	19 783	16 188	25 508	15 950	12 116	10 200	3 441
3.4	64,1	59,1	2-roms	4	3,0 %	1	1 287 000	3 003 000	4 290 000	2 750	11 512	14 262	11 729	18 295	10 428	6 595	4 678	2 750
3.5	82,3	77,3	3-roms	4	3,9 %	2	1 797 000	4 193 000	5 990 000	3 333	16 073	19 406	15 870	25 037	15 572	11 739	9 822	3 333
3.6	101,5	88,5	3-roms	4	4,5 %	2	1 977 000	4 613 000	6 590 000	3 947	17 683	21 630	17 740	27 825	17 797	13 964	12 047	3 947
4.1	112,6	89,2	3-roms	5	4,5 %	2	2 547 000	5 943 000	8 490 000	4 302	22 782	27 084	22 072	35 065	23 250	19 417	17 500	4 302
4.2	130,0	106,6	4-roms	5	5,4 %	3	2 847 000	6 643 000	9 490 000	4 859	25 465	30 324	24 722	39 245	26 491	22 657	20 741	4 859
4.3	85,8	80,8	3-roms	5	4,1 %	2	1 947 000	4 543 000	6 490 000	3 445	17 415	20 859	17 028	26 961	17 026	13 193	11 276	3 445
4.4	64,1	59,1	2-roms	5	3,0 %	1	1 377 000	3 213 000	4 590 000	2 750	12 317	15 067	12 357	19 382	11 233	7 400	5 483	2 750
4.5	82,3	77,3	3-roms	5	3,9 %	2	1 917 000	4 473 000	6 390 000	3 333	17 147	20 479	16 707	26 486	16 646	12 812	10 896	3 333
4.6	89,0	84,0	3-roms	5	4,2 %	2	2 007 000	4 683 000	6 690 000	3 547	17 952	21 499	17 549	27 788	17 665	13 832	11 915	3 547

- Renten på fellesgjelden er satt til forventet rente ved ferdigstillelse hentet ut fra Norges Bank sitt anslag på makroøkonomiske hovedstørrelser i Pengepolitisk rapport 4. kvartal 2024.
- Felleskostnader er stipulert til kr. 32 per m2 BRA-i første driftsår.
- TV/Internett er medtatt felleskostnader kr. 499 per enhet.
- Brøk er prosentvis arealandel BRA av totale arealet i borettslaget
- Soverom: Første tallet er antall soverom som blir levert, tallet bak bindestrek angir muligheten for antall soverom som kan leveres (mot tillegg i pris).
- Total månedskostnad inkluderer renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsfører, drift og vedlikehold, revisjon, serviceavtale heis, forsikring på bygningsmasse, felles strøm og felles sparing.

- Total månedskostnad er første driftsår stipulert ut fra fellesgjeld med nedgrad 70 % og med flytende rente. Total løpetid på 40 år, med 10 års avdragsfrihet. Det tas forbehold om endringer på betingelser på lån. Renten kan endre i Norges Bank sine anslag frem til ferdigstillelse.
- Netto månedskostnad er din månedskostnad etter skattefradrag. Skattefradrag på renter forutsetter at du har skattbar inntekt.
- Vann og avløp er inntatt i budsjettet for felleskostnader, men vil kun trekkes ut og fakturert direkte basert på eget forbruk.
- Det er satt av vedlikeholdskostnader til blant annet heis, brannsikring, ventilasjon og garasjeport. Budsjettet revideres sammen med forretningsfører etter borettslaget er overført til kundene.
- Parkeringsplasser kr. 250.000 per stk.

Budsjett

Lebakken Torg

Antall enheter: 24
Totalt kvm: 2 275
Estimert felleskostnader pr kvm: 32kr

KONTO	TOTALE INNBETALINGER	ÅRSSUM
3600	Fellesutgifter drift	873 600
3617	TV internett kostnader	143 712
	Kostnad fellessameie	57 600
	SUM INNBETALINGER	1 074 912
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	18 000
5400	Arbeidsgiveravgift	2 538
6200	Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	12 000
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	288 000
6330	Vaktmestertjenester	-
3617	TV internett kostnader	143 712
	Kostnad fellessameie	57 600
6360	Renhold	50 000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	25 000
6630	Reparasjon og vedlikehold uteområde	100 000
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	20 000
	Heime	25 920
6701	Honorar revisjon	15 000
6710	Forretningsførerhonorar	35 000
6715	Tilleggstjenester fra Bate In avtale	12 000
	Opprettelse av IN år 1	35 000
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	37 200
6940	Porto og andre forsendelseskostnader	4 000
6980	Elektroniske fellesavtaler	-
7500	Forsikringspremie	120 000
7790	Annen kostnad	25 000
	TOTAL DRIFTSKOSTNADER	1 025 970
	DRIFTRESULTAT	48 942

