SANDSLIHOVDEN 32-36
S1-B204

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Vedlegg til salgsoppgave
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Videresalg av prosjektert bolig

Sandsli Stasjon trinn 1

	Fakta	
	Adresse	Sandslihovden 32-36, 5254 Sandsli
	Eiendomstype	Eierleiligheter / Eierseksjoner
	Tomt	Eiet
	Totalt BRA	52 m^2
	Ansvarlig megler	Magnus Sandvåg // magnus.sandvaag@privatmegleren.no /Mob 95488037
	Prisantydning	Kr 3 790 000,-
	Salgsoppgave	Se prospekt for prosjektet for nærmere informasjon om eiendommen / prosjektet. Denne er en del av nærværende salgsoppgave.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Videresalg
	Selger har kjøpt retten til en prosjektert eierseksjon i prosjektet Sandsli Stasjon leilighet: S1-B204. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter budstadoppføringslova vil salget skje etter budstadoppføringslova så fremt kjøper er forbruker. Det er Nåbo som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger.
	Kort om prosjektet
	Prosjektet Sandsli Stasjon vil huse ca. 180 moderne leiligheter fordelt på 5 bygg. Bygg S1 og S2 huser næring på bakkeplan. De 5 bygningene vil være på henholdsvis 4 - 6 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong samt andel av felles takterrasse. Prosjektet, Sandsli Stasjon, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under byggene, hvor enkelte boliger vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets nordside, på fremsiden av bygg 3 og 4. Varelevering til næringsdelen vil skje fra vestsiden, fremsiden av bygg S1. Vi har nå for salg trinn 1 som består av bygg S1 og S2: Bygg S1 består av 34 eierleiligheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg S2 består av 60 eierleiligheter i bygg som går over 6 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra både nord og sørsiden av bygget, via en mellomgang. Det foregår fortsatt endringer i prosjektet Sandsli Stasjon. Byggetrinn 1 kan påvirkes noe. Byggherre tar forbehold om antall seksjoner/leiligheter, andel næring og parkering kan endres i videre utvikling av byggetrinnene. Aktuell leilighet: S1-B204 er 2-roms leilighet som ligger i 2. etasje. Den har en åpen romsllig stue-/kjøkkenløsning, balkong og flott beliggenhet. En sjelden mulighet i et populært område! Leiligheten er gjennomgående 1- stavs parkettgulv og er påkostet med 60*60 fliser på badet. Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren Sigdal.
	Adresse
	Prosjektnavn: Sandsli Stasjon – Trinn 1 Adresse: S1: Sandslihovden 36 A-D, 5254 Sandsli S2: Sandslihovden 32 A-D, 5254 Sandsli
	Betegnelse
	Gnr. 115, bnr. 141, 242 i Bergen kommune. Eiendommen vil innen overtagelse bli sammenføyd til et bnr. Byggene S1 og S2 (Trinn 1) vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sandsli Stasjon Hvert byggetrinn i prosjektet Sandsli Stasjon er planlagt å bli et eget eierseksjonssameie, dog tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli etablert med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet. Byggetrinn 2 og 3 (S3, S4 og S5) er organisering, ikke endelig avklart.

	Næringsarealer på bakkeplan planlegges seksjonert som selvstendige næringsseksjoner som også blir en del av eierseksjonssameiet. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.
	Rettighetshaver etter kontrakt / Hjemmelshaver - Utbygger
	Irene F Brunvoll Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av Nåbo AS
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Eiendomsmegler MNEF: Magnus Sandvåg / Tel. 954 88 037
	Oppdragsnummer
	194-25-0183
	Beliggenhet
	Ny og lekker 2-roms eierleilighet under oppføring med estimert ferdigstillelse 4.kvartal 2026. Sandsli Stasjon blir liggende i et attraktivt boområde, like ved bybanestoppet på Sandslimarka, og har nærhet til både skole, turområder, arbeidsplasser og butikker. Med gode kollektivforbindelser og et mangfoldig servicetilbud er det lagt til rette for et godt hverdagsliv på Sandsli. Leilighetene har felles takterrasse og trivelige uteområder, noe som gjør nabolaget godt egnet for å kunne nyte både privatliv og felleskap. Sandsli er et populært område, som er under stor utvikling. Her finner du et bredt utvalg av de ulike servicetilbud du trenger i en travel hverdag. Flotte turmuligheter kombinert med et godt fritidstilbud, legger til rette for en aktiv tilværelse i grønne omgivelser.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Nærområdet byr på det meste man behøver og veien er kort til fasiliteter som butikker, spisesteder, arbeidsplasser, skoler og trening/turområder. Prosjektet ligger like ved Sandslimarka bybanestopp- som bidrar til en enklere hverdag. I tillegg er det gode bussforbindelser i området. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres i samme prosjekt, som vil huse Coop Extra dagligvarebutikk i 1. etasje. For øvrig både Kiwi og Rema1000 like i nærheten. Ønsker man et større utvalg er turen kort til Lagunen Storsenter og Laguneparken. Lagunen Storsenter rommer hele 160 virksomheter bestående av butikker, spisesteder, vinmonopol og flere service- og tjenestetilbud. Volvat medisinske senter ligger også her. Det er også gode treningsmuligheter i området, både inne og ute. Du finner treningssenteret Aktiv360 på Sandsli og SATS på Kokstad. For den turglade er det flere alternativer i området. Man kan ta turen rundt Skranevatnet eller en fjelltur opp Storrinden. Skranevatnet er innen kort avstand og byr på vakker natur, samt brygger og benker for avslapping. Ønsker man å ta et bad et det fine bademuligheter rundt idylliske Nordåsvannet som Skjoldabukten. Det er også fine badeplasser i Steinsviken.

	Det er også gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra prosjektet.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye næringsbygg.
	Bygninger
	Bygg S1: 1.etasje: Næring 2.etasje: B201 -210 3.etasje: B301 -310 4.etasje: B401 -410 5.etasje: B501 -504 / Felles takterrasse **Bygg S2:** 1.etasje: B101 -102 / C101 -102 / Næring 2.etasje: B201 -207 / C201 - 207 3.etasje: B301 -307 / C301 - 307 4.etasje: B401 -407 / C401 – 407 5.etasje: B501 -502 / C501 – 505 / Felles takterrasse 6.etasje: B601 -602 / C601 – 605 Underetasje: Parkering / Eksterne boder
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	S1 går over 5 hovedplan, S2 går over 6 hovedplan.
	Byggeår
	2024 - 2027
	Areal
	BRA-i: 49 kvm. BRA -e: 2,5 kvm. BRA: 51,6 kvm. **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **BRA-b** Areal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. **TBA** Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.
	ARKITEKT / ENTREPRISE

	Arkitekt
	Kime arkitektur AS
	Ansvarlig søker
	Kime arkitektur AS
	Utbygger
	Sandsli Stasjon AS Prosjektsjef: Øyvind Ramsø
	Tillatelser
	Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 18.04.2023, for nytt bygg med boligformål. Rammetillatelsen er gitt for hele prosjektet.
	Innhold
	Leiligheten ligger i byggets 2.etg går over et plan og inneholder følgende: Gang, bad, soverom, åpen stue/kjøkken og balkong. For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse og bygningstegninger.
	Oppvarming
	Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever. Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Merk at plassering kan avvike for noen leiligheter. Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene på Sandsli Stasjon. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet, og parkeringsplasser vil bli solgt særskilt. Enkelte av parkeringsplassene vil kunne etableres i systemparkering/multiparkanlegg. - Ved kjøp vil tildeling av parkeringsplass bli fordelt av utbygger - Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat. - Fri høyde vil være minst 2,15 m - Ladestasjon for EL-bil tilbys som abonnementssystem via Aneo. De som kjøper parkeringsplass, vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Garasjen er prosjektert iht. gjeldende norm på tidspunkt for rammetillatelse, og den angir bredde på parkeringsplassene på 2,5 m. Dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde, samt at det for enkelte parkeringer vil være søyler/ vegger ved siden. Det kan legges til rette for bildelering.

	Gjesteparkering, bildeleplasser og parkering forbeholdt næringsdelen, vil kunne avgiftsbelegges og driftes av 3. part.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i bygg S1 og 2 stk. i bygg S2. Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis til boligetasjer, samt U1 hvor det er planlagt boder, sykkelparkering og parkering.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum: Følg veien sørover forbi Danmarksplass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Ta avkjørsel til høyre mot Sandsli. I rundkjøringen tar man 3 avkjørsel til høyre. Følg denne vei i ca. 1 km. Ta til venstre ved Sandslimarka bybanestopp. Tomten ligger på venstre hånd, etter at man har krysset bybanetrasseen. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli Stasjon. Ca. 1.500 m^2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg. Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet. Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.
	Beskrivelse av garasje –og bod anlegg:
	Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet sammen med øvrige byggetrinn og eiere av parkingsplasser med en forholdsmessig eierandel. Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringsplasser.
	SAMEIET

	Forretningsfører
	Selger vil engasjere OBOS som forretningsfører for sameiet. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd.
	Beskrivelse av sameiet
	Sandsli Stasjon, trinn 1 vil totalt bestå av 94 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier + næring. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet. Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/behov tilknyttet prosjektet. Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift. Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt bli informert fra selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner. Da sameiet (trinn1) har 94 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.
	Faste løpende kostnader
	• Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie • Innboforsikring • Fellesutgifter • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse • Fellesutgifter parkeringsanlegg
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2025 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år *Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 2 441,- Avløp: kr. 2 651,- Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris

	Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,- Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme. *Eksempel på bolig med størrelse på 90 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 4 393,- Avløp: kr. 4 772,- Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-. Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme
	Fellesutgifter
	Stipulert felleskostnader forS1-B-204 kr 1 615,-. Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 2 240 000 for første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift pålydende kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. pluss ca. kr. 17/m2 BRA, som til sammen dekker overnevnte, samt øvrige felleskostnader som styrehonorar, en andel av driftskostnader til garasje-, sykkel- og bodanlegg mv. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på TV basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på mellom 3-5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor (grunnpakke) er stipulert til kr 399,- pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer. Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr. 230,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Man må påregne at det vil bli tinglyst diverse avtaler/erklæring etter hvert som prosjektering skrider frem. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. **GNR. 115/BNR. 141**

1982/17948-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.08.1982
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

1985/8718-1/106 RETTIGHET TINGLYST 18.03.1985
RETTIGHETSHAVER: BERGEN LYSVERKER
Org.nr: 971031220
LEIEAVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013
RETTIGHETSHAVER: BKK AS
Org.nr: 976944801
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1174347-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 18.10.2022
RETTIGHETSHAVER: Knr:4601 Gnr.:116 Bnr.:202
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

1981/26749-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 18.11.1981
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:15
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER1985/40684-2/106
SEKSJONERING TINGLYST 17.12.1985
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER
1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:242

2022/1365230-1/200 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING TINGLYST 01.12.2022

2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158522-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:282
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:284
Gjelder denne registerenheten med flere
2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:285
Gjelder denne registerenheten med flere

GNR: 115/ BNR. 242
2009/165512-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.03.2009
RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013
RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:141 1991/15804-1/106 MÅLEBREV TINGLYST 19.06.1991
AREAL 14.551 M2.

2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158522-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:282
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158529-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:283
2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:284
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:285
Gjelder denne registerenheten med flere

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, som vist over. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene med videre. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, samt plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke

til at slike heftelser blir tinglyst.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31.

Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet

Reguleringsforhold

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5505600	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, BIRKELANDSVATNET, BEBYGGELSESPLAN TOMT K OG N	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1983		93,3 %
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.10.2011	202002685	6,7 %
5505500	31	YTREBYGDA. GNR 115, BIRKELANDSVATNET, FELT U, V, W	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.1982	190000611	< 0,1 % (70,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61170000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	6,4 %
61170000	2011 - Kjøreveg	0,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61170000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5505502	31	YTREBYGDA. GNR 115, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR FELT U/V/W		22.04.1983
5505505	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 17, HÅVARDSTUN, SANDSLI FELT UVW, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	190410458	24.07.1984
5505503	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 154, 25 MFL., BIRKELANDSVATNET, ENDRET ADKOMST	190040478	08.01.1993
5505504	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 16-37, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN, FELT U/V/W		25.04.1984

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65860000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 119, SANDSUMARKA 260	202220507	0,7 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7530003	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 62, SKRANESKOGEN	3	190330315
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST	3	201721769
5500000	30	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3	-
7530000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 6, FELT 1	3	190511606
5500800	30	YTREBYGDA. GNR 115, SANDSLIHOVDEN - YTREBYGDSVEGEN, BUSSTRASE	3	190230620
70360000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 118, YTREBYGDSVEGEN, BOLIGER	1	202220598
71000000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR	1	202220684

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
115/242	301193548	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.04.2023	202227477
116/202	301112419	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
116/202	301112020	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
115/35	139555155	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.11.2015	-
116/25	9425446-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.08.2023	202315098

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/17	300063719	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	04.06.2009	200908094
116/152	9477055-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.09.2019	201913337

ØKONOMI

Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet:
Selger har kjøpt retten til å få levert bolig nr. S1- B204 i prosjektet Sandsli Stasjon av Nåbo AS (i prospektet kalt utbygger). Nåbo har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper. Selger kan dog ikke selge andre retter og plikter enn det selger har rett til å erverve fra Nåbo AS som utbygger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt som selger har inngått med utbygger og prospektet fra utbygger vedlagt. Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Selger vil dog i tillegg til utbygger være ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten, videre vil det stilles § 12 garanti (3 % og 5 % av kjøpesummen) for hele kjøpesummen. Hva gjelder § 47 garanti vil dette stilles for forskuddet. Det avtales at kjøper skal forholde seg direkte til utbygger hva gjelder leveransen av den prosjekterte boligen. Dog slik at dersom utbygger ikke oppfyller avtalen korrekt kan kjøper deretter også rette evt. krav mot selger etter bustadoppføringsloven.

Prisantydning

Kr 3 790 000,-

Omkostninger

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift på denne leilighet: kr 9 300,-
- Tinglysning Skjøte: kr. 545,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,-
- Panteattest: kr. 260,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 8 000,-
- Tilvalg:
  1) Kjøkken oppgraderinger: Kr 9 239,-
  2) Elektro oppgraderinger: Kr 9 130,-

Total kjøpesum inkludert omkostninger forutsatt kjøpesum til prisantydning: kr. 3 827 019,-

Oppgjør

	Oppgjøret vil bli foretatt av: Weboppgjør AS - Foretaksregisteret 983 570 658 P.B. 2454, Drotningsvik Tlf.: 55 50 85 90 Epost: post@weboppgjor.no Tlf.: 55 32 11 00 Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: Kjøper skal betale kr.200.000 i forskudd. Forskudd skal betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert forutsatt at innbetaling er sikret § 12 garanti og eventuell § 47. Før overtagelse: resterende del av kjøpesum, omkostninger og tilvalg. Innbetalingene foretas til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS sin oppgjørsavdeling Weboppgjør AS. Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I alle tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende. Kjøper har ikke krav til å holde tilbake vederlag i påvente av ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger ved overlevering. Dette er de første byggetrinnene, og det er sannsynlig at det ikke vil foreligge ferdigattest før byggetrinn 2 er ferdig. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.
	Finansiering
	Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.
	Formuesverdi
	Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2022 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av boligverdien (100 prosent for sekundærboliger). Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen.
	Forsikring
	Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp.
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Garantistillelse
	Innbetalingen av forskudd til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti

	etter Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger.
	Diverse
	Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt førkjøpetilbud inngis. Enkelte leiligheter under 50m2 kan være utformet slik at de ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. Konferer eiendomsmegler ved spørsmål. Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten. Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder. Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen. Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig. Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne

	kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Sandsli Stasjon omfatter flere byggetrinn som vil påvirke tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Det gjøres også oppmerksom på at det er ulik ferdigstillelse av bygg S1 og bygg S2 i første byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot selger. Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.
	Særskilte vilkår / forbehold
	Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.
	Tilvalg / endringer
	Tilvalg og endringer er stengt i prosjektet. Følgende påkostninger er gjort: 1) Kjøkken: Kr 9 239,- 2) Elektro Kr 9 130,- På kjøkkenet er benkeplaten trukke opp på veggen. Kontakt megler for å få oversendt tegning. På elektro er det valgt 3 ekstra dimmere. Kontakt megler for å få oversendt tegning. Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og utbygger. Selger utarbeider en tilvalgsbrosjyre som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og eventuelle endringer. Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard som angitt i leveransebeskrivelsen. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av Selger. Påslagsprosent på endringer/tilvalg er 15 % fra entreprenør. Ved endringsforespørsler ut over endringer/tilvalg i tilvalgsbrosjyre vil det tilkomme et administrasjonsgebyr på kr 7500,-. Et slikt

	gebyr må betales uavhengig av om endringen bestilles. Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9. Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28-32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd. Minst 10 uker før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlaget for dagmulkt. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om tidspunkt for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert ferdigstillelse. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal estimert byggetid. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bygg S1 kan ha ferdigstillelse og få overlevering inntil 6-12 måneder før bygg S2. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Lov om hvitvasking
	Hvitvasking I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll

	underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Rett til fritt å velge megler
	Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Sentrale lover / kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper. Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Selger/utbygger forutsetter at samtlige resalg i prosjektet skal foretaes av Privatmegleren, som opprinnelig har solgt prosjektet. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon. Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt. Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes,

	vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.
	Bilag
	• Komplett salgsoppgave for prosjektet • Opprinnelig kjøpekontrakt • Forslag til sameiebudsjett • Plantegning • Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

sandsli stasjon

Ditt neste stopp

Salgsoppgave



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



Den ultimate balansen

På Sandsli Stasjon får du både i handlepose og tursekk; påkostede leiligheter som kler alle livssituasjoner, dagligvarebutikk i første etasje og naturen rett rundt hjørnet.

