SALHUSVEGEN 18 - B4-102

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Vedlegg til salgsoppgave med
kjøkkentegning.
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE MED KJØKKENTEGNING.

PRIVATMEGLEREN

NØKKELINFORMASJON

Videresalg av prosjektert bolig

Lille Gartnerløkken | B4-102

	Fakta	
	Adresse	Salhusvegen 18, 5130 Nyborg
	Eiendomstype	Eierseksjon
	Tomt	Eiet / 7.000 m2
	Arealer	BRA 43 m^2 / BRA-i 38 m^2
	Prisantydning	Kr. 3.400.000,-
	Ansvarlig megler	Magnus Sandvåg / magnus.sandvaag@privatmegleren.no / 954 88 037
	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 Lille Gartnerløkken, leilighet B4-102. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter bustadoppføringsloven vil salget skje etter bustadoppføringsloven. Det er Salhusveien 18 AS som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger.
	Kort om prosjektet
	Prosjektet Lille Gartnerløkken, vil bestå av 5 boligblokker med totalt 75 eierleiligheter. De 5 bygningskroppene vil være på henholdsvis 3 - 5 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong. Prosjektet, Lille Gartnerløkken, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under bygg 1 og 2 og delvis 3, hvor noen av boligene vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets sørside, på nedsiden av bygg 1. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter og moderne 5 til 6 roms -duplex tilpasset en variert beboersammensetning. Flere av boligene leveres som 3-roms med mulighet for et ekstra soverom, for dem som ønsker det. **Aktuell leilighet:** B4-102 er en 2-roms eierleilighet som er estimert ferdigstilt innen 4. kvartal 2026. Leilighetstype som har vært svært populær og allerede er utsolgt i prosjektet. Leiligheten ligger i 1. etasje, har en vestvendt balkong og en flott beliggenhet - en unik mulighet for den som ønsker å sikre seg en bolig i dette populære området. Det er utført tilvalg på kjøkkenet i leiligheten. (se vedlegg for nøyaktig beskrivelse og kostnad).
	Adresse
	Prosjektnavn: Lille Gartnerløkken Adresse: Salhusveien 18, 5130 Nyborg
	Betegnelse
	Leilighetsnummer B4-102 på Gnr. 189, bnr. 356 Snr. (foreligger ikke) i Bergen kommune. Byggene vil bli organisert i et eierseksjonssameie – Sameiet Lille Gartnerløkken Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.
	Rettighetshaver etter kontrakt / Utbygger - Hjemmelshaver
	Roy Andre Thorsen / Salhusveien 18 AS
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Magnus Sandvåg / Tel. 954 88 037
	Oppdragsnummer
	194-25-0338
	Beliggenhet
	Vi har gleden av å presentere en flott leilighet i boligsameiet Lille Gartnerløkken. Boligen vil

	ligge i et nytt boligprosjekt i Åsane med attraktiv beliggenhet like ved Horisont bydelssenter. Her bor man i fine omgivelser med flott natur like ved. Boligen har en innglasset balkong, med solrik beliggenhet og utsikt over nabolaget. For øvrig har du 2 felles takterrasser i sameiet samt fine og opparbeidede fellesarealer, hvor sol kan nytes ytterligere.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Lille Gartnerløkken ligger med umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Horisont senter ligger bare 20 meter unna, og herunder finner man et stort utvalg av butikker, forskjellige spisesteder, caféer og treningssenteret SATS. Like bortenfor ligger Åsane Storsenter, som i tillegg til varehandel også tilbyr offentlige servicekontor som lege og tannlegetjenester. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane bussterminal, dette er hovedterminalen i Åsane og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransporten. Her kan du velge mellom flere ruter og ekspressbusslinjer til flere destinasjoner i Bergen og områdene rundt. Taxi og leiebil er også mulig å rekvirere fra terminalen. Området er godt utbygget når det gjelder sosial infrastruktur. Barnehager, grunnskoler i alle aldre, videregående skole samt et bredt og godt idretts -og kulturliv er sentralt plassert her. Et nytt kulturhus, samt Åsane Arena ble ferdigstilt i 2020. Kulturhuset er en samlokalisering med både skole og bibliotek, og Åsane Arena er et idrettsanlegg, bestående av flerbrukshall og fotballstadion. For øvrig finner man også Skeidar, plantasjen, IKEA og Barnas hus i nærområdet. For den turglade kan område by på flere fine turmuligheter. Her kan nevnes Rollandsfjellet, Geitanuken, Hjortlandsdalen og ikke minst Veten, som er det høyeste fjellet i Åsane.
	BEBYGGELSEN
	Bygninger
	<u>Bygg 1:</u> 1.etasje: 101 – 105 2.etasje: 201 – 205 3.etasje: 301 – 305 4.etasje: 401 – 405 Underetasje under bygg 1, 2 og delvis 3: Parkering / Eksterne boder
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	B4 går over 3 hovedplan. Aktuell bolig ligger i 1. etasje.
	Byggeår
	4. kvartal 2026
	Areal
	BRA 43 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i 38 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e 5 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA 10 m^2 jf. vedlagte tegninger **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. **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. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	Arkitektgruppen Cubus AS
	Ansvarlig søker
	Arkitektgruppen Cubus AS
	Utbygger / hjemmelshaver
	Salhusveien 18 AS Prosjektsjef: Christer Mæhlum
	Tillatelser
	Det foreligger rammetillatelse datert 27.03.2023. Utbygger har søkt om endringer i denne. Selger tar forbehold om at endringer i ramme- og igangsettingstillatelse, for omsøkt prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leilighetene.
	Innhold
	Selveierleilighet med en arealeffektiv planløsning som inneholder følgende rom: 1. etasje: Entre, bad, stue/kjøkken og soverom. Det medfølger 1. stk ekstern bod.
	Standard
	Leiligheten levers meg høy standard, se vedlagt leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.
	Oppvarming
	Elektrisk oppvarming med panelovner forberedt for smart styring via smarthusløsninger. Denne tiltenkes plassert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på baderom. Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i teknisk rom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av varmtvann. Kommunale vannavgifter for leiligheter beregnes etter kommunens regulativ. Vannmåler iht. til Tek 17. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til denne boligen.
	Heis

	Det leveres 1 stk. heis i bygg 4.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum følger man veien nordover mot Åsane (E39). Følg motorveien til det nye krysset ved nye IKEA, her tar man av motorveien. I første rundkjøring (ved Gullgruven) tar man første til høyre og kjører over broen. Ved neste rundkjøring tar man 3. avkjørsel mot høyre i retning avkjørsel Salhusveien. Følg veien rett frem og ta første til høyre etter man har kjørt forbi Shell bensinstasjon på venstre hånd. Ta så første til høyre igjen inn i Myrdalsvegen. Prosjektet ligger på høyre side av veien etter 200 m. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 7 000 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Lille Gartnerløkken. Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Sameiet er planlagt å bestå av 75 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det taes 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 at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Salhusveien 18 AS 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. Da sameiet har 75 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 • Fellesutgift • Kommunale avgifter – se eget punkt for estimert størrelse
	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 et eksempel på kommunale avgifter, basert på 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.
	Fellesutgifter
	Kr. 1 240,- for leilighet B4-102 Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på Tv basispakke og internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: 100Mbit internetthastighet samt en TV og streaming pakke. Total mnd. kost kr. 469,- pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader. 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
	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. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. 2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001 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 2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 02.02.2001 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 4601 Gnr.: 189 Bnr.: 325 2022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63 2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:195 2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:325 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. 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

65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL, MYRDALSHOVDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.2021	202222780	100,0 %
9150100	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 349, ULSET INDUSTRIOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1997	199613952	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65630000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	50,7 %
65630000	1600 - Uteoppholdsareal	25,4 %
65630000	2014 - Gatetun/gågate	9,0 %
65630000	3060 - Vegetasjonsskjerm	8,4 %
65630000	2011 - Kjøreveg	2,2 %
65630000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	1,7 %
65630000	2012 - Gate med fortau	1,0 %
65630000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,9 %
65630000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,5 %
65630000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,1 %
65630000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (3,4 m²)
9150100	170 - Almennyttig formål	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65630000	140 - Frisiktsone	1,2 %
65630000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,6 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65630000	2 - Vilkår, bruk	46,7 %
65630000	1 - Utforming	14,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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	Bylortettingssone	BY	92,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske vei far	1,1 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	130 - Erverv	48,1 %
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	26,2 %
9930000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	25,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	25,6 %

Kommunedelplaner under arbeid

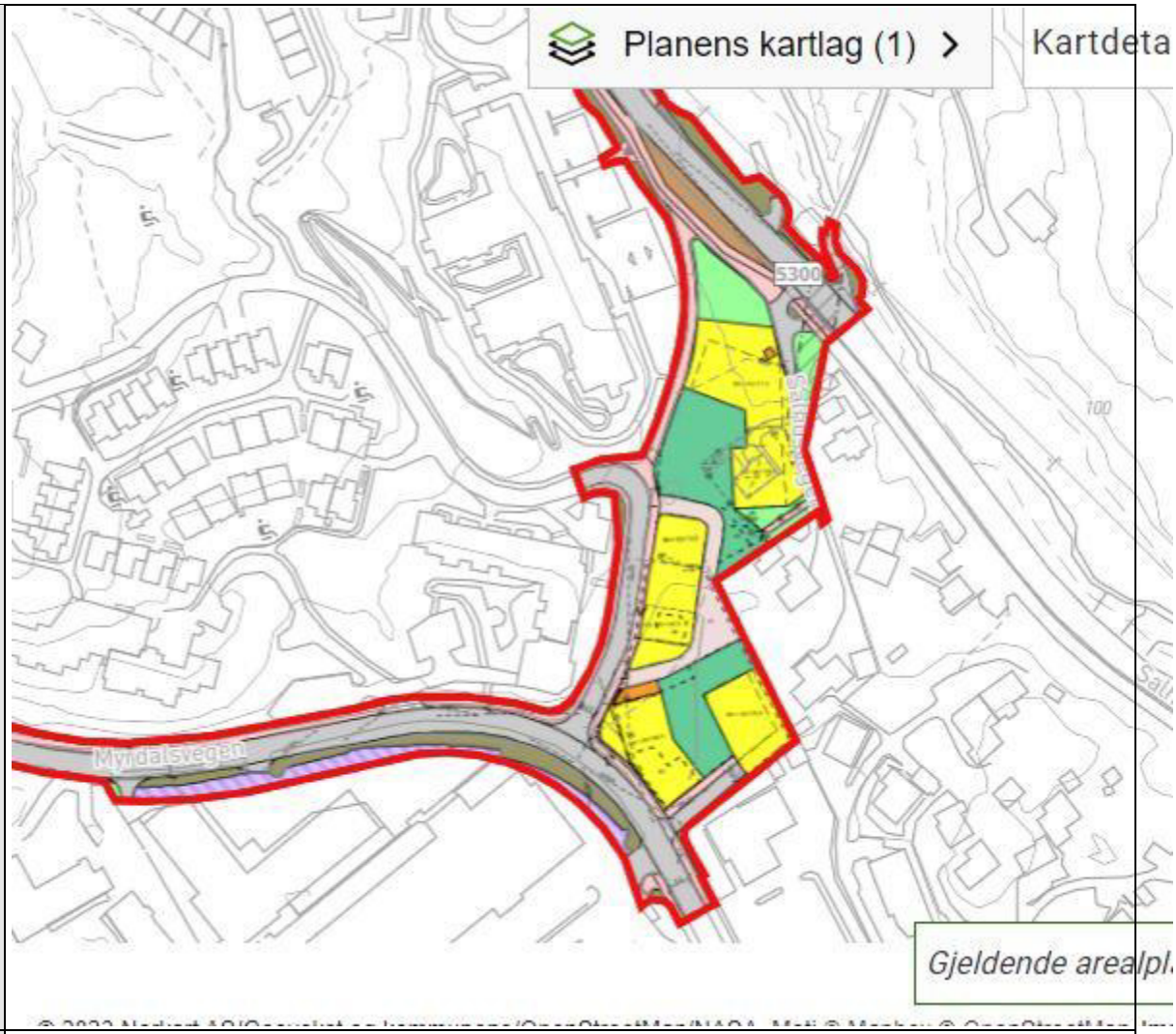
PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18510000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 325, ULSET NORD, SYKEHJEM	3	200505501
19620000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 196 MFL., ÅSAMYRANE, RUNDKJØRINGER OG VEG	3	200701896
19630001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 28, MYRDALSVEGEN	3	201714513
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870
18510001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 325 OG 375, ULSET NORD	3	200711440
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3	201213355
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
189/423	300550565-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	26.10.2020	202017693
189/56	300559277	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.05.2016	201611722
189/56	139936310	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.05.2016	201611722
189/59	139676378	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	18.03.2016	-
189/59	300549961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	18.03.2016	201508916



ØKONOMI

Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet:
Selger har kjøpt retten til å få levert leilighet B4-102 i prosjektet Lille Gartnerløkken av Salhusveien 18 AS (i prospektet kalt utbygger). Salhusveien 18 AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Salhusveien 18 AS som selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg. 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 og ikke kun for slik kjøpesum som fremkommer av vedlagt kontrakt. 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. Det vil utarbeides et addendum til kontrakten man blir transportert inn i som sikrer kjøper de korrekte rettigheter ovenfor selger.

Prisantydning

Kr. 3.400.000,-

Omkostninger

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi stor kr 252.000,-: kr. 6 300,-
- Tinglysning Skjøte: kr. 545,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,-
- Panteattest: kr. 260,-

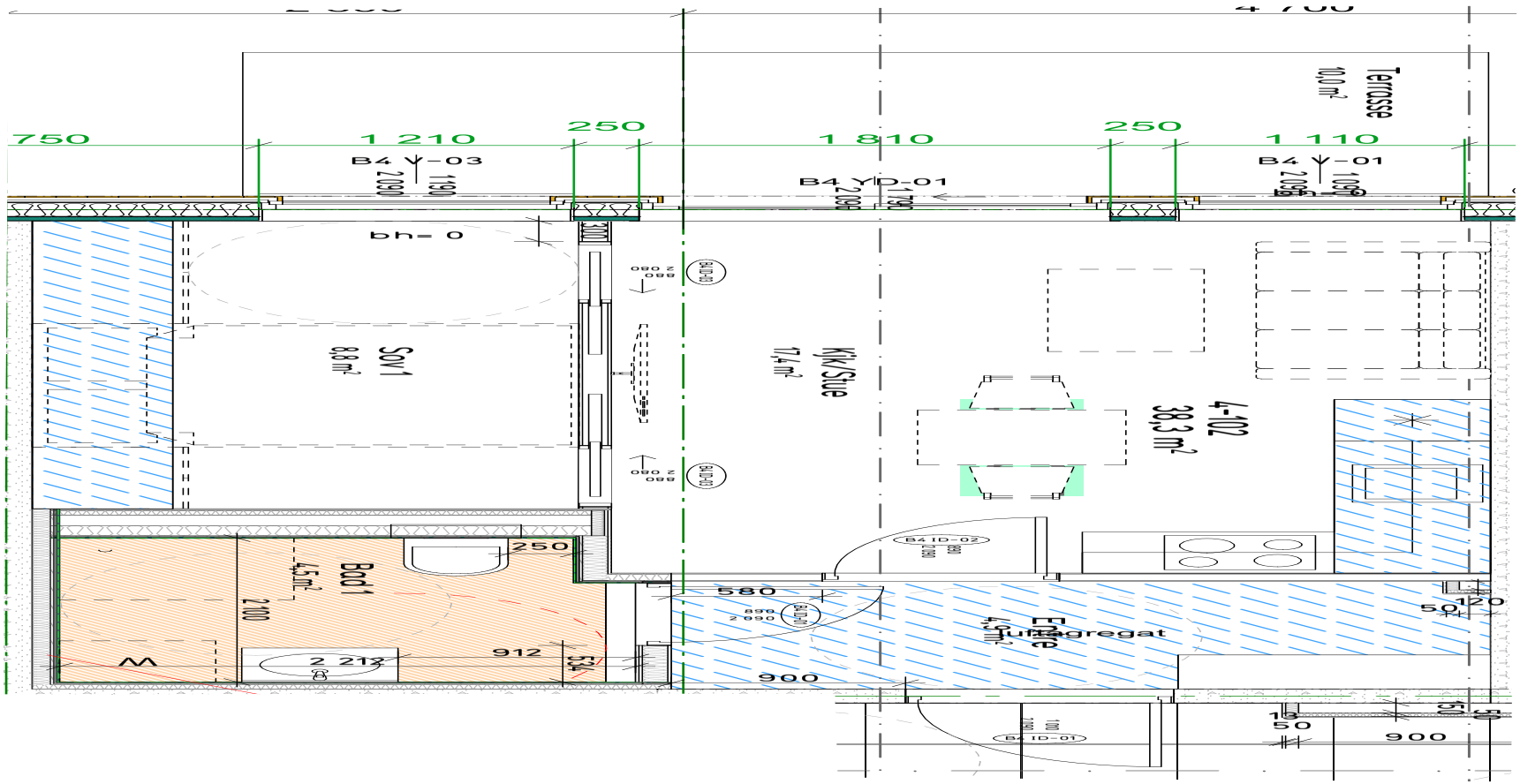
	• Akonto innbetaling til sameiet kr. 6.000,- • 10 782,- (Kjøkken tilvalg) Se vedlagt tegning. <u>Total kjøpesum inkludert omkostninger forutsatt kjøpesum til prisantydning: kr. 3 424 172,-</u>
	Oppgjør
	Kjøper skal betale kr. 100.000,- i forskudd ihht kontrakten med utbygger. Forskudd skal betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti er stilt.. Innbetalingen foretas til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger betales til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS før overtagelse. Megler vil når betingelsene for overføring ihht budstadoppføringslova og kontrakten er oppfylt overføre den delen av kjøpesum som skal til utbygger til utbygger og den delen av kjøpesummen som skal til selger.
	Oppgjørsselskap
	Oppgjøret vil bli foretatt av: Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjor.no
	Meglers vederlag / utlegg
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: Meglerprovisjon: 85 635,- ink. mva. Dersom eiendommene ikke blir solgt skal selger betale kr. 14.900,-
	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.
	Ligningsverdi
	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
	Utbygger /Selger plikter å stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12 § 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 7 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 utbygger/selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delinnbetalingen 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). Eventuelle endringsarbeider/tilleggsarbeider faktureres direkte fra utbygger til kjøper. Forfallstid skal være etter overtagelse og overskjøtning. 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 Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024 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 Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bod. Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask etter egen innflytning. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammen føyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i material overganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen.

