



Kinotunet 3-1, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
4 900 000,-

KOPERVIK

Prosjektert ny leilighet i Kinotunet
borettslag - Garasjeanlegg, heis,
gjesteleilighet, fellesrom - Bo sentralt
og lev godt!

BRA-i/BRA Total: 73.1/82.1 m² / Tomt: 1333m²
Antall soverom: 2



I forbindelse med fellesrommet er det planlagt en koselig sørvendt hagestue.



En innendørs/utendørs stue som gir en unik

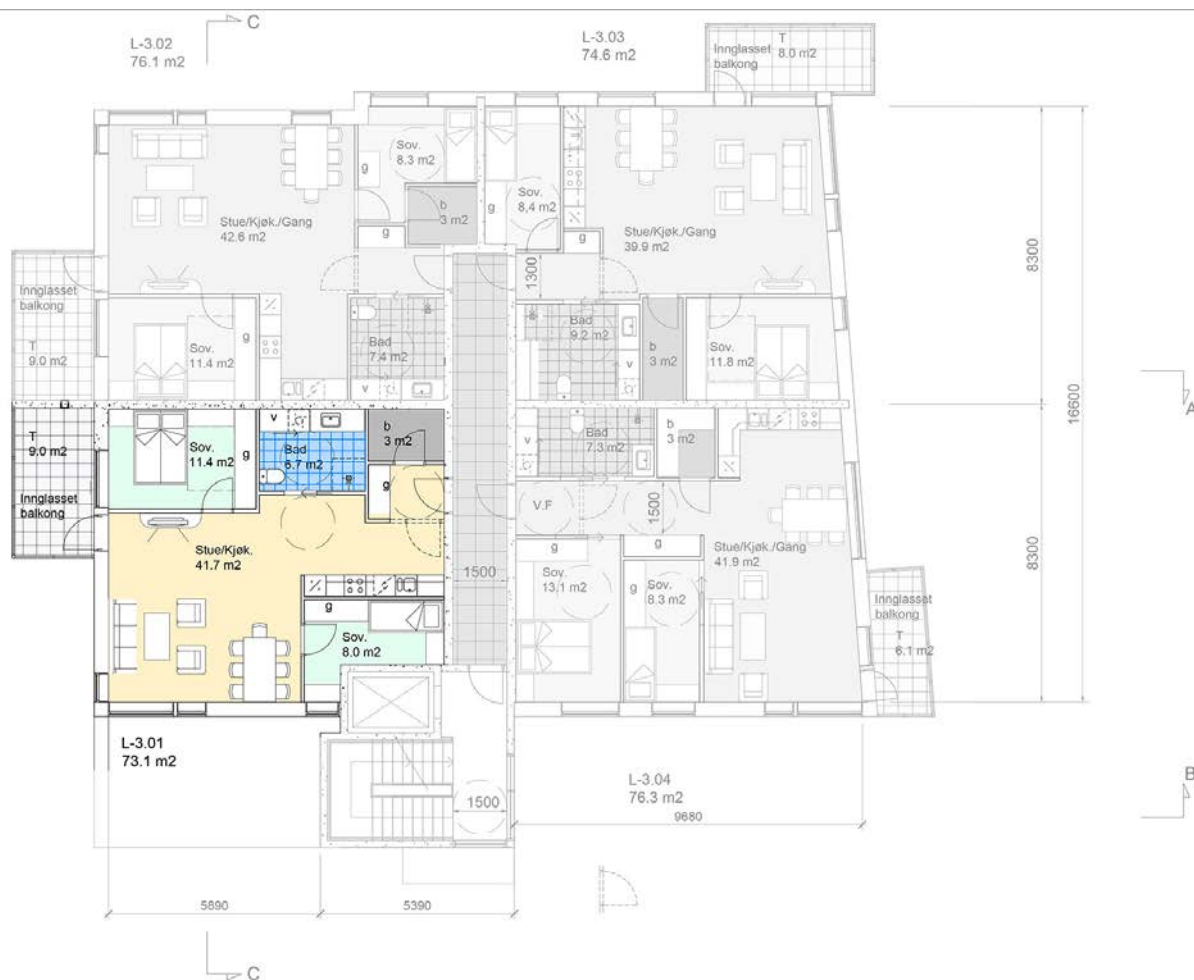
Nøkkelinfo

Adresse:	Kinotunet 3-1, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier:	Kinotunet AS
Matrikkelnummer:	Gnr. 58, bnr. 222 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Andelsleilighet
Bra total:	82.1m ²
BRA-i:	73.1 m ²
Antall soverom:	2
Etasje:	3
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	1333m ²
Eierform:	Andel
Parkering:	Parkering i lukket garasjeanlegg.





Utvendig på fellesområdet er det planlagt en koselig pergola og grillplass/aktivitetsplass for beboerne.



Plantegning av aktuell leilighet.

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 900 000

Omkostninger

Kr 6 340

Andelskapital kr. 5000,-

Gebyr ved tinglysing av andel i borettslag kr. 545,-

Gebyr ved tinglysing av pantedokument kr. 545,-

Gebyr for utskrift av panteattest kr. 250,-

Totalt inkl. omk.