Med Bybanen som din nærmeste nabo er du aldri langt unna der du trenger å være.

Neste stopp

Velkommen til Sandsli Stasjon!

Rett ved bybanestoppet Sandslimarka planlegger vi å bygge 180 nye boliger. Nå kan du sikre boligdrømmen i byggetrinn 1 der S1 har 34 leiligheter og S2 har 60 leiligheter.

De stilfulle leilighetene kommer i varierte størrelser for alle faser i livet. Det gir et rikt og mangfoldig naboskap. Inne får du lys, luft og åpne løsninger. Ute venter grønne fellesområder som inviterer til både aktivitet og avslapning.

Marktegl pryder det offentlige torget og allmenningen som binder Sandsli Stasjon sammen med nabolaget. Det er inspirert av rødfargen fra furubarken i området, og gir uterommene varme og en unik karakter.

Størrelse 41–138 kvm	1–4 soverom	Privat balkong/terrasse
Garasjeanlegg med boder og sykkelparkering	Selveierleiligheter	Felles takterrasser
Heisadkomst	1-stavs parkett	Integrerte hvitevarer
Kostnadsfrie valgmuligheter på kjøkken	Delikate grå 30×60 fliser på bad	10 % lavere energibruk*



Om prosjektet 11-17
Nabolaget 19-29
Naboskapet 31-45
Leilighetene 47-65
Leveransebeskrivelse 67-72
Salgsinformasjon 75-89
Godt å vite 91-99

Om prosjektet



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

Prosjektsjefens tanker

Å jobbe med dette prosjektet er utrolig spennende for meg som prosjektsjef. Vi står nå på terskelen til å forvandle en stor, grå parkeringsplass til et levende boligområde. Snart går vi i gang med å skape et offentlig torg og en stor, åpen allmenning som vil invitere til et mangfold av aktiviteter. Dette blir et nabolag hvor folk kan trives og samles i lang tid. Jeg synes også det er givende at vi gjør en så stor transformasjon, uten å bygge ned noe natur.

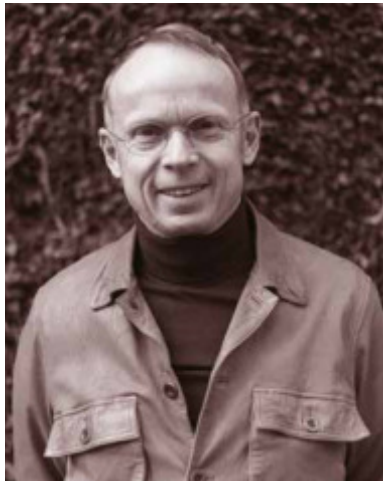
Med Bybanen noen få skritt unna, dagligvarebutikk og andre tilbud på bakkeplan, flotte grøntareal og fine turmuligheter i nærområdet, får vi virkelig til noe ekstra i dette prosjektet. Med det er de fleste behov dekket rett ved dørstokken, eller et bybanestopp eller to unna.

Byggene våre vil ha et markant arkitektonisk uttrykk, og med gode og moderne leiligheter i varierte størrelser vil det finnes et hjem for enhver smak. I planleggingen har vi valgt å lage byggene 10 % bedre enn TEK17-standarden med tanke på energibehov, samt en fossilfri byggeplass. Å kunne tilby boliger som er mer energieffektive, og dermed mer miljøvennlige gjør noe med prosjektet – og dette er grep jeg er veldig fornøyd med. Jeg gleder meg stort til oppstart, og ikke minst til vi kan ønske beboerne velkommen til Sandsli Stasjon!

Hilsen Erlend Skauby, Prosjektsjef

Allmenningen mot Bybanen

På Sandsli Stasjon bor du landlig og urbant på samme tid. Vi har latt omkringliggende furuskog prege material og fargepaletten i prosjektet for å understreke nettopp dette.



Jesper Jorde
Kime arkitektur og landskap



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

Arkitektens visjon

Sandsli Stasjon ligger like ved Sandslimarka bybanestopp, i et mangfoldig område preget av småhusbebyggelse, kontorbygg, furukoller og større friluftsområder. Vår visjon har vært å koble Sandsli Stasjon til eksisterende omgivelser og bebyggelse.

Det er stor kontrast mellom eneboligene og de store kontorbyggene fra oljeboomen, og det er i dette spennet vi har formet bebyggelsen. Byggene skal fungere som bindeledd mellom de to, med skrå takflater mot de offentlige rommene og nedtrapping av etasjehøyder mot småhusbebyggelsen.

Retning, sikt og bevegelse har vært førende for byggenes plassering. På bakkeplan møter det urbane, offentlige bylivet det mer landlige, private hverdagslivet i ett felles nabolag. Vi ønsker å skape gode møteplasser for samhandling mellom beboere, besøkende og tilfeldig forbipasserende.

Det tilrettelegges for steder hvor du kan ta en kaffe mens du venter på Bybanen, og grønne områder som er dedikert til aktivitet som ballspill, trampoliner og klatring for barn og ungdom.

Innendørs har vi lagt vekt på gode planløsninger, lyse og åpne oppholdsrom og fellesarealer i materialer av høy kvalitet. Boligene er av varierende størrelse, og har alle egen balkong eller markterrasse.

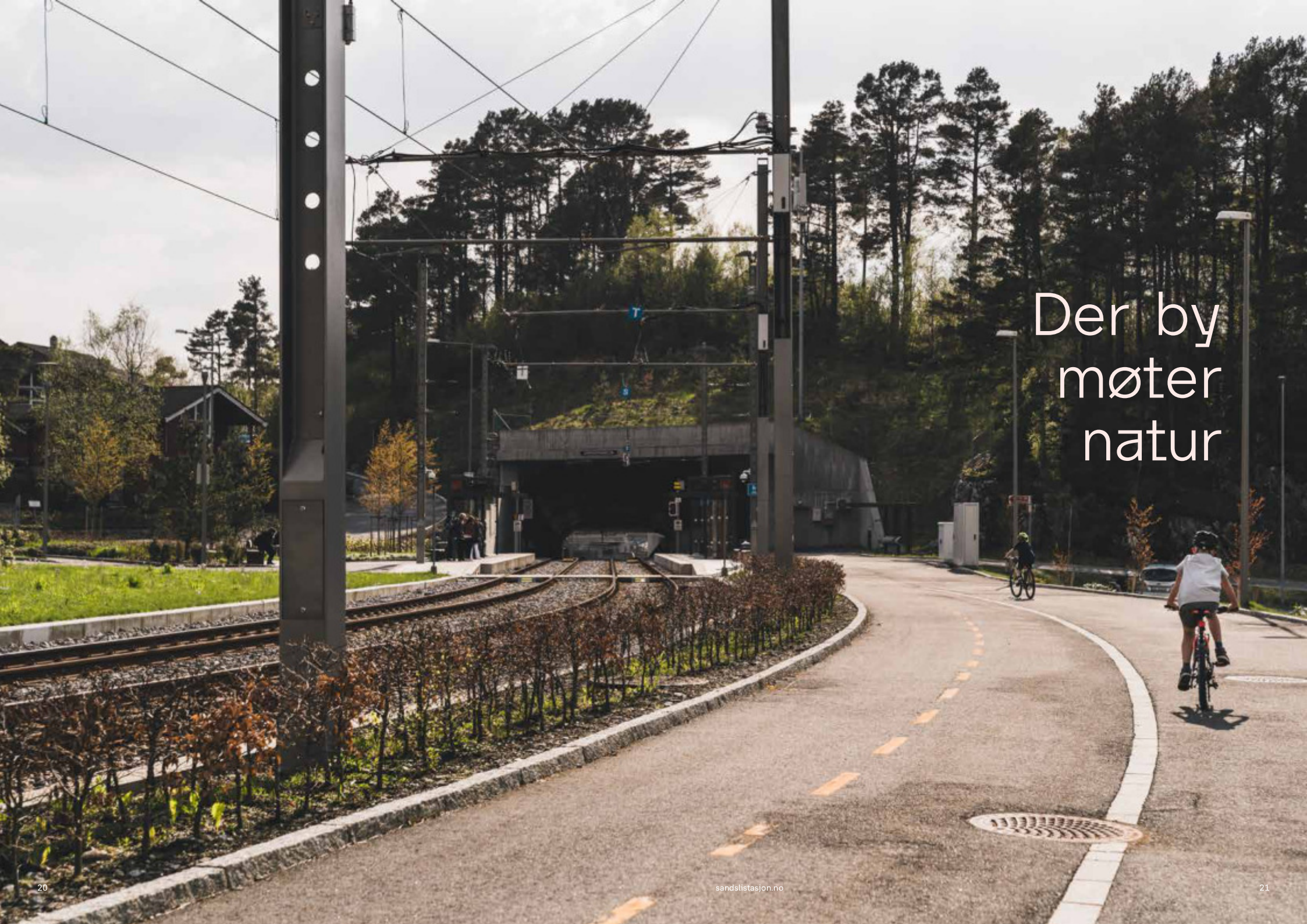
Byggene mot Bybanen sør på tomten har takterrasser til felles og privat bruk. Parkering og boder under bakkeplan frigir areal til gode, bilfrie uteområder mellom byggene med leke- og rekreasjonsmuligheter og stedstilpasset vegetasjon.

For et helhetlig uttrykk er marktegl det gjennomgående materialet på offentlig torg og allmenning. Den rødlige fargen på teglen er inspirert av barken på furua, og er med på å understreke materialkonseptet i prosjektet. I samspill med stedstilpasset vegetasjonsbruk, er målet at materialpaletten skal gi karakter og varme til uterommene.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



Nabolaget



Der by møter natur



Et levende nærområde

Sandsli er som skapt for aktivitet og oppdagelser. Her kan du nyte flotte turområder, med Skranevatnet og Storrinden som lokale favoritter. På sommerstid er det bare å finne frem sykkelen og komme seg til Kyrkjetangen for en forfriskende dukkert.

I nærområdet finnes det et mangfold av idretts- og aktivitetstilbud til både den individuelle utøveren og lagsportentusiasten. Sandslihallen, Rush trampolinepark, Bergen Klatresenter, Leo's Lekeland, padel og flere treningssentre er rett rundt hjørnet. Det spiller ingen rolle om du liker håndball eller crossfit – på Sandsli er det kort vei mellom fritidsaktivitetene.

Dersom det frister mer med kvalitetstid innendørs, er shopping- og spisemulighetene mange på Lagunen. Her kan du også ta med hele familien på kino eller vennegjengen på Splitt for å spille biljard eller se Premier League på storskjerm.

I området rundt Sandslimarka finner du flere restauranter og takeway-muligheter. Hva med noen rykende ferske raspeballer på nabolagskafeen Olinemor etter et besøk på Plantasjen? Du trenger ikke å dra langt for å kose deg, men om du vil det er Flesland kun 6 minutter unna med Bybanen.

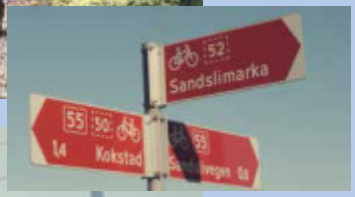


Lagunen storsenter; kun noen minutter unna med Bybanen.



Innenfor gåavstand finner du utmerkede turmuligheter, som Storrinden.







6 gode grunner til å flytte til Sandsli

1 Midt i smørøyet

Fra Sandsli kommer du deg enkelt både til jobb og byen. Flere store arbeidsplasser ligger i gang- og sykkelavstand og kollektivmulighetene er mange. Bybanen tar deg til sentrum på under 40 minutter og til Flesland på 6 minutter – og fra der er veien kort til resten av verden.

2 Tett på naturen

Området har grønne, flotte turstier som passer for alle. Perfekt for alt fra en rolig tur rundt Skranevatnet med hunden, eller en treningsøkt med venninner opp Storrinden.

3 Alt innen rekkevidde

Sandsli byr på et komfortabelt liv med mindre stress. Det spiller ingen rolle om du skal handle inn til fredagstacoen eller bryllupet – i nærområdet finnes både Lagunen og flere dagligvarebutikker.

4 Gode oppvekstvilkår

I området er det flere gode skoler og barnehager. Fritidstilbudene er mange og med trygge gang- og sykkelveier blir det enkelt å komme seg fra A til B. Småbarnsfamiliene kan trygt flytte til Sandsli!

5 Solrikt

Når solen skinner i Bergen, skinner den litt ekstra på Sandsli! Det åpne landskapet sørger for solskinn inn vinduene, på balkongen og i hjertet.

6 Prima for den aktive

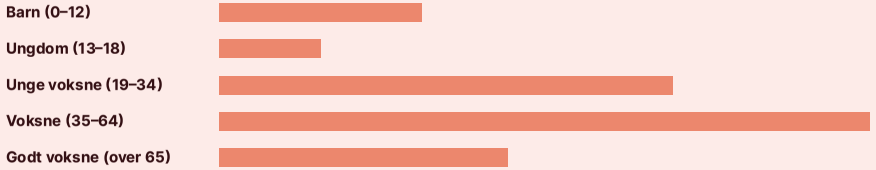
Med et mangfold av treningsmuligheter fra løpestier til sportsanlegg, og fritidsaktiviteter for alle energinivåer, er det alltid noe å gjøre på Sandsli. Enten du er en ivrig syklist, yogaentusiast eller fotballspiller, har dette nabolaget det du trenger for å holde deg i bevegelse og i balanse.