	Utbygger 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. 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. Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra utbygger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024. Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan utbygger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. Visualiseringen i prospektet er av illustrativ karakter og det tas forbehold om endring av bygningsmessige detaljer og annen innredning. Utbygger tar forbehold om trykkfeil i salgsmateriell. 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. Det påpekes spesielt at bilder brukt ved salg av bolig B4-102, ikke er spesifikt av denne bolig, men er generelle bilder benyttet ved salg av prosjektet.
	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
	Selger har utført tilvalg og endringer på kjøkkenet med å trekke opp benkeplaten på veggen. Se vedlegg for bestilling og tegning. Kostnaden på de er: 10 782,- og må dekkes av kjøper av kontrakts posisjonen ved overtagelse av leiligheten. (dette ligger derfor under omkostninger).
	Ferdigstillelse
	Boligen planlegges ferdigstilt innen 4. kvartal 2026, 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. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt måned for overtagelse, og 7 dager før, vil man få eksakt dato. Denne samt angitt maksimal byggetid danner grunnlag for dagmulkt.

	Prosjektet ble byggestartet 29.10.2024. Maksimal byggetid er estimert til 750 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 3 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 Ca. 14 dager 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. 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. Ved overtagelse av boligen, anses også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon mv.) som overtatt. Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Lov om hvitvasking
	Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.
	Eierskifteforsikring
	Selger/ utbygger 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 bud 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 ***(****Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.)*
	• Komplett salgsoppgave for prosjektet • Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger • Plantegning • Kjøpstilbud


750
1 210
250
1 810
250
1 110
Terrasse
10,0 m²
B4 VD-03
B4 VD-01
B4 VD-01
bh= 0
Sov 1
8,8 m²
Kjøk/Stue
17,4 m²
4-102
38,3 m²
Bad 1
4,5 m²
250
2100
912
580
900
Aggregat
B4 ID-02
B4 ID-01
150
900

Prosjekt	Lille Gartnerløkken – Bolignummer: B4-102
Meglers oppdragsnummer:	194-22-0198
Omsetningsnummer:	194-24-0056

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Salhusvegen 18 AS
orgnr. 917 206 376
c/o Axer Eiendom AS, P.B. 2083 VIKA
Epost: post@axer.no
Representant som kan forplikte: Christer Mæhlum
Epost: christer@axer.no

Heretter kalt **selger**, og

Roy André Thorsnes
Født: 14.06.1973
Salhusvegen 90D
5137 Mjølkeråen
Mob: 92040797 E-post: Royandrethorsnes@gmail.com

Heretter kalt **kjøper**

Kjøperne/ forbrukerne, kan forplikte hverandre i alle forhold som gjelder gjennomføring av kjøpekontrakten.

Selger har engasjert eiendomsmegler, heretter «**megler**» til å bistå selger med å formidle salg av leilighetene i prosjektet:

Eiendomsmegler: Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS
Organisasjonsnummer: 983 570 658
Besøksadresse: Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen
Postadresse: Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen
Ansvarlig megler: Ximena Andrea Sagenes
Tel.: 936 80 586
Epost: xs@privatmegleren.no

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

1.	**SALGSOBJEKT OG TILBEHØR**
1.1	Selger forplikter seg til å overdra til kjøper ny eierseksjon under oppføring. Eierseksjonen er i boligsameiet Lille Gartnerløkken (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør; A. Leilighet nr. B4-102 på eiendommen gnr.189. bnr. 356 (seksjonsnummer fastsettes før overlevering) i Bergen kommune med adresse Salhusvegen 18, 5131 Nyborg med felles eiet tomt (jfr. situasjonsplan og evt. reguleringsplan). Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter. B. Tilhørende balkong(er) / terrasse og ekstern bod (tilleggsdel til leilighet) Det er uavklart hvordan parkerings- og bod anlegget er planlagt organisert. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for anlegget som følger vedlagt nærværende kontrakt. Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkerings- og bod anlegg endelig skal organiseres samt hvilke(n) eventuelle parkeringsplass og sportsbod(er) den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Eventuell parkeringsplass og bod vil bli tildelt som bruksrett, hjemmel til ideell andel eller seksjonert som tilleggsdel til de enkelte eierseksjoner. Kjøper har rett og plikt til å være medlem i evt. garasjelag. C. Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leilighet. Ovennevnte kontrakts objekt benevnes i fortsettelsen som" Boligen". Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke eventuelle fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.
1.2	Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av boligen (inntatt som kontrakts dokument) samt salgsprospekt med vedlegg, og vil overta boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Selger har rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.
1.3	Det er pr. i dag uavklart hvor mange leiligheter/seksjoner, det blir i prosjektet. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet leiligheter/seksjoner samt de ikke solgte leiligheters størrelse og nærmere utforming, basert på godkjenninger med mer Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik evt. endring skal kunne skje. Illustrerte toppetasjer i bygg 1, 4 og 5 er foreløpig ikke godkjent hos Bergen kommune, og det tas forbehold om at dette kan endres. Det samme gjelder for bygg 4 og 5 som kan bli delt opp.
1.4	Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

	tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av selger, som innhenter kommunal godkjenning.

2	**KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**
2.1	Kjøpesummen for boligen utgjør: Kr. 3 025 000,- Norskekronertremillionerogtjuefemtusen 00/100

	Kjøpesummen er fast og skal ikke reguleres.		
	Andel av tomteverdien utgjør kr. 276 000 av kjøpesummen.		
2.2	Kjøpesummen gjøres opp slik:		
	Delinnbetaling ved stillet §12. (kr 100 000,-):	Kr.	100 000,-
	Kontant innen overtagelse	Kr.	2 925 000,-
	Total kjøpesum	Kr.	**3 025 000,-**
2.3	I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto, samtidig med sluttoppgjøret:		
	Dokumentavgift til staten 2,5% av andel tomteverdi	Kr	6 900,-
	Oppstartskapital sameiet, forretningsførsel mm.	Kr	6 000,-
	Tinglysingsgebyr skjøte	Kr	500,-
	Tinglysingsgebyr pantobligasjon	Kr	500,-
	Pantattest kjøper	Kr	240,-
	Totale omkostninger	**Kr**	**14 140,-**
	Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som angitt ovenfor) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer samt tillegg av nye avgifter/gebyrer som baserer seg på lovlige vedtak og/eller pålegg fra offentlig myndighet. Dette er kjøpers risiko.		
2.4	Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.		

3.	**OPPGJØR**
3.1	Oppgjøret mellom partene foretas av: Vestoppgjør AS Org.nr. 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf: 55 32 11 00 / post@vestoppgjor.no Partene gir Vestoppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

3.2	Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **6504.06.40570**, og merkes med **KID-kode 19422019828776** Kvittering sendes megler/oppgjørsansvarlig umiddelbart etter at overføring har skjedd per e-post til morten@vestoppgjor.no Hvis forskudd eller depositum innbetales i skatteåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.
3.3	Oppgjør for endringsarbeider/tilleggs bestillinger innbetales til meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Dersom det avtales at endrings-/tilleggs bestillinger skal betales før overtagelse, er selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. buofl. § 47. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger eller den selger måtte oppnevne. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør direkte mellom kjøper og den enkelte underentreprenør/leverandør. Forfall kan ikke være tidligere enn ved overskjøting.
3.4	Utbetaling fra megler til selger skjer etter kjøpers overtakelse av boligen og når hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til kjøper. For øvrig forutsettes det, for gjennomføring av oppgjør at; • alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand, • bygningen/eiendommen er seksjonert, • boligen er klar til overtagelse, • det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, • det foreligger garanti iht. buofl. § 12, • selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten (seksjonen), • at eventuelle pantedokumenter er tinglyst • overtagelsesprotokoll signert av både selger og kjøper er mottatt av megler • skjøte er tinglyst og eventuelle rettigheter til p-plasser/boder er tinglyst eller sikret på annen måte Selger har tatt forbehold om salg av et bestemt antall boliger samt at igangsettingstillatelse foreligger, før byggestart. Straks etter at forbeholdene er falt bort eller før innbetaling fra kjøper, skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Innbetalingen av depositumet kr 100 000,- til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling, 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 inntil § 47 garanti er stilt eller boligen er overtatt. 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

	partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til avtalt overtagelse, 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 delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger før forutsetningene nevnt i dette punkt 3.4.
3.5	Før nøkkel til boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt. 2.2 og 2.3 være disponibelt på meglers klientkonto eller deponert iht bustadoppføringslova.
3.6	Megler plikter ikke å utbetale renter opptjent på meglers klientkonto som ikke overstiger ½ rettsgebyr jfr. forskrift om eiendomsmegling § 3-10 tredje ledd. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene.
3.7	For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, eller for beløp som ikke kan disponeres av megler, svarer kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling til selger (forsinkelsesrenteloven). Dersom kjøpesummen og betaling for eventuelle tilleggs bestillinger som gjøres hos selger eller den selger måtte oppnevne, ikke er innbetalt innen endelig fastsatt overtakelsesdato, anses dette som et betalingsmislighold. Dette gjelder likevel ikke dersom betalingsforsinkelsen skyldes selgers forhold eller en hindring utenfor kjøpers kontroll, som det ikke er rimelig å forvente at kjøperen skal kunne unngå eller overvinne følgene av. I så fall kan kjøpere kreve en tilsvarende forlengelse av betalingsfristen. Ved betalingsmislighold har kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jfr. buofl. § 55. Dersom kjøper ikke har betalt innen 30 dager etter avtalt overtagelsesdato, ansees dette som vesentlig betalingsmislighold. Selger kan da med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge boligen (dekningssalg) samt at kjøpers innbetalte depositum/forskudd blir stående på klientkonto så fremt det foreligger et dokumenterbart tap av slik størrelse. Ved gjennomføring av dekningssalg har selger i tillegg adgang til å kreve erstatning for eventuelt tap som overstiger delinnbetalingen/forskuddet. Dette vil blant annet kunne omfatte økonomiske utlegg til advokat, megler og forretningsfører, eventuelt tap i forhold til differanse mellom summen av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle tilleggs bestillinger og den pris selger oppnår ved et gjennomført dekningssalg (prisdifferanse), samt evt. annet adekvat tap.
3.8	Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.
3.9	Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse. dersom det kun foreligger midlertidig brukstillatelse vises det til kjøpers tilbakeholdsrett etter bustadoppføringsloven.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

3.10	Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.
3.11	Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

4.	**HEFTELSER OG SKJØTE**
4.1	Selger utsteder skjøtet til kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet kan først skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkludert omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og kjøper gir megler fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse, eventuelle erklæringer med mer på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.
4.2	Etter overtakelse skal eiendommen/ boligen overskjøtes til de(n) kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.
4.3	Selger garanterer at boligen overdras fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Kartverket har organisert grunnbokens inndeling, slik at det ikke lenger 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. Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre garanterer selger at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen/ boligen som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt. Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån/pengeheftelser som fremgår av grunnboks utskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.
4.4	Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 6-1.
4.5	Boligen selges med tinglyste rettigheter og servitutter/heftelser slik disse fremkommer av grunnboken ajourført den 13.03.2024 2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

	Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser 2017/564645-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 30.05.2017 RETTIGHETSHAVER: REMA 1000 NORGE AS Org.nr: 982254604 Forbud mot å drive dagligvarehandel som i all hovedsak har samme vareutvalg som Rema 1000 Feilaktig registrert som urådighet Rettet etter tingl. §18 16.06.2017 Arkivref. 17/16615-3 2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 02.02.2001 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 4601 Gnr.: 189 Bnr.: 325 2022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63 2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:195 2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det må påregnes at enkelte erklæringer kan bli tinglyst som pengeheftelse og at kjøpers bank kan få prioritet etter dette. Bergen kommune og andre som har kummer, ledninger, og lignende liggende i grunnen, samt stolper og lignende stående på eiendommen, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kjøper kan for øvrig ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

5	**TINGLYSNING**
5.1	All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsansvarlig. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og senest innen overtagelse overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand. Dersom kjøpers bank skal ha annen sikkerhet enn pant i den kjøpte eiendom, må dette snarest mulig avklares med megler.
5.2	Megler vil for selgers regning tinglyse en pantobligasjon (sikringsobligasjon) pålydende prosjektets samlede kontraktssum, med sikkerhet i eiendommen; herunder senere i samtlige av eiendommens seksjoner/parseller. Obligasjonen vil gis prioritet innenfor rammen av kontraktssummen, men etter eventuelle pantobligasjoner til sikkerhet for selgers byggelån. Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra megler. Obligasjonen tjener som sikkerhet for kjøpers innbetalinger

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

	før skjøtet blir tinglyst, som sikkerhet for meglers oppgjør mellom partene samt den til enhver tid utbetalte del av salgssum til selger eller selgers kreditorer. Obligasjonen blir virksom i de tilfeller selger har mottatt oppgjør/- deloppgjør, men ikke kan oppfylle denne kjøpekontrakt. Sikringsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og skjøtet er godtatt til tinglysing.

6	**GARANTI / SIKKERHETSSTILLELSE**
6.1	Selger vil stille garanti for oppfylling av denne kjøpekontrakten i henhold til buofl. § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper, angis.
6.2	Hva gjelder garantitid og omfang av garantien, vil selger oppfylle Bustadoppføringslovens minstekrav gjeldende på avtaletidspunktet. Garantien beregnes basert på opprinnelig vederlag/kjøpesum uten hensyn til evt. senere endringer/tillegg. Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.
6.3	Innbetalingen av depositumet kr 100 000,- til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12
6.4	Kjøper skal senest 7 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse. Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan selger heve kontrakten. Dersom selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal evt. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

7	**ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER**
7.1	Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.
7.2	Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jfr. buofl. § 9. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, eller som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.
7.3	Selger vil utarbeide en tilvalgs-/endringsliste som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

	tilleggsarbeider. Tilvalgs liste vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. som kjøper ber om, jfr. buofl. § 44.
7.4	Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig hos selger eller den selger måtte oppnevne, og innenfor de tidsfrister selger fastsetter. Ved avtale om endringer skal det utarbeides en skriftlig avtale som blant annet skal regulere selve endringene, endringens betydning for vederlaget, tidsfrist for betaling av tilleggs vederlag samt evt. fristforlengelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet, arbeidet blir forsinket av andre forhold som kjøper svarer for, eller arbeidet blir forsinket grunnet en hindring utenfor selgers kontroll, jfr. buofl. § 11. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggs vederlag.
7.5	Selger eller den selger måtte oppnevne har rett til betaling for endrings- og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 2.3 og 3.3.

8	**BOLIGSAMEIET / FELLESUTGIFTER**
8.1	Ved erverv av boligen blir kjøper sameier i et fremtidig eierseksjonssameie. (Boligsameiet Lille Gartnerløkken), jfr. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av fellesarealer; herunder også utomhusanlegg.
8.2	Som sameier i et eierseksjonssameie har sameierne til enhver tid, rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.
8.3	Selger skal innkalle alle kjøperne/fremtidige sameiere til et orienteringsmøte innen 1 mnd. før seksjonene skal overtas. Møtetidspunktet kan avvike fra dette dersom utbyggingen for prosjektet skjer etappevis slik at leilighetene ferdigstilles suksessivt.
8.4	Det er utarbeidet utkast til vedtekter for boligsameiet. Vedtektene aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog må det aksepteres endringer i forhold til endelig fastsettelse av sameiebrøk, organisering av parkeringsanlegget med slike særskilte vedtekter for dette som kjøper er seg forelagt, samt andre kontraktsmessige eller hensiktsmessige endringer. Evt. øvrige forslag til endringer kan fremmes iht. vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.
8.5	Som seksjonseier i boligsameiet Lille Gartnerløkken, påhviler det plikt til å svare andel av sameiets kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fra overtakelsestidspunktet. Stipulert budsjett / driftskostnader for sameiet følger vedlagt. Driftsbudsjettet / kostnadene er basert på 75 boligseksjoner i sameiet og stipulerte priser pr. 13.03.2024. Fordelingen er gjort iht. prinsippene i sameiervedtektene. Det gjøres oppmerksom på at antall seksjoner vil kunne endres, noe som vil kunne påvirke det stipulerte driftsbudsjettet.
8.6	Første års felleskostnader for denne seksjonen / boligen er på bakgrunn av det stipulerte budsjett / driftskostnadene stipulert til kr. 1 370,- per måned. Felleskostnadene for seksjonen / boligen fastsettes imidlertid endelig av sameiet og seksjonseier må svare til enhver tid gjeldende faktiske

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

	felleskostnader etter sameiets bestemmelser. Hvor store kostnadene endelig blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer samt hvilke priser som oppnås. For dem som har parkeringsplass kan det tilkomme ekstra fellesutgift for dette.
8.7	Selger har anledning til å engasjere forretningsfører for sameiet, for sameiets regning. Slik forretningsføreravtale skal ikke ha lengre bindingstid enn 3 år fra og med etablering av sameiet.
8.8	Oppstarts kapital på kr. 6.000,- som innbetales til meglers klientkonto skal av megler overføres til en konto som er opprettet for sameiets bruk. Dette for å sikre en tilstrekkelig likviditet i sameiet i oppstartsfasen. For dem som erverver parkeringsplass, skal det i tillegg betales oppstarts kapital på kr. 1.000,- pr. parkeringsplass.