Kr 4 906 340

Felleskostnader pr. mnd

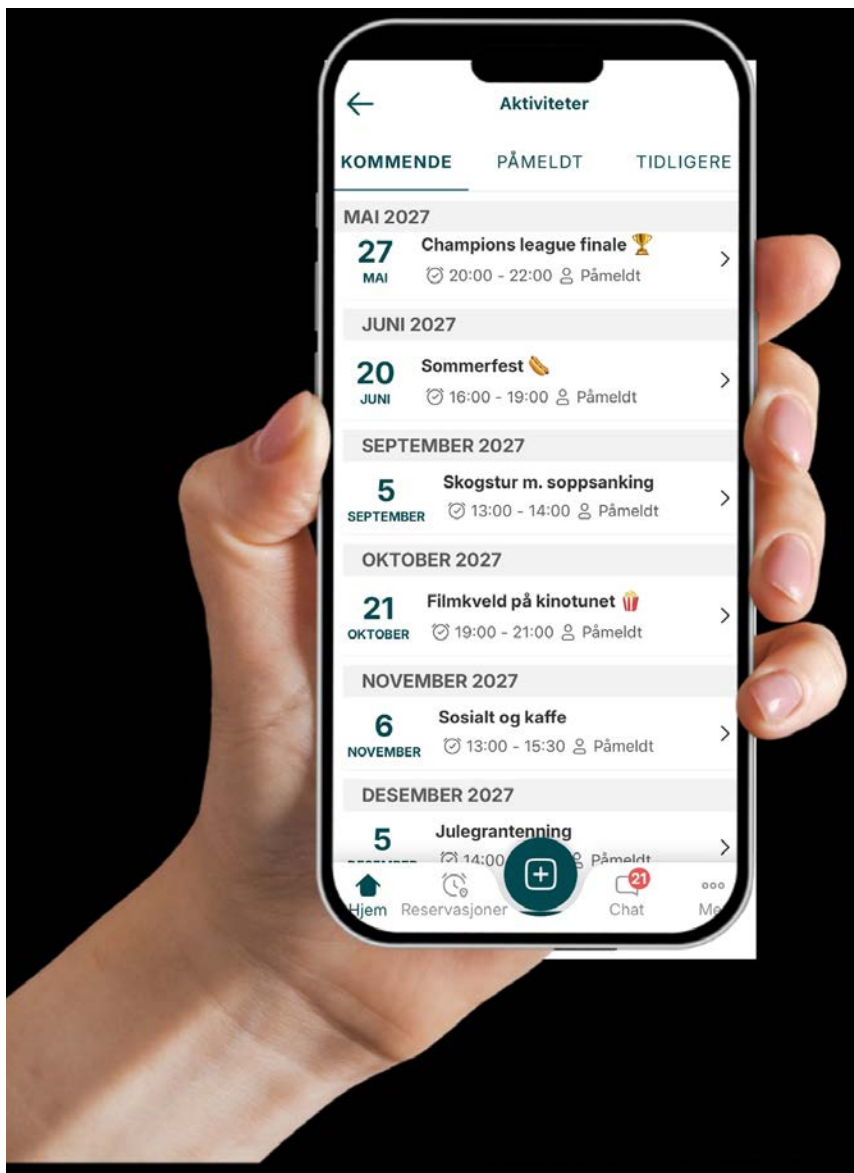
Kr 2 558

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, Heime App, kommunale avgifter, diverse vedlikehold, drift heis, forretningsfører, bygningsforsikring.

Dette er kun budsjettert/forslag og vil vedtas endelig av styret.





Beskrivelse av bolig

Prosjektert ny leilighet i Kinotunet
borettslag - Garasjeanlegg, heis,
gjesteleilighet, fellesrom - Bo
sentralt og lev godt!

Beskrivelse

Nå presenteres leilighet nummer 3-1 i det spennende og moderne prosjektet Kinotunet midt i Kopervik sentrum.

Drømmer du om et enklere liv, hvor du slipper å tenke på vedlikehold, gressklipping og snømøking? Da er Kinotunet det perfekte valget.

Kinotunet reiser seg nå i hjertet av Kopervik, vegg i vegg med den historiske Karmøy kino, og representerer en unik mulighet til å sikre seg en ny, moderne borettslagsleilighet på byens mest attraktive adresse. Med kort gangavstand til alle servicetilbud, butikker, kafeer og torget, får du en urban livsstil uten å ofre bokvalitet og komfort.

Er du tidlig i prosessen får du mulighet til å tilpasse din leilighet - kontakt megler for mer informasjon.

For mer informasjon sjekk ut www.Kinotunet.no

Innhold

Leiligheten inneholder:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod og innglasset balkong.

Standard

Leiligheten leveres med høy moderne standard.

-Se vedlagt leveransebeskrivelse og prospekt for mer info.

Areal

BRA - i: 73.1 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 82.1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 73.1 m² Stue/kjøkken, soverom, soverom, bad, bod.

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

Antall bad

1

Ferdigattest

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger plikter å besørge ferdigattest innen overtagelse. Dersom overtagelse blir avholdt ved midlertidig brukstillatelse (foreligger) skal selger rekvirere ferdigattest innen brukstillatelsens utløp. Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtagelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Adgang til utleie

Etter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

Oppvarming

Ventilasjonsvarmepumpe (NIBE F470) med varmegjenvinning.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bate

Organisasjonsnummer

952090275

Forretningsfører

Bate

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond. Dette innebærer at man ikke står ansvarlig for andre andelseieres eventuelle mislighold av felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter/ husordensregler vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.



Området

Tomt/beskaffenh

Opparbeidet felles tomt, se vedlegg for utenomhus.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1333 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet midt i sentrum av Kopervik, med kort gangavstand til hverdagslige fasiliteter.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for riktig veibeskrivelse.

Regulering

Detaljregulering for Severin Larsens veg 2, gnr. 58/222 er gjeldende.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Finansieringsmodellen er fleksibel, og borettslaget tilbyr IN-ordning. Oppgitte månedlige kostnader for denne leiligheten er basert på at fellesgjelden er nedbetalt. Ta kontakt med megler for mer info.

Overtakelse

Det er stipulert 18 mnd. byggeperiode etter vedtatt byggestart.

Sentrale lover

Kjøpet reguleres av bustadoppføringsloven. Dette innebærer bl.a. at kjøper har krav på garanti iht. buofl. § 12.

I de tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslovens regler, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingsloven.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver

når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 26.03.2026

Leveransebeskrivelse

Kinotunet Borettslag – Kopervik

13 leiligheter og én fellesleilighet med utleierom

Dato: 10.10.2025



1. Generell informasjon

Kinotunet Borettslag er et moderne boligprosjekt tegnet av Sivilarkitekt Leif Larsen AS, og består av 13 leiligheter samt én fellesleilighet med utleierom. Prosjektet oppføres med høy teknisk standard og gode materialvalg, og har fokus på universell utforming og lavt vedlikeholdsbehov.

2. Hovedfakta

- Leilighetsstørrelser fra ca. 65 m²
- 1 parkeringsplass per leilighet i lukket garasjeanlegg (min. bredde 230 cm)
- 1 sportsbod per leilighet
- Terrasse til alle leiligheter
- Heis
- Universell utforming
- Betongdekker med god lydisolering mellom etasjer
- Utvendig kledning i tre/plater i varierte kombinasjoner

3. Leilighetene leveres nøkkelferdige med følgende standard

- Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue, kjøkken, gang og soverom
- Vegger og himling: Sparklet og malt gips/betong med listfrie overganger
- Bad: Flislagt gulv og vegger med varme i gulv
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra Friestad Interiør inkl. hvitevarer (kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp)
- Ventilasjon: Ventilasjonsvarmepumpe (NIBE F470) med varmegjenvinning
- Belysning: Spot-/LED-lys i bad og vindfang
- Fargevalg: Tre standard veggfarger kan velges

4. Utomhus og infrastruktur

Innkjørsel og internveier opparbeides i henhold til situasjonsplan, med fast dekke.