Området er spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

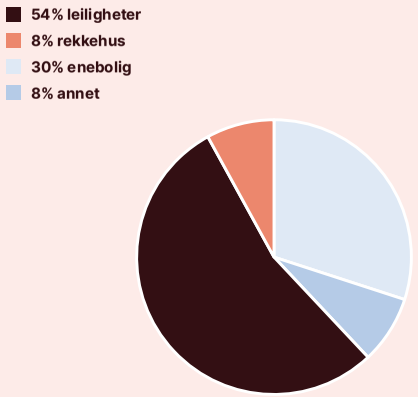
Område	Personer	Husholdninger
Sandsli	2192	1290

Aldersfordeling

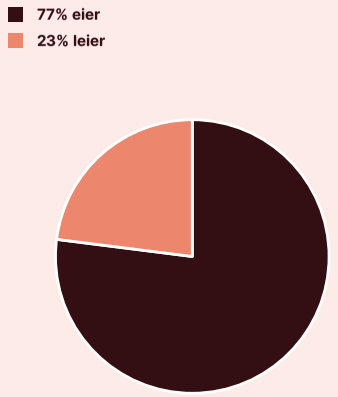




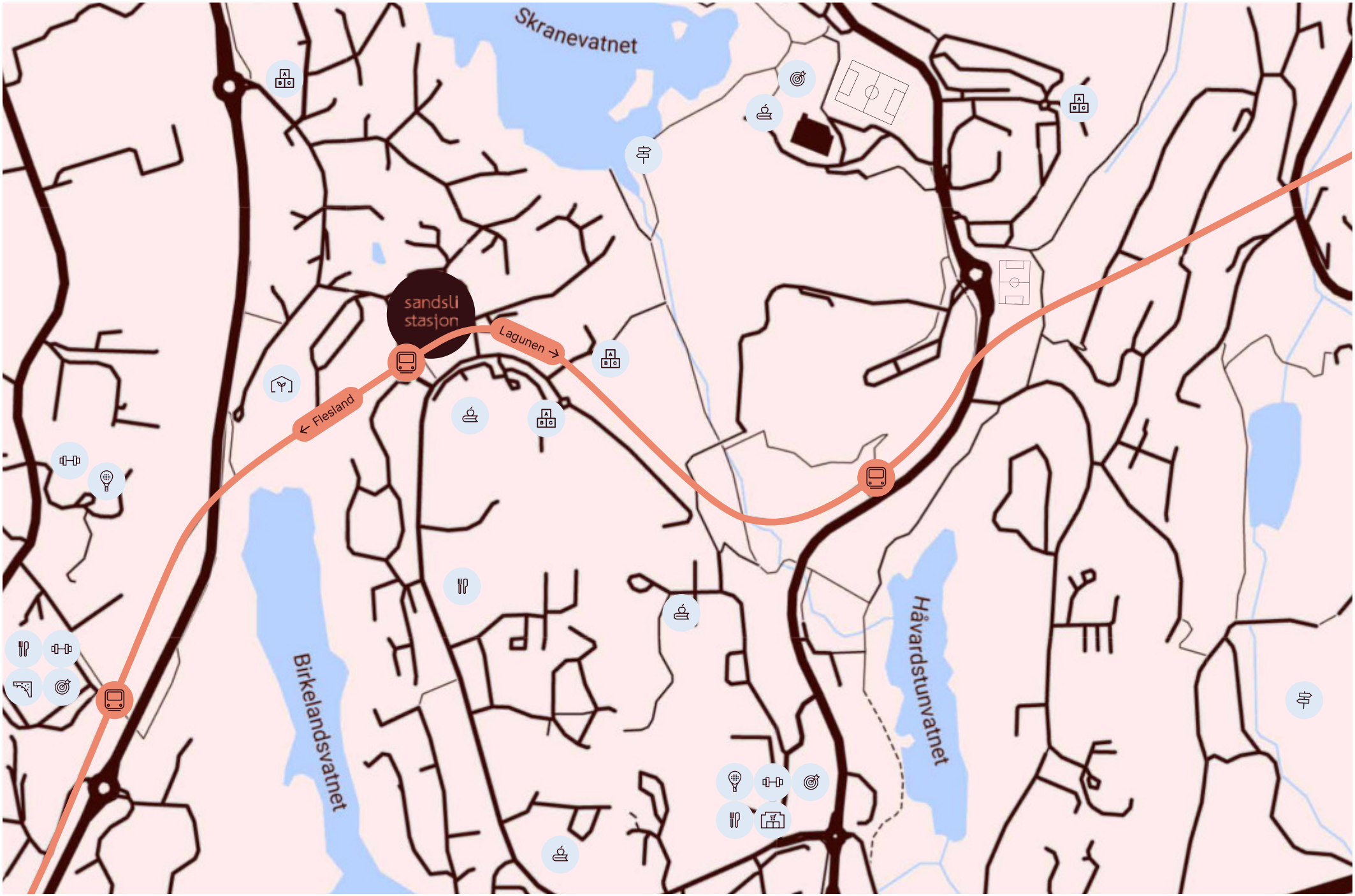
Boligtype



Huseier



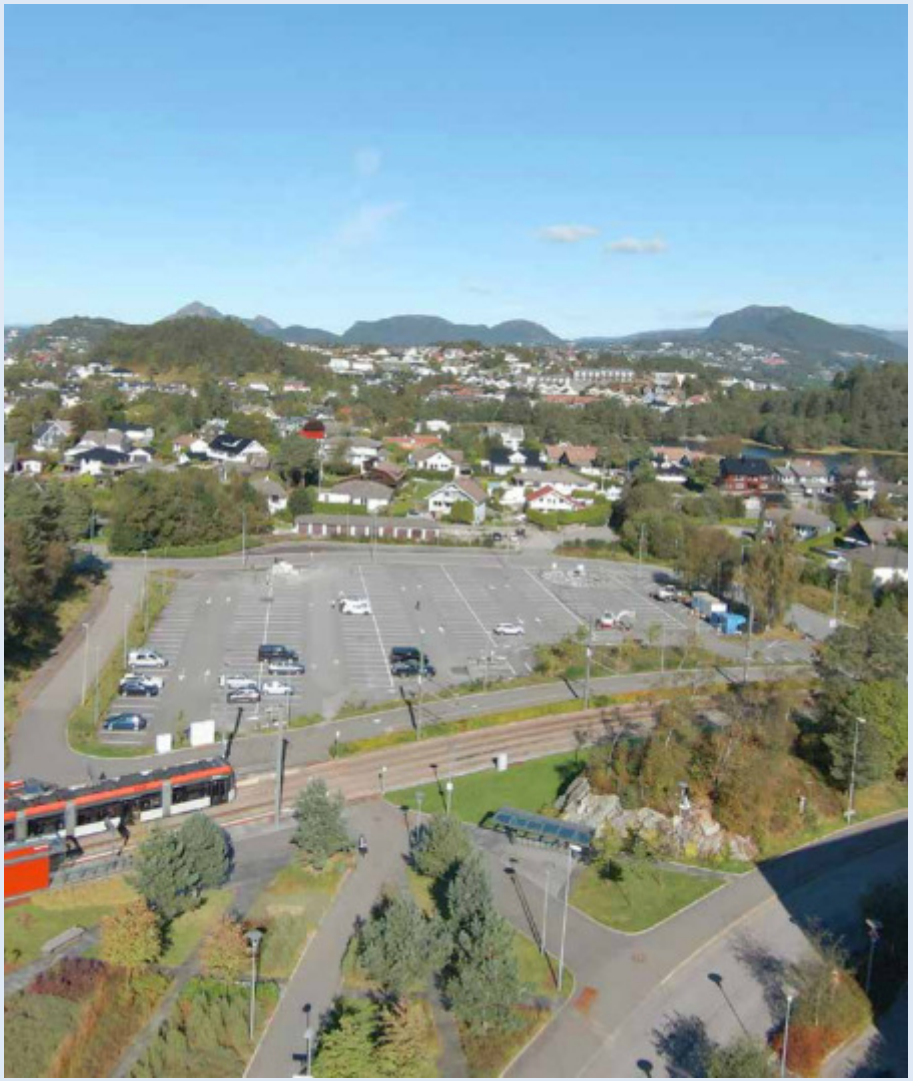
Statestikk hentet fra Finn.no


Skranevatnet
sandsli stasjon
Lagunen
Flesland
Birkelandsvatnet
Håvardstunvatnet

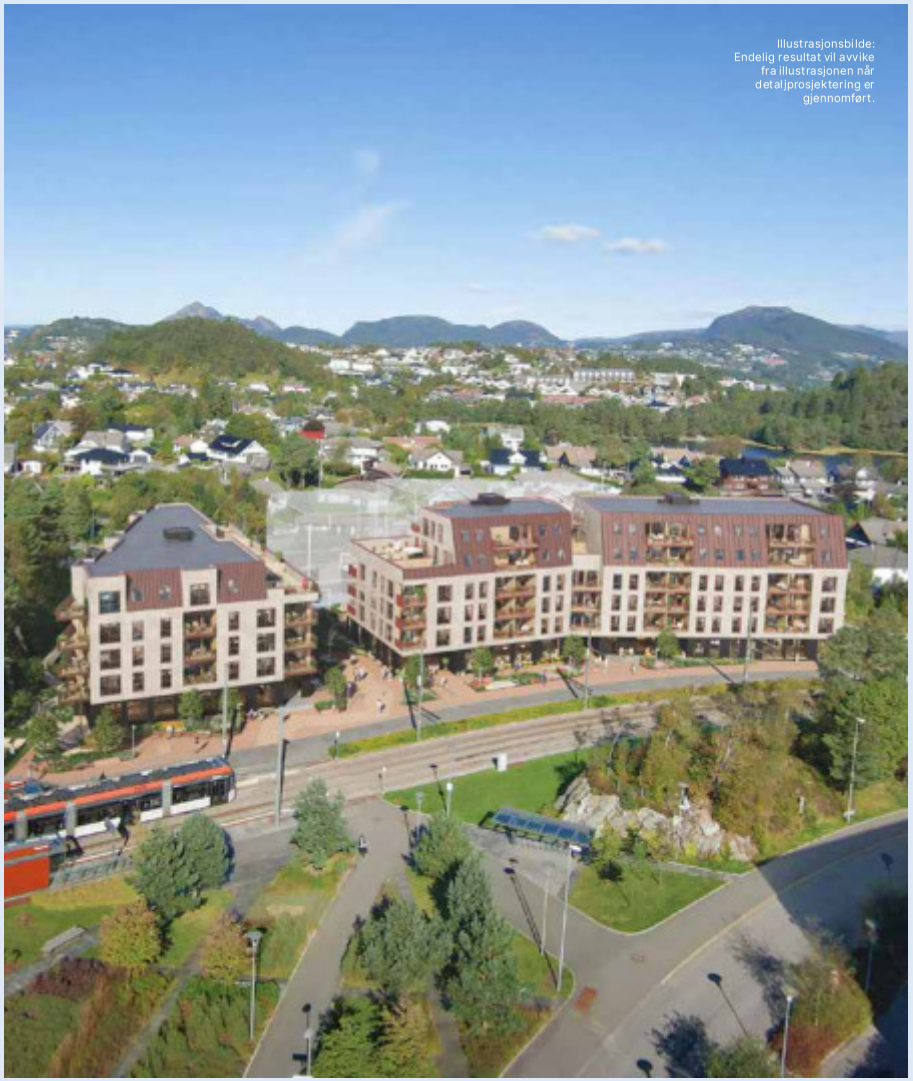


Naboskapet

Fra asfalt



Levende fellesskap



Illustrasjonsbilde:
Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

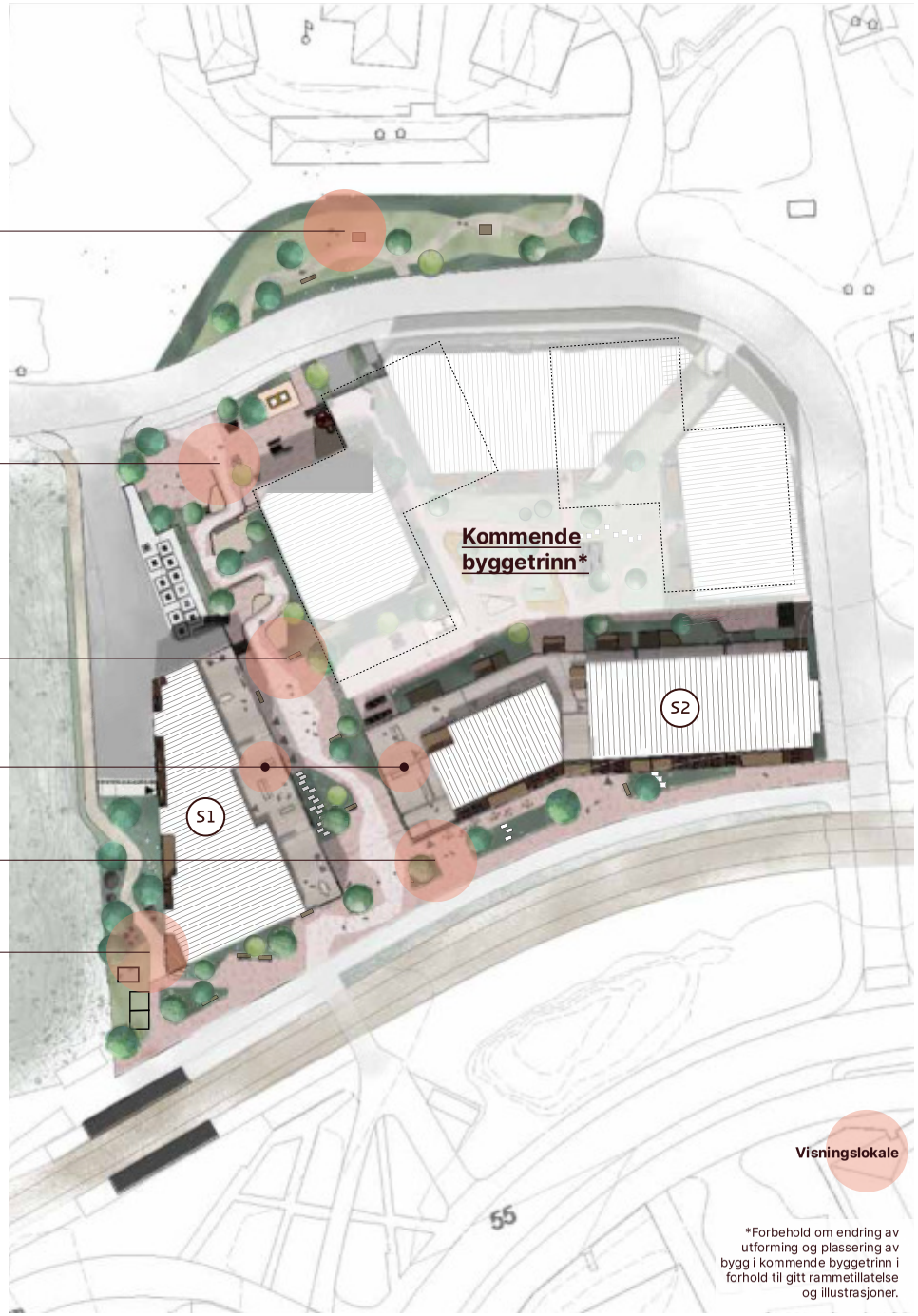
Et nytt nabolag vokser frem på den gamle parkeringsplassen ved Sandslimarka

Sandsli Stasjon gir rom for nye mennesker, møteplasser og muligheter – på et helt bilfritt tun.

Med fritdsaktiviteter, arbeidsplasser og naturen rett rundt hjørnet, har du et perfekt utgangspunkt for å håndtere hverdagen i et nabolag og en bydel som er i spennende utvikling.







*Forbehold om endring av utforming og plassering av bygg i kommende byggetrinn i forhold til gitt rammetillatelse og illustrasjoner.





Stasjonstorget

På Stasjonstorget kan du slappe av og ta en kaffe mens du venter på Bybanen. Her legger vi til rette for at beboere, besøkende og tilfeldige forbipasserende kan møtes og bli kjent. Nabolaget våkner til liv på sørsiden og herfra er det kort vei til der du trenger å være.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Næring på bakkeplan, men aktører er ikke avklart.

sandslistasjon.no



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Næring på bakkeplan, men aktører er ikke avklart.



Allmenningen

Allmenningen knytter Sandsli Stasjon til Nedre torg og nærområdet. Her er det god plass til både store og små – og godt å være, enten du er på farten eller finner roen på en benk.



Den grønne snarveien

Den grønne snarveien blir en naturskjønn sti som kan brukes av både beboere og naboer.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

Nabolagsparken

I Nabolagsparken kan du ta livet med ro. Her kan du nyte solen med en god bok, arrangere piknik med gode venner eller slå av en prat med både nye og gamle naboer.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.





Nedre torg

Nedre torg er et aktivt uteområde for hele nabolaget, med trampoliner, basketballkurv og klatrevegg.
Ta en pause og nyt en deilig lunsj i sittegruppene, som er plassert slik at du alltid kan ha et øye med de små mens de leker.



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



Felles takterrasser

På takterrassene er det godt å være på solrike dager. Her kan du slappe av for deg selv eller være vert for en hyggelig lunsj med venner og naboer. Med rikelig plass for avslapning og sosiale samlinger, blir disse terrassene et topp sted for gode øyeblikk.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Plantekasser leveres, ikke øvrig møblering. Skissert volum illustrerer høyde på fremtidig byggetrinn.

Leilighetene

Moderne leiligheter med ditt særpreg



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

Leilighet
S1-B-407

Leilighetenes kvaliteter

De solrike leilighetene har påkostet standard med høy kvalitet. Den åpne løsningen gir luftige rom som flyter sømløst sammen og skaper et innbydende og inkluderende bomiljø. Det moderne kjøkkenet inviterer til sosiale anledninger hvor du kan underholde gjestene dine mens du tilbereder maten. Alle leilighetene kommer med 1-stavs parkett, integrerte hvitevarer og delikate, store fliser på bad, mens flere av leilighetene har ekstra takhøyde. Det er detaljene som skaper et hjem, men desto viktigere er det med et solid grunnlag.



Integrerte hvitevarer	Kostnadsfrie valgmuligheter	1-stavs parkett	Ekstra takhøyde i utvalgte leiligheter	Delikate grå 30×60 fliser på bad	Tilvalgsmuligheter

Kostnadsfrie valgmuligheter

Mix og match

Med åpen stue og kjøkkenløsning blir utrykket på kjøkkenet viktig. Derfor kommer alle kjøkken med integrerte hvitevarer for et sømløst resultat. Kjøkkenets palett er satt i den duse og elegante fargen Vidde Granitt, komplementert med benkeplater i den luksuriøse fargen Hvit Marmor.