9	**FRAMDRIFT OG FULLFØRING AV ARBEIDET**
9.1	Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026, 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. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt måned for overtagelse, og 7 dager før, vil man få eksakt dato. Denne samt angitt maksimal byggetid 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.
9.2	Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, jfr. pkt. 8.3, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.
9.3	Selger kan innkalle kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere boligen og søke å avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.
9.4	Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til boligen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. buofl. § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III. Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.
9.5	Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

9.6	Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, kan selger ha krav på fristforlengelse.
9.7	Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet / området er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet / i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

10	**OVERTAGELSE**
10.1	Maksimal byggetid er estimert til 700 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 3 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes. 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.
10.2	Kjøper skal overta boligen og bod samt evt. p-plass(er) ved overtakelsesforretning. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jfr. buofl. § 15. På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid. Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jfr. buofl. § 15 tredje ledd. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Hvis kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtakelsesforretning, anses boligen som godkjent, dog ihht bestemmelsene i bustadoppføringslova.
10.3	Ved overtakelsesforretningen skal selger eller den selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres megler.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

10.4	Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.
10.5	Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og evt. tilleggs vederlag er bekreftet innbetalt evt. deponert iht bustadoppføringslova. Manglende bekreftelse fra megler på fullt innbetalt oppgjør gir selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon / garanti på fullt oppgjør som selger aksepterer.
10.6	Boligen er selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne fått overta bruken
10.7	Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, plikter kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som kjøper ikke svarer for.
10.8	Kjøper svarer fra overtagelsen for boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.
10.9	Ved overtagelsen skal boligen av selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at selger skal ha foretatt vask av boligen. Selgers totalentreprenør sørger for bygg rengjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.
10.10	Synlige feil og skader på boligen; herunder eksempelvis, men ikke uttømmende, på vindusruter, gulv, vegger, dører, andre overflater samt porselen og annet utstyr, kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelsen.
10.11	Ferdigstillelse av slike utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke kjøper rett til å nekte overtakelse på dette grunnlag. Selger kan foreta trinnvis opparbeidelse av fellesarealene / utomhus arealene dersom årstid og andre forhold tilsier dette. Selger forplikter seg dog til å utføre arbeidene innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift. Arbeidene skal utføres på en måte som er til minst mulig ulempe for kjøperne, og fellesarealene skal hele tiden være i en slik stand at kjøperne uten nevneverdige ulemper kommer til og fra bygningen.

11	**UTFØRELSE AV ARBEIDET, REKLAMASJONER**
11.1	Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard og i samsvar med vedlagte leveransebeskrivelse.
11.2	Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av boligen, naturlig slitasje eller skader som kjøper eller kjøpers rettsetterfølger selv har påført boligen / eiendommen. Selgeren er heller ikke ansvarlig for krymping av trevirke eller plater som normalt

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

	oppstår i nye bygg og som kan forårsake svinnriss samt sprekker i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg samt i hjørner, ikke kan forlanges utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
11.3	Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøperen reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jfr. buofl. §§ 29 og 30. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
11.4	Dersom det foreligger en mangel i rettslig forstand som er påberopt i rett tid og akseptert av selger, vil denne bli utbedret så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt. Utbedring vil skje vederlagsfritt for kjøperen. Kjøper plikter å gi selgeren eller dens representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 0700 og 1800.
11.5	Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere, jfr. buofl. § 30.

12	**ETTÅRSBESIKTIGELSE**
12.1	Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse / kontrollbefaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til buofl. § 16. Ved denne besiktigelsen plikter kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til selgerens ansvar. Melder ikke kjøperen ved ettårsbesiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem. Denne bestemmelsen inneholder imidlertid ingen begrensning i kjøpers plikt til å reklamere på viktige forhold innen rimelig tid etter at de oppdages.
12.2	Eventuelle feil og mangler som blir avdekket under besiktigelsen og utgjør mangler i rettslig forstand, plikter selgeren å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder. Selger skal gis rett til å utføre eventuelle utbedringer i vanlig arbeidstid, og kjøper plikter å stille boligen til disposisjon til avtalte tidspunkt. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene i nevnte tidsrom, mister kjøper rett til avtalte utbedringer.

13	**FORSIKRING**
13.1	Selgers totalentreprenør stiller ansvarsforsikring for skade som denne og dens underentreprenører kan påføre kjøperne eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Selgeren har i tillegg ansvarsforsikring som dekker hans ansvar som tiltakshaver.
13.2	Totalentreprenøren holder bygget brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden og frem til bygget / eiendommen er overlevert til boligsameiet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

13.3	Kjøper forplikter seg til, via boligsameiet, å tegne ny forsikring for bygget fra og med overtakelsestidspunktet. Selger kan kreve at forsikring tegnes før alle seksjonene er overtatt, og selger vil i så fall utgjøre sameier av usolgte seksjoner. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
13.4	I tilfeller hvor brannskade skulle oppstå før kjøper har overtatt boligen, opprettholdes kontrakten like fullt, idet skadeserstatning utbetales til totalentreprenøren, som har plikt til å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger og beskrivelser så snart som mulig og uten ekstra kostnader for kjøper.

14	**SELGERS FORBEHOLD**
14.1	Selger tar følgende forbehold: • 60 % av prosjektets 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 31.12.204 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. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i boligens bruksareal. Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjennelse fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jfr. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer / justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra selger.
14.2	Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontrakts dokumenter.

15	**KJØPERS FORBEHOLD**
15.1	Partene er enige om følgende forbehold: 1. Videreføring av garanti ved videresalg 2. Fri bruk av illustrasjonsbilder fra prospektet ved videresalg 3. Ingen finansieringsbevis 4. Forskudd kr. 100.000 når byggestart er vedtatt 5. Dersom det kjøres kampanjer mot markedet, skal disse automatisk gjelde investorer 6. Ingen transportgebyr
15.2	Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med selger i hvert enkelt tilfelle.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

16	AVBESTILLING
16.1	Kjøper har rett til å avbestille leveransen. Ved avbestilling gjelder reglene i buofl. kap. VI.

17	TRANSPORT AV KONTRAKTEN
17.1	En eventuell transport av denne kontrakt fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger og forutsetter at: a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter, b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. c) det er en forutsetning at samtlige resalg foretas av Privatmegleren v/ prosjektmeglerne i Nyeboliger som har stått for det opprinnelige salget.
17.2	Transportkontrakten må uttrykkelig regulere om transporten også omfatter innbetalt delinnbetaling eller forskudd, eller om den nye kjøperen skal innbetale dette på nytt. Tidligere innbetalt delinnbetaling vil ikke bli fristilt til kjøper (opprinnelig) før ovennevnte vilkår er oppfylt og en eventuell ny delinnbetaling er mottatt av megler, og en utbetaling vil i et slikt tilfelle ikke omfatte renter fra meglers klientkonto. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 14 dager før avtalt overtakelse.
17.3	Resalg av boligen og transport av denne kontrakten kan tidligst finne sted ett år etter byggestart.

18	SÆRLIGE BESTEMMELSER
18.1	Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.
18.2	Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med selger og kjøper skal alltid være i følge med en representant for selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.
18.3	Når det i denne kontrakten er bestemt at selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller for øvrig skal kommunisere skriftlig med kjøper, har selger rett til å bruke e-post.

19	TVISTER
19.1	Partene har gjennomgått kontrakten med kontrakts dokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.
19.2	Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

20	FORHOLD TIL LOVVERK
20.1	Bustadoppføringsloven av 13.6.1997 nr. 43 gjelder for kontraktsforholdet. I tillegg er lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) sentral jfr. blant annet henvisninger i kjøpekontrakten. Bustadoppføringsloven følger vedlagt nærværende kontrakt. Loven inneholder sentrale bestemmelser om kjøpers rettigheter og det nevnes blant annet: • Utføring av arbeidet fra selgers side § 7 • Rett til å kreve endringsarbeid og tilleggsarbeid etter nærmere vilkår § 9 og § 42 • Garantistillelse etter lovens §§ 12 og 47 og også nærmere omtalt i nærværende kontrakt • Bestemmelser om forsinkelse fra selgers side og regler om kjøpers krav ved forsinkelse. • Herunder mulige rett til å kreve dagmulkt, erstatning, heving og tilbakeholdsrett av kjøpesum. jf. kap.3 • Bestemmelser om mangler ved bygget og at kjøper må fremme reklamasjon så snart som mulig og senest innen rimelig tid etter at kjøper burde ha oppdaget mangelen. Herunder at det må reklameres på mangler man ser på overtagelse umiddelbart. Kjøpers mulige krav er tilbakeholdelse av kjøpesum, retting, prisavslag, erstatning og heving. Jf. kap 4. • Bestemmelser om kjøpers avbestilling rett mot erstatning jf. § 52 flg.
20.2	De rettigheter som er gitt kjøper i bustadoppføringsloven kan ikke innskrenkes ved avtale jfr. lovens § 3. I denne kontrakten er benevnelsen «selger» og «utbygger» sammenfallende med lovens anvendelse av benevnelsen «entreprenør». Selger er dog utbygger av prosjektet; ikke entreprenør av prosjektet slik det forstås i vanlig forstand; se nærmere beskrivelse i leveransebeskrivelsen om de ulike rollene i prosjektet. Videre er kontraktens begrep «Kjøper» sammenfallende med lovens begrep «forbruker» og kontrakts begrep «*kjøpesum*» sammenfallende med lovens begrep «*vederlag*».
20.3	Det gjøres oppmerksom på at kjøper kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23

21	BILAG / DIVERSE
	Kjøper har fått seg forelagt og har gjort seg kjent med kontrakts dokumentene som angitt nedenfor. Følgende kontrakts dokumenter inngår i avtalen: 1. Salgsprospekt med prosjektbeskrivelse og salgsinformasjon etc. 2. Grunnboksutskrift ajourført 15.10.2023 3. Tinglyste erklæringer 4. Kommunale opplysninger bestilt via «meglerpakke infoland» med bla kartutsnitt og reguleringsbestemmelser datert 16.10.2023 5. Illustrasjonstegninger: Situasjonsplan datert 30.05.2022 6. Fasade og snitt -tegninger datert 01.11.2023 7. Plantegning av leilighet /eierseksjon (kontrakts tegning) 8. Leveransebeskrivelse datert 18.10.2023 9. Utkast til vedtekter sameiet Lille Gartnerløkken 10. Utkast til driftsbudsjett for sameiet Lille Gartnerløkken 11. Bustadoppføringslova Partene godtar innholdet i dokumentene ved denne kontrakts underskrift. Kontrakts dokumenter som evt. ikke skulle vær vedlagt kontrakts mappen, kan fås utlevert ved henvendelse til megler

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

22	**Dato / signering**

Kjøper:	Selger:
……	……
Roy André Thorsnes	Salhusveien 18 AS v. Christer Mæhlum

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Roy André Thorsnes
9578-5998-4-789679 *2024-05-28 14:50:01Z*

bankID

Christer Mæhlum
9578-5993-4-1620585 *2024-05-28 19:16:31Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt - Salhusvegen 18 - B4-102.pdf *SHA256: ad4e54fc100d993b4e97a3f3033f765f7c17b36fc25aadeba69f85c17275d70b*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 185c50df-9b7f-498a-8b4e-af2540a035e2

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Lille Gartnerløkken

«Urbant ved naturen»

	Fakta	
	Adresse	Salhusveien 18, 5131 Nyborg
	Eiendomstype	Eierleiligheter / Eierseksjoner
	Tomt	Eiet
	Totalt BRA	46 m^2 – 163 m^2
	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
	Velkommen til Lille Gartnerløkken! Vi går nå i salg med et nytt nabolag, for kvalitetsleverandøren Axer Eiendom på tomten like ved Horisont Storsenter i Åsane. Prosjektet Lille Gartnerløkken, vil bestå av 4-5 boligblokker med totalt 80 eierleiligheter. De 4-5 bygningskroppene vil være på henholdsvis 3 - 5 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong. Prosjektet, Lille Gartnerløkken, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under bygg 1 og 2 og delvis 3, hvor noen av boligene vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets sørside, på nedsiden av bygg 1. Bygg 1 består av 22 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hoved - inngang fra østsiden av bygget. Bygg 2 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra vestsiden av bygget. Bygg 3 består av 21 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. *Bygg 4 og 5 er sammenhengende, og består av:* Bygg 4 består av 12 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg 5 består av 16 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang både fra nord og østsiden av bygget. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter og moderne 5 til 6 roms -duplex tilpasset en variert beboersammensetning. Flere av boligene leveres som 3-roms med mulighet for et ekstra soverom, for dem som ønsker det.
	Adresse
	Prosjektnavn: Lille Gartnerløkken Adresse: Salhusvegen 18, 5131 Nyborg
	Betegnelse
	Gnr. 189, bnr. 356 i Bergen kommune. Byggene vil bli organisert i et eierseksjonssameie – Sameiet Lille Gartnerløkken Utbygger tar forbehold om flere sameier med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet, ut ifra hva som er mest hensiktsmessig. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.
	Eier / Hjemmelshaver
	Salhusveien 18 AS Prosjektsjef: Christer Mæhlum

	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: Karianne H. Igelkjøn / Tel. 910 01 161
	Oppdragsnummer
	Hovednr.: 194-22-9002 Underoppdrag: 194-22-0147 til 194-22-0228
	Beliggenhet
	Lille Gartnerløkken ligger i et attraktivt boligområde i Åsane, like ved Horisont Storsenter. Prosjektet ligger solrikt til, hvor de fleste leilighetene har sørvestvendt beliggenhet. Her vil man bo i fine omgivelser med flott natur like ved, samt en umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Fellesområdet vil bli pent opparbeidet med plener, beplantning og sosiale møtepunkter som vil bidra til å skape en trivelig atmosfære. Bo urbant, men også med en følelse av ro og stillhet i et trivelig nabolag.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Lille Gartnerløkken ligger med umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Horisont senter ligger bare 20 meter unna, og herunder finner man et stort utvalg av butikker, forskjellige spisesteder, caféer og treningssenteret SATS. Like bortenfor ligger Åsane Storsenter, som i tillegg til varehandel også tilbyr offentlige servicekontor som lege og tannlegetjenester. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane bussterminal, dette er hovedterminalen i Åsane og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransporten. Her kan du velge mellom flere ruter og ekspressbusslinjer til flere destinasjoner i Bergen og områdene rundt. Taxi og leiebil er også mulig å rekvirere fra terminalen. Området er godt utbygget når det gjelder sosial infrastruktur. Barnehager, grunnskoler i alle aldre, videregående skole samt et bredt og godt idretts -og kulturliv er sentralt plassert her. Et nytt kulturhus, samt Åsane Arena ble ferdigstilt i 2020. Kulturhuset er en samlokalisering med både skole og bibliotek, og Åsane Arena er et idrettsanlegg, bestående av flerbrukshall og fotballstadion. For øvrig finner man også Skeidar, plantasjen, IKEA og Barnas hus i nærområdet. For den turglade kan område by på flere fine turmuligheter. Her kan nevnes Rollandsfjellet, Geitanuken, Hjortlandsdalen og ikke minst Veten, som er det høyeste fjellet i Åsane.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye næringsbygg. Det nye nabolaget Gartnerløkken 1-3, sto nylig ferdig og var den siste delen av utbyggingen, vest for Horisont. Videre kan nevnes et helt nytt idrettsanlegg, Åsane Arena, bestående av flerbrukshall og fotballstadion som sto ferdig i 2020.