Utomhusområder ferdigstilles i samarbeid med arkitekt og byggherre. Avfallsstasjon etableres iht. situasjonsplan.

5. Konstruksjon og materialbruk

Bæresystem: Plasstøpte gulv, vegger og etasjeskiller med isolasjon i samsvar med TEK17.

Fasade: Grunnet trekledning og platekledninger i arkitektvalgte kombinasjoner. Taknedløp tilkobles overvannssystem.

6. Terrasser

Utføres iht. tegninger, med tett dekke og fall mot nedløp. Rekkverk iht. fasadetegninger.

Leilighetene 1.1–3.2 leveres innglasset. Øvrige kan få innglassing som tilvalg.

7. Innvendige arbeider

Skillevegger mellom leiligheter i tre eller betong iht. brann- og lydkrav. Innvendige dører: Slette, hvitmalte med karm og beslag i børstet stål. Glassdør mellom stue og gang. Flat terskel/universell utforming. Hvitmalte foringer og listverk.

8. Bad og sanitær

60x60 cm fliser på gulv og vegg. Vegghengt toalett, servantskap med speil, dusjvegger og termostatstyrt blandebatteri. Avløp og opplegg for vaskemaskin på bad. Alt sanitærutstyr i hvit utførelse. Utvendig frostfri spylekran sentralt plassert.

9. Elektriske installasjoner

Utført etter NEK 399/400. Sikringsskap plassert i gang/bod, måler i felles skap i garasjeanlegg. Skjult anlegg (åpent der brann-/lydkrav krever). Komplette IKT/Ekom-installasjoner etter NEK 700. Belysning iht. belysningsplan – inkludert garasje, trapp, fellesareal og uteområder. Felles flatkabel for elbillading – kjøper installerer egen lader.

10. Brann og sikkerhet

Fulldekkende boligsprinkleranlegg. Røykdetektorer tilkoblet brannkonsept. 6 kg pulverapparat i hver leilighet. Felles brann- og nødløslanlegg iht. NS 3960 og NS-EN 1838.

11. Fellesanlegg

Heis: Båreheis 1,1 x 2,1 m, hastighet 0,8 m/s. Postkasser plassert sentralt for alle leiligheter. Sportsbod: Type Troax nettingbod m/hengelåsbeslag. Garasjeanlegg med drenerende dekke, synlige rørføringer må påregnes.

12. Overflatebehandling og fellesarealer

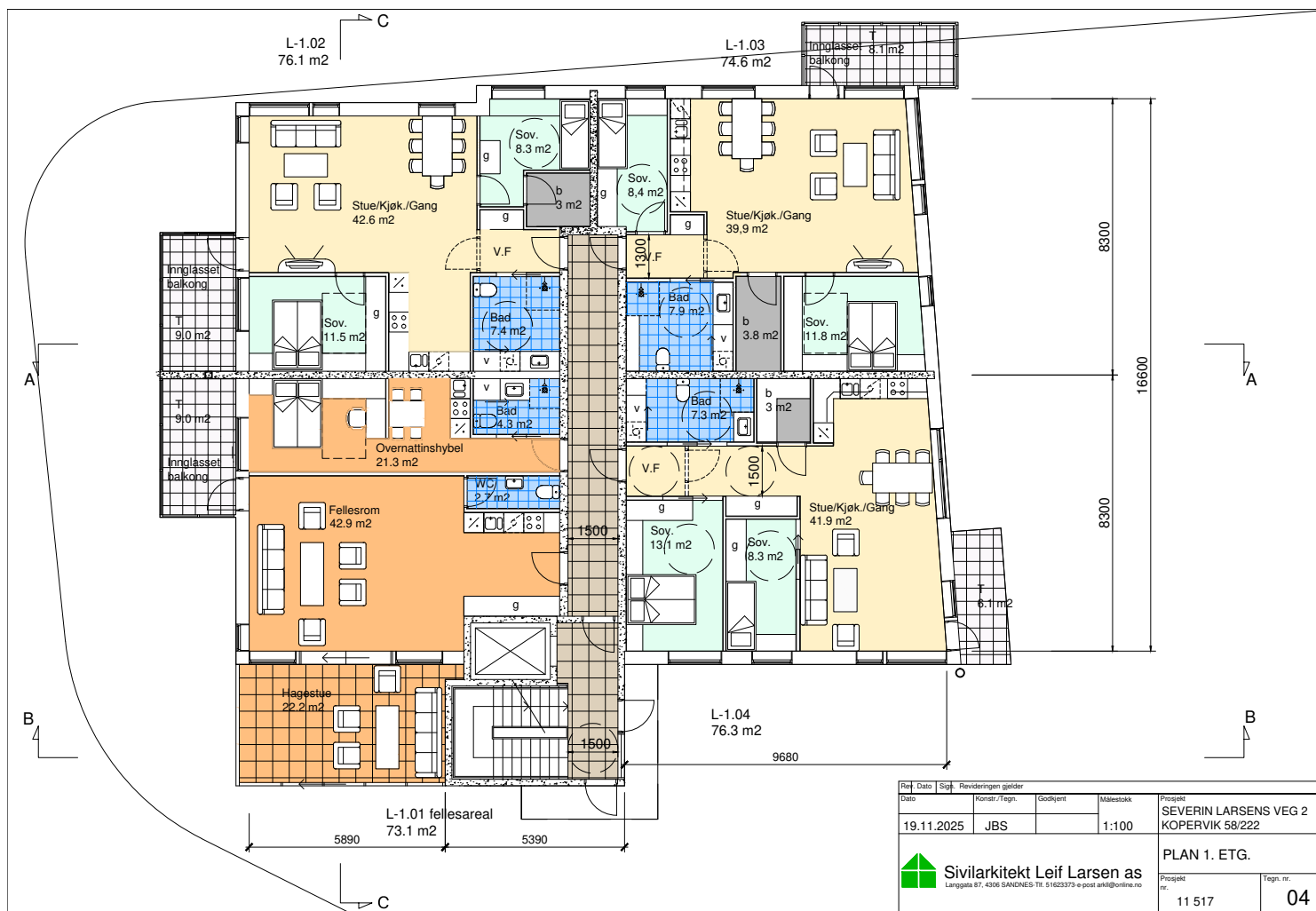
Felles trapperom og ganger: Malt betong/gips, gulvbelegg. Overganger mellom vegg og tak fuges og males uten taklister. Små riss og setningssprekker som følge av uttørking er ikke reklamasjonsgrunnlag.