Vi forstår at personlighet er nøkkelen til et hjem, og vi gir deg muligheten til å sette ditt preg helt kostnadsfritt. Velg blant fire moderne farger på kjøkkenfrontene, og kombiner dem med en av våre fire utvalgte benkeplater for å skape et kjøkken som er unikt for deg.



Mørk grå
Standard leveranse

Laminat benkeplate



Sort skimmer
Kostnadsfritt valg



Rusten metall
Kostnadsfritt valg



Rå betong
Kostnadsfritt valg

Hvit marmor
Standard leveranse



Lys grå
Kostnadsfritt fargevalg



Beige
Kostnadsfritt fargevalg

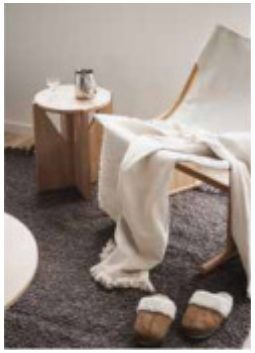


Hvit
Kostnadsfritt fagevalg

Leilighet
S1-B-502
Ekstra takhøyde
i oppholdsrom
3.20 m

Den åpne løsningen sørger for at du kan underholde gjester, mens du lager middag. De store vinduene gir mye lysinnslipp og skaper en sval atmosfære.





Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

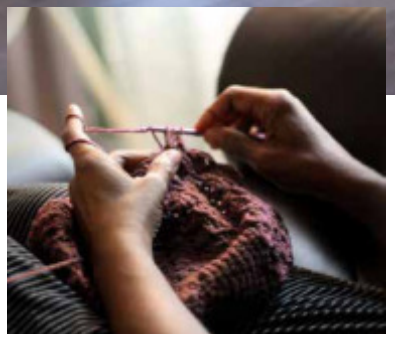


Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Viser tilvalg på veggfarge.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Viser tilvalg på veggfarge.

Leilighet
S2-C-601
Ekstra takhøyde
i oppholdsrom
2.75 m

Denne romslige leiligheten er utformet med ekstra takhøyde, noe som gir en luftig og harmonisk atmosfære. De store vinduene gir flott utsikt over nærområdet, og i den lune stuen er det deilig å nyte noe forfriskende i glasset, uansett værforhold.







Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Viser tilvalg på veggfarge.



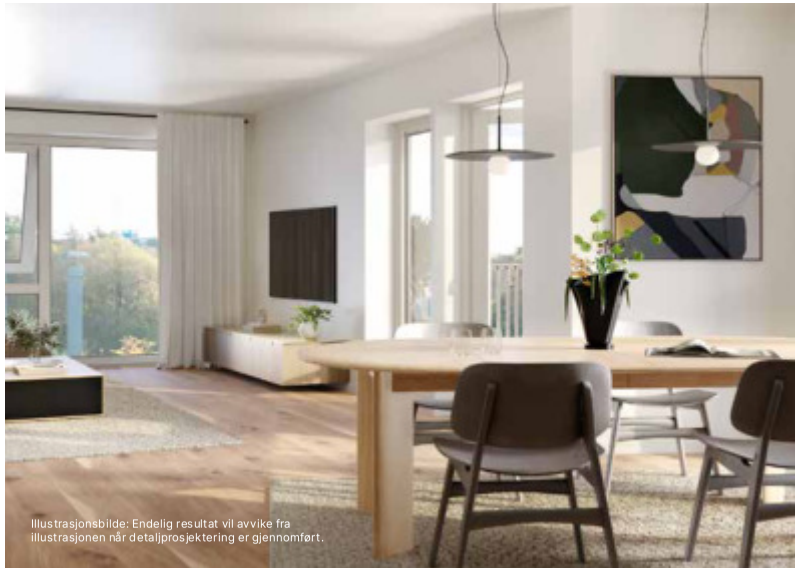






Helfliset bad i en delikat gråfarge

Leilighet S1-B-409



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



Flere store vindusflater gir mye naturlig lys





Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Viser valgri endring av farge på kjøkken og benkeplate.

Åpen stue- og kjøkkenløsning



Luftige soverom



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført. Viser tilvalg på veggfarge.

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste kvaliteter og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgs- informasjonen. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Bygget skal oppføres iht. forskrift om tekniske krav i byggverk TEK17, forskrift for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-2018.

Byggene prosjekteres med et energiforbruk 10 % lavere enn krav i TEK 17 for å gi mer energieffektive boliger. Prosjektet er også tenkt gjennomført som fossilfri byggeplass for å bidra til lavere utslipp fra utbyggnigen.

Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger i henhold til relevante standarder. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Leveransebeskrivelse innvendige materialer

Entré/Gang

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS S0500-N klassisk hvit.
Himling	Senket gipshimling, sparklet og malt i NCS S0500-N klassisk hvit. Det leveres LED downlights i entré og gang.

Stue

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS S0500-N klassisk hvit.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Kjøkken

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett..
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS S0500-N klassisk hvit.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Innredning	Det leveres kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med slette laminerte fronter i grå NCS7500. Håndtak på skap og skuffer. Det leveres LED-lys under overskap. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Mindre justeringer eller tilpasninger fra salgstegninger kan forekomme.
Benkeplate	Benkeplaten er av laminat i fargen «hvit marmor» med rett kant og med overlimt vask.
Blandebatteri	Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra Oras Saga eller annen tilsvarende leverandør.
Ventilator	Slide Sense SAFE med monoblock filter og integrert komfyrvakt og er fristilt øvrig ventilasjonsanlegg.
Hvitevarer	Det leveres integrerte hvitevarer som stekeovn i stål, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende leverandør.

Soverom

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS S0500-N klassisk hvit.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Walk-in closet

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS S0500-N klassisk hvit.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer. Det leveres LED taklampe

Innvendig bod

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS S0500-N klassisk hvit.
Himling	Bod leveres med systemhimling. Det leveres LED lys i bod i leilighet.

Baderom

Gulv	30×60 grå fliser, og 5×5 i nedsenket dusjsone. Gulvet leveres med elektriske varmekabler.
Vegger	30×60 cm grå fliser
Himling	Senket himling med LED downlights med dimmer. Hvitmalt himling i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Luker for tilkomst/inspeksjon kan forekomme.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant i hvit utførelse. Over servant leveres det speil med LEDlys og separat stikkontakt.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjbatteri	Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjvegger	90×90 cm rette innfellbare dusjvegger i klart glass. Enkelte leiligheter kan ha andre løsninger. Se salgstegninger.
Opplegg for Vaskemaskin	Det leveres opplegg for, og det er avsatt plass til, vaskemaskin og tørketrommel ihht. salgstegningene.
Annen informasjon	Bad leveres hovedsakelig som ferdige prefabrikkerte baderomskabiner. Badet har rør-i-rør system med rørskap i tak eller vegg, samt inspeksjonsluker for andre tekniske føringer. Det gjøres oppmerksom på at underskap på standard baderomsmøbel kan komme i konflikt med vendesirkel på bad. Har du behov for å få badet tilpasset med tanke på HC, ta kontakt med oss for ytterligere informasjon

WC

Gulv	30×30 cm grå flis på gulv. Gulv leveres ikke med gulvvarme.
Vegg	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger med sokkelflis.
Farge	NCS S0500-N klassisk hvit.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant. Speil med LED-lys tilpasset møbel/servantstørrelse.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-Batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.

Diverse

Dører	Innvendige dører leveres som hvite, slette dører med flat terskel og luftespalte. Noen innvendige skyvedører vil være terskelfrie, men leveres med overgangslist. Terskler og overgangslister vil være tilpasset farge på parketten. Farge på innerdører og karmer er NCS S0500-N klassisk hvit. Dører leveres med dørvridere i børstet stål.
Garderobe	Det leveres ikke garderobeskap. Salgstegningene viser anbefalt plassering.
Gulv	Fargespill og trestruktur med kvist vil forekomme.
Listverk/ foringer	Alle gerikter rundt dører og gulvlister leveres ferdig malt fra fabrikk i NCS S0500-N klassisk hvit. Synlige spikerhoder etterbehandles ikke. Vinduer leveres listfritt med malte vindussmyg. Overgang mellom vegg og himling leveres sparklet og malt med himlingsfarge 1–3 cm ned på vegg.
Malerarbeid	Innvendige vegger utføres i betong eller stenderverk kledd med gipsplater. Veggene sparkles og males i fargen NCS S0500-N klassisk hvit. Utføres i henhold til estetikklasse 2 i NS3420-T.
Takhøyde	Innvendig takhøyde i oppholdsrom vil i hovedsak være ca. 2,55 meter. Noen leiligheter i toppetasjer vil ha noe høyere takhøyder. Dette kommer frem i salgsmaterialet. Rom med rør- eller kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller innkassing. Takhøyden for disse arealene vil være minimum 2,2 meter.
Sjakter mv.	Sjakter er vist på leilighetsplanene. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering.
Ventilasjon	Det leveres balansert standard boligventilasjon iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra bad og stue/kjøkken. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Ventilasjonsaggregat plasseres i himling i entré eller i innvendig bod. Kjøkkenavtrekk har monoblock filter, se avsnitt for kjøkken.
TV og internett	Fiberkabel etableres i eget IKT/ svakstrømskap i hver leilighet. Videre etableres eget tv-punkt i stue. Selger vil på vegne av sameiet inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett bredbåndinstallasjon. Bindingstiden på slike avtaler er normalt 3 til 5 år. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør for å oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene. Ekstraytelsen vil bli fakturert den enkelte beboer direkte.
Dørklokke	Porttelefon med video og fjernåpning av gatedør fra leilighet samt ringeklokke lokalt utenfor leilighet.
Tilvalg	Det er muligheter for tilvalg i henhold til tilvalgsbrosjyre, et utvalg av leverandørenes sortiment og innenfor de frister som settes, av hensyn til prosjektets fremdrift. Det vil i god tid før innredningsarbeidene påbegynnes, utarbeides en tilvalgsmeny med priser og frister for bestilling av tilvalg. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg på bad lukkes tidligere enn resterende tilvalg. Det er mulighet for personlige tilvalgsmøter. Konferer med Tilvalgsansvarlig for informasjon om frister.

Leveransebeskrivelse utvendige materialer

Fasade

Fasade består hovedsakelig av trekledning, vinduer med utenpålagt aluminium og skråtak med metallplater. Andre fasadematerialer kan forekomme.

Tak

Det leveres isolert yttertak med takkonstruksjon av betong, isolasjon og tekking. Hovedtak vil etableres med fordrøyningsegenskaper.

Entrédører/lås/beslag

Entrédør leveres som kompakt brann- og lyddør med FG-godkjent lås, kikkhull og vrider i blank/matt utførelse. Inngangsdør og karm har samme farge på begge sider og leveres med slett, matt, ferdigmalt overflate fra fabrikk.

Det etableres et låsesystem hvor hver leilighet har en nøkkel som passer til alle dører beboeren skal ha tilkomst til, postkasser og hengelås til sportsbod.

Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler.

Vinduer/Balkongdører

Det leveres vinduer og balkongdører som utvendig blir mantlet med lakkert aluminium. Innvendige karmer leveres i fargen NCS S0500-N klassisk hvit fra fabrikk. Utvendig farge avklares på et senere tidspunkt iht. Arkitektens anvisninger.

Vinduene og balkongdørene har energiglass iht. isolasjonskrav. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Balkonger/terrasser/markterrasser

Balkonger, takterrasser og markterrasser leveres med tremmegulv. Rekkverk leveres generelt som pulverlakkert spilerekkverk. Det vil forekomme individuelle forskjeller i form av material på rekkverk, skillevegger og himling på balkong/terrasser. Hver enkelt sameier har ansvar for innvendig overflatevedlikehold på sine balkonger/terrasser.

Himling på balkong er hovedsakelig i synlig betong. Balkongdekker og takterrasse er som en utvendig konstruksjon å anse, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå. Det monteres nedløp fra balkongene. Disse føres ned langs vegg. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes. Det oppføres et skille mellom boenhetene som har tilstøtende balkonger og markterrasser. Fellesarealer som avgrenser private mark-/takterrasser med hekk eller busker iht. landskapsplan skal tilhøre og vedlikeholdes av sameiet. Innsiden av evt. skillevegger etablert iht. tegningsunderlag vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Felles takterrasse vil bli etablert i bygg S1 mot øst på plan 5, og en felles takterrasse på bygg S2 mot vest på plan 5.

Uteområde

Uteområde leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting.

Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg.

Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.

Avfallshåndtering

Det vil bli etablert egen avfallsstasjon på tomten ved varelevering, samt nedkast for restavfall på gårdsrommet iht. landskapsplan.

Leveransebeskrivelse innvendige fellesarealer

Innvendige fellesarealer er alle innvendige arealer som ikke inngår i bruksenhetene.

Inngangsparti

— Hovedinngangene til byggene er i plan 1.
— Inngangspartier som leder til heis og trappehus, inklusiv heis og trappehus er del av fellesareal. Inngangspartier leveres med 30×30 cm flis på gulv og sokkelflis.
— Himlinger leveres malt med innslag av l ydhimling/systemhimlinger og belysning.
— Det leveres låsbart postkassesystem ved hovedinngangene, med mindre Posten krever annen plassering.

Trapper, trapperom og korridor

— Rømningstrapper etableres i alle bygg for å ivareta krav til rømning på en sikker måte.
— Alle trapper når alle byggenes boligetasjer.
— Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall.
— Alle etasjer blir merket med etasjenummer.
— Det leveres gulvbelegg i trapper, trappereposer og i korridorer fram til leiligheter.
— Vegger i hovedtrapper, fellesareal og korridorer til leiligheter skal behandles og utformes i samråd med byggherren og Arkitekt.
— Gulv i sluser og korridorer til tekniske rom, sportsboder, parkering og sykkelparkering leveres med overflatebehandlet betong.
— Betongvegger sluser og korridorer til tekniske rom, boder, parkering og sykkelparkering støvbindes blankt.
— Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger og belysning.

Heis

Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis som når alle byggenes boligetasjer, samt U1 hvor det er boder, sykkelparkering og parkering.

Sportsbod

Leiligheter lik eller over 50 kvm får en sportsbod på min. 5 kvm, og leiligheter under 50 kvm får en sportsbod på min. 2,5 kvm. Enkelte leiligheter vil få to boder på min 2,5 kvm i stedet for en på 5kvm iht. krav i TEK. Alle boder ligger i U1 med direkte tilkomst fra trapperom og heis. Det etterstrebes at alle leiligheter får bod tilknyttet sin oppgang. Bodene leveres hovedsakelig som nettingboder av Troax eller tilsvarende. Det leveres hengelås til boddører. Gulv i boder og tilhørende fellesarealer er i overflatebehandlet betong. Betongvegger støvbindes, porer vil forekomme. Hver bod får eget bodskilt. Det blir ikke lagt opp, og det er heller ikke mulig å legge opp stikkontakter i bod. Selger forbeholder seg retten til å forestå fordeling av bodene.

Sykkelparkering

Det leveres sykkelparkering innvendig i låsbart sykkelrom, tilgjengelig og til felles bruk for alle beboere. Innvendig sykkelparkering vil bestå av sykkelstativ med en til flere høyder.

I et av sykkelrommene vil det være plass til servicestasjon og etablert spylekran m/sluk for vask og vedlikehold av sykler. Det leveres felles el-uttak for lading av elsykler på enkelte angitte områder. Gulv i sykkelparkeringen vil være overflatebehandlet betong.

Parkering

De som kjøper biloppstillingsplass vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Plassene blir fordelt av selger. Alle parkeringsplasser tilrettelegges for ladning av el-bil. Ladestasjon knyttet til den enkelte parkeringsplass må bestilles som tilvalg. Konferer selger angående dette. Vær oppmerksom på at vedtektene inneholder bestemmelser om bytte av parkeringsplass til fordel for personer med nedsatt funksjonsevne (se vedtekter).

Enkelte av parkeringsplassene vil kunne etableres i systemparkering/Multiparkanlegg. Fri høyde i garasjeanlegg er minst 2,15 m. Gulv utføres som asfalt eller støpt betong. Vegger og himling støvbindes. Det vil være synlige tekniske føringer i garasjeanlegget. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming.

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres garasjeport med motordrift, nøkkelbryter og portåpner. Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat.

Selger kan, på vegne av sameiet, inngå en kontrakt med leverandør av infrastruktur og ladestasjon for el-bil. Bestilling av ladestasjon gjøres som tilvalg. Kjøper av biloppstillingsplass må da etter innflytting inngå ladeabonnement med denne leverandøren dersom man har bestilt lader på sin plass.