	Bygninger
	Bygg 1: 1.etasje: 101 – 105 2.etasje: 201 – 205 3.etasje: 301 – 305 4.etasje: 401 – 405 5.etasje: 501 – 502 **Bygg 2:** 1.etasje: 101 – 103 2.etasje: 201 – 203 3.etasje: 301 – 303 **Bygg 3:** 1.etasje: 101 – 102 2.etasje: 201 – 204 3.etasje: 301 – 303 4.etasje: 401 – 407 5.etasje: 501 – 505 **Bygg 4 og 5 (sammenhengende bygg):** Bygg 4: 1.etasje: 101 – 104 2.etasje: 201 – 204 3.etasje: 301 – 304 Bygg 5: 1.etasje: 101 – 103 2.etasje: 201 3.etasje: 301 – 304 4.etasje: 401 – 404 5.etasje: 501 – 504 Underetasje under bygg 1, 2 og delvis 3: Parkering / Eksterne boder
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	Prosjektet går over, henholdsvis 3 - 5 hovedplan
	Byggeår
	2024 - 2027
	Areal
	BRA fra 46 - 163 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 44 - 157 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e fra 5 - 7 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-b fra 9 - 13 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA fra 5 - 29 m^2 jf. vedlagte tegninger

	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. For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	Arkitektgruppen Cubus AS
	Ansvarlig søker
	Arkitektgruppen Cubus AS
	Utbygger
	Salhusveien 18 AS Prosjektsjef: Christer Mæhlum
	Tillatelser
	Det foreligger rammetillatelse datert 27.03.2023. Utbygger har søkt om endringer i denne. Selger tar forbehold om at endringer i ramme- og igangsettingstillatelse, for omsøkt prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leilighetene.
	Innhold
	For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024.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 Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024 og bygningstegninger. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.
	Oppvarming
	Leilighetene oppvarmes med panelovn kompatible med smarthus. Denne tiltenkes plassert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på bad. Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i teknisk rom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av

	varmtvann. Kommunale vannavgifter for leiligheter beregnes etter kommunens regulativ. Vannmåler iht. til Tek 17. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Lille Gartnerløkken. Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass, i grunnen under Lille Gartnerløkken 1-3. - Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger. - 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass - Elbil-lader kan leases eller kjøpes direkte av Elaway, for leilighetene som har kjøpt parkeringsplass - Fri kjørehøyde i kjørebane vil være ca. 2,1 -2,2 m - Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering Det gjøres særskilt oppmerksom på standard bredde på parkeringsplassene er 2,5 m, dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde. Merk at boliger over 80 kvm vil ha fortrinnsrett på kjøp av fast parkeringsplass.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i samtlige boligblokker med unntak av bygg 5, hvor det leveres 2 stk. Man har heisadkomst fra garasjeanlegg opp til alle leilighetsplan i bygg 1, 2 og 3. Bygg 4 og 5 har tilgang via enten bygg 1 eller 3. Derfra kommer man seg ut på fellestunet.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum følger man veien nordover mot Åsane (E39). Følg motorveien til det nye krysset ved nye IKEA, her tar man av motorveien. I første rundkjøring (ved Gullgruven) tar man første til høyre og kjører over broen. Ved neste rundkjøring tar man 3. avkjørsel mot høyre i retning avkjørsel Salhusveien. Følg veien rett frem og ta første til høyre etter man har kjørt forbi Shell bensinstasjon på venstre hånd. Ta så første til høyre igjen inn i Myrdalsvegen. Prosjektet ligger på høyre side av veien etter 200 m. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 7 000 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Lille Gartnerløkken. Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Området til sameiet blir pent opparbeidet med gangveier, benker, lekeplasser, plen, busker og trær i henhold til situasjonsplan datert 30.05.2022. Det gjøres særskilt oppmerksom på at vedlagte situasjonsplan kan bli endret basert på endringene i bygg 4 og 5. Utbygger vil på et senere tidspunkt utarbeide en landskapsplan. Denne vil være av en slik karakter at den ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en bindende gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjoner er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret.

	Beskrivelse av garasje –og bod anlegg:
	Det blir etablert et garasjeanlegg i grunnen under bygg 1, 2 og delvis 3. Organisering av garasjeanlegg /parkering er p.t. ikke endelig avklart. Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning, og at organiseringen vil tilpasses til hva som er hensiktsmessig, eventuelt nødvendig for godkjenning. Dette medfører at parkeringsplassene kan tenkes organisert som bruksretter, som eierandeler av en parkeringsseksjon eller en anleggseiendom under grunn eller som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen. Rettigheten kan ikke pantsettes. Rettighetshavere til p-plasser og boder må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, fra og med overtagelse svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Sameiet er planlagt å bestå av 80 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det taes 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 at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Salhusveien 18 AS 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. Da sameiet har 80 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 • Innbo forsikring • Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse • Fellesutgifter p-anlegg – estimert til kr. 300,- pr. mnd for dem som kjøper parkeringsplass

	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 kvm. 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 kvm. bolig bygget i 2024 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-. Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad.
	Fellesutgifter
	Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på Tv basispakke og internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: 100Mbit internetthastighet samt en TV og streaming pakke. Total mnd. kost kr. 469,- pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader. Dersom man kjøper parkeringsplass vil det tilkomme en felleskostnad på kr. 300,- pr mnd. Denne sum kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader. 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. Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet.

	Tinglyste servitutter / rettigheter
	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. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. 2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001 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 2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 02.02.2001 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 4601 Gnr.: 189 Bnr.: 325 2022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63 2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:195 2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:325 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. 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 Tomten er regulert til bolig-blokkbebyggelse, uteoppoldareal, gatetun, veier med mer. Se plankart for mer detaljer. Eiendommen vil bli søkt utbygget i samsvar med plan, men enkelte bygg kan bli høyere enn beskrevet. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor bygene blir oppført, solforhold, utsikt med mer.

65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL, MYRDALSHOVDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.2021	202222780	100,0 %
9150100	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 349, ULSET INDUSTRIOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1997	199613952	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65630000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	50,7 %
65630000	1600 - Uteoppholdsareal	25,4 %
65630000	2014 - Gatetun/gågate	9,0 %
65630000	3060 - Vegetasjonsskjerm	8,4 %
65630000	2011 - Kjøreveg	2,2 %
65630000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	1,7 %
65630000	2012 - Gate med fortau	1,0 %
65630000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,9 %
65630000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,5 %
65630000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,1 %
65630000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (3,4 m²)
9150100	170 - Almennyttig formål	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65630000	140 - Frisiktsone	1,2 %
65630000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,6 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65630000	2 - Vilkår, bruk	46,7 %
65630000	1 - Utforming	14,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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	Bylortettingssone	BY	92,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske vei far	1,1 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	130 - Erverv	48,1 %
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	26,2 %
9930000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	25,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	25,6 %

Kommunedelplaner under arbeid

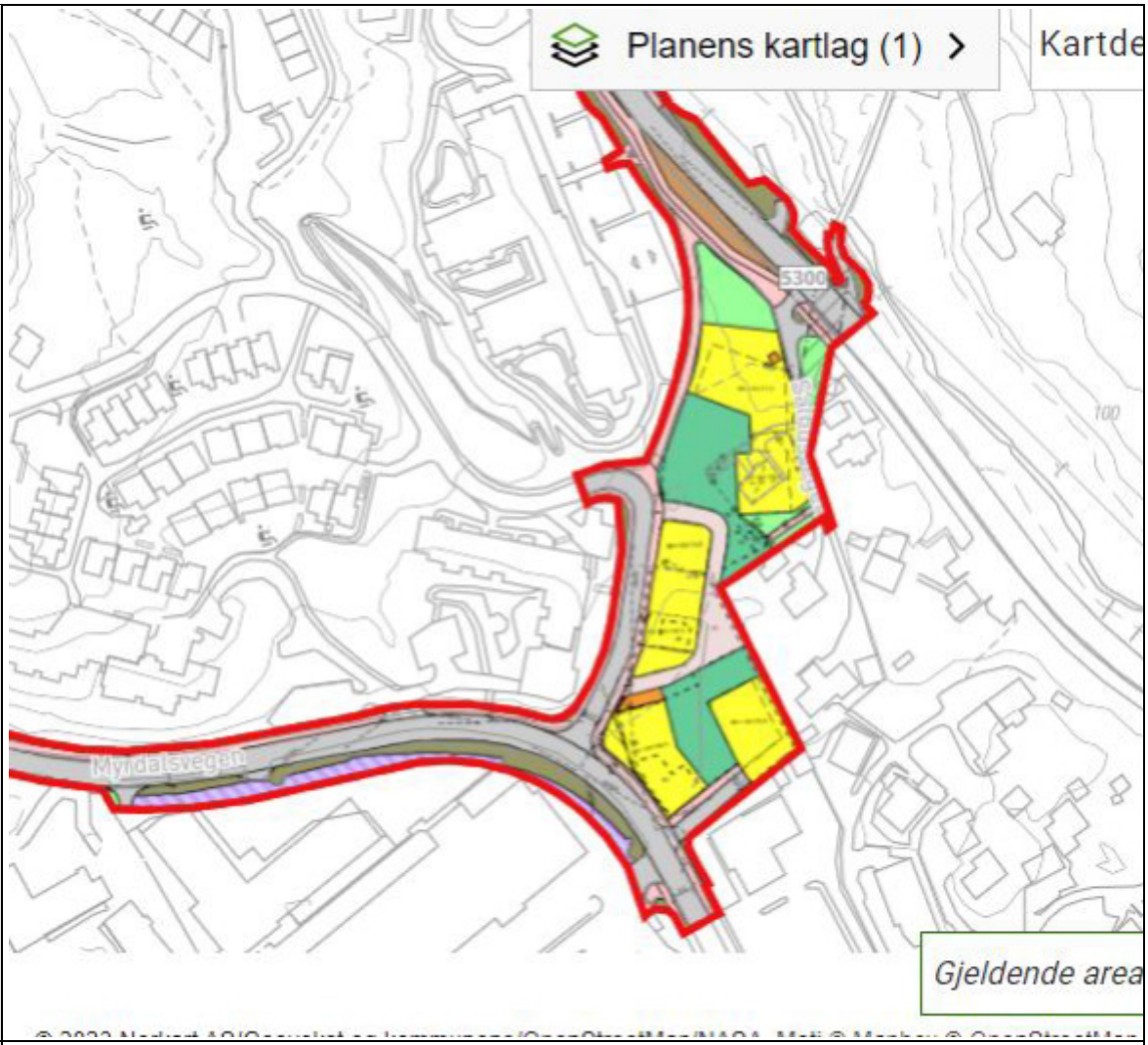
PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18510000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 325, ULSET NORD, SYKEHJEM	3	200505501
19620000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 196 MFL., ÅSAMYRANE, RUNDKJØRINGER OG VEG	3	200701896
19630001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 28, MYRDALSVEGEN	3	201714513
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL., ULSET ØST FELT B1	3	200102870
18510001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 325 OG 375, ULSET NORD	3	200711440
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL. OG GNR 189 BNR 6 MFL., ÅSANE SENTEROMRÅDE S3	3	201213355
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
189/423	300550565-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	26.10.2020	202017693
189/56	300559277	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.05.2016	201611722
189/56	139936310	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.05.2016	201611722
189/59	139676378	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	18.03.2016	-
189/59	300549961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	18.03.2016	201508916



ØKONOMI

Kjøpesum

Fast pris – Se vedlagte prisliste

Omkostninger

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift pr. leilighet: Se prisliste
- Tinglysning Skjøte: kr. 500,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 500,-
- Panteattest: kr. 240,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 6 000,-.
  For dem som kjøper garasjeplass kr. 1.000,- ekstra i akonto innbetaling.

Oppgjør

Oppgjøret vil bli foretatt av:
Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355
Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun
Tlf.: 55 32 11 00
Epost: post@vestoppgjor.no

	Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: 7-14 dager etter kontrakts underskrift: 10 % av kjøpesum, forutsatt at det er stillet § 12 garanti Før overtagelse: 90 % av kjøpesum Dersom du kjøper som AS, vil innbetaling av forskudd være 20%. Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen 6. mnd. etter de siste arbeidene på hus og tomt er ferdigstilt. I særlige 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. I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet. 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
	Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. 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.

	Innbetalingen av depositumet på 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. Kjøpers delbetaling 7-14 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. Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024 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 Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis. Det taes 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.

	Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres. 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. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024. 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 salgsverdi er solgt innen 31.12.2024 (Samtlige salgstrinn) • 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. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er søkt om endring i rammesøknad. Det tas derfor forbehold om kommunens godkjenning av øverste etasje på bygg 1, der det er søkt om å bygge to leiligheter (501 og 502). Det er også søkt om å slå sammen bygg 4 og 5, der boligene 104, 204 og 304 er forbeholdt at endringer i rammesøknad blir godkjent. Dersom du kjøper bolig i bygg 4 må man frem til godkjent rammesøknad foreligger basere seg på at leiligheten kanskje ikke blir slik den fremstår i dag. I et slik tilfelle vil du som kjøper få muligheten til å trekke deg fra kjøpet. Ta kontakt med megler ved spørsmål. 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. Kontaktperson hos Lille Gartnerløkken: Christer Mæhlum Det gjøres særskilt oppmerksom på at utbygger tilbyr i dette prosjekt stilpakker – interiør. Levering av stilpakker utover standard -leveranse er kostnadsutløsende. Konferer gjerne eiendomsmegler for pris.

	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. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper må påregne av utbyggers leverandører har påslag på sine tjenester om endringer/tilvalg. 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. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026, 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. 4 måneder 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. Maksimal byggetid er estimert til 700 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene. 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 Ca. 14 dager 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. 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.

	Ved overtagelse av boligen, anses også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon mv.) som overtatt. Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.
	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
	• Prisliste • Situasjonsplan • Leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024 • Utkast til vedtekter Sameiet Lille Gartnerløkken • Forslag til sameiebudsjett • Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.



Prosjekt: **Åsane. gnr 189 bnr 63 m.fl., Myrdalshovden**	Prosjekterende: Arkitektgruppen Cubus AS	Prosjektnr. **171330**	Dato **22.05.2024**	Gnr./Bnr./Festenr. **189/63 m.fl.**	Mål: **1:500** (A3)	Tegningsnr. **A10-3**
Tiltakshaver: **Axer Eiendom AS** Bolette brygge 1, 0252 Oslo	Valkendorfgaten 9 5012 Bergen Tlf.: 55 21 44 00 office@arkcubus.no	Fase. **Regulering**	Tegning **Illustrasjonsplan**	Sign. **TB**	Kontroll **BL**	Rev. ID

Forslag til budsjett for "Sameiet Lille Gartnerløkken" (estimert me

FORSLAG TIL BUDSJETT
Spesifikasjon til budsjett

Estimert antall boliger - antall medlemmer i sameiet
Ca antall BRAS
Estimerte sameiekostnader pr kvm, pr mnd
Estimerte sameiekostnader pr mnd(månedsbeløp x 12 x 80)
Estimerte sameiekostnader Garasjeplasser (månedsbeløp * 12 * 40)

Sum inntekter for sameiet

Note		
1	**Inntekter**	
	Innbetalinger fra sameierne, oppsett over	
	Andre inntekter	
	Sum inntekter	
2	**Personalkostnader**	
	Styrehonorar	
	Forretningsførsel	
	Revisjon	
	Sum	
3	**Generelt Vedlikehold**	
	Løpende vedlikehold	
	Sum	
4	**Øvrige driftskostnader**	
	Energikostnader	
	Telenor internett/tv (estimert kr. 479,- pr mnd / pr bolig)	
	andel Snørydding	
	Regnskap + gebyrer	
	Forsikringspremier	
	Vask av trappeløp, inngangspartier mv	
	Drift, service og vedlikehold av heiser	
	drift, service og vedlikehold av p-anlegg	
	vedlikehold og drift annet teknisk	
	avgifter/gebyrer/o.l.	
	Diverse	
	Porto, kopiering og andre diverse utgifter styre/sameiet	

Sum	

5	**Avsetninger**
	Avsetning til fremtidig vedlikehold
	Annet

Sum	

SUM kostnader	

Overskudd for sameiet - oppbygging av kapital, ut over avsetning til fr	

d 80 boliger som kan endre seg)

			80		
			6,405		
		kr	20		1537200
		kr	469	kr	450,240
			300		144,000
		kr	2,131,440		

	Budsjett 1. driftsår				
kr	2,131,440				
kr	2,131,440			kr	2,131,440
kr	100,000				
kr	120,000				
kr	15,000				
kr	235,000	kr	235,000		
kr	150,000				
kr	150,000	kr	150,000		
kr	200,000				
kr	422,100				
kr	20,000				
kr	50,000				
kr	170,000				
kr	140,000				
kr	130,000				
kr	144,000				
kr	40,000				
kr	100,000				
kr	200,000				
kr	10,000				

kr	**1,626,100**	**kr**	**1,626,100**		
kr	**100,000**				
kr	**10,000**				
kr	**110,000**	**kr**	**110,000**		
		kr	**2,121,100**	**kr**	**2,121,100**
emtidig vedlikehold				**kr**	**10,340**

Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger i Prosjektet Lille Gartnerløkken. Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring, prosjektendringer, mv. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta alle slike endringer.

VEDTEKTER
for Sameiet Lille Gartnerløkken

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Lille Gartnerløkken.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene på eiendommen gnr.189, bnr.356 i Bergen kommune.

Sameiet består av 80 boligseksjoner. (Det tas forbehold om endelig fastsettelse av Sameiets størrelse og antall seksjoner. Dette kan bli flere eller færre seksjoner. Det kan også bli en egen seksjon for parkering og boder)

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Eiere av Boligseksjoner kan også ha ervervet rett til garasjeplass(er) og eller boder. Slike evt. rettigheter til p-plasser eller boder kan kun selges sammen med boligseksjonen. P-plasser kan

også selges separat til andre eiere av boligseksjoner innenfor Sameiet. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiermøtet. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Det vises herunder til Eierseksjonsloven, Lov 2017-06-16-65.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det påpekes at plasser i garasjeanlegget håndteres etter reglene for garasjesameiet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persienner, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet etter seksjoneringen. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Særskilt om eventuell seksjon for parkering:
De som har ervervet rett til p-plass i garasjeanlegget er forpliktet til å rette seg etter særskilt avtale for slikt areal. Se nærmere beskrivelse i pkt.14.

(Parkeringsplasser kan bli organisert som tilleggsareal til boligseksjoner, fellesareal med tinglyste retter eller eventuelt en egen seksjon.)

(Dersom det blir organisert som en egen seksjon vil sameieavtale for egen seksjon regulere vedlikeholdsplikter og retter i denne seksjonen. Selger forbeholder seg retten til å organisere areal for parkering på en for selger hensiktsmessig måte. Eventuell sameieavtale for garasjeanlegget kan ikke endres uten Sameiet Lille Gartnerløkken sitt samtykke.)

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. (Felleskostnader skal betales fra og med slikt tidspunkt kjøpere overtar seksjonen og eventuell p-plass)

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, dersom ikke annet fremkommer av vedtektene.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.