13. Tilvalg og endringer

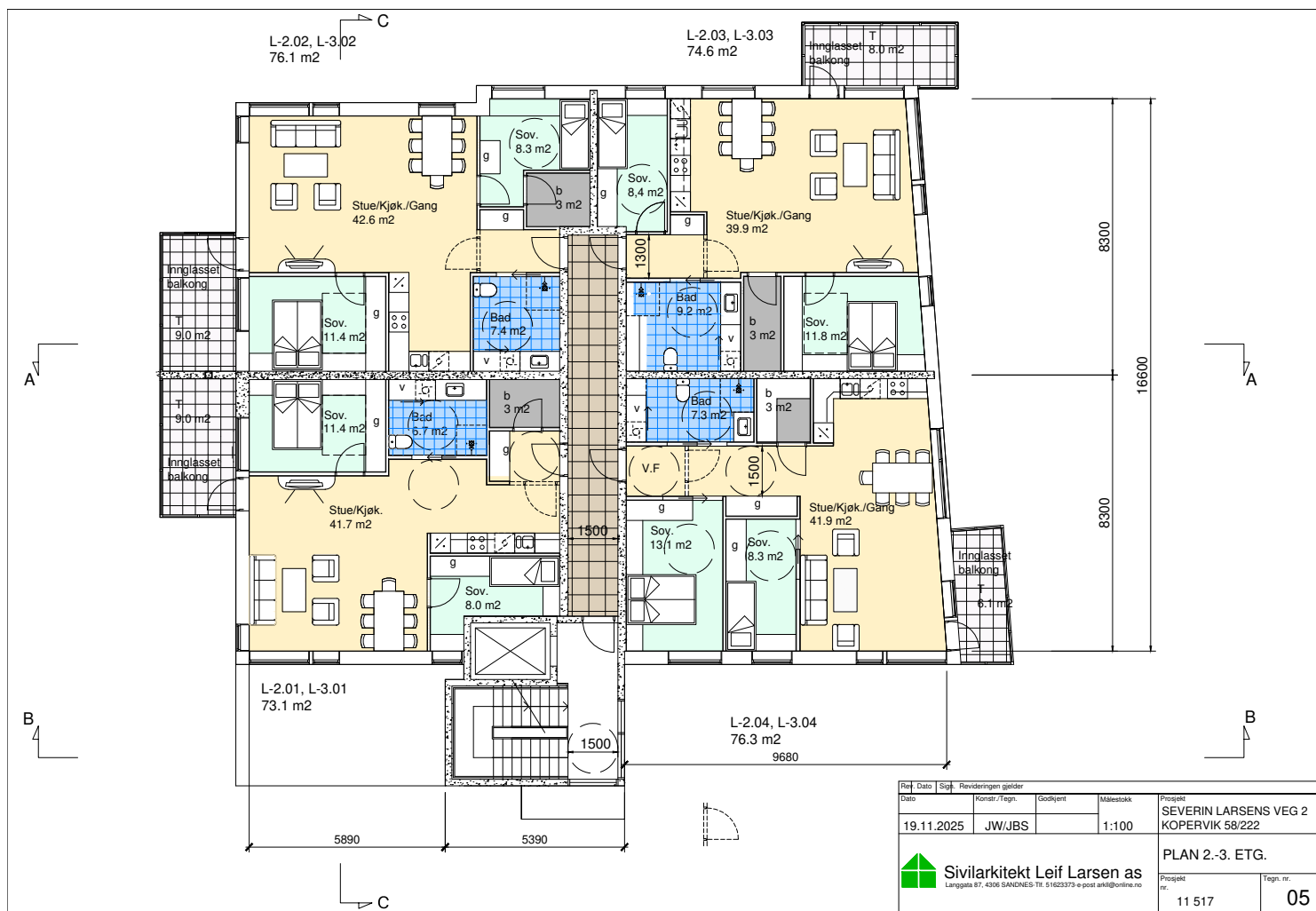
Det vil tilbys en egen kundebehandlingsperiode for tilvalg innen kjøkken, bad, garderobe, parkett, fliser, elektro og sanitær. Etter denne perioden kan ingen endringer gjennomføres. Egeninnsats og bytte av leverandør tillates ikke.

14. Generelle bestemmelser

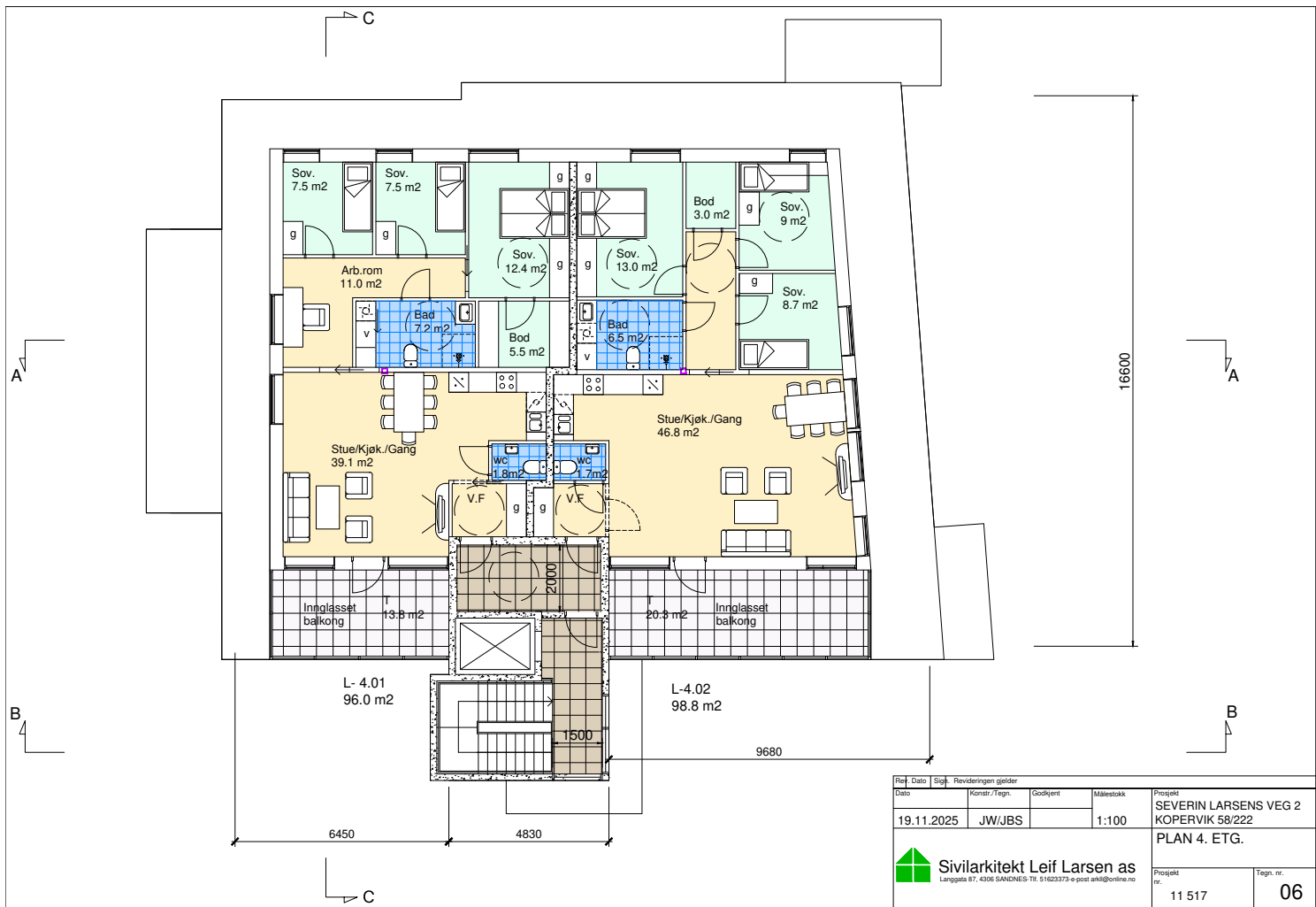
Utbygger forbeholder seg retten til mindre endringer i materialvalg og løsninger, forutsatt at kvalitet og funksjon opprettholdes. Leiligheten leveres med FDV-dokumentasjon og enkel utvask ved overtakelse. Skjærte flater på trekledning, søyler og dragere behandles ikke. Møbler og innredninger vist på tegninger er kun illustrasjon.