Det kan legges til rette for enkelte plasser for bildelering.

Gjesteparkering, delebilplasser og parkering for næring vil kunne avgiftsbelegges og driftes av 3.part.

Felleslokale

I ett av de byggene i byggetrinn 2 planlegges det etablert et felleslokale. Det tas forbehold om at selger kan etablere deler av næringslokalene som et fellesareal for sameiet også i byggetrinn 1. Dersom det ikke lykkes å få til et fellesareal i byggetrinn 1, vil sameiere da sikres retten til bruk av lokalet i trinn 2. En bruksrett til et felleslokale vil medføre en justering av fellesutgifter for den enkelte sameier.

Leveransebeskrivelse annet

Brannsikring

Det installeres fulldekkende sprinkleranlegg med synlige hvite sprinklerhoder, brannalarmanlegg og høytsittende ledesystem for bygget. Videre leveres brannslukningsapparat i leiligheten.

Solavskjerming

Solavskjerming leveres ikke som standard.

Oppvarming

Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever. Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Plassering kan avvike for noen leiligheter. Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme.

Energimerking av boligen vil foreligge ved overtakelse eller innen rimelig tid etter overtakelse.

Elektrisk anlegg

Leiligheten leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til norm for teknisk installasjoner (NEK 400). Der hvor vegger og tak er i betong og lyd-/brannvegger er i gips vil det kunne bli synlige kabler og utenpålagte stikkontakter. Krav til antall strømuttak er definert ut ifra rommenes størrelse. For lys i tak leveres veggpunkt iht elektrotegning på vegg i overgang mot himling. Det leveres utvendig dobbelt stikkontakt for balkong/terrasse/markterrasse.

Tekniske rom/-føringer

Gulv i tekniske rom er av overflatebehandlet betong. Himling vil være ubehandlet betonghimling som støvbindes der det ikke er krav til isolasjon/himling. Vegger støvbindes. Porer kan forekomme.

I boder, sykkelparkering, parkeringskjeller og tekniske rom vil det være synlige tekniske føringer.

Forbehold

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som for selger er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis i forbindelse med detaljprosjektering/bygging eller som følge av offentlige pålegg, uten at dette skal forringe den generelle standarden i større grad enn det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot selgers behov for å foreta endringen. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedforing i himlinger, innkassinger m.m. Selger tar videre forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomførelse.

Tegninger i prospektet er ikke detaljprosjektert. Blant annet er ikke sjakter, nedforinger i himling, innkassinger og VVS-føringer komplett inntegnet.

Salgstegningene er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringer og slagretninger på dører i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring og isolasjon osv. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra salgstegninger kan forekomme.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet er kun av illustrativ karakter, og vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Illustrasjoner og utforming av byggetrinn 2 vil kunne avvike fra det som vil bli bygget.

Det tas forbehold om at selger har rett til å gjøre endringer i vedtekter vedlagt i salgsoppgaven dersom det skjer endringer i prosjektet som gjør det nødvendig. Dette kan eksempelvis skyldes endringer i antall boenheter, etablering av en fellesleilighet, eller skrivefeil/andre feil i vedtektene som må rettes.

Det tas forbehold om prisendringer og innhold i tilvalgspakker. Om et produkt avvikles, vil det bli erstattet med et tilsvarende produkt.

Priser på usolgte leiligheter kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av boder og garasjeplasser.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgave og prisliste, samt endringer i leveransebeskrivelsen.



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



Salgsinformasjon

Salgsinformasjon

Adresse
Sandslihovden 32–36, 5254 Sandsli

Eiendomstype
Eierleiligheter/Eierseksjoner

Tomt
Eiet

Arealer
44–144 m²

Ansvarlig megler
Ximena Andrea Sagenes
xs@privatmegleren.no
936 80 586

Vedlegg
Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

Kort om prosjektet
Prosjektet Sandsli Stasjon vil huse ca. 180 moderne eierleiligheter fordelt på 5 bygg. Bygg S1 og S2 huser næring på bakkeplan. De 5 bygningskroppene vil være på henholdsvis 4–6 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong samt andel av felles takterrasse.

Prosjektet, Sandsli Stasjon, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under byggene, hvor noen av boligene vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets nordside, på fremsiden av bygg 3 og 4. Varelevering til næringsdelen vil skje via vestsiden, fremsiden av bygg S1.

Vi har nå for salg trinn 1 som består av bygg S1 og S2: Bygg S1 består av 34 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget.

Bygg S2 består av 60 enheter i bygg som går over 6 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra både nord og sørsiden av bygget, via en mellomgang.

Det foregår fortsatt endringer i prosjektet Sandsli Stasjon. Byggetrinn 1 kan påvirkes noe. Byggherre tar forbehold om antall seksjoner/leiligheter, andel næring og parkering kan endres i videre utvikling av byggetrinnene.

Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 5-roms leiligheter, tilpasset en variert beboersammensetning.

Adresse
Prosjektnavn: Sandsli Stasjon

Adresse:
S1: Sandslihovden 36 A–D, 5254 Sandsli
S2: Sandslihovden 32 A–D, 5254 Sandsli

Betegnelse
Gnr. 115, bnr. 141, 242 i Bergen kommune. Eiendommen vil innen overtagelse bli sammenføyd til et bnr.

Byggene S1 og S2 (Trinn 1) vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sandsli Stasjon

Hvert byggetrinn i prosjektet Sandsli Stasjon er planlagt å bli et eget eierseksjonssameie, dog tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli etablert med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet. Byggetrinn 2 (S3, S4 og S5) er organisering, ikke endelig avklart.

Næringsarealer på bakkeplan planlegges seksjonert som selvstendige næringsseksjoner som også blir en del av eierseksjonssameiet.

Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.

Eier/Hjemmelshaver
Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av Nåbo AS

Selger forholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten med videre til et annet selskap innenfor selgers konsern. For eksempel et utbyggerselskap.

Oppdragsansvarlig
Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251. Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN

Ansvarlig eiendomsmegler:
Eiendomsmegler MNEF:
Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586
Eiendomsmegler MNEF:
Ingvild Bergstø-Nygaard / Tel. 450 05 200

Oppdragsnummer
Hovednr.: 194-24-9003
Underoppdrag: 194-24-0056 til 194-24-0109

Beliggenhet
Sandsli Stasjon blir liggende i et attraktivt boområde, like ved bybanestoppet på Sandslimarka, og har nærhet til både skole, turområder, arbeidsplasser og butikker. Med gode kollektivforbindelser og et mangfoldig servicetilbud er det lagt til rette for et godt hverdagsliv på Sandsli.

Leilighetene har felles takterrasse og trivelige uteområder, noe som gjør nabolaget godt egnet for å kunne nyte både privatliv og felleskap. Sandsli er et populært område, som er under stor utvikling. Her finner du et bredt utvalg av de ulike servicetilbud du trenger i en travel hverdag.

Flotte turmuligheter kombinert med et godt fritidstilbud, legger til rette for en aktiv tilværelse i grønne omgivelser.

Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
Nærområdet byr på det meste man behøver og veien er kort til fasiliteter som butikker, spisesteder, arbeidsplasser, skoler og trening/turområder. Prosjektet ligger like ved Sandslimarka bybanestopp- som bidrar til en enklere hverdag. I tillegg er det gode bussforbindelser i området.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres i samme prosjekt, som mest sannsynlig vil huse dagligvarebutikk i 1. etasje. For øvrig både Kiwi og Rema1000 like i nærheten. Ønsker man et større utvalg er turen kort til Lagunen Storsenter og Laguneparken. Lagunen Storsenter rommer hele 160 virksomheter bestående av butikker, spisesteder, vinmonopol og flere service- og tjenestetilbud. Volvat medisinske senter ligger også her.

Det er også gode treningsmuligheter i området, både inne og ute. Du finner treningssenteret Aktiv360 på Sandsli og SATS på Kokstad. For den turglade er det flere alternativer i området. Man kan ta turen rundt Skranevatnet eller en fjelltur opp Storrinden. Skranevatnet er innen kort avstand og byr på vakker natur, samt brygger og benker for avslapping. Ønsker man å ta et bad et det fine bademuligheter rundt idylliske Nordåsvannet som Skjoldabukten. Det er også fine badeplasser i Steinsviken.

Det er også gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra prosjektet.

Bebyggelsen

Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye næringsbygg.

Bygninger
Bygg S1:
2.etasje: B201–210
3.etasje: B301–310
4.etasje: B401–410
5.etasje: B501–504/Felles takterrasse

Bygg S2:
1.etasje: B101–102 / C101–102 / Næring
2.etasje: B201–207 / C201–207
3.etasje: B301–307 / C301–307
4.etasje: B401–407 / C401–407
5.etasje: B501–502 / C501–505 / Felles takterrasse
6.etasje: B601–602 / C601–605

Underetasje: Parkering / Eksterne boder

Boligtype
Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

Betegnelse / Etasjer
S1 går over 5 hovedplan, S2 går over 6 hovedplan.

Byggeår
2024–2027

Areal
Totalt BRA fra 44–144 m² jf. vedlagte tegninger

Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger.

For mer informasjon om areal samt hvilket rom som inngår i arealet pr. leilighet, vennligst se vedlagte salgstegninger.

Byggemåte
Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.

Arkitekt/entreprise

Arkitekt
Kime arkitektur AS

Ansvarlig søker
Kime arkitektur AS

Utbygger
Sandsli Stasjon AS
Prosjektsjef: Erlend Skauby

Tillatelser
Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 18.04.2023, for nytt bygg med boligformål. Rammetillatelsen er gitt for hele prosjektet. Det foreligger ikke, godkjent igangsettelsestillatelse.

Innhold
For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse og bygningstegninger.

Oppvarming
Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever. Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Merk at plassering kan avvike for noen leiligheter.

Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene på Sandsli Stasjon. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet, og parkeringsplasser vil bli solgt særskilt.

Enkelte av parkeringsplassene vil kunne etableres i systemparkering/multiparkanlegg.

- Ved kjøp vil tildeling av parkeringsplass bli fordelt av utbygger
- Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat.
- Fri høyde vil være minst 2,15 m
- Ladestasjon for EL-bil kan bestilles som tilvalg

De som kjøper parkeringsplass, vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres.

Garasjen er prosjektert iht. gjeldende norm på tidspunkt for rammetillatelse, og den angir bredde på parkeringsplassene på 2,5 m. Dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde, samt at det for enkelte parkeringer vil være søyler/vegger ved siden.

Det kan legges til rette for bildelering.

Gjesteparkering, bildeleplasser og parkering forbeholdt næringsdelen, vil kunne avgiftsbelegges og driftes av 3. part.

Heis
Det leveres 1 stk. heis i bygg S1 og 2 stk. i bygg S2.

Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis til boligetasjer, samt U1 hvor det er planlagt boder, sykkelparkering og parkering.

Fellesarealer/hage

Adkomst
Fra Bergen sentrum:
Følg veien sørover forbi Danmarksplass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Ta avkjørsel til høyre mot Sandsli. I rundkjøringen tar man 3 avkjørsel til høyre. Følg denne vei i ca. 1 km. Ta til venstre ved Sandslimarka bybanestopp. Tomten ligger på venstre hånd, etter at man har krysset bybanetrasseen.

Tomtetype / Arealer
Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 m². Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli Stasjon.

Ca. 1.500 m² av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn

Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomtearealet vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.

Beskrivelse av tomt/hage
Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg.

Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet.

Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.

Beskrivelse av garasje- og bodanlegg
Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet sammen med øvrige byggetrinn og eiere av parkingsplasser med en forholdsmessig eierandel.

Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringplasser.

Sameiet

Forretningsfører
Selger vil engasjere OBOS som forretningsfører for sameiet. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd.

Beskrivelse av sameiet
Sandsli Stasjon, trinn 1 vil totalt bestå av 94 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier + næring. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet.

Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/behov tilknyttet prosjektet. Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift.

Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt bli informert fra selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner.

Da sameiet (trinn1) har 94 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp
Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.

Faste løpende kostnader
- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie
- Innboforsikring
- Fellesutgifter
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
- Fellesutgifter p-anlegg

Kommunale avgifter
Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr

Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2024 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år

Eksempel på bolig med størrelse på 50 m²
(stipulert forbruk):
Vann: kr. 2 441,-
Avløp: kr. 2 651,-
Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris
Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 m² bolig bygget i 2024 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,-
Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme.

Eksempel på bolig med størrelse på 90 m²
(stipulert forbruk):
Vann: kr. 4 393,-
Avløp: kr. 4 772,-
Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris
Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 m² bolig bygget i 2024 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.
Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme.

Fellesutgifter
Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 2 240 000 for første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk.

Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift pålydende kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. pluss ca. kr. 17/m2 BRA, som til sammen dekker overnevnte, samt øvrige felleskostnader som styrehonorar, en andel av driftskostnader til garasje-, sykkel- og bodanlegg mv. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse.

Pliktig medlemskap med Telenor på TV basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på mellom 3–5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor (grunnpakke) er stipulert til kr 399,- pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer.

Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr. 230,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.

Tinglyste servitutter / rettigheter
Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Man må påregne at det vil bli tinglyst diverse avtaler/erklæring etter hvert som prosjektering skrider frem. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.

GNR. 115/BNR. 141

1982/17948-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.08.1982
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

1985/8718-1/106 RETTIGHET TINGLYST 18.03.1985
RETTIGHETSHAVER: BERGEN LYSVERKER
Org.nr: 971031220
LEIEAVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013
RETTIGHETSHAVER: BKK AS
Org.nr: 976944801
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1174347-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 18.10.2022
RETTIGHETSHAVER: Knr:4601 Gnr.:116 Bnr.:202
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

1981/26749-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 18.11.1981
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:15
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1985/40684-2/106
SEKSJONERING TINGLYST 17.12.1985
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER
1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:242

2022/1365230-1/200 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING TINGLYST 01.12.2022

2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158522-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:282
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:284
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:285
Gjelder denne registerenheten med flere

GNR: 115/ BNR. 242

2009/165512-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.03.2009
RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013
RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:141

1991/15804-1/106 MÅLEBREV TINGLYST 19.06.1991
AREAL 14.551 M2.

2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601
Gnr.:115 Bnr.:281
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158522-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601
Gnr.:115 Bnr.:282
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158529-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601
Gnr.:115 Bnr.:283
2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601
Gnr.:115 Bnr.:284
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601
Gnr.:115 Bnr.:285
Gjelder denne registerenheten med flere

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, som vist over. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene med videre. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, samt plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven §31.

Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet.

Reguleringsforhold

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5505600	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, BIRKELANDSVATNET, BEBYGGELSESPLAN TOMT K OG N	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1983		93,3 %
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.10.2011	2010029685	6,7 %
5505500	31	YTREBYGDA. GNR 115, BIRKELANDSVATNET, FELT U, V, W	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.12.1982	1900000611	< 0,1 % (70,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61178000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	6,4 %
61170000	2011 - Kjøreveg	0,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61178000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5505502	31	YTREBYGDA. GNR 115, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR FELT U/V/W		22.04.1983
5505505	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 17, HÅVARDSTUN, SANDSLI FELT UVW, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	190410458	24.07.1984
5505503	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 154, 25 MFL., BIRKELANDSVATNET, ENDRET ADKOMST	190404078	08.01.1993
5505504	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 16-37, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN, FELT U/V/W		25.04.1984

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65860000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 119, SANDSLIMARKA 260	202220507	0,7 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7530003	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 62, SKRANESKOGEN	3	198330315
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL, SANDSLI VEST	3	201721769
5500000	30	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3	-
7530000	30	YTREBYGDA. SØRDIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 6, FELT 1	3	195111806
5500800	30	YTREBYGDA. GNR 115, SANDSLIHOVDEN - YTREBYGDSVEGEN, BUSSTRASE	3	198230620
70360000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 118, YTREBYGDSVEGEN, BOLIGER	1	202220598
71000000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR	1	202220684

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
115/242	301193548	-	Stort fritliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.04.2023	202227477
116/202	301112419	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
116/202	301112020	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
115/35	139555155	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.11.2015	-
116/25	9425446-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.08.2023	202315098

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/17	300063719	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	04.06.2009	200908294
116/152	9477055-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.09.2019	201913337

Økonomi

Kjøpesum
Fast pris – Se vedlagte oversikt

Omkostninger
— Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi.
— Tinglysning Skjøte: kr. 500,-
— Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 500,-
— Panteattest: kr. 240,-
— A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 8 000,-

Oppgjør
Oppgjøret vil bli foretatt av:
Weboppgjør AS - Foretaksregisteret 983 570 658
P.B. 2454, Drotningsvik
Tlf.: 55 50 85 90
Epost: post@weboppgjor.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:
Innen 14 dager etter kontrakts underskrift: 10 %, forutsatt at det er stillet § 12 garanti
Innen overtagelse: 90 % + eventuell parkeringsplass, tilvalg og omkostninger

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I alle tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende. Kjøper har ikke krav til å holde tilbake vederlag i påvente av ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger ved overlevering. Dette er de første byggetrinnene, og det er sannsynlig at det ikke vil foreligge ferdigattest før byggetrinn 2 er ferdig.

Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.

Finansiering
Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2019 og 2020 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av boligverdien (90 % for sekundærboliger).

Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen.

Forsikring
I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selger.

Sameiet må tegne egen forsikring fra og med overtagelsen. Forretningsfører besørger dette på vegne av sameiet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsestidspunktet

Energiattest
Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.

Adgang til utleie
Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Kjøpere av boligseksjoner i sameiet skal ved utleie av parkeringsplass skriftlig informere sameiets styre. Øvrige beboere i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie av disse plassene.

Garantistillelse
Innbetalingen av 10 % til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti.

Straks etter at forbeholdene er falt bort og før innbetaling av kjøpesum skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Entreprenøren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart.

Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12.

Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank).

Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger.

Diverse
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt førkjøpetilbud inngis.

Enkelte leiligheter under 50 m^2 kan være utformet slik at de ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. Konferer eiendomsmegler ved spørsmål.

Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten.

Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten.

Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene

Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre.

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Sandsli Stasjon omfatter flere byggetrinn som vil påvirke tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Det gjøres også oppmerksom på at det er ulik ferdigstillelse av bygg S1 og bygg S2 i første byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot selger. Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Særskilte vilkår/forbehold
Selger tar følgende forbehold:
- 60 % av prosjektets totale salgsverdi er solgt innen 31.12.2024
- Alle offentlige godkjenninger foreligger innen 31.12.2024
- At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet innen 31.12.2024

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2024 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.

Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen.

Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti.

Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.

Tilvalg/Endringer
Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger.

Selger utarbeider en tilvalgsbrosjyre som angir aktuelle muligheter for tilvalg.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og eventuelle endringer. Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard som angitt i leveransebeskrivelsen.

Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av Selger.

Påslagsprosent på endringer/tilvalg er 15 % fra entreprenør. Ved endringsforespørsler ut over endringer/tilvalg i tilvalgsbrosjyre vil det tilkomme et administrasjonsgebyr på kr 7500,-. Et slikt gebyr må betales uavhengig av om endringen bestilles.

Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9.

Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Boligen planlegges ferdigstilt innen 2. kvartal 2027, under forutsetning om byggestart innen 31.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 10 uker før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlag for dagmulkt.

Selger skal gi kjøper skriftlig varsel om at forbeholdene er avklart og meddele tidspunktet for byggestart, så snart selger har kunnskap om når byggestart blir. Kjøper kan trekke seg fra denne kjøpekontrakten dersom varsel om byggestart blir senere enn 31.12.2024 Dersom kjøper trekker seg fra avtalen i medhold av dette avsnittet, kan kjøper kreve eventuelle innbetalinger av kjøpesum og renter opptjent på klientkonto, jf. avtalens punkt 2, tilbakebetalt til seg. For øvrig kan ikke kjøper rette noen krav mot selger.

Byggetiden er planlagt til mellom 24–32 måneder etter at forbeholdene er frafalt.

Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 4 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bygg S1 kan ha ferdigstillelse og få overlevering inntil 6-12 måneder før bygg S2.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse

Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.

Øvrige kjøpsforbehold

Lov om hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses.

Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen.

Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3–7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6–3 (3).

Eierskifteforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.

Budgivning
Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.

Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no.

Salgsinformasjon

Sentrale lover/kontrakt
Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.

Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir benyttet NS kontrakt.

Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt.

Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.

Bilag
- Prisliste
- Situasjonsplan
- Leveransebeskrivelse Sandsli Stasjon
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Forslag til sameiebudsjett
- Kjøpstilbud

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Forslag til driftsbudsjett av sameie

Driftsinntekter	Sum
Innkrevende felleskostnader	2 533 380
Andre inntekter	0
Sum driftsinntekter	**2 533 380**
Driftskostnader	
Arbeidsgiveravgift	20 000
Styrehonorar	150 000
Revisjonshonorar	12 000
Forretningsførerhonorar	150 000
Konsulent/andre admin. Kostnad	25 000
Drift og vedlikehold	545 000
Forsikringer	300 000
Energi fellesareal	50 000
Fjernvarme (umålt forbruk)	35 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	454 860
Felleskostnader Garasjesameie	97 200
Parkeringskostnad	124 200
Driftsmaterialer	25 000
Vaktmestertjenester	125 000
Renhold ved firmaer	125 000
Sum driftskostnader	**2 238 260**
Driftsresultat	**295 120**

Godt å vite

Vi skaper gode hjem og nabolag der du vil og kan bo lenge

Vi er en solid eiendomsutvikler som finner og utvikler tomter for å skape gode hjem i Oslo- og Bergensområdet



Nåbo

I juni 2023, ble det meldt at Bonava AB selger sin norske virksomhet til Union Residential Development. Navnet på det som, på mange måter, skal forbli den samme virksomheten — men også et nytt forretningseventyr — landet på Nåbo.

"Nå" refererer til farten vi leverer i og handlingskraften vår, fordi vi skaper hjem der folk skal "bo", fordi vi som selskap er en slags metaforisk hjelpsom nabo; og fordi det var gøy å uttale.

På en måte markerer navnebyttet en ny start, på en annen måte gjør det ikke det. Vi skal fortsette å bygge på arven vi har med oss, og tar med både prosjektene, folka og målet om å skape hjem og nabolag folk vil bo i, lenge; men navnebyttet gir oss en nyvunnet frihet til å utvikle og spisse oss. Og det, er stas.

Denne nye friheten, sammen med den lange erfaringen vår som boligutvikler, er et spennende utgangspunkt for framtiden vår og gir trygghet til våre kunder at vi skal fortsette å være en nøkkelaktør i boligutviklingen i Oslo- og Bergensområdet – kanskje, til og med, noe mer.

Fordeler ved å kjøpe et nytt hjem av oss

Alt er nytt	Enkel prosess	Velg selv	Kvalitet	Pris
Ingen har bodd i boligen før deg. Det er en spesiell følelse å flytte inn i et helt nytt hjem.	Å kjøpe et nytt hjem skal være enkelt. Du får hjelp og veiledning fra oss hele veien.	Når du er med fra begynnelsen får du mulighet til å påvirke hvordan hjemmet skal utformes.	Materialene i boligene våre er alltid nøye utvalgte med tanke på miljø og holdbarhet.	Du kjøper på fastpris og får med deg en potensiell prisstigning fra du kjøper til hjemmet ditt står ferdig.

Å kjøpe et nytt hjem er ofte en stor beslutning i livet. Vi vil gjøre hele opplevelsen så trygg og enkel som mulig for deg.

Prosessen



Interesse
Allerede før et nytt prosjekt legges ut for salg, kan du helt uforpliktende melde din interesse for det kommende nabolaget. Dette gjøres enkelt på hjemmesiden til prosjektet. Løpende vil du motta informasjon om utviklingen av det nye nabolaget, samt få informasjon om salgsstart.

Salgsstart og kjøp
Det er alltid en stor dag når et nytt prosjekt legges ut for salg, dette skjer vanligvis et par uker før selve salgsstartsdagen og de som har meldt sin interesse vil få tilsendt informasjonen før alle andre. Salgsstartsdagen er en mulighet for deg til å få en presentasjon av de nye boligene og nabolaget, samt få råd og svar på spørsmålene dine. På selve salgsstarten har du muligheten til å sikre deg din helt nye bolig. Boligene vil selges etter første mann til mølla-prinsippet.

Byggeoppstart
Ved byggeoppstart stiller vi garanti ovenfor alle kjøpere, og vi vil videre be om innbetaling av forskudd som er på 10% av kjøpesum. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales noen dager i forkant av overtakelsen.

Tilvalg
Gjennom tilvalg har du muligheten til å sette ditt eget preg på hjemmet. I Sandsli Stasjon kan du i tillegg gjøre utvalgte valgfrie endringer på kjøkken. Jo tidligere i byggeprosessen du kjøper, desto flere valgmuligheter har du.

Mens vi bygger
Ventetiden kan virke lang når du har underskrevet kjøpsavtalen. Det kribler i fingrene etter å komme i gang med innredningen av ditt nye hjem, men det skal jo faktisk bygges først. Det som er spennende, er at du har muligheten til å se din nye bolig ta form. Du vil i denne perioden få nyhetsbrev om byggeprosessen knyttet til ditt nye nabolag.

Forbefaring
For å sikre deg en best mulig opplevelse, vil vi før overlevering holde en gjennomgang av boligen så vi sammen kan sikre at alt er som det skal. Her kan du sammen en representant fra Nåbo og entreprenør gjennomgå leiligheten. Skulle det være feil og mangler, vil det bli utarbeidet en plan for å utbedre disse, så ditt nye hjem står klart til innflytting på overleveringsdatoen.

Overtakelse
På overtakelsen blir punkter fra forbefaringen undersøkt sammen med representant fra Nåbo og entreprenør. Du vil få en grundig gjennomgang av det tekniske i leiligheten, og informasjon om vedlikehold av din bolig. Overtakelsesprotokollen signeres av begge parter, før du får nøklene til ditt nye hjem. Endelig er leiligheten klar for innflytting.

Etter innflytting
Ett år etter innflyttingen, tar vi kontakt med deg og avtaler en befaring av leiligheten. På denne måten følger vi deg opp – også etter at du har overtatt ditt nye hjem.

I Sandsli Stasjon tilbyr vi deleie via Coo

I samarbeid med Coo gir vi nå muligheten til å bli eier av egen bolig i Sandsli Stasjon via Deleie. Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen, kan Coo kjøpe leiligheten sammen med deg. Du står som eier av boligen, mens Coo er medansvarlig for boliglånet.

I korte trekk går avtalen ut på at du kjøper og eier den delen av boligen du har råd til, mens du bor og disponerer hele. Din andel kan være mellom 30–90 %. Du betaler en leie til Coo for den andelen du ikke kjøper, frem til du blir finansielt klar til å kjøpe hele boligen selv.

Les mer om løsningen på coo.no

Pris-eksempel

Leie	
Leie	~15.000
Renter	0
Avdrag	0
Utgifter	~15.000
Avdrag	0
Skattefradrag	0
Prisvekst (2,5% pa.)	0
Sparing	0

Deleie	
Leie	8.250
Renter	5.000
Avdrag	3.250
Utgifter	16.500
Avdrag	3.250
Skattefradrag	1.100
Prisvekst (2,5% pa.)	3.200
Sparing	7.550

Eie	
Leie	0
Renter	10.000
Avdrag	6.500
Utgifter	16.500
Avdrag	6.500
Skattefradrag	2.200
Prisvekst (2,5% pa.)	6.400
Sparing	15.100

Hvis en leilighet koster kr 3.000.000 eks. omkostninger, og vi inngår en Deleie-avtale med deg på 50/50-basis, vil du ved 15 % egenkapitalkrav kun måtte ha halvparten av nødvendig egenkapital. Figuren under viser hvordan Deleie skiller seg økonomisk fra å leie og eie.

Tallene over illustrerer en deleieøkonomi i en bolig til 3 mill med en eff. rente på 5,0% på boliglånet, i relasjon til en sammenlignbar bolig- og leieøkonomi.



Ximena Andrea Sagenes
Eiendomsmegler
xs@privatmegleren.no
+47 936 80 586



Ingvild Bergstø Nygaard
Eiendomsmegler
ingvild@privatmegleren.no
+47 450 05 200

En hilsen fra prosjektmeglere

Sandsli Stasjon er hjertet i den nye transformasjonen som pågår på Sandsli. Her skaper vi et nabolag med sosiale soner, trygge omgivelser og et levende gateplan. Dette blir mer enn bare et vanlig boligprosjekt, dette blir et nabolag hvor det aktive bylivet og den rolige tilværelsen går hånd i hånd.

Å kjøpe en ny bolig er et viktig øyeblikk i livet. Derfor legger vi ekstra vekt på å gjøre det til en trygg og god opplevelse for deg. Med vår lange erfaring kan du være sikker på at vi vil være med deg hele veien gjennom kjøpsprosessen – fra første visning til overlevering av nøklene til ditt nye hjem.

Forestiller du deg ikke allerede hvordan det vil være å trå inn i en flunkende ny, moderne leilighet? Vi håper at Sandsli Stasjon blir ditt neste stopp på boligreisen!

Med vennlig hilsen,
Ximena og Ingvild

Forbehold

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som for selger er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis i forbindelse med detaljprosjektering/bygging eller som følge av offentlige pålegg, uten at dette skal forringe den generelle standarden i større grad enn det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot selgers behov for å foreta endringen.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet er kun av illustrativ karakter, og vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Illustrasjoner og utforming av kommende byggetrinn vil kunne avvike fra det som vil bli bygget.

Det tas forbehold om prisendringer og innhold i tilvalgspakker. Om et produkt avvikles, vil det bli erstattet med et tilsvarende produkt. Priser på usolgte leiligheter kan uten forutgående varsel justeres av selger.

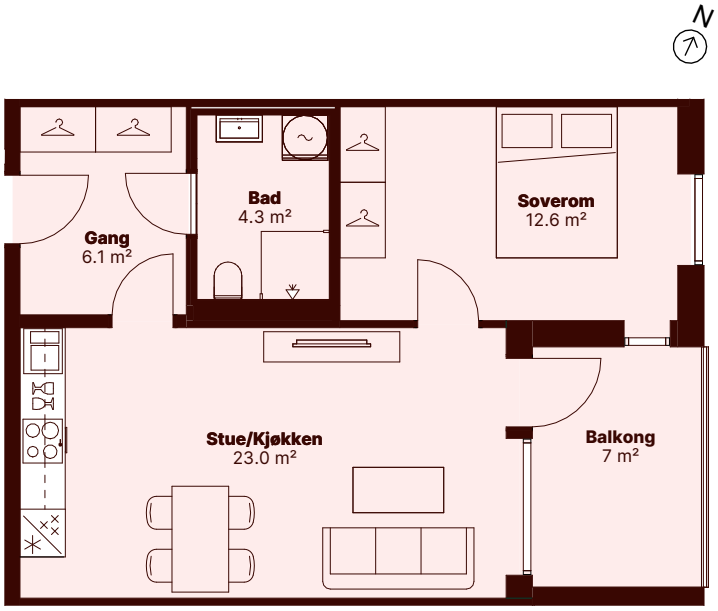
Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av boder og garasjeplasser.

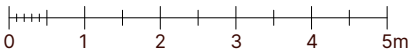
Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgave og prisliste, samt endringer i leveransebeskrivelsen.

Nåbo Bergen
Lars Hilles Gate 30
5008 Bergen, Norge
nåbo.no
info@naabo.no

sandsli
stasjon

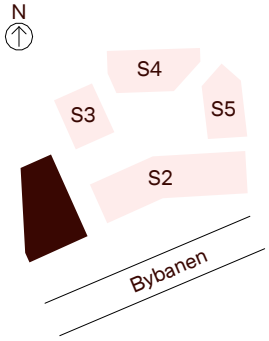
Opplag 2/20.06.2024





Leilighet S1-B-204

BRA-i:	49.1 m²	Ant.rom:	2-roms
BRA-e:	2.5 m²	Etasje:	2.etg
Total:	51.6m²	Bygg:	S1



Oppdragsnr 34-23-0007
Omsetningsnr 34-23-0111

Kjøpekontrakt iht. bustadoppføringslova (buofl.), om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.
Bustadoppføringslova gir Forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. buofl. § 3 (vedlegg 1).

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Sandsli Stasjon i Bergen kommune

Partene og deres representanter

Partene i denne kontrakten er:

Etternavn kjøper1	**Fornavn**	**Fødselsnummer**
Brunvoll	Irene Fredriksson	080878-35880
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**
Kolstien 77	5097	Bergen
E-postadresse	**Mobiltelefon**	
irene@bergenbl.no	957 87 904	

heretter benevnt Forbruker

og

Firmanavn	**v/**	**Organisasjonsnummer**
Nåbo AS	Therese Braseth	980 390 020
Postadresse	**Besøksadresse**	**Kontaktperson**
Lars Hilles gate 30, 5008 Bergen	Lars Hilles gate 30	
E-postadresse	**Telefon**	
salg.bergen@naabo.no	55 94 06 10	

heretter benevnt Selger.

Initialer Kjøper(e) Initialer Selger

1 Signatur. Innledning.

1.1 Signatur

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre. Regionsjef Therese Braseth har fullmakt til å forplikte Selger.