- Kostnader til drift og vedlikehold av andre tekniske systemer.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Rettighetshavere til p-plasser betaler de utgifter som knytter seg til areal for parkering, (Dersom det blir en egen Garasjeseksjonen skal ikke denne delta til andre alminnelige felleskostnader i sameiet)
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

8. ÅRSMØTET

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.1 Berammelse og innkalling

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8.2 Deltakere

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.3 Ledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

<u>Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:</u>

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:
Hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9. STYRET

9.1 Styret - oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

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

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

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

9.2 Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

9.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

12.2 Krav om fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

14. SÆRSKILT OM UNDERETASJE

I underetasjen som er beliggende delvis under byggene er det areal og funksjoner som skal være felles for alle i sameiet og annet areal som skal tilhøre enkelte boligseksjoner eksklusivt.

Herunder vil parkeringsplasser og boder være eksklusive for dem som har kjøpt og fått tildelt slike, mens adkomstareal, heiser, tekniske rom, sykkelrom, m.m. vil være fellesareal.

P-plasser:
De som er rettighetshavere til P-plasser er forpliktet å betale månedlig akonto fellesutgift fastsatt av styret for utgifter tilknyttet p-plasser og adkomst til slike fra og med overtagelse av p-plass. Rettighetshavere til p-plasser betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av overflatene på/ved p-plassen, samt for overflater på kjøreveier fram til p-plasser, eventuelle avgifter og skatt tilknyttet arealet, porter og forsikring ved slikt areal. Rettighetshaverne til p-

plasser skal ikke delta til andre alminnelige felleskostnader som knytter seg til eiendommens konstruksjoner, fundamenteringen, teknisk infrastruktur, m.m.

Garasje kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l.
Unødig bruk av bilens motor i garasjeanlegget må unngås.
Hensetting av andre gjenstander eller anbringelse av innredning er ikke tillatt, foruten i egen anvist bod. Rettighetshaver forplikter seg til å lukke og låse eventuelle garasjedører og porter etter inn- og utkjørsel.

Rettighetshaver plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

P-plassen og adkomstveier kan utover dette kun benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. P-plassen og adkomstveier må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre rettighetshavere.

Hjemmelshaver til Eiendommen har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget

Dersom en person i sameiene, som allerede eier en ordinær p-plass/plass i parkeringsanlegget, får et dokumenterbart behov for en tilrettelagt p-plass(HC-plass) på grunn av nedsatt funksjonsevne, skal disse beboerne ha krav på å få tilgang til 1 tilrettelagt plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. (Dette forutsetter at det er HC-plasser tilgjengelig som ikke allerede benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne) Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ifbm. salg av boligseksjonen.

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Nybygg v/Ximena Andrea Sagenes
Tlf: 93 68 05 86 Mail: ximenaandrea.sagenes@privatmegleren.no

For eiendommen: Lille Gartnerløkken | Salhusvegen 18

Gnr. 189 Bnr. 356 i Bergen kommune

Oppdragsnummer: 194-22-9002

Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: kr. med bokstaver: 00/100
Ønsker å kjøpe parkeringsplass kr. 450.000,- JA____ Nei _____
(gjelder kun leiligheter som er større enn 80 m2)

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave m/tilbehør for eiendommen.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea? ☐ *JA ☐ NEI

* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

Ønskes uforpliktende verdivurderig av egen eiendom fra Privatmegleren ☐ JA ☐ NEI

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgiving og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg. kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:		Navn:	
Adr./Postnr.:		Adr./Postnr.:	
Fødsels-og personnr.:		Fødsels-og personnr.:	
E-post:		E-post:	
Tlf./mob.:	Tlf. arb.:	Tlf./mob.:	Tlf. arb.:
Dato:		Dato:	
Sign.:		Sign.:	

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:

Betalingsplan
10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Det forutsettes 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via epost eller via **BankID** på hjemmesiden til prosjektmegler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Kostnader ved avbestillinger:
Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for alle merkostnader ved et videresalg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Omkostninger:
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 500,-, tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 500,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Formidling:
PrivatMegleren Nybygg mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

Sted/dato	Budgivers signatur	Budgivers signatur

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 4601 BERGEN Data uthentet: 18.04.2024

Grunneiendom: Gnr: 189 Bnr: 356

Grunnboksinformasjon

Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1340600-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST
01.10.2018 21:00
Vederlag: NOK 0
KJØPER:SALHUSVEIEN 18 AS IDEELL: 1/1
Org.nr: 917206376

Heftelser

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

2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST
09.02.2001
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

2019/1408690-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST
25.11.2019 21:00
BELØP: NOK 20.000.000
PANTHAVER:SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
Org.nr: 937895321

Grunndata

2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST
02.02.2001
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4601 Gnr:189 Bnr:325

2020/611187-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST
01.01.2020 00:00

2022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST
02.09.2022 14:19
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:4601 Gnr:189 Bnr:63
Elektronisk innsendt

2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST
03.11.2022 21:00
AREAL OVERFØRT FRA:Knr:4601 Gnr:189 Bnr:195

2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST
03.11.2022 21:00
AREAL OVERFØRT FRA:Knr:4601 Gnr:189 Bnr:325

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.
Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-22-9002 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3323859/22648450
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 147

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4423	106	9.2.2001	KJØPEKONTRAKT URÅDIGHET VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	356	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

Doknr: 4423 Tinglyst: 09 02 2001 Emb 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KJØPEKONTRAKT

TINGLYST
- 9 FEB 2001
Dagbok nr. 4423
BERGEN BYFOGDEMBETE

Mellom A.s Bergen Tomteselskap som selger og

Bergen Nord Eiendom AS

som kjøper er det inngått slik kontrakt:

1. EIENDOMMEN

Tomteselskapet forplikter seg herved til å selge en tomt, næringsareal med betegnelsen tomt nr. 3 i Ulset Industriområde / Åsane Sentrale Deler – felt D.

Tomten er en del av Gnr. 189 , Bnr. 325 i Åsane / Bergen, og er merket med gul farge på vedlagte kart i M 1:1000 som er en del av kontrakten. Kartet er merket A.s Bergen Tomteselskap og datert 10.02.2000 og er signert av selger.

Tomtens areal er ca. 3.250 m^2 og er beregnet i henhold til reguleringskartet.

Tomten forutsettes disponert til ervervsformål i samsvar med reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for området.

Tomten leveres med vei og ledninger for vann og avløp frem til tomtegrense, eventuelt går disse i vei som går langs tomtegrensen. De nevnte anlegg er vist på eget kartbilag med plan for de tekniske anlegg. Det tas forbehold om justeringer av anleggenes plassering.

2. KJØPESUM

Kjøpesummen fastsettes slik:

Kjøpesummen er fastsatt til kr. 410,- pr. m^2 pr. 31.12.1999.

Kjøpesummen pr. 31.12.1999 utgjør således kr. 1.332.500,-

Beløpet reguleres fra 01.01.2000 med SSB Byggekostnadsindeks 2 frem til kontraktsdato.

Kjøpesummen forfaller til betaling pr. 03.11.2000.

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

Ved betaling etter forfall svares rente i medhold av lov om renter ved forsinket betaling, f.t. 12 % p.a.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen omkostningene ved kart og delingsforretning ved utskilling av tomten.

Ved endelig oppmåling av tomten, kan det bli avvik i arealet nevnt i pkt. 1. Avvik ut over 10 % av arealet nevnt i pkt. 1 vil medføre priskorreksjon basert på kr. 410,- pr. m^2.

Salgssummen for tomten dekker ikke eventuell tilknytningsavgift for vann og kloakk som kommunen måtte kreve, heller ikke de årlige avgifter.

3. OVERDRAGELSE / KONSESJON

Når tomten er fradelt og kjøpesummen er gjort opp på avtalt måte gis kjøperen skjøte fritt for pengeheftelser.

Kjøper må selv søke om konsesjon for arealet. Konsesjon er ikke nødvendig med mindre arealet er over 20 dekar, jfr. konsesjonslovens §5, 1 ledd nr. 3.

Gebyr ved søknad om konsesjon betales av kjøper.

Dersom konsesjonen ikke blir gitt på grunn av forhold som ligger utenfor kjøpers herredømme har kjøper rett til å heve denne avtale.

Kjøperen besørger selv eventuell tinglysing av skjøte og betaler omkostningene med dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Likeledes sørger kjøper for at denne avtale blir tinglyst sammen med skjøte.

4. BYGGEFRISTER

Av hensyn til nabolaget forplikter kjøper seg til å igangsette bebyggelse av tomten i samsvar med gjeldende bestemmelser innen 2 år etter at denne kontrakt er underskrevet og å fullføre bebyggelsen senest innen 2 år deretter. Hvis dette ikke skjer, skal tomteselskapet ha rett til å kreve tomten tilbakeskjøtet.

5. TILBAKESKJØTING

I tilfelle avtalen blir hevet i samsvar med bestemmelsene under kontraktens pkt. 3 og 4 tilbakebetales innbetalt kjøpesum med tillegg av 3 % renter p.a. Hvis byggearbeidet på tomten er igangsatt og skjøte tinglyst, gjøres det fradrag for omkost-

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

ningene ved tilbakeskjøtingen i den summen som skal tilbakebetales. Ved tilbakeføring av tomten til tomteselskapet godskrives kjøper i så fall verdiøkning på tomten som følge av egen innsats i den utstrekning tomteselskapet får betalt for denne ved salg av tomten.

6. VIDERESALG
Tomten kan ikke uten Tomteselskapets samtykke overføres til andre før hele arealet er ferdig bebygget. Dette gjelder også deler av slike areal.

7. TOMTEKJØPERNES GJENSIDIGE RETTIGHETER
Når det fremgår av godkjent plan har kjøperen rett til selv eller i fellesskap med andre brukere å legge egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter og frem til offentlige veier og ledninger. Kjøper må selv bære de omkostninger som på dette grunnlag faller på hans tomt.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES PRIVATE ANLEGG
Kjøper er solidarisk ansvarlig, både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne fra det tidspunkt tilkopling finner sted eller arbeid på tomten settes i gang. Etter at kjøpekontrakten er tinglyst kan denne bestemmelse ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune.

9. RETTIGHETER FOR SELGER OG OFFENTLIGE ETATER M.V.
Leverandører av infrastrukturelle tjenester som gass, elektrisitet, telekommunikasjon og kabel-TV er berettiget til å legge ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette.

Leverandører av strøm og telekommunikasjon er på samme vilkår også berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten.

Videre har kommunen og / eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

For fremføring av ledninger eller kabler for gass, elektrisitet, telekommunikasjon og kabel-TV til den enkelte tomt gjelder leverandørenes særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på hans tomt.

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

Det må ikke bygges, fundamenteres eller beplantes nærmere ledninger enn kommunen kan godkjenne og slik at murer, fundamenter eller beplanting ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Eventuell veifylling som inngår i tomten er klausulert og graving i disse fyllinger må ikke utføres slik at veien kan skades.

Tomteselskapet forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Eventuelt vederlag for slik tilknytning tilfaller kjøper.

Slik rett til tilknytning har tomteselskapet også til de eventuelle vei- og ledningsanlegg som opparbeides av selger og blir overtatt av kjøper eller ledninger som kjøper knytter seg til. Refusjon for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet den som bekostet anleggene opparbeidet.

10. GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL

Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder lov om grannegjerde av 5. mai 1961, og i tillegg eventuelle reguleringsbestemmelser.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter innflytting. Trær som står på tomten skal i størst mulig utstrekning bevares. Fjerning av trær i fellesområder og / eller friområder er ikke tillatt.

11. TILTREDELSE AV AREALET

Tomten kan fysisk tas i bruk når kontrakten er undertegnet av begge parter og tomten er byggeklar og fullt oppgjør har funnet sted.

12. DIVERSE

Tomteselskapet har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, veitene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra ovenforliggende arealer som måtte tilhøre tomteselskapet eller andre.
Parkering kan ikke finne sted på felles adkomstvei.

Kjøper erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

Tomten overtas av kjøper slik tomten er etter at selgers tilretteleggingsarbeider er utført.

13. Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene. Kontrakten er ikke bindende før den er undertegnet av begge parter.

Bergen, den 06.09.2000

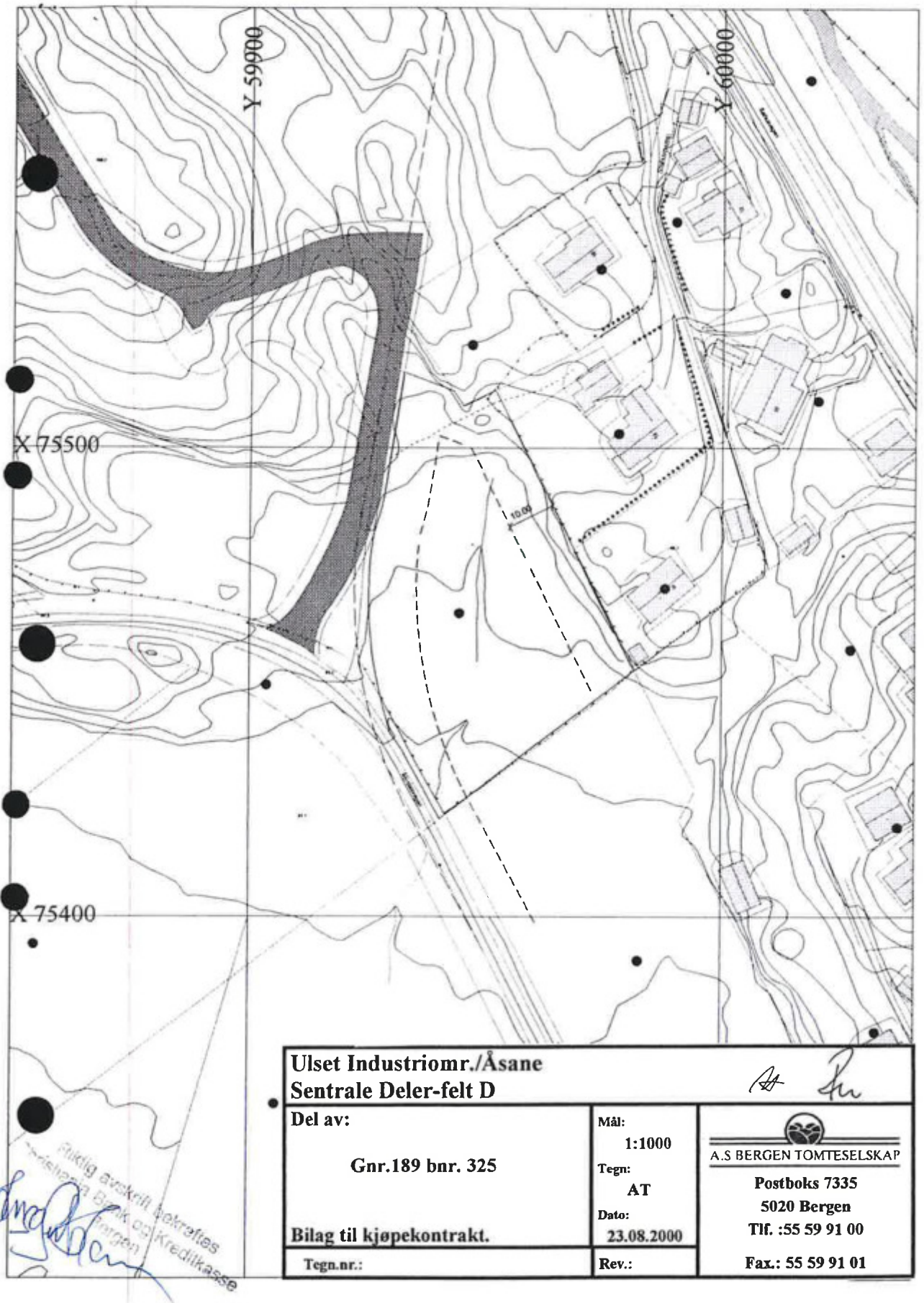
A.s Bergen Tomteselskap

Bergen Nord Eiendom AS

ref.: 215-0800.wrk

Tgl. anm.:
Tinglyst på gnr. 189 bnr. 356.

Riktig avskrift bekreftes
Christiania Bank og Kreditkasse
Bergen



Ulset Industriomr./Åsane
Sentrale Deler-felt D

Del av: Gnr.189 bnr. 325	Mål: 1:1000	A.S BERGEN TOMTESELSKAP
	Tegn: AT	Postboks 7335
	Dato: 23.08.2000	5020 Bergen
Bilag til kjøpekontrakt.		Tlf. :55 59 91 00
Tegn.nr.:	Rev.:	Fax.: 55 59 91 01

Riktig avskrift bekreftes
Sparebanken Bank og Kredittkasse
Bergen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-22-9002 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3323860/22648455
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 146

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
564645	200	30.5.2017	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	356	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
974 151 995
org.nr./fødselsnr.

"Det kan ikke drives dagligvarehandel på eiendommen gnr. 189, bnr. 356 i Bergen kommune som i all hovedsak har samme vareutvalg som Rema 1000. Dette innebærer at det kan drives virksomhet hvor den vesentlige delen av virksomheten ikke er salg av dagligvarer. Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra REMA Franchise Norge AS org. nr 982254604 "

For Bergen Nord Eiendom AS org.nr. 982 105 471

Eirik Fuglum

Henning Trangerud

Doknr: 564645 Tinglyst: 30.05.2017
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Vegard Thunes Jørgensen
Advokatfullmektig

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-22-9002 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3323861/22648460
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 148

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3718	106	2.2.2001	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	325	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Saksnr. 200028661/4

TINGLYST
- 2 FEB 2001
Dagbok nr 3718
BERGEN BYFOGDEMBETE

MÅLEBREV

over

Gnr. 189 , bnr. 356 i Bergen.

Den 19.01.2001 ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kart- og delingsforretning over parsell av

Gnr. 189 bnr. 325 i Bergen.