Rej.	Date:	Sign.	Revideringen gelder		
Date	Konst./Tegn.	Godkjent	Målestokk		Prosjekt
19.11.2025	JBS		1:100		SEVERIN LARSENS VEG 2 KOPERVIK 58/222
 Sivilarkitekt Leif Larsen as Langelata 87, 4306 SANDNES S E 1623373 e-post: alark@linorline.no					Prosjekt nr.
					Tegn. nr.
					11 517
					04

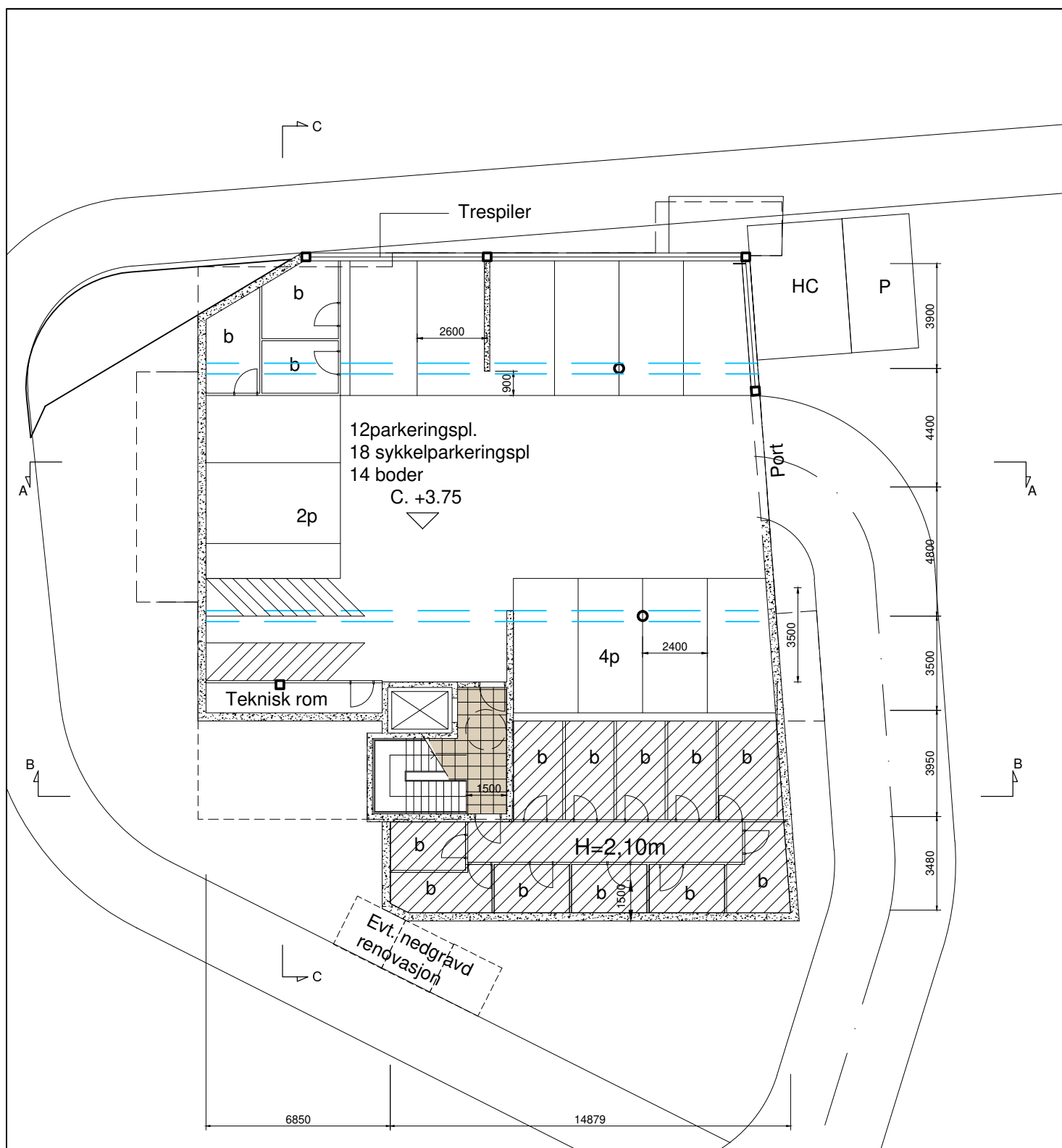


Rej.	Date:	Sign.	Revideringen gjelder		
Date	Konst./Tegn.	Godkjent	Målestokk		Prosjekt
19.11.2025	JWJ/JBS		1:100		SEVERIN LARSENS VEG 2 KOPERVIK 58/222
 Sivilarkitekt Leif Larsen as Langelata 87, 4306 SANDNES S E 1623373 e-post ark@larsen.no					Prosjekt nr.
					Tegn. nr.
					11 517
					05