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 32 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:
- Tv/Internett tilkobling som er estimert til kr 499 pr mnd pr enhet
- Kostnader til fellessameie som er estimert til kr 200 pr mnd pr enhet

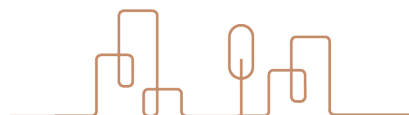
Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Arealskjema

Leilighet	Etasje	Ant. soverom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	TBA - åpent areal	Kommentar
1.1	2	2	89,2	5	18,4	112,6	0	Innglasset balkong
1.2	2	2	89,2	5	18,4	112,6	0	Innglasset balkong
1.3	2	2	80,8	5	0	85,8	12,5	Åpen balkong
1.4	2	1	59,1	5	0	64,1	5,1	Åpen balkong
1.5	2	2	77,3	5	0	82,3	12,5	Åpen balkong
1.6	2	2	88,5	5	8	101,5	0	Innglasset balkong
2.1	3	2	89,2	5	18,4	112,6	0	Innglasset balkong
2.2	3	3	106,6	5	18,4	130	0	Innglasset balkong
2.3	3	2	80,8	5	0	85,8	12,5	Åpen balkong
2.4	3	1	59,1	5	0	64,1	5,1	Åpen balkong
2.5	3	2	77,3	5	0	82,3	12,5	Åpen balkong
2.6	3	2	88,4	5	8,4	101,8	0	Innglasset balkong
3.1	4	2	89,2	5	18,4	112,6	0	Innglasset balkong
3.2	4	3	106,6	5	18,4	130	0	Innglasset balkong
3.3	4	2	80,7	5	0	85,7	12,5	Åpen balkong
3.4	4	1	59,1	5	0	64,1	5,1	Åpen balkong
3.5	4	2	77,3	5	0	82,3	12,5	Åpen balkong
3.6	4	2	88,5	5	8	101,5	0	Innglasset balkong
4.1	5	3	89,2	5	18,4	112,6	0	Innglasset balkong
4.2	5	3	106,6	5	18,4	130	0	Innglasset balkong
4.3	5	2	80,8	5	0	85,8	12,5	Åpen balkong
4.4	5	1	59,1	5	0	64,1	5	Åpen balkong
4.5	5	2	77,3	5	0	82,3	12,5	Åpen balkong
4.6	5	2	84	5	0	89	8,3	Åpen balkong
Totalt			1983,9	120	171,6	2275,5	128,6	

BRA-i (Intern bruksareal)
BRA-e (ekstern bruksareal)
BRA-b (innglasset balkong)
TBA (Terrasse og balkongareal)

Bindende kjøpstilbud



Undertegnede inngår herved en bindende avtale med selger Lebakken Torg AS om kjøp av prosjektert andel i boligprosjektet Lebakken Torg i Haugesund kommune.

Leilighetsnummer:

Totalpris iht. prisliste (skriv tall):

I tillegg til totalpris kommer omkostninger, eventuell parkering og tilvalg.

Ønsker i tillegg å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegg kr. 250.000. JA / NEI (Sett ring rundt ønske).

Navn på kjøper 1:	Navn på kjøper 2
Fødselsnummer (11 siffer):	Fødselsnummer (11 siffer):
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:
Nåværende adresse:	

Eventuelle forbehold:

Signatur og fullmakt

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpstilbud er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og vedlegg til salgsoppgaven, og undertegnede godtar alle salgsvilkår og forbehold som fremkommer av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges salgsansvarlig. Kjøper vil bli varslet på e-post når dette innhentes. Undertegnede aksepterer e-post og utbyggers kommunikasjonssystemer som kommunikasjonsmiddel. Bindende bekreftelse for kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for salgsansvarlig. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Sted/dato

Signatur kjøper 1

Signatur kjøper 2