Avtaler eller meldinger mv. vedrørende kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.
Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

1.2 Innledning

Kontraktens omfang fremgår av denne kontrakten med vedlagte kontraktsdokumenter (jf. punkt 18). Forbruker har gjennomgått kontrakten med vedlegg grundig og bekrefter at denne erstatter alle ev. tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter mv. vedrørende boligen som ikke er inntatt i kontrakten. Endringer av vilkår i denne kontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2 Oppgjørsmegler

Oppgjør mellom partene foretas av Weboppgjør AS
Org.nr.: 983 570 658
Postboks: 2454 Drotningsvik, 5828 Bergen
Tlf.: 55 50 85 90
Email: post@weboppgjor.no

3 Eierseksjonen. Eierseksjonssameiet. Heftelser. Felleskostnader. Leveransen.

3.1 **Eierseksjonen** (heretter også kalt boligen), **Parkering, Sportsboder mv.**

Kontrakten gjelder kjøp av leilighetsnr. S1-B204 Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON (**Sameiet**).
Kontraktobjektet består av følgende:

- leilighet nr. S1-B204 Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON
- tilhørende terrasse
- sportsbod
- felles bruksrett til Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer iht. vedtektene

Eiendommen vil bli seksjonert, og eierseksjonens endelige seksjonsnummer og sameierbrøk vil bli fastsatt når seksjonering er gjennomført. Forbruker og Selger gir oppgjørsmegler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

Balkonger, terrasser og ev. private takterrasser planlegges seksjonert som en del av den enkelte boligs hoveddel. Terrasser/uteplasser som ligger på bakkeplan, samt sportsboder, planlegges seksjonert som tilleggsdeler til den respektive seksjon de tilhører.

Utbygger forbeholder seg retten til å tildele parkering og boder på den måte som anses hensiktsmessig. Det tas forbehold om alternativ organisering av boder, parkeringsplasser, balkonger og terrasser/uteplasser på bakkeplan/takplan mv.

For mer informasjon om vises det til salgsoppgaven og utkast til vedtekter

3.2 Deltakelse i Sameiet

Forbruker har rett og plikt til å være medlem av Sameiet. Forbruker har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter med ev. tilhørende husordensregler.

Alle seksjonseiere i Sameiet hefter for felles ansvar og forpliktelser/fellesutgifter overfor Sameiet etter sin sameiebrøk, jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) § 30.

3.3 Sameiets eiendom

Eiendommen med gnr. 115, bnr. 242 (S1) og gnr. 115 bnr. 141 (S2) ligger i Bergen kommune (**Eiendommen**), og er en eiertomt.

Formell hjemmelshaver til Eiendommen er Sandsli Stasjon AS.

Utomhusarealet på bakkeplan skal i hovedsak være felles for Sameiet. Dette fellesarealet skal driftes og vedlikeholdes av Sameiet. Nærmere beskrivelse av felles utomhusareal for prosjektet fremgår av leveransebeskrivelsen i salgsoppgaven. Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal fordeles mellom sameierne iht. vedtektene.

Det tas forbehold om endringer i endelig tomtegrense, tomtestørrelse og organisering. Herunder tas det forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter og fradelinger som følge av en annen organisering.

3.4 Heftelser og lignende på Eiendommen

Forbruker har mottatt ubekreftet grunnboksutskrift for Eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet.

De heftelser som fremgår av grunnboksutskriften vil ikke bli slettet før overtakelse, og Forbruker aksepterer således at disse hefter på Boligen/Eiendommen.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av Sameiets lovbestemte pant i hver seksjon jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2 (panteloven) § 6-1.

På eiendommen hefter, eller vil hefte, en panterett med urådighetserklæring til oppgjørsmegler for et beløp tilsvarende det samlede vederlaget tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Pantedokumentene

inneholder også urådighetserklæringer som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten oppgjørsmeglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kontrakten. Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Forbruker er gjort kjent med og aksepterer at dette kan ta noe tid etter overtakelse.

Selger kan tinglyse bestemmelser vedrørende Sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på Eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene mv. Forbruker kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, og plikter i nødvendig grad både før og etter Overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser iht. det som fremgår av dette punktet.

Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

3.5 Felleskostnader, Serviceavtaler mv.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet vil i vedtektene fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner, eller fordeling basert på nytte/bruk.

Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv.

Endelig fastsettelse av felleskostnader vil bli en oppgave for Sameiets styre. Størrelsen på felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fastsettelse av første års budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk. Selger har på vegne av Sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon og sprinkleranlegg. Selger engasjerer forretningsfører for Sameiet på Sameiets regning. Selger bestiller også på vegne av Sameiet leverandør av TV/internett og elbillading som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

Seksjonseierne vil bli fakturert kr. 8.000,- i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets startkapital. Startkapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

3.6 Leveransen

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakten med vedlagte kontraktsdokumenter jf. punkt 18.

Selger skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten iht. buofl. § 7 hvor det fremgår at arbeidet skal utføres på faglig godt vis. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer.

I parkett kan det oppstå sprekker fordi tre er et materiale som beveger seg avhengig av temperatur og relativ luftfuktighet. Sprekker vil derfor kunne øke i fyringssesongen, og reduseres om våren/sommeren. Dette er helt normalt. Det er viktig å holde kontroll på inneklima, luftfuktighet og temperatur, se i FDV fra parkettleverandør for å finne informasjon om hva som er ideelt for ditt gulv.

Det understrekes at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner samt i parkett ikke utgjør en mangel og dermed ikke gir krav på utbedring el. andre mangelsbeføyelser, så lenge det ikke innebærer avvik fra buofl. § 7.

4 Forbehold

4.1 Selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. At nødvendige offentlige tillatelser og godkjenninger er gitt, herunder rammetillatelse.
2. At det oppnås et salg på minst 50 % av verdien av alle boligene i prosjektet per salgstrinn
3. At det for Selger oppnås en tilfredsstillende entrepriseavtale med totalentreprenør/underentreprenører.
4. At restriksjoner pga. forhold tilknyttet Covid-19 (eller liknende epidemi/pandemi), som for eksempel innreiseforbud, arbeids forbud, forsamlingsrestriksjoner o.l., ikke lenger er gjeldende og at disse forholdene, eller ettervirkningene av disse restriksjonene/forholdene, ikke gjør det svært vanskelig eller uforutsigbart for Selger å gjennomføre kontrakten.
5. At geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina ikke påvirker inngåelse av totalentreprisekontrakt, prosjektering, byggetid, materialleveranser og transport på en slik måte at det blir svært vanskelig eller uforutsigbart for selger å gjennomføre kontrakten.
6. At det for Selger oppnås en tilfredsstillende finansiering av prosjektet.
7. At styret i Selger beslutter byggestart.

Dersom noen av forbeholdene gjøres gjeldende, skal Selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inkl. opptjente renter. Utover dette har ikke partene noe økonomisk ansvar overfor hverandre.

For det tilfelle at forbeholdene ikke gjøres gjeldende, vil Selger gi Forbruker skriftlig melding om at byggestart er vedtatt. Selger er bundet av kontrakten dersom Selger ikke gjør noen av de overnevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest den 31.12.2024. Eventuell faktisk oppstart av byggearbeider mv. før Selger har informert om at byggestart er vedtatt, innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

Dersom eksisterende og nye myndighetstiltak, både norske og internasjonale, knyttet til Covid-19 eller geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina innebærer en forlenget byggetid, aksepterer Forbruker at Selger har anledning til å kreve utvidet frist for overlevering, jf. kontraktens punkt 7.1 og 7.3.

4.2 Forbehold fra Forbruker

1. Transportgebyr ved et eventuelt resalg, kr. 25.000,- pr. enhet
2. Ingen finansieringsbevis
3. Kr. 200.000,- i forskudd
4. Investorkonstellasjon har aksept for kjøp av 20 stk. parkeringsplasser
5. Bildebruk 3D illustrasjoner til fri bruk ved et eventuelt resalg
6. Videreføring av garantier ved salg fra forbruker til forbruker
7. Leveranse skal være lik for investorene som for prosjektet for øvrig, når dette legges ut i markedet
8. Sandsli Stasjon AS garanterer for at prosjektet (byggetrinn 1) vil bli lansert i markedet med salgspriser på minimum ca. 73.000,- per BRAS eks. parkering. Dette er ikke til hinder for at Bonava kan selge med rabatterte priser ved kampanjer eller salgsfremmende tiltak.

5 Kjøpesum. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering. Tinglysing.

5.1 Kjøpesum

Kjøpesum utgjør kr 3 164 000,- inkludert merverdiavgift.
I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, jf. punkt 5.2 og eventuelle tilvalg, jf. punkt 5.7.

5.2 Omkostninger

Forbruker skal betale kjøpesummen og omkostninger som følger:

Kontrakt	3 164 000,-
Dokumentavgift	9 308,-
Startkapital	8 000,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Panteattest kjøper	240.-
Totalt Kr.	3 182 548.-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Dokumentavgift, tinglysningsgebyr, tilvalg og startkapital for Sameiet forfaller til betaling samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overtakelse, jf. punkt. 5.3.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

5.3.1 Oppgjør

Oppgjøret foretas av Weboppgjør AS, org.nr. 983 570 658. Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til Weboppgjør AS, kontonr. 1506 42 97128 og merkes med: **KID-kode 3423000720426**.

Forbruker er ikke forpliktet til å betale noen del av oppgjøret før han har mottatt dokumentasjon for at Selger har stilt sikkerhet iht. punkt 6.

Beløpene skal være disponible på oppgjørsmeglers klientkonto pr forfallsdato iht. betalingsplanen. Renter på klientkontoen tilfaller Selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger et halvt rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Forbruker skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 5.3.2. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på oppgjørsmeglers klientkonto.

5.3.2 Betalingsplan

Forbruker er forpliktet til å betale kjøpesummen og omkostninger etter følgende betalingsplan:

- Kr. 200 000 ved kontraktssignering forutsatt at Selger har stilt garanti etter § 47 iht. punkt 6.2 og etter påkrav fra oppgjørsmegler.
- Innen overtagelse eller innflytting: resterende del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg.

For å unngå forsinket betaling fra Forbrukers side oppfordres Forbruker til å sørge for at kjøpesummen + omkostningene og eventuelle tilvalg er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Forsinket mottatt pantedokument fra Forbruker er å anse som betalingsmisligholdt.

For den del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg som ikke innbetales til oppgjørsmegler i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Forbrukers finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Forbruker betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m.

av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelsen gir ikke Forbruker rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 5.3.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes, så kan oversittelsen representere et vesentlig kontraktsbrudd som gir Selger rett til å heve kjøpet iht. buofl. § 57. Det samme gjelder ved antesipert (forventet) mislighold, som er tilfellene der det allerede før overtakelse er klart at vilkårene for å heve kjøpet vil bli oppfylt, også dette iht. buofl. § 57. Selger tar videre forbehold om å kunne heve kontrakten ved forsinket betaling selv om Forbruker har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken, jf. buofl. § 57 annet ledd, se også punkt 10.1.4 nedenfor.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Dersom Selger har rett til å heve kontrakten, har Selger også rett til å få dekket sitt dokumenterte økonomiske tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom et dekningssalg.

5.4 Finansiering

Forbruker skal selv sørge for finansiering.

Forbruker skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at Forbruker har mottatt faktura fra oppgjørsmegler. Forbruker har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkår i buofl. § 51 er oppfylt.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

5.6 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.7 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Forbrukers side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for Selgers ytelse, anses som Forbrukers forhold bare dersom Selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Forbruker om dette.

5.8 Gebyrer og avgifter

Alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. er inkludert i kjøpesummen.

5.9 Tinglysning

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos oppgjørsmegler som foretar tinglysning når Forbruker har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, samt at seksjonering av Eiendommen er ferdigstilt.

All tinglysning av dokumenter på boligen skal foretas av Weboppgjør AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres Weboppgjør AS i undertegnet og bevitnet stand.

Forbruker og Selger gir Weboppgjør AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

Grunnet begrensninger i eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Forbruker plikter selv å overta eventuelle leiligheter/seksjoner som ikke er videresolgt på overtakelsestidspunktet, selv om ervervet ikke kan overskjøtes og tinglyses. Dersom en eller flere leiligheter er overtatt uten hjemmelsoverføring og med blancoskjøte, skal hjemmelsoverføring til tredjepart senest være gjennomført innen ett år etter overtakelse. Dersom slik hjemmelsoverføring til tredjepart ikke har skjedd innen fristen, kan Selger overskjøte seksjonen til Forbruker. Dersom slik overskjøting fortsatt ikke kan gjennomføres grunnet begrensningen i eierseksjonsloven § 23, kan Selger iverksette videresalg for Forbrukers regning og risiko. Dette innebærer at Forbruker kan bli påført et tap, dersom leiligheten videreselges til en lavere pris enn Forbrukers vederlag. I tillegg vil Forbruker bli erstatningsansvarlig for alle utlegg og omkostninger Selger påføres ved et slikt salg, herunder meglerhonorar mm.

6 Sikkerhetsstillelse. Garanti for oppfyllelse av kontrakten. Garanti for forskudd.

6.1 Garanti for oppfyllelse av kontrakten – buofl. § 12

Selger skal stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av kontrakten, jf. buofl. § 12. I medhold av buofl. § 12, 2 ledd vil garantien stilles ved bortfall av Selgers forbehold, jf. punkt 4 eller senest før faktisk oppstart av byggearbeidene.

Hvis garanti ikke stilles selv om byggestart er igangsatt, kan Forbruker gi Selger skriftlig varsel med frist på minst ti virkedager til å ordne garanti. Dersom Selger innen fristen ikke kan dokumentere at garanti er stilt, har Forbruker rett til å heve kontrakten buofl. § 12, 9. ledd.

For krav som Forbruker fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av boligen.

6.2 Garanti for forskuddsbetaling – buofl. § 47

Sikkerhetsstillelse etter buofl. § 47 tredje ledd vil stilles for 10 % av kjøpesummen. Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Forbruker jf. buofl. § 47. Forbruker kan kreve at megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales til Selger.

Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Forbruker frem til garanti iht. buofl. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at rentene overstiger et halvt rettsgebyr.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Forbruker og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen.

6.3. Forutsetning for utbetaling av oppgjør

En forutsetning for utbetaling av resterende del av kjøpesummen er at Selger har stilt § 12 garanti. Beløpet vil stå på Weboppgjør AS klientkonto inntil overtagelse har funnet sted.

6.4 Finansieringsbevis fra Forbruker

Forbruker skal ikke stille finansieringsbevis

7 Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse

7.1 Estimert ferdigstillelse og fastsettelse av Avtalt Overtakelse

Byggetiden er planlagt til ca. 24 måneder etter at forbeholdene for gjennomføring av kontrakten i punkt 4 er frafalt og de fysiske byggearbeidene er igangsatt. Selger tar sikte på ferdigstillelse i Q1, 207 (**Estimert Ferdigstillelse**). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. buofl. § 10.

Det eksakte overtakelsestidspunktet fastsettes av selger, og varsles skriftlig til Forbruker minst 10 uker før det eksakte overtakelsestidspunktet (**Avtalt Overtakelse**). Det beregnes dagmulkt fra Avtalt Overtakelse, se også punkt 10 nedenfor.

Selger kan kreve førtidig overtakelse inntil fire måneder før Estimert Ferdigstillelse. Selger skal skriftlig varsle Forbruker om dette minimum to måneder før tidspunktet for den førtidige overtakelsen. Oppgitt dato for slik eventuell førtidig overtakelse regnes i slike situasjoner som Avtalt Overtakelse.

Selger gjør oppmerksom på at det som følge av den pågående Corona-pandemien og krigen i Ukraina, kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle Forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelser ved utførelsen.

7.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom Selger oversitter fristen for Avtalt Overtakelse iht. punkt 7 og er forsinket iht. buofl. § 17, kan Forbruker kreve dagmulkt iht. buofl. § 18, holde igjen vederlag iht. buofl. § 24, kreve erstatning iht. buofl. § 19, eller heve kjøpekontrakten iht. buofl. § 20. Dersom Selger ikke i tide oppfyller andre plikter etter kjøpekontrakten, gjelder bestemmelse om forsinkelse tilsvarende så langt de passer, likevel ikke bestemmelsene om dagmulkt.