Rev. Dato Sign. Reviseringen gjelder			
Date	Konstr./Tegn.	Godkjent	Målestokk
19.11.2025	JW/JBS		1:100
Prosjekt			SEVERIN LARSENS VEG 2 KOPERVIK 58/222
Prosjekt nr.			PLAN 4. ETG.
Tegn. nr.			11 517
			06

Sivilarkitekt Leif Larsen as
Lungsløss 87, 4306 SANDNES-TIL 51623771 e-post: sivil@larsen.no



Vedtekter

for **Kinotunet borettslag** org nr

vedtatt på stiftelsesmøtet den 29.09.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Karmøy kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslagets eiendom ligger på Gnr 58 bnr 222 i Karmøy kommune.

Felles parkeringsanlegg (u. etg) og felles uteområde som blant annet borettslagets beboere har rettigheter i, og kan benytte seg av, eies og driftes av borettslaget. Felles.

Borettslaget har tilgang til felleslokale og gjesterom i første etasje. Bruk og bestilling av disse lokalene reguleres gjennom Heime appen. Reglene for bruk av disse fellesarealene reguleres av regler vedtatt av borettslaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000 kr

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

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

(4) I tillegg har utbygger, leie-til-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som regulerer slikt eierskap

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borettslag og bruksoverlating

3-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Dette gjelder også for nødvendig tilgang gjennom andel for vedlikehold av borettslagets

fellesanlegg. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

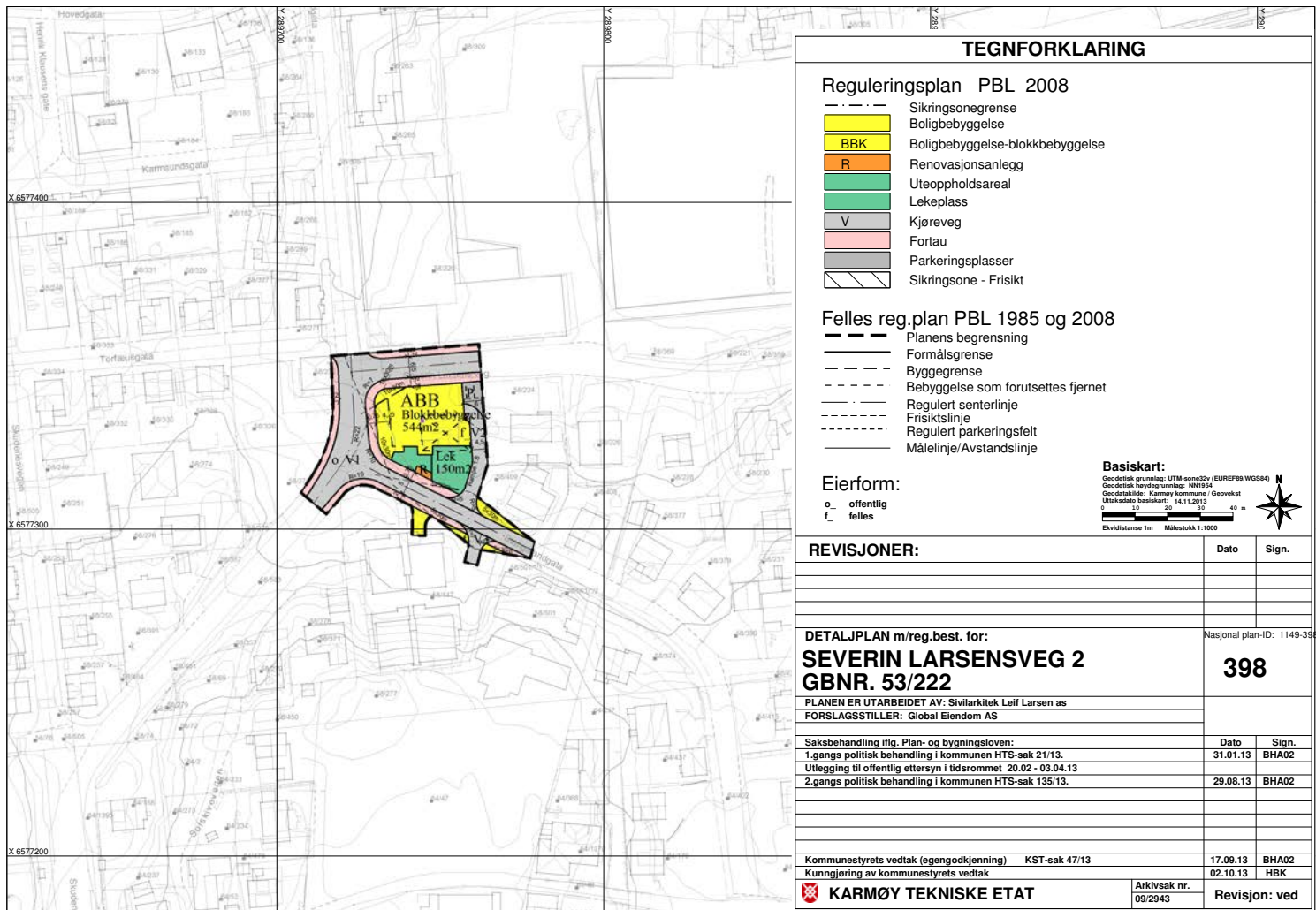
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. Overgangsbestemmelser

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte andelseier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til borettslaget har foretatt første innflytting. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som andelseier på lik linje med andre andelseiere for usolgte enheter.

Utbygger har, frem til det enkelte andel har hatt første innflytting i de ulike byggetrinn, rett til å endre plassering av / omrokere på tildelte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget. Utbygger står også fritt til å selge usolgte plasser, eller å leie disse ut i en mellomperiode inntil salg kan skje.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller automatisk etter at siste andelseier har overtatt.