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Industri/ bergverk.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 75468 Y = 59954

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 3247 m²

Forretningen ble rekvirert den 21.12.2000 av AS Bergen Tomteselskap.

Bestyrer ved forretningen var Sølvi Morvik.

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 19.01.2001

Arild Myklebust

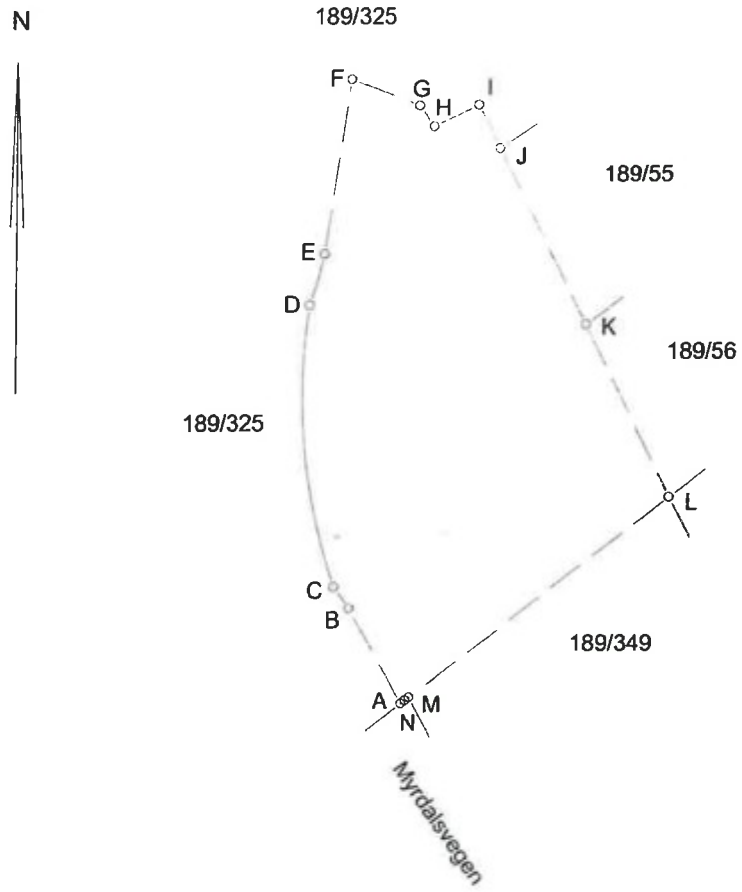
Sølvi Morvik

Doknr: 3718 Tinglyst 02.02.2001 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingsdata:

GNR 189 BNR 356 I BERGEN

M = 1:1000



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Umerket	75420.80	59940.58	16.56	
B	Umerket	75435.31	59932.60	3.98	
C	Umerket	75438.57	59930.31	43.70	90.00
D	Umerket	75481.66	59926.31	8.08	-71.00
E	Umerket	75489.42	59928.56	26.98	
F	Umerket	75516.10	59932.55	11.16	
G	Umerket	75512.13	59942.98	3.91	
H	Umerket	75508.89	59945.16	7.56	
I	Umerket	75512.21	59951.95	7.45	
J	Umerket	75505.54	59955.26	30.14	
K	Kors	75478.53	59968.64	29.16	
L	Rør	75452.34	59981.46	50.02	
M	Metallmerke	75421.79	59941.85	0.76	
N	Umerket	75421.32	59941.25	0.84	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-22-9002 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3323862/22648465
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 145

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1249467	200	3.11.2022	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	195	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613 680 259
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
964338531	BERGEN KOMMUNE		Postboks 7700, 5020 BERGEN

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4601	189	195	-182.2	Hjemmelshaver	BERGEN KOMMUNE		Postboks 7700, 5020 BERGEN	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4601	189	356	182.1	Hjemmelshaver	SALHUSVEIEN 18 AS		c/o Axer Eiendom AS, Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1249467 Tinglyst: 03.11.2022 STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1249467/200
Uthentet 2023-10-17 11:24

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	4601	BERGEN	189	195
Mottakende matrikkelenhet:	4601	BERGEN	189	356

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3
182,1 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis: Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet
kr 1 059 250 –

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi
kr 1 059 250 –

Ikke kopi

STATENS KARTVERK

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
26.10.22	BERGEN	
Fødselsnr./org nr.	**Grunneiers underskrift**	**Gjentas med blokkbokstaver**
964338531	Karl Erik Bernt	KARL ERIK BERNT

Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

BERGEN KOMMUNE
ETAT FOR BYGG OG EIENDOM

Jeg/vi bekrefter at undersknver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**
Adresse	

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12.10.22		MIKAEL GRINDE SKOVRUP SALHUSVEIEN 18 AS ORG.NR 917 206 376

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-22-9002 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3323863/22648470
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 144

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1249494	200	3.11.2022	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	325	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613 680 295
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
964338531	BERGEN KOMMUNE		Postboks 7700, 5020 BERGEN

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4601	189	325	-2857.8	Hjemmelshaver	BERGEN KOMMUNE		Postboks 7700, 5020 BERGEN	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4601	189	356	2857.8	Hjemmelshaver	SALHUSVEIEN 18 AS		c/o Axer Eiendom AS, Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1249494 Tinglyst: 03.11.2022 STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1249494/200
Uthentet 2023-10-17 11:24

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr
Avgivende matrikkelenhet:	4601	BERGEN	189	325
Mottakende matrikkelenhet:	4601	BERGEN	189	356

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

2857,8 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis: Størrelse ideell andel

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off vei ☐ A Annet

Type bolig:

☐ FB Fritliggende bolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 16 167 500 –

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 16 167 500 –

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
26.10.22	BERGEN

Fødselsnr./org nr	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
964 338 531		KARL ERIK BERNT

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

BERGEN KOMMUNE
ETAT FOR BYGG OG EIENDOM

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**
Adresse	

Rett kopi bekreftet
STATENS KARTVERK

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12.10.22		MIKAEL GRINDE SKOVRUP SALHUSVEIEN 18 AS ORGNR. 917 206 376

Leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken

Informasjon om prosjektet.
Denne leveransebeskrivelse gjelder for Lille Gartnerløkken.

Generelt

Lille Gartnerløkken vil totalt bestå av 1 byggetrinn med 80 planlagte boliger, samt underjordisk parkeringsgarasje og fellesanlegg med trapper, korridorer, heis, boder, sykkelparkering, tekniske rom.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og illustrasjoner/illustrert materiell samt plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Leveransebeskrivelsen er generell for alle boligene, så lenge ikke annet er spesifisert. Kjøkkenløsning leveres iht. egen kjøkkentegning. Boligene i bygg 1 og 2 (salgstrinn 1) vil bli organisert som eierseksjoner i henhold til eierseksjonsloven.

Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon og fasade

Bygningene vil bli utført med bærekonstruksjon i betong, betongelementer og stål. All bebyggelse fundamenteres til fjell/på drenerende masser. Fasadeveggene vil utføres dels med bindingsverk, dels med stål og betong isolert med mineralull. Fasadene er kledd i tegl/StoBrick og trevirke, med innslag av plater.

Utvendig tak
Takkonstruksjonen leveres iht. tegningene. Yttertak tekkes, og det legges noe sedum. Det leveres isolasjon iht. varmetapsberegninger.

Balkonger og terrasser
Balkongene utføres i betong og klargjort for eventuelt mulighet for montering av flis (tilvalg). Terrasser i terreng leveres med tredekke. Leiligheter med tilhørende uteplass på bakkeplan vil også leveres med sådd gress der det er satt av plass til dette iht. salgstegning. Balkongrekkverk leveres hovedsakelig som spilerekkverk, unntak vil være der det oppstår krav til støyreduksjon her leveres glassfelt mellom rekkverksstolper.

Balkong er å anse som utvendig konstruksjon, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Balkongen avvannes med sluk i nedløp. Lys på balkong styres individuelt med innvendig bryter. Det leveres dobbelt utvendig stikkontakt ved hver balkong/terrasse.

Det leveres slagdører eller skyvedører iht salgstegning med glass ut til private terrasser og balkonger. Det tas forbehold om endring av slagretning og dørtype.

Vinduer
Vinduer leveres med energiglass iht. gjeldende forskrifter. Det leveres trevinduer med aluminiumbelagt utside, disse er ferdig overflatebehandlet med farge valgt av arkitekt iht. arkitektonisk uttrykk. Vinduer leveres fra en kjent leverandør.

Innvendige overflater

Innvendige vegger
Innvendige vegger på tørre rom (sov, gang, stue, kjøkken, bod) leveres med sparklede og malte overflater med K2 malerstandard. Bad og vaskerom isoleres m/mineralull, øvrige rom isoleres ikke, men tilbys gjennom tilvalg.

Betongvegger forekommer der dette er nødvendig av hensyn til bæresystemet, fortrinnsvis som leilighetsskiller. Mot korridorer og trapperom vil veggene enten bli bygget i betong eller som tunge gipsvegger med isolasjon slik at lyd- og brannkrav tilfredsstilles.

Gulv
Gulv i leiligheter leveres med 1 stavs Eike parkett matt lakket eller tilsvarende, som standard, dersom ikke annen stilpakke er valgt.

Vegger
Vegger males i farger tilhørende stiltype «Salvie» med glansgrad 5, med mindre annen stilpakke er valgt.

Himling
Innvendige himlinger vil som hovedregel være i hvitmalt med glansgrad 5. Etasjeskiller vil bygges slik at forskriftsmessige lydkrav overholdes.

Innkassinger i oppholdsrom vil forekomme som følge av rør og kanalføringer, og utføres med gipsplater samt overflatebehandlet tilsvarende øvrig overflater i leilighet.

Standard takhøyde i leilighetene er 2,5 meter eller høyere, med unntak av nedforing på grunn av tekniske fremføringer. Der hvor det er tekniske føringer i himling og spesielt i entré/gang og bad vil takhøyden være ned mot 2,2 m.

Tekniske anlegg og føringsveier kan bli endret under prosjektering og bygging, og blir derfor ikke inntegnet på salgstegningene som er en del av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse som følge av prosjektering og bygging. Noen mindre vertikale kasser eller søyler kan tilkomme pga tekniske føringer, selv om de ikke er tegnet på salgstegningen.

Gerikter
Det leveres listefritt rundt vinduer, med gipset vindussmyg. Gerikter og foringer rundt dører leveres som hovedsak i MDF/trevirke fabrikkmalt hvit, med synlig innfestning. Gerikt og foring på innside bad leveres i malt tre med synlig innfesting. Taklister leveres ikke, grunnet listefri overgang mellom tak og vegg. Gulvlister leveres i hvit utførelse med synlig innfesting.

Hovedinngangsdør bolig
Inngangsdør til hver enkelt leilighet leveres i laminert glatt utførelse. Alle dører leveres iht. gjeldende forskrifter for brann og lyd. Dør leveres med nøkkelfri FG-godkjent sikkerhetslås.

Innvendig dører
Innvendige hvite fyllingsdører leveres med ett speil med flat eller uten terskel og med hvite karmer. Dørvridere i børstet aluminium eller tilsvarende utførelse. Det blir levert glass i dør mellom entre og oppholdsrom hvor dette er inntegnet. Skyvedører der tegningene viser dette. Det leveres dører i standard høyde.

Kjøkken:

Kjøkken leveres av Evi Studio.

Kjøkkenet leveres etter egen kjøkkentegning, plassering av oppvaskkum og øvrig innredning kan endres som følge av detaljprosjektering. Kjøkkenleverandøren tilbyr møter med hver kjøper for å planlegge kjøkkenet og eventuelle tilvalg. Ved tilvalg av kjøkken er det ikke anledning til å flytte på avløps- og vanntilførsel, eller plassering av avtrekksvifte.

Generelt om kjøkken som leveres dersom annen stilpakke ikke er valgt.

Kjøkkentype VIGR. Høytrykkslaminat med farge ncs 2903-Y30R KALKGRÅ, alle synlige sider har samme farge i høytrykkslaminat lik front. Skuffer leveres i type tandemboks med demper. Benkeplate 30 mm med forsterket forkantfargen Formica f8830 AHD med planlimt vask type Franke Bell BCX 210-51eller tilsvarende. Lip håndtak. Ledbelysning under overskap typen mulit led spot 12v. Høyde overskap 2300 mm eks eventuell takforing.

Hvitevarer leveres med induksjonstopp, integrert stekeovn, integrert kombi kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Merke Siemems eller tilsvarende.

LILLE GARTNER LØKKEN

Bad og utstyr

Det leveres prefabrikkerte/plass bygde bad i prosjektet, dette avklares i detaljprosjektering. Baderomsmøbler i bad leveres av baderomsleverandør som hovedsak i hvit utførelse i bredde 600 – 800mm, tilpasser størrelse på bad. Møbel har heldekkende servantplate og et greps servantbatteri.

Baderom leveres med en kombinasjon av flislagte og slette flater på vegg. I all hovedsak vil to vegger flislegges, og to vegger våtromsbehandling med sokkelflis mot gulv. Wc-rom (uten dusj) leveres med malte flater på vegg og gulv (parkett/laminat) tilsvarende øvrige oppholdsrom.

Flislagte vegger: flis matt grå størrelse 30x60cm. Gulv: flis matt grå 30x30cm og 10x10cm i dusjsone.

Vegger uten flis: slett vegg med våtromsbehandling i farge «7628 Treasure» eller tilsvarende, med mindre annen stilpakke er valgt.

Videre leveres dusjbatteri med dusjgarnityr og dusjvegger i glass. For de badene som tilbyr badekar som tilvalg så leveres det batteri med dusjslange.

Vegghengt toalett har toalettsete med demping. Det kan bli terskel/ nivåforskjell fra bad til tilliggende rom. Det avsettes plass til, og leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel) og plassering er tegnet inn i salgstegningene.

Badene leveres med el-gulvvarme og dimbare LED downlights i himling. Det vil være mulig med tilvalg på bad innenfor gitte frister. Enkelte leiligheter har to bad eller bad og wc-rom med dusj. I disse tilfellene leveres det minste badet med gulv og vegger tilsvarende hovedbad. Det leveres servant med underskap i bredde tilpasset badets størrelse, og i samme utførelse som hovedbad. Det vil være variasjon i størrelse på baderomsinnredning og noe avvik fra salgstegning kan forekomme.

Garderobe

Det leveres ikke garderobe som standard.

Boder – plassering og størrelser

Alle leilighetene har egen sportsbod iht. krav i eget bodrom. Hver bod leveres hovedsakelig med vegger av netting eller tilsvarende opp til ca. 2,2 m. Boden har nettingdør med hengelås eller tilsvarende. Himling i bodarealene leveres med støvbundet overflate. Det vil forekomme synlige rør og kanalføringer, samt kabelbroer i bodene. Utbygger vil ta den endelige beslutning om tildeling av boder. Malt gulv.

Tekniske anlegg

Sanitær

Felles vann- og avløpsanlegg ligger skjult i sjakter og innkassinger i leilighet. Teknisk anlegg for sikringskap, vann, varme i fordelerskap i leilighetene. Endelig plassering er ikke besluttet. Varmtvannet leveres fra beredere i tekniskrom. Energimåler til varmt vann vil bli installert i hver leilighet.

Ventilasjon

Leilighetene har balansert ventilasjon med lufttilførsel i soverom/oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad/WC/vaskerom. Alle leiligheter blir levert med egne ventilasjonsaggregat i leilighetene, og vil bli montert i innvendig bod eller tak i gang. Ventilasjonsaggregatets plassering er ikke indikert på salgstegning, eksakt plassering avklares i detaljprosjektering. Kjeller, boder og garasje vil ha ventilasjon iht. til TEK 17.

Varmeanlegg

Leilighetene oppvarmes elektrisk med panelovner forberedt for smart styring via smarthusløsninger. Oppvarming plassert i stue/kjøkken i tillegg til elektriske varmekabler på bad. Fellesarealer varmes opp av radiatorer (trappehus med tilhørende gangareal). Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i tekniskrom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av varmtvann. Kommunale vannavgifter for leiligheter beregnes etter kommunens regulativ. Vannmåler iht. til Tek 17.

Sprinkling/slokkeanlegg

Hele bygget, både fellesarealer og alle boenheter er sprinklet i henhold til TEK17. Det er synlige sprinklerhoder med rosett i hvit utførelse.

Elektrisk
Det elektriske anlegget er skjult med unntak av enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder. Langs betongvegger og lydvegger vil det bli synlige kabelføringer. Lyspunkt i taket settes av som enkelt stikkontakt oppunder tak, og plassering vil fremkomme av elektrotegninger. På terrasse/balkong vil det leveres lyspunkt inklusive armatur.

De fleste elektriske punkter er plassert på vegg, med tilhørende bryter ved dør. Stikkontakter plasseres over gulvlist samt oppunder himling.

Sikringsskap og tele/datastyringsenhet vil plasseres i entre/gang, men annen plassering kan forekomme. Strømmåler for leiligheten vil plasseres i fellesareal. Det elektriske anlegget leveres i henhold til gjeldene regler og forskrifter - NEK 400.

Tele/data
Fiber og TV signaler leveres av Telenor. Det er medtatt røranlegg til multimedia kontakter på angitte uttak. Det leveres 1 stk. multimedia uttak i stue, samt tomrørsanlegg avsluttet i boks med dekklokk i et av soverommene i leilighetene. Plassering av uttak vil bli angitt på elektrotegning som vil foreligge når bygget er ferdig prosjektert.

Porttelefon
Det monteres digital porttelefon med kamera ved hovedinngangsparti, med tilhørende mobilapplikasjon for beboer. Ringeknapp utenfor leilighetsdøren. Leiligheter med direkte adkomst fra bakkeplan vil få ringeknapp ved dør.