Ad dagmulkt: Ved forsinket overlevering kan Forbruker kreve at Selger betaler dagmulkt til Forbruker tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jf. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler, før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokollen. Dette begrenser ikke Forbrukers rettigheter iht. buofl. Krav om dagmulkt bør fremsettes i forbindelse med overtakelse og betaling av oppgjør iht. punkt 3, og senest innen rimelig tid etter overtakelse.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig, jf. buofl. § 23.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over (force majeure), kan Forbruker ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Forbruker svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11 og 43.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg. Endringene skal ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard utover det Forbruker med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers

behov for å gjennomføre endringen. Slike endringer representerer følgelig ingen mangel, og Forbruker kan ikke kreve prisavslag mv. som følge av endringene. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Forbruker om slike endringer.

Selger har utarbeidet en tilvalgsbrosjyre (vedlegg 2) som angir aktuelle muligheter for tilvalg, jf. også bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Det er viktig at Forbruker ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som Selger setter for tilvalg. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres boligen iht. basisstandard nevnt i denne byggebeskrivelsen som angitt i leveransebeskrivelsen.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Forbruker kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Forbruker må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Forbruker ønsker tilvalg/endring som Forbruker forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

Mot sikkerhet fra Selger etter buofl. § 47, kan Selger kreve at Forbruker betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Forbruker stiller sikkerhet for Selgers krav på tilleggsvederlag.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre Kjøpesummen med 15 % eller mer. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe eller forsinkelser for Selger og som ikke står i forhold til Forbrukers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

9 Forsikring

I byggeperioden er Eiendommen fullverdiforsikret av Selger.

Sameiet må tegne egen forsikring fra og med overtagelsen. Forretningsfører besørger dette på vegne av Sameiet.

Forbruker må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtakelsestidspunktet.

10 Overtagelse boligen. Overtagelse av fellesareal.

10.1 Overtagelse boligen

I medhold av punkt 7 vil Selger skriftlig varsle Forbruker om Avtalt Overtakelse, som er partenes endelige avtalte overtakelsestidspunkt.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand. Forbruker må påregne å utføre finvask etter overtakelse.

10.1.1 Overtagelsesforretning

Forbruker skal overta boligen ved overtagelsesforretning. Selger skal innkalle til overtagelsesforretning etter buofl. §15.

Hvis Forbruker ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og boligen vil etter dette anses som overtatt. Forbruker overtar fra dette tidspunkt risikoen for boligen mv., se punkt 10.1.3 nedenfor.

Forbruker kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Forbruker, så snart Forbruker får kjennskap til uteblivelsen, varsler Selger og oppgjørsmegler skriftlig om dette.

10.1.2 Protokoll ved overtagelsesforretning

Ved overtagelsesforretning skal Selger føre protokoll som minimum skal angi:

a) hvem som er til stede,
b) mangler som påvises,
c) frist for utbedring av påviste mangler,
d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. kontraktens punkt 5.6,
f) ev. tilbakeholdt beløp

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Virkninger av overtagelse

Ved overtagelsen inntrer følgende virkninger:

a) risikoen for boligen går over fra Selger til Forbruker,
b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
c) eventuell dagmulkt stanser,
d) Selger får krav på sluttoppgjør,
e) Forbruker overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med Selger

Dersom Selger ikke stiller nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47 og kontraktens punkt 6.2, kan oppgjøret med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

a) overtagelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan Forbruker holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
b) Forbruker er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
c) midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom Forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.2 Overtagelse av Sameiets fellesareal

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor Sameiets egen Eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting.

Selger vil innkalle Sameiet v/styrets leder til ferdigbefaring for Sameiets fellesarealer på Eiendommen. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart dette er praktisk mulig med tanke på årstid og rasjonell fremdrift.

Manglende ferdigstillelse av fellesareal og uteareal ved overtagelse anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke Forbruker rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan oppgjørsmegler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger. Beløpet begrenser seg til kr 25 000 per boligseksjon. Sameiet v/styret har fullmakt fra den enkelte Forbruker til å utøve tilbakeholdet og til å frigi beløpet når utomhusarbeidene er fullført.

11 Mangler. Reklamasjon. Tilbakehold. Utbedring

11.1 Mangler

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl., kan Forbruker holde igjen vederlag etter buofl. § 31, kreve mangelen rettet etter buofl. § 32, kreve prisavslag etter buofl. § 33, heve iht. buofl. § 34 eller kreve erstatning etter buofl. § 35.

Erstatningsansvar som følge av mangel kan iht. buofl. § 36 settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger.

Forbruker kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, likevel skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes som mangel av Forbruker etter overtagelse.

11.2 Reklamasjon, tilbakehold og utbedring

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen eller fellesareal, har Forbruker plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Forbruker oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det foreligger feil eller mangler, har Forbruker rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl. § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring.

Forbruker har iht. buofl. § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter buofl. § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Forbruker for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Forbruker prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Forbruker ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses boligen som godkjent.

Forbrukere plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

12 Avbestilling

Avbestilling skjer ved skriftlig melding fra Forbruker til Selger.

Ved avbestilling vil Forbruker bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Selgers økonomiske tap utgjør for det første kjøpesummen, med tillegg av eventuelle tilleggsbestillinger Forbruker har foretatt før avbestillingen (**Betalingene**). Forbruker er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Forbrukers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. er dette avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Selger skal uten ugrunnet opphold etter mottak av avbestillingen ta kontakt med en velrennomert eiendomsmegler og legge boligen for salg på det åpne markedet. Partene er enige om at kostnadene med slikt salg, herunder eiendomsmeglers honorar og alle omkostninger og gebyrer, (**Salgskostnaden**) inngår i Selgers økonomiske tap. Det samlede beløpet for Betalingene pluss Salgskostnaden omtales heretter som «**Tapet**».

Selger har rett til å avgjøre den nærmere markedsføringen av boligen samt hvordan salgsprosessen ellers skal forløpe. Selger skal imidlertid så langt det er praktisk mulig tilrettelegge og gjennomføre salget med det formål at salgssummen blir høyest mulig, og således begrense Forbrukers eventuelle tap mest mulig. Selger har imidlertid rett til å akseptere lavere bud dersom Selger i samråd med megler vurderer det slik at høyere bud er lite sannsynlig å oppnå. I denne vurderingen vil det særlig ha betydning hvor lenge boligen har ligget for salg. Dersom boligen er usolgt etter tre måneder, kan Selger nedjustere prisantydningen til et salgbart nivå. Forbruker skal i slike tilfeller orienteres og få rett til å uttale seg før et bud aksepteres.

Dersom oppnådd salgssum for boligen overstiger størrelsen av Tapet skal forskudd innbetalt i henhold til punkt 5.3 ovenfor tilbakebetales til Forbruker. Slik eventuell utbetaling til Forbruker er i alle tilfeller oppad begrenset til størrelsen av forskuddsinnbetalingen, slik at restbeløp som eventuelt overstiger forskuddsinnbetalingen tilfaller Selger.

Dersom oppnådd salgssum for boligen er lavere enn størrelsen av Tapet, skal den negative differansen dekkes av Forbruker. Selger sender i slikt tilfelle faktura til Forbruker på denne differansen.

13 Boligtvistnemnda

Selger er tilsluttet slik tvistnemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd.

14 Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen ca. ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtagelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til buofl. § 16.

Selger skal foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig iht. protokollen fra befaringen.

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbruker skal i sine eventuelle kontrakter med andre entreprenører informeres om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkningsregler

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakten som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

17 Særlige bestemmelser

17.1 Selgers forbehold knyttet til boligen og prosjektet

Denne kjøpekontrakten inngås som ledd i pre-salg av prosjektet utenfor det åpne markedet. Prosjektet befinner seg i tidligfase, dvs. at prosjektet på avtaletidspunktet ikke er ferdig utviklet, omsøkt og detaljprosjektert.

Kjøpekontrakten omfatter kjøp av en leilighet (boligen) i et eierseksjonssameie eller et borettslag, plassert i det bygg og den etasje som er presisert i kontrakten og salgsmaterialet. Med boligen tilhører eksklusiv bruksrett til 1. stk. terrasse/balkong/fransk balkong og 1. stk. sportsbod, samt felles bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer iht. fremtidige valg foretatt av selger ifm. utviklingen og/eller prosjekteringen av prosjektet. Leveransen skal være i samsvar med den teknisk forskrift som gjelder for prosjektet, reguleringsplanen, rammetillatelse, igangsettingstillatelse (IG) og ellers utføres på faglig godt vis.

Utover det som fremgår av forrige avsnitt, er Forbruker kjent med, og aksepterer, at boligen med direkte og/eller indirekte tilhørende kvaliteter/egenskaper/rettigheter, og/eller prosjektet for øvrig, vil kunne bli annerledes enn det som er planlagt/forutsatt/avtalt på avtaletidspunktet. Selger kan foreta valg/endringer ved boligen og/eller prosjektet uten at Forbruker kan kreve utbedring, prisavslag og/eller annen kompensasjon for dette. Forbruker er kompensert for denne risikoen ved at kjøpesummen ligger lavere enn det som på avtaletidspunktet er selgers fremtidige forventede listepris for tilsvarende boliger i prosjektet.

Valg/endringer som kan bli aktuelle er f.eks. – men ikke begrenset til – følgende:

Valg og endringer i søknads og prosjekteringsfasen:

1. Selger står fritt til å søke om dispensasjoner fra krav i reguleringsplanen, og bygge i henhold til det som evt. blir innvilget.

2. Selger står fritt til å utforme søknader om rammetillatelse, IG og evt. søke om endringer tilknyttet foreliggende tillatelser, og bygge i henhold til det som evt. blir innvilget.
3. Det vil kunne bli fastsatt vilkår/krav fra bygningsmyndighetene ifm. rammetillatelse, IG eller endringssøknader tilknyttet slike, som nødvendiggjør endringer.
4. Selger står fritt til å detaljprosjektere løsninger som avviker fra preaksepterte ytelser, så lenge ytelsen er i tråd med den teknisk forskrift som gjelder for prosjektet (prosjektering ved analytisk/beregning).

Valg og endringer tilknyttet boligen:

5. Boligens areal kan bli endret med inntil 15 % uten at dette medfører en mangel.
6. Boligens planløsning og takhøyde er ikke endelig bestemt.
7. Boligens innvendige og utvendige materialer, kvaliteter, fasiliteter, løsninger og farger er ikke endelig bestemt.
8. Det vil kunne komme flere/andre/større sjakter/kanaler/luker i vegger/himlinger/gulv enn det som er kjent på avtaletidspunktet.
9. Boligens varmekilde/varmesystem er ikke endelig bestemt. Det er uklart hvilken energiscore boligen vil oppnå.

Valg og endringer tilknyttet bygningen, fellesareal, fasiliteter og nærområdet:

10. Bygningens plassering i terrenget, høyde, antall etasjer, bygningsmessige konstruksjoner, fasade, herunder vinduer, balkonger, fargevalg, tilgang til og utforming av fellesarealer, osv., er ikke endelig bestemt.
11. Det er uklart om Forbruker vil få tilbud om å kjøpe/leie rett til p-plass. Det er opp til selger å bestemme tilgang, plassering, størrelse, og andre vilkår for en slik evt. mulighet.
12. Plassering av sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, og andre fasiliteter/arealer, som boligen skal ha eksklusiv eller felles bruksrett til, er ikke endelig bestemt. Slike kan bli plassert i andre bygninger/eiendommer/sameier.
13. Utbyggingstakten og – rekkefølgen for prosjektet og de omkringliggende prosjekter/areal er ukjent. Det må påregnes byggeaktivitet i området etter overtakelsen av boligen med de ulemper det medfører.

Valg og endringer tilknyttet modell og organisering av eierskap, rettigheter og heftelser:

14. Eierskapsmodell/-form for boligen, øvrige leiligheter og fellesareal i prosjektet er ikke endelig bestemt. Det kan bli valgt å etablere eierseksjonssameie eller borettslag. Nærmere organisering og inndeling av slike, herunder f.eks. valg av bygninger, antall seksjoner/andeler, typer seksjoner/andeler, eierbrøker, teiger, grenser, utearealer, og annet, er ikke endelig bestemt.
15. Organisering av eierskap/rettigheter til sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, infrastruktur, tekniske installasjoner, og andre rettigheter/fasiliteter/arealer er ikke endelig bestemt. Dette kan f.eks. bli etablert på egen eller på tredjeparts eiendom og organisert som/via velforening(er), huseierlag, anleggseiendom, realsameier, personlige eller reelle servitutter, leiekontrakter, e.l. Tilsvarende må Forbruker tåle at tredjeparter har slike rettigheter på/tilganger til boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom.

16. I forbindelse med valg av eierskapsmodell, organisering av eierskap/rettigheter, opprettelse av organer/sameier/lag, og/eller etablering av rettigheter/heftelser, har selger fri adgang til å stifte slike, utforme vedtekter, erklæringer og annet, samt registrere/tinglyse/seksjonere/reseksjonere slikt både før og etter overtakelsen av boligen.
17. Selger står fritt til å fastsette og tilpasse inndelingen og grensene for de faste eiendommene i prosjektet og nærområdet, herunder: fradele, sammenføye, grensejustere, arealoverføre og/eller avhende teiger/areal.
18. Boligen/sameiet/borettslaget kan få rettigheter over tredjeparts eiendom, og må tåle at tredjeparter gis rettigheter over boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom. Dette kan f.eks. være aktuelt for etablering, bruk, eie og drift av infrastruktur, ferdsel, og annet.
19. Forbruker plikter å ta ansvar for sin andel av fremtidige kostnader/fellesbidrag til de modeller/organiseringer som velges, og Forbrukers andel av disse. Kostnadene er ikke kjent på avtaletidspunktet, men kan omfatte: forretningsfører, styrehonorar, forsikringer, tv, internett, vintervedlikehold, medlemskapsavgifter, strøm, offentlige gebyrer, skatter og avgifter, fakturering av startkapital for sameiet/borettslaget, og andre kostnader knyttet til eie og drift av fellesareal og -konstruksjoner.
20. Forbruker plikter å godta og rette seg etter de modeller/organiseringer/regler/vilkår/vedtekter/heftelser som etableres av selger, og om nødvendig medvirke til at slike kan tinglyses/registreres også etter overtakelse av boligen. Slik medvirkning skal skje direkte og indirekte via styret/sameiermøtet/GF. Denne kjøpekontrakten, eller utdrag av denne, skal tinglyses på eiendommen dersom selger ønsker det.

Disse forbeholdene knyttet til boligen og prosjektet kommer i tillegg til selgers forbehold knyttet til gjennomføringen av kontrakten.

17.2 Andre særlige bestemmelser

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger, garasjeplasser og boder.

Visualiseringen i prospektet er av illustrativ karakter og det tas forbehold om endring av bygningsmessige detaljer og annen innredning. Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsmateriell og prisliste. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder/Forbruker alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Forbruker kan ikke uten Selgers skriftlige forhåndssamtykke selge/transportere kontraktsposisjonen (kjøpekontrakt + ev. tilleggsavtaler) før overtagelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
Ved eventuell transport av kontraktposisjon før overtagelse, påløper det transportgebyr på kr. 25.000.

Selger forbeholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap)

Partene er enige om at kjøper kan transportere avtalen til et aksjeselskap hvor kjøper er eier eller har en ledende rolle. Transport må være meddelt selger og megler senest innen 3.mnd. før overtagelse.

I forbindelse med inngåelse av kontrakten innhenter Selger personopplysninger om deg (kontaktinformasjon, dokumentasjon av identitet, fødselsnummer og betalingsopplysninger). Selger behandler disse personopplysningene fordi det er nødvendig for at Selger skal oppfylle kontrakten med deg. For at Selger skal kunne levere de tjenester vi har forpliktet oss til i henhold til leveransebeskrivelsen, kan Selger utlevere dine personopplysninger til eksterne parter, som Selger forretningsfører, samt leverandør av strøm og tv/internett til din bolig. For nærmere informasjon om Selger behandling av personopplysninger, se vår personvernerklæring på https://www.bonava.no/hvem-er-vi/privatlivspolitikk .

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

Vedlegg	Nr.		Kommentar
Bustadoppføringslova	1		
Salgsoppgave	2		

Forbruker har fått kopi av vedleggene ovenfor samt lest og gjort seg kjent med innholdet i disse.
Selger har gjennomgått vedleggene med Forbruker i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet er utferdiget i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted/ Dato:

For **Forbruker**:

.....

Irene F. Brunvoll

Sted/Dato:

For **Selger**

.....

For Nåbo AS
Regionsjef Therese Braseth ihht. fullmakt

Initialer Kjøper(e)

Initialer Selger

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandslihovden 32-36 S1-B204
Gnr. 115 Bnr. 141 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
194-25-0183

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Nybygg AS

Saksbehandler: Magnus Sandvåg

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 95 48 80 37

E-post: magnus.sandvaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 fra budgiver. Kravet til 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

Notater

Notater