TEGNFORKLARING

- Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
 - Boligbebyggelse
 - BBK Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 - R Renovasjonsanlegg
 - Uteoppholdsareal
 - Lekeplass
 - V Kjøreveg
 - Fortau
 - Parkeringsplasser
 - Sikringsone - Frisikt

- Felles reg.plan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje
 - Frisiktslinje
 - Regulert parkeringsfelt
 - Målelinje/Avstandslinje

Eierform:
o offentlig
f felles

Basiskart:
Geodetisk grunnlag: UTM-sone32v (EUREF89/WGS84)
Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
Geodatakilde: Karmøy kommune / Geovekst
Utskuddets dato: 14.11.2013
Skala: 0 10 20 30 40 m
Elevasjonsnivå: 1m Målestokk 1:1000

REVISJONER:		Dato	Sign.
DETALJPLAN m/reg.best. for:		Nasjonal plan-ID: 1149-398	
SEVERIN LARSENSVEG 2		398	
GBNR. 53/222			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Sivilarkitekt Leif Larsen as			
FORSLAGSSTILLER: Global Eiendom AS			
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven:		Dato	Sign.
1.gangs politisk behandling i kommunen HTS-sak 21/13.		31.01.13	BHA02
Utleiing til offentlig ettersyn i tidsrommet 20.02 - 03.04.13			
2.gangs politisk behandling i kommunen HTS-sak 135/13.		29.08.13	BHA02
Kommunestyrets vedtak (egengodkjenning) KST-sak 47/13		17.09.13	BHA02
Kunngjøring av kommunestyrets vedtak		02.10.13	HBK
KARMØY TEKNISKE ETAT		Arkivsak nr. 09/2943	Revisjon: ved

Planbeskrivelse

398 SEVERIN LARSENS VEG 2, GNR/BNR 58/222

Arkivsak: 09/2943
Arkivkode: PLANR 398
Sakstittel: PLAN 398 - DETALJREGULERING FOR SEVERIN LARSENS
VEG 2 - 58/222

BAKGRUNN FOR IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEIDET

På vegne av hjemmelshaver Global Eiendom AS har Sivilarkitekt Leif Larsen AS utarbeidet forslag til detaljregulering for gnr. 58, bnr. 222 i Kopervik. Forslaget går på å endre eiendommen fra eneboligtomt til blokkbebyggelse med parkering i underetasje og fellesarealer på tomt. Foruten boligtomten innbefatter planområdet også veg/gatenettet eiendommen Severin Larsens veg 2 grenser opp til, inkludert fylkesveg 874 (Diagonalen).

Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet i Kopervik med kort avstand til sentrumsfunksjoner og kollektive transporttilbud for båt og buss til Stavanger og Haugesund.

Planendringen vil forsterke allerede pågående utviklingstrekk for området med økt boligfortetting i samsvar med Fylkesdelsplanens retningslinjer. I planområdets nærhet er det eksempler på leilighetsprosjekt med tilnærmet lik arealutnyttelse som dette reguleringsplanforslaget på gnr. 58, bnr. 222 viser.

Til tross for prosjektforslagets utnyttelsesgrad dokumenterer vedlagt planmaterieell at en ikke vil ta sol eller utsikt fra den tilgrensende nabobebyggelse utover det som er normalt i et sentrumsnært bystrøk.

Gjeldende planer

Gjeldende kommuneplan for Karmøy forutsetter økt boligfortetting i sentrumsnære deler

- 334 Reguleringsplan for Kopervik sentrum
- 334-13 Reguleringsplan for Kopervik sentrum – Reguleringsendring diagonalen
- 367 Reguleringsplan for Solskiven

I gjeldende reguleringsplaner er planområdet vist som boligareal og trafikkareal.
I gjeldende kommuneplan er arealet vist som nåværende boligareal.

Rammebetingelser bestemmende for planutforming:

- * Eksisterende bebyggelse ved planområdet
- * Trafikksituasjonen i tilgrensende gate
- * Lekeplassvedtekt for Karmøy kommune
- * Parkeringsnorm for Karmøy kommune
- * Nasjonale retningslinjer for Barn og Unges oppvekstvilkår
- * Plan- og bygningslovens bestemmelser hva angår støy og brannsikkerhet

PLANPROSESSEN

Oppstart planarbeid ble varslet i lokalpressen 09.11.2011.
Grunneiere, rettighetshavere, kommunale og fylkeskommunale instanser ble varslet via brev i.h.t. adresselister fra Teknisk Etat oversendt i 2011.

PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger i Kopervik sentrum i kort gangavstand til forretninger, kulturtilbud og parkområder. Kollektive båt- og busstilbud finnes i planområdets nærhet.
Lokaliseringsmessig i forhold til eksisterende infrastruktur er denne byggetomta godt egnet for en fortettingssøknad.

Avgrensning

Mot nord, syd og vest grenser gnr. 58, bnr. 222 til trafikkareal.
Mot øst grenser eiendommen til eneboligtomter.
Planen følger eiendomsgrensene mot eksisterende boligeiendommer mot øst. Eksisterende trafikkareal mot nord, syd og vest inngår i planområdet etter forhåndsavtale med

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det ett eksisterende bolighus som forutsettes revet for å bli erstattet med leiligheter.

Kulturminner

Det foreligger ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

Eksisterende bygg innenfor planområdet har så langt vi har fått opplyst ingen vernestatus.

Topografi

Området ligger i skrånende nordvendt sentrumsområde med fine utsiktsforhold mot nord og øst.

Vegetasjon

Innen planområdet finnes ikke vegetasjon som anses å ha bevarings-verdi. Denne er således ikke tatt vare på i plansammenheng.

Solforhold

Planområdet har gode solforhold, konf. vedlagt soldiagram.

Trafikkforhold

Området grenser mot fylkesvei 874 mot vest, Stangalandsgata mot sør og Severin Larsens veg mot nord. En utbygging innenfor planområdet inkluderer en trafikal forbedring av tilgrensende gatenett som vil gi mer oversiktlige kjøreforhold enn dagens situasjon ved at situasjonen for myke trafikanter rundt gnr. 58, bnr. 222 blir forbedret.

Adkomst

Eiendommen som søkes fortettet med leilighetsbygg vil ha sin hovedatkomst til parkeringsanlegget i fra Stangalandsgata.

Innenfor planområdet er det tilrettelagt for separat adkomst for kjørende og gående, konf. vedlagte tegninger.

Kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, m.m.)

Det finnes hovedledninger for kommunaltekniske anlegg i det eksisterende gatenettet tomta grenser opp til. Tilknytning til vann, spillvann og overvann kan skje til eksisterende ledningsnett i Severin Larsens veg. Det må påregnes krav om fordrøyning av overvannet før påslipp til den kommunale ledningen.

Spesielle miljøforhold (for eksempel støyutsatt område, forurensing i grunnen)

I og med planområdet grenser opp mot fylkesvei 874 er det eksponert for trafikkstøy. Det vises til plankart, bestemmelser og vedlagt ROS-analyse og støyberegninger.