Tegninger av tekniske anlegg
De tekniske anlegg med føringsveier blir ikke angitt på salgstegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering og utforming av føringsveier kan endres frem til ferdigstillelse.

Alternative planløsninger

Noen av leilighetene har en fleksibilitet i forhold til antall soverom. Det kan bygges et ekstra soverom på bekostning av stueareal, eller fjerne et soverom tilliggende stue for å øke stuearealet. Dette er en tidsbegrenset tilvalgsmulighet som må velges innen frister satt av totalentreprenør.

Parkeringskjeller

Elbillader kan leases eller kjøpes direkte av Elaway, for leilighetene som har kjøpt parkeringsplass. 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass. I parkeringskjeller leveres asfalt på gulv med grusrenne langs yttervegger. Innvendige vegger og himling i støvbundet, lys betong. Fri kjørehøyde i kjørebane vil være ca. 2,1 - 2,2 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner kan forekomme.

LILLE GARTNER LØKKEN

Fellesarealer

Inngangsparti
Gulv flislegges med Sandfargede fliser i størrelse 30x30 cm.

Himlinger vil i hovedsak ha T-profil 600x600mm systemhimling eller malt betonghimling. Under trapper, trappevanger og mellom repos leveres malt betonghimling. I boder og bodarealer vil det være støvbundet betong/malt gips. Veggene blir malt, men det kan forekomme områder med detaljer som plater/fliser/treverk eller lignende.

Det vil bli etablert felles postkassesystem i hovedinngangen for hver oppgang. Ved krav fra postvesenet eller om det er hensiktsmessig for å frigjøre plass, kan postkasser bli plassert samlet et sentralt sted på området.

Trapper, trapperom og ganger
Flislagte gulv med sokkelflis. Vegger blir sparklet malt eller synlig betong i farger valgt i samarbeid med arkitekt.

Heis
Heis vil ha innvendig speil og plater på vegg samt downlights i tak. Fargevalg velges i samarbeid med utbygger/arkitekt.

Sykkelparkering
Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering.

Avfallshåndtering
Det vil bli nedgravde containere for håndtering av avfall iht kommunens/renovasjonsetatens krav. Plassering av containere kan avvike fra plassering vist i utomhusplan.

Utvendige fellesarealer
Fremkommer av utomhusplan. Det vil kunne forekomme endringer eller avvik der tilpasninger blir nødvendig etter detaljprosjektering.

Skjermende beplantning ved markterrasser og uteområde er ment for å illustrere og vil ikke bli levert.

Grøntområder vil bli tilsådd iht. utomhusplan. Adkomst til parkeringskjeller asfalteres, internveier på eiendommen asfalteres. Videre leveres dempet utebelysning, sykkelstativ og mindre lekeareal. Utekran vil bli plassert i detaljfasen, der det er hensiktsmessig.

Samtlige utgifter til drift- og vedlikehold samt kommunale avgifter for fellesområdene er sameiets ansvar.

LILLE GARTNER LØKKEN

Tilvalgsmuligheter

Det vil bli mulighet for tilvalg ved å velge stilpakke samt sette sitt personlige preg på leilighetene. Alle tilvalg gjøres i MinAxerbolig, som er en digital plattform for tilvalg og kommunikasjon med utbygger.

I forhold til fremdrift på prosjektet vil det være tidsfrister for når tilvalg må være utført, slik at dette stemmer med bestillingstider og fremdrift på prosjektet. Eventuelle tilvalg skal betales fullt ut til utbygger i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg uten at den generelle standarden forringes. Utomhusplanen for prosjektet er ment for å illustrere tomtens og fellesarealenes planlagte opparbeidelse, og vil kunne avvike fra det som blir utført. Det vil også kunne forekomme endringer gjennom detaljprosjektering.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriellet vil vise forhold som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, herunder møblering, kjøkkenløsninger, garderobeløsninger, fargevalg, dør- og vindusform, samt bygningsmessige detaljer som bl.a. fasadedetaljer, detaljer i fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeareal/utstyr, fargesetting etc.

Tegninger i prospekt viser ikke den reelle leveransen, bl.a. er sjakter og VVS føringer ikke inntegnet med endelig løsning eller dimensjon. Salgstegningene i prospekt er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget samt krav til bæring, isolasjonskrav, osv.

Bergen 20.05.2024

axer

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Dato	LOV-1992-07-03-93
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2019-06-07-20 fra 01.01.2022
Ikrafttredelse	01.01.1993
Rettet	04.04.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming)
Korttittel	Avhendingslova – avhl

Kapitteloversikt:

Kapittel 1. Allmenne føresegner (§§ 1-1 - 1-3)

Kapittel 2. Førebuing og gjennomføring av avhendinga m m (§§ 2-1 - 2-11)

Kapittel 3. Tilstand og tilhøyrsle (§§ 3-1 - 3-10)

Kapittel 4. Kjøparens krav ved avtalebrot på seljarens side (§§ 4-1 - 4-19)

- Forseinking (§§ 4-1 - 4-7)
- Manglar (§§ 4-8 - 4-16)
- Retts- og rådvaldsmanglar m. m. (§§ 4-17 - 4-18)
- Reklamasjon (§4-19)

Kapittel 5. Seljarens krav ved avtalebrot på kjøparens side (§§ 5-1 - 5-7)

Kapittel 6. Fellesføresegner om forventa avtalebrot m m (§§ 6-1 - 6-3)

Kapittel 7. Fellesføresegner om skadebot. Renter (§§ 7-1 - 7-3)

Kapittel 8. Ikraftsetjing. Endringar i andre lover (§§ 8-1 - 8-2)

Kapittel 1. Allmenne føresegner

§ 1-1. *Kva lova gjeld*

(1) Lova gjeld avhending av fast eigedom når avhendinga skjer ved frivillig sal, byte eller gåve. Som fast eigedom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretningar som er varig forbundne med grunnen. Lova gjeld og avhending av sameigepart i fast eigedom, av eigarseksjon (eigarleilegheit m. m.) og av tomtefesterett.

(2) Lova gjeld ikkje avtalar som er omfatta av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

(3) Ved samansett avtale som gjeld avhending av fast eigedom saman med oppføring av bygning eller anna yting frå seljaren, gjeld lova berre for avhendingsdelen. Dersom tillegget til avhendinga utgjer ein uvesentleg del, gjeld lova så langt ho høver likevel for heile avtala.

(4) Avtale om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a skal ikkje reknast som avhending av fast eigedom. Ved slikt vidaresal til ein forbrukar, kan vidareseljaren likevel ikkje krevje utbetalt vederlag for retten som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med entreprenøren (meirverdi), før kjøparen har overteke bustaden og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom entreprenøren ikkje fullfører arbeidet, fell kjøparen si plikt til å betale slik meirverdi bort. Føresegnene i andre og tredje punktum kan ikkje fråvikast ved avtale.

(5) Ved byte vert kvar part rekna som seljar av den eigedomen parten let frå seg og kjøpar av den eigedomen som kjem i byte.

(6) Ved gåve gjeld berre §§ 1-3, 2-1, 2-3, 2-4 tredje ledd, 2-5 og 5-3 andre, fjerde og femte ledd. For givaren gjeld det som er fastsett for seljar, og for mottakaren det som er fastsett for kjøpar.

0 Endra med lover 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, nytt fjerde ledd gjeld berre for avtalar om vidaresal som er inngått etter 1 juli 2011), 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 1-1a. *Andel i burettslag*

(1) Lova gjeld tilsvarande for avtalar om avhending av andel i burettslag og avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

(2) Dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, skal avtalen opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

(3) Likt med andel i burettslag skal reknast registrert rett til bustad etter lov om burettslag § 2-13 andre ledd.

(4) Pantetrygd etter § 2-9 skal gjelde andelen. Panteretten får rettsvern etter same reglar som for rettsstiftingar i andelen elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011, etter res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1-2. *Høvet til å fråvike lova, forbrukarkjøp*

(1) Når ikkje anna er særskilt sagt i lova, kan lova fråvikast ved avtale.

(2) Lova kan ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd. Ved andre forbrukarkjøp kan § 1-1a andre ledd, § 1-3, § 2-6 første ledd tredje punktum, § 3-3, §§ 3-7 til 3-10, §§ 4-1 til 4-19, §§ 6-1 til 6-3 og §§ 7-1 til 7-3 ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen.

(3) Med forbrukarkjøp er meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

0 Endra med lover 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998), 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413), 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1-3. *Avtaleform*

Avtale om avhending av fast eigedom kan gjerast skriftleg eller munnleg. Er avtala gjort munnleg, skal ho setjast opp skriftleg når ein av partane krev det.

Kapittel 2. Førebuing og gjennomføring av avhendinga m m

§ 2-1. *Oppmålingsforretning og matrikkelføring*

Krev fullføring av salet at det blir halde oppmålingsforretning og sett fram krav om matrikkelføring, skal seljaren syte for dette så snart avtala er bindande.

0 Endra med lov 17 juni 2005 nr. 101 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 600).

§ 2-2. *Klargjering for overtaking*

Når kjøparen overtek bruken av eigedomen, skal romma vere rydda og reingjorte. Eigedomen skal også elles vere rydda.

§ 2-3. *Heimelsoverføring og overtakingstid*

Når kjøparen har oppfylt sine skyldnader etter avtala, kan kjøparen krevje skøyte av seljaren. På same vilkår kan kjøparen krevje å overta bruken av eigedomen ved tredje månadsskifte etter at avtala vart bindande.

§ 2-4. *Vågnaden for eigedomen*

(1) Når vågnaden for eigedomen er gått over på kjøparen, fell ikkje kjøparens plikt til å svare heile kjøpesummen bort ved at eigedomen vert øydelagt eller skada som følgje av ei hending som seljaren ikkje svarer for.

(2) Vågnaden går over på kjøparen når kjøparen har overteke bruken av eigedomen. Får seljaren ikkje overlate bruken til fastsett tid, og årsaka ligg hos kjøparen, har kjøparen vågnaden frå det tidspunkt kjøparen kunne ha fått overteke bruken.

(3) Har seljaren forsikra eigedomen mot øydelegging eller skade som nemnt i fyrste ledd, har kjøparen retten etter forsikringsavtala dersom eigedomen vert øydelagt eller skadd etter at avhendingsavtala vart bindande, med mindre seljaren kan seie seg løyst frå avhendingsavtala. Seljaren har plikt til å føre over retten etter forsikringsavtala når kjøparen krev det og kjøparen sjølv har oppfylt sine skyldnader etter avhendingsavtala.

§ 2-5. *Avkasting og kostnader*

Seljaren har retten til avkasting eigedomen gir til det tidspunkt kjøparen overtek bruken av eigedomen. Til same tidspunkt svarer seljaren for kostnadene ved eigedomen. Førre punktum gjeld likevel ikkje der seljaren ikkje får overlate bruken til fastsett tid, og årsaka ligg hos kjøparen.

§ 2-6. *Salskostnader*

(1) Seljaren ber alle kostnadene med å gjere eigedomen ferdig for sal. Det gjeld òg kostnadene til oppmålingsforretning og matrikkelføring, og sakkunnig hjelp til dette. Seljaren ber òg vederlag etter burettslagslova § 4-6 og eierseksjonsloven § 63 a.

(2) Er det nytta meklar, skal kostnadene til denne berast av den av partane som har gitt meklaren oppdraget.

(3) Kjøparen ber andre kostnader ved kjøpet, slik som til dømes dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kostnadene ved konsesjonsførehaving.

0 Endra med lover 25 apr 2008 nr. 11 (ikr. 1 juli 2008 iflg. res. 25 apr 2008 nr. 413), 17 juni 2005 nr. 101 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 600, som endra med res. 4 des 2009 nr. 1453), 20 jan 2012 nr. 7 (ikr. 20 jan 2012 iflg. res. 20 jan 2012 nr. 36), 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 2-7. *Tilsyn med eigedomen*

(1) Tek ikkje kjøparen over bruken av eigedomen til fastsett tid, har seljaren plikt til slikt forsvarleg tilsyn med eigedomen som er rimeleg etter tilhøva.

(2) Vil kjøparen seie seg løyst frå avtala etter å ha overteke bruken av eigedomen, har kjøparen likevel plikt til slikt forsvarleg tilsyn med eigedomen som er rimeleg etter tilhøva.

(3) Den som har tilsyn med eigedomen etter fyrste eller andre ledd, har rett til dekning av forsvarlege kostnader i samband med tilsynet.

§ 2-8. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gir melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gitt i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 2-9. *Pantetrygd*

Dersom kjøparen har betalt heile eller delar av kjøpesummen, men ikkje fått heimel til eigedomen eller overteke bruken av han, har kjøparen panterett i eigedomen til trygd for kravet om tilbakeføring av ytt vederlag. Med omsyn til rettsvern og tinglysing gjeld pantelova § 6-1 fjerde ledd.

0 Endra med lov 20 juni 2003 nr. 45 (ikr. 1 juli 2003 iflg. res. 20 juni 2003 nr. 712).

§ 2-10. *Regulering og avløysing av terminvis betaling*

(1) Skal kjøparen betale med ein terminvis pengesum der denne ikkje er avdrag på kjøpesum, kan kvar av partane krevje pengesummen regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan avtala vart inngått, med mindre partane tvillaust har avtalt at pengesummen skal stå uendra eller har avtalt regulering på annan måte.

(2) Partane kan krevje den terminvise pengesummen avløyst med ein eingongssum når det er gått 50 år eller meir sidan avtala vart inngått. Avløysingssummen skal setjast til kapitalverdien av den årlege terminvise ytinga etter regulering på avløysingstida.

(3) Kongen kan i forskrift fastsetje kva for multiplikatorar som skal nyttast når pengesummen vert regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, jf. fyrste ledd, og kva for rente som skal leggjast til grunn når ein skal finne kapitalverdien, jf. andre ledd.

0 Føyd til med lov 20 des 1996 nr. 106 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 8 juni 2001 nr. 571).

§ 2-11. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Ved sal av ny eigarbustad eller fritidsbustad som vert seld innan seks månader etter fullføringa av bustaden, skal seljaren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såframt seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd og kjøparen er forbrukar.

0 Føyd til med lov 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

Kapittel 3. Tilstand og tilhøyrsle

§ 3-1. *Innleiande føresegn om manglar*

(1) Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.

(2) Ved vurderinga av om eigedomen har ein mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.

(3) Seljaren svarer og for ein mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved eigedomen fram til eit seinare tidspunkt.

(4) Kjøparen må sjølv dekke tap og kostnadar ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner om ikkje anna er sagt i lova. Dette gjeld likevel ikkje avtalar der ein bygning er seld som ny. Departementet kan i forskrift justere beløpet i fyrste punktum ved vesentlege endringar i pengeverdien.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 3-2. *Generelle krav til tilstanden*

(1) Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.

(2) Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

(3) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har eigedomen ein mangel om han ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for eigedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 3-3. *Arealsvikt*

(1) Har eigedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ein mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, eller desse har bore seg særleg klanderverdig åt.

(2) Det er ein mangel dersom bygningar på eigedomen har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, så framt avviket er større enn to prosent og utgjer minst ein kvadratmeter. Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 3-4. *Allment om tilhøyrsle*

(1) Så langt ikkje anna følgjer av avtale, skal eigedomen for ikkje å ha ein mangel, ha slike ting og rettar som tilhøyrsle som er nemnt i andre ledd og §§ 3-5 og 3-6. Når det er tvil om noko er tilhøyrsle, skal det leggjast vekt på om det gjeld noko som er uhøveleg å flytte, som er nødvendig til bruk på eigedomen, eller som best kan nyttast der.

(2) Som tilhøyrsle vert mellom anna rekna:

a. Ting som er på eigedomen og som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal vere der.
b. Ting som er kosta med offentlege tilskot særskilt til bruk på eigedomen.
c. Faste tilstellingar som er kosta med midlar som det offentlege har bunde til bruk på eigedomen.
d. Sameigepart, bruksrett, part i sams driftsting og driftstiltak, og medlemskap i samvirkeføretak, når dette ligg til eigedomen.
e. Ikkje-forfalne festeavgifter og andre ikkje-forfalne krav knytt til eigedomen.

0 Endra med lover 29 juni 2007 nr. 81 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 23 nov 2007 nr. 1287), 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 3-5. *Særskilt tilhøyrsle til bustadhus m. m.*

Til eit bustadhus og ein bygning til hotell, restaurant, kontor eller anna forretningsdrift, høyrer varig innreiing og utstyr som anten er fast montert eller som er særskilt tilpassa bygningen. Dette gjeld mellom anna faste anlegg og installasjonar for oppvarming, faste elektriske installasjonar, faste antenner, faste golvteppe, dobbeltvindauge, innebygde kjøkkenapparat og -maskinar og andre innebygde ting.

§ 3-6. *Særskilt tilhøyrsle til landbrukseigedom*

Til ein landbrukseigedom høyrer driftsplanar, reiskap og utstyr som anten er fast montert eller særskilt tilpassa eigedomen. Køyregreier med tilhøyrande reiskap følgjer ikkje med.

§ 3-6 a. *Grunn ved vassdrag*

Ved avhending av grunn som støyter til vassdrag, følgjer den delen av vassdraget som ligg til, med så langt ikkje anna følgjer av avtale.

0 Føyd til med lov 24 nov 2000 nr. 82 (ikr. 1 jan 2001 iflg. res. 24 nov 2000 nr. 1169).

§ 3-7. *Manglande opplysning om eigedomen*

Eigedomen har ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 3-8. *Uriktig opplysning om eigedomen*

(1) Eigedomen har ein mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 3-9. *Eigedom selt «som han er» eller liknande*

(1) Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedomen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 3-10. *Synfaring og anna forundersøking. Tilstandsrapportar og andre salsdokument*

(1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøparen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane.

(2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(3) Fyrste og andre ledd gjer inga innskrenking i § 3-7 om manglande opplysning om eigedomen.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

Kapittel 4. Kjøparens krav ved avtalebrot på seljarens side

Forseinking

§ 4-1. *Innleiande føresegn*

(1) Gir ikkje seljaren frå seg skøyte eller bruken av eigedomen til rett tid, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen

a. krevje oppfylling etter § 4-2,
b. heve etter § 4-3,
c. krevje skadebot etter § 4-5,
d. halde tilbake kjøpesummen etter § 4-6.

(2) Med unntak av § 4-3 andre ledd gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver der seljaren ikkje i tide oppfyller andre skyldnader etter avtala.

§ 4-2. *Rett til oppfylling*

(1) Kjøparen kan halde fast ved avtala og krevje at seljaren oppfyller skyldnadene sine. Dette gjeld likevel ikkje dersom oppfyllinga er hindra av omstende som seljaren ikkje kan overvinne, eller oppfyllinga vil føre til så stor ulempe eller kostnad for seljaren at det vil stå i vesentleg mishøve til kjøparens interesse i at seljaren oppfyller.

(2) Kjøparen taper retten til å krevje oppfylling dersom kjøparen ventar urimeleg lenge med å setje fram kravet.

§ 4-3. *Heving*

(1) Kjøparen kan heve avtala dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot.

(2) Kjøparen kan og heve dersom seljaren ikkje overlet bruken av eigedomen innan ein rimeleg tilleggsfrist som kjøparen fastset. Før tilleggsfristen er ute kan kjøparen ikkje heve, med mindre seljaren har sagt at bruken ikkje vil verte overlate til kjøparen innan fristen.

(3) For at kjøparen skal kunne heve etter fyrste eller andre ledd, må eigedomen ikkje ha vorte forringa medan kjøparen har vågnaden. Heving kan likevel skje når årsaka til forringinga er ei tilfeldig hending eller andre omstende kjøparen ikkje har vågnaden for, eller tiltak som er gjorde før kjøparen vart eller burde vorte merksam på det omstende som ligg til grunn for hevinga. Kjøparen taper heller ikkje retten til å heve dersom kjøparen yter seljaren vederlag for verdminken.

§ 4-4. *Verknadene av heving*

(1) Vert avtala heva, fell kvar parts plikt til å oppfylle bort.

(2) Er avtala heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få tilbake det som er ytt. Ein part kan likevel halde tilbake det som er motteke inntil den andre parten gir frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje vert gitt fullgod trygd for kravet.

§ 4-5. *Skadebot*

(1) For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av forseinkinga utan at det ligg føre skyld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at forseinkinga oppstod på grunn av ei hindring utanfor seljarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at seljaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at seljaren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

(2) Ligg årsaka til forseinkinga hos ein tredjeperson som seljaren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle avtala, er seljaren ansvarsfri berre om tredjepersonen og ville vere ansvarsfri etter føresegnene i fyrste ledd.

(3) Seljaren er fri for ansvar så lenge hindringa varer. Fell hindringa bort, kan ansvar gjerast gjeldande frå då av dersom seljaren framleis plikter å oppfylle men ikkje gjer det.

(4) Dersom forseinkinga eller tapet har årsak i skyld på seljarens side, kan kjøparen krevje skadebot både for direkte og indirekte tap.

§ 4-6. *Tilbakehaldsrett*

Har kjøparen krav som følgje av forseinkinga, kan kjøparen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 4-7. *Opplysningsplikt om hindring*

Dersom seljaren vert hindra i å oppfylle avtala til rett tid, skal seljaren gi kjøparen melding om hindringa og kva slags følgjer hindringa vil få for oppfyllinga. Dersom seljaren ikkje gir kjøparen slik melding innan rimeleg tid etter at seljaren vart eller burde vorte kjent med hindringa, kan kjøparen krevje skadebot for tap som kunne vore unngått om kjøparen hadde fått melding i tide.

Manglar

§ 4-8. *Innleiande føresegn*

(1) Ligg det føre ein mangel ved eigedomen, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen

a. krevje retting etter § 4-10,
b. krevje prisavslag etter § 4-12,
c. heve etter § 4-13,
d. krevje skadebot etter § 4-14,
e. halde tilbake kjøpesummen etter § 4-15.

(2) Føresegnene om manglar gjeld tilsvarande så langt dei høver for andre feil ved seljarens oppfylling.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 4-9. *Kjøparens undersøking etter overtaking*

Etter at kjøparen har overteke bruken av eigedomen, skal kjøparen så snart det er rimeleg høve til det, undersøkje eigedomen slik god skikk tilseier.

§ 4-10. *Retting av manglar*

(1) Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eigedomen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.

(2) Har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren. Det same gjeld ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.

(3) Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogeleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. Krenking av retten etter fyrste ledd hindrar ikkje eit krav frå kjøparen om skadebot, men kjøparen kan måtte bere delar av tapet etter § 7-2 fyrste ledd. Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøparen krevje skadebot for forsvarlege kostnader ved å få mangelen retta.

0 Endra med lover 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998), 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 4-11. *Melding om krav på retting*

Kjøparen taper kravet på retting dersom kjøparen ikkje gir seljaren melding om kravet saman med reklamasjonen etter § 4-19, eller innan rimeleg tid etter denne. Kravet kan likevel gjerast gjeldande dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

§ 4-12. *Prisavslag*

(1) Har eigedomen ein mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

(2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 4-13. *Heving*

(1) Kjøparen kan heve avtala dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot.

(2) Kjøparen taper retten til å heve dersom kjøparen ikkje gir seljaren melding om heving innan rimeleg tid etter at kjøparen vart kjent eller burde vorte kjent med mangelen, eller etter at fristen som måtte følgje av krav eller melding etter §§ 4-10 og 4-11 har gått ut. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(3) §§ 4-3 tredje ledd og 4-4 gjeld tilsvarande.

§ 4-14. *Skadebot*

(1) For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av mangelen utan at det ligg føre skyld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at årsaka til mangelen er ei hindring som nemnt i § 4-5 fyrste ledd. Føresegnene elles i § 4-5 gjeld tilsvarande.

(2) Dersom mangelen eller tapet har årsak i skyld på seljarens side, eller at eigedomen allereie på avtaletida ikkje var i samsvar med garanti frå seljaren, kan kjøparen krevje skadebot både for direkte og indirekte tap.

§ 4-15. *Tilbakehaldsrett*

Har kjøparen krav som følgje av mangelen, kan kjøparen halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 4-16. *Krav mot tidlegare seljar og anna avtalepart*

(1) Kjøparen kan gjere krav på grunn av ein mangel gjeldande mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren.

(2) Kjøparen må gi tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart melding om kravet innan reklamasjonsfristen som gjeld for same kravet mot seljaren, og seinast innan fristen for reklamasjon som gjeld i forholdet mellom seljaren og dei tidlegare avtalepartane.

(3) Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande.

0 Endra med lover 13 juni 1997 nr. 43 (ikr. 1 juli 1998), 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

Retts- og rådvaldsmanglar m. m.

§ 4-17. *Rettsmanglar m. m.*

(1) Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i eigedomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande dersom det ikkje følgjer av avtala at kjøparen skal overta eigedomen med dei avgrensingane som følgjer av tredjepersonens rett. Kjøparens rett til å krevje retting etter § 4-10 og beløpsgrensa i § 3-1 fjerde ledd gjeld likevel ikkje.

(2) Kjøparen kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at eigedomen tilhøyrte ein annan enn seljaren då avtala vart inngått, og kjøparen var i aktsam god tru.

(3) Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i eigedomen og dette vert motsagt frå seljaren, gjeld føresegnene i fyrste og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 4-18. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

Hefter det offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande. Føresegna i § 3-1 fjerde ledd gjeld likevel ikkje.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

Reklamasjon

§ 4-19. *Reklamasjon*

(1) Kjøparen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøparen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.

(2) Reklamasjon kan likevel seinast skje 5 år etter at kjøparen har overteke bruken av eigedomen, dersom ikke seljaren ved garanti eller avtale har teke på seg ansvar for lengre tid.

(3) Seljaren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(4) Retten til å gjere avtalebrotet gjeldande kan også bli tapt etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

Kapittel 5. Seljarens krav ved avtalebrot på kjøparens side

§ 5-1. *Innleiande føresegn*

(1) Dersom kjøparen ikkje betaler eller oppfyller andre skyldnader etter avtala, utan at dette står på seljaren eller omstende seljaren har vågnaden for, kan seljaren

a. krevje oppfylling etter § 5-2,
b. heve etter § 5-3,
c. krevje skadebot etter § 5-4,
d. halde tilbake ytinga etter § 5-5,
e. krevje renter etter § 7-3.

(2) Dersom kjøparen ikkje tek over eigedomen i samsvar med lova eller avtala, og utan at dette står på seljaren eller omstende denne har vågnaden for, gjeld føresegnene i §§ 5-3 andre, tredje og fjerde ledd og 5-4 andre ledd.

§ 5-2. *Rett til oppfylling*

(1) Seljaren kan halde fast ved avtala og krevje at kjøparen betaler kjøpesummen. Dette gjeld likevel ikkje så lenge betaling vert hindra av stans i betalingsformidlinga eller andre omstende utanfor kjøparens kontroll og som kjøparen ikkje kan overvinne. Har seljaren ikkje gitt skøyte eller overlate bruken av eigedomen til kjøparen, taper seljaren retten til å krevje oppfylling om seljaren ventar urimeleg lenge med å setje fram kravet.

(2) Om seljarens rett til å krevje at kjøparen oppfyller andre skyldnader enn betaling av kjøpesummen, gjeld § 4-2 tilsvarande.

§ 5-3. *Heving*

(1) Seljaren kan heve avtala dersom forseinking med betalinga inneber eit vesentleg avtalebrot.

(2) Seljaren kan og heve avtala når kjøparen ikkje oppfyller andre skyldnader enn betaling av kjøpesummen, og avtalebrotet er vesentleg. Seljaren kan på same vilkåra heve når kjøparen ikkje overtek eigedomen og seljaren har ei særleg interesse i å verte kvitt eigedomen.

(3) Vidare kan seljaren heve når kjøparen ikkje betaler innan ein rimeleg tilleggsfrist som seljaren har sett for betalinga, eller ikkje overtek eigedomen innan ein frist seljaren har sett i tilfelle der seljaren har ei særleg interesse i å verte kvitt eigedomen. Før tilleggsfristen er ute kan seljaren ikkje heve, med mindre kjøparen har sagt at kjøparen ikkje vil oppfylle innan fristen.

(4) Seljaren kan ikkje heve etter at skøyte er tinglyst eller gitt kjøparen, eller kjøparen har overteke bruken av eigedomen, med mindre det gjeld brot på avtale om naturalyting, husvære eller liknande personleg rett som kjøparen måtte vite hadde særleg vekt for seljaren. Hevingsretten står og ved lag om seljaren har teke atterhald om det, eller kjøparen ikkje held fast ved avtala.

(5) Om verknadene av heving gjeld § 4-4 tilsvarande.

§ 5-4. *Skadebot*

(1) Seljaren kan krevje skadebot for tap på grunn av forseinka betaling. Dette gjeld likevel ikkje så langt kjøparen godtgjer at forseinkinga oppstod på grunn av stans i betalinga eller ei hindring utanfor kjøparens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at kjøparen kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at kjøparen kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa. § 4-5 andre og tredje ledd gjeld tilsvarande. For krav på rente og skadebot for rentetap gjeld § 7-3.

(2) Seljaren kan krevje skadebot etter føresegnene i § 4-5 for det tap seljaren lid som følgje av at
a. kjøparen ikkje oppfyller ein annan skyldnad enn betaling av kjøpesummen, eller
b. kjøparen ikkje i rett tid tek over eigedomen i tilfelle der seljaren har ei særleg interesse i å verte kvitt eigedomen.

§ 5-5. *Tilbakehaldsrett*

Har seljaren ikkje gitt kjøparen utsetjing med betalinga eller oppfyllinga av andre skyldnader, plikter ikkje seljaren å gi skøyte eller overlate bruken av eigedomen utan at kjøparen oppfyller sine skyldnader.

§ 5-6. *Opplysningsplikt om hindring*

Dersom kjøparen vert hindra i å oppfylle avtala til rett tid, skal kjøparen gi seljaren melding om hindringa og kva slags følgjer hindringa vil få for oppfyllinga. Dersom kjøparen ikkje gir seljaren slik melding innan rimeleg tid etter at kjøparen vart eller burde vorte kjent med hindringa, kan seljaren krevje skadebot for tap som kunne vore unngått om seljaren hadde fått melding i tide.

§ 5-7. *Frist for å heve og krevje skadebot*

(1) Når kjøpesummen er betalt, kan seljaren ikkje heve avtala med mindre seljaren gir kjøparen melding om det
a. ved forseinking; før seljaren fekk vite om oppfyllinga frå kjøparens side, eller
b. ved anna avtalebrot; innan rimeleg tid etter at seljaren vart eller burde vorte kjent med avtalebrotet, eller etter at ein rimeleg tilleggsfrist etter § 5-3 tredje ledd er gått ut.

(2) Seljaren må gi kjøparen melding innan rimeleg tid for å kunne gjere eit krav om skadebot gjeldande.

Kapittel 6. Fellesføresegner om forventa avtalebrot m m

§ 6-1. *Stansing ved forventa avtalebrot*

(1) Ein part kan stanse oppfyllinga og halde ytinga si tilbake, dersom det etter at avtala er inngått, framgår av den andre partens handlemåte, eller av ein alvorleg svikt i betalingsevna eller evna til å oppfylle, at denne ikkje kjem til å oppfylle ein vesentleg del av skyldnadene sine.

(2) Ein part som stanser oppfyllinga, må straks varsle den andre. Blir varsel ikkje gitt, kan den andre parten krevje skadebot for tap som kunne ha vore unngått om varsel var gitt.

(3) Ein part som har stansa oppfyllinga, må halde fram å oppfylle dersom den andre parten gir fullgod trygd for si oppfylling.

§ 6-2. *Heving ved forventa avtalebrot*

Er det før tida for oppfylling klårt at avtala vil bli broten på ein måte som ville gi ein part rett til å heve, kan denne heve avtala alt før tida for oppfylling. Heving kan avverjast dersom den andre parten straks gir fullgod trygd for at avtala vil bli oppfylt.

§ 6-3. *Insolvensførehaving*

Vert ein av partane teken under insolvensførehaving, gjeld føresegnene i dekningslova kapittel 7.

Kapittel 7. Fellesføresegner om skadebot. Renter

§ 7-1. *Omfanget av skadebota, indirekte tap*

(1) Når ein part kan krevje skadebot, skal skadebota svare til det økonomiske tapet parten har hatt som følgje av avtalebrotet. Dette gjeld likevel berre tap som den ansvarlege med rimeleg grunn kunne ha rekna med som ei mogeleg følgje av avtalebrotet.

(2) Der lova skil mellom direkte og indirekte tap, vert som indirekte tap rekna:
a. Tap som følgje av nedsett eller bortfallen produksjon eller omsetnad.
b. Tap som følgje av at eigedomen ikkje kan nyttast i samsvar med føresetnadene.
c. Tapt forteneste som følgje av at ein kontrakt med ein tredjeperson fell bort eller ikkje vert rett oppfylt.
d. Tap som følgje av skade på anna enn eigedomen sjølv, eller anna enn noko som har nær og direkte samanheng med det eigedomen etter føresetnadene skal brukast til.

(3) Føresegna i andre ledd om kva som skal reknast som indirekte tap gjeld ikkje kostnader ved
a. vanlege tiltak som kompenserer at eigedomen har ein mangel eller at seljaren ikkje gir frå seg skøyte eller overlet bruken av eigedomen til rett tid, eller
b. tiltak som avgrensar anna tap enn det som er nemnt i andre ledd.

0 Endra med lov 7 juni 2019 nr. 20 (ikr. 1 jan 2022 iflg. res. 11 juni 2021 nr. 1864).

§ 7-2. *Avgrensing av tapet. Lemping*

(1) Forsømer parten å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må parten sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

(2) Skadebota kan setjast ned dersom ho vil verke urimeleg for den ansvarlege parten ut frå omfanget av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og ut frå tilhøva elles.

§ 7-3. *Renter*

Vert kjøpesummen eller annan utestående sum ikkje betalt i tide, kan det krevjast rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Kapittel 8. Ikraftsetjing. Endringar i andre lover

§ 8-1. *Ikraftsetjing*

(1) Lova gjeld frå den dagen Kongen fastset.[1]

(2) Lova får berre verknad for avtaler som kjem i stand etter at ho tek til å gjelde. § 2-10 gjeld likevel òg for eldre avtaler.

0 Endra med lov 20 des 1996 nr. 106 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 8 juni 2001 nr. 571).

1 Frå 1 jan 1993 iflg. res. 18 sep 1992 nr. 676.

§ 8-2. *Endringar i andre lover*

Frå den tida lova tek til å gjelde, skal følgjande føresegner i andre lover endrast slik: – – –

Dato: 28.05.2025 06.44.47
Prosjekt: Lille Gartnerløkken
Bolig: 4-102 (Bygg 4)
Signert av: Roy André Thorsnes

Hei Roy André Thorsnes, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Salvie - Vår

Kjøkken tilvalg

Kjøkken tilvalg	kr 10 782,00
Totalt	**kr 10 782,00**

Stue/kjøkken

Kjøkken tilvalg

Elektro	kr 0,00
Totalt	**kr 0,00**

Stue/kjøkken