Grunnforhold

Før utbygging i tilknytning til byggemeldingssøknaden vil det bli utført fullstendig geoteknisk undersøkelse i samsvar med TEK 10.

PLANFORSLAGET

Som det fremgår av plan og fasadeillustrasjoner vedlagt planforslaget er uteanlegg og boenheter innenfor planområdet universelt utformet i.h.t. de nasjonale retningslinjene. Soldiagram er vedlagt. Disse dokumenterer at solsituasjonen ikke er endret vesentlig for tilgrensende eksisterende boligeiendommer ut over det som er vanlig i en bybebyggelse. Som det fremgår av vedlagte soldiagram vil alle leilighetene på gnr. 58, bnr. 222 ha tilfredsstillende solforhold hele året.

Arealbruk

Området reguleres til blokkbebyggelse med parkering i underetasjen.

I tillegg er det vist uteoppholdsareal og lekeplass med areal 150m² på tomt dimensjonert for 3 stk. lekeapparater + sittegruppe og sandkasse for de minste.

Vedlagt soldiagram dokumenterer at eksisterende boliger i nærområdet mot øst og mot vest vil ha tilfredsstillende solforhold etter en utbygging på gnr. 58, bnr. 222.

Bebyggelse

Det planlegges 3 og 4-roms leiligheter med en størrelse på 50-120m² BRA + sportsboder i parkeringskjeller. Av bestemmelser fremgår maks. tillatt BRA innenfor planområdet.

Parkering

Parkeringsdekning i planforslaget er 1,25 pr. boenhet i samsvar med Karmøy kommune sitt krav. All parkering, utenom 2 plasser, skal løses i parkeringskjeller. 1 parkeringsplass skal reserveres HC-brukere.

I utomhusplan er sykkelparkering vist nær hovedinngang til leilighetene. Felles adkomst til uteoppholdsareal og lekeplass for barn og ungdommer.

Av støyrapporten(se vedlegg) fremgår det at det er fullt mulig å bygge leiligheter her med en kombinasjon av til dels omfattende fasadetiltak, innglassing av balkonger og andre støydempende tiltak i forbindelse med prosjektgjennomføring.

BEBYGGELSEN INNENFOR PLANOMRÅDET

Det er vektlagt et enkelt minimalistisk arkitekturuttrykk med flatt tak og avrundet bygningsvolum mot fylkesvei 874.

En boligblokk på 3 etasjer + inntrukket 4. etasje samsvarer med retningslinjene for oppføring av ny boligbebyggelse i sentrumsnære strøk innenfor landets byområder som Kopervik er en del av m.a. for å spare dyrket mark, avhjelpe det store behovet for flere boliger og bygge opp under behovet for å øke passasjerantallet til de kollektive transporttilbudene på Haugalandet.

Kildesortering

Det er vist et fellesområde for renovasjon.

Barn og unges interesser, livsmiljø og oppvekstvilkår

Barn og unges interesser er ivaretatt ved:

- Tilrettelegging av funksjonelle leiligheter knyttet opp mot lett tilgjengelighet/fellesareal på tomt, hvor ny sandlekeplass er innplassert i kort trafikk sikker avstand fra leilighetene, uten gatekrysning.
- Planforslaget viser forbedret situasjon for kjørende/gående i planområdets nærhet via forlengelse av fortauet langs Stangalandgata. Dette vil også nabobebyggelsen ha nytteverdi av i form av bedre trafikk sikkerhet i området som helhet.
- Tilgjengelighet til utearealene på tomt og til boligene samsvarer med de nasjonale kravene til universell utforming dimensjonert for rullestolbrukere.
- Karmøy kommunes lekeplassnorm er tilen viss grad fulgt i planforslaget i og med det er avsatt 150m² til lekeplassareal. Arealet avsatt til lekeplass ligger sørvendt og har en trafikk sikker adkomst lokalisert mot sør ved siden av hovedinngangen til blokkleilighetene.

Miljø

Det vises til vedlagt ROS-analyse.

KONSEKVENSER AV PLANEN

Naturforhold – landskap, terrenginngrep, lokalklima

Det vises til vedlagt ROS-analyse.

Estetikk

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om bygninger og anlegg at det skal stilles høye krav til estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillе allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

Boenheter – type og antall

Det er planlagt å bygge inntil 14 leiligheter. Kopervik har stort innslag av eneboliger. Som følge av en demografisk utvikling pågått over mange år er det i Kopervik sett under ett for lite utbud av lettstelte leiligheter med livsløpsstandard som er et godt supplement til tradisjonelle eneboliger. I årene fremover forutsettes behovet for leiligheter å øke mellom annet p.g.a. eldrebølgen og forventet tilstrømning av personer til Sørvestlandet fra andre regioner i landet slik utviklingen har vært de siste 30-40 årene.

Trafikkforhold

Planområdet har fått ryddig og oversiktlig atkomst fra Stangalandsgata.

Frisiktlinjene vist i ny reguleringsplan er i samsvar med kommunalteknisk vedtekt og Vegdirektoratets Håndbok 017.

Grøntområder

Den innregulerte felles lekeplassen er dimensjonert i samsvar med gjeldende lekeplassnorm hvor 3 lekeapparat med sikkerhetssoner, sandkasse og sandbasseng er vist.

Arkeologiske hensyn

Det er ikke fremkommet opplysninger i varslingsperioden som tyder på at det forekommer legalfredede eller andre verneverdige kulturminner innenfor planområdet.

Sentrale målpunkt - barn og unge

I planforslaget er det regulert inn felles lekeplass.

Planområdet ligger innenfor gangavstand til barneskole, ungdomskole, barnehage og en

Før byggoppføring vil det bli utarbeidet brannteknisk rapport for godkjenning av Byggesak.

Samfunnssikkerhet (ROS analyse)

ROS analyse av planområdet er gjennomført. Denne følger vedlagt. Før byggestart vil det bli utarbeidet fullstendig geoteknisk rapport for å sikre fortsatt stabile masser i grunnen i all fremtid i samsvar med Plan- og Bygningsloven/TEK 10.

Notater

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

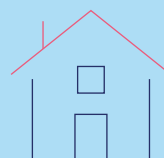
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

KINOTUNET 3-1, 4250 KOPERVIK

Gnr. 58, Bnr. 222 i Karmøy kommune.

Oppdragsnr: a40bd0c4-5677-4f68-a220-6d4592af6818 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap.

Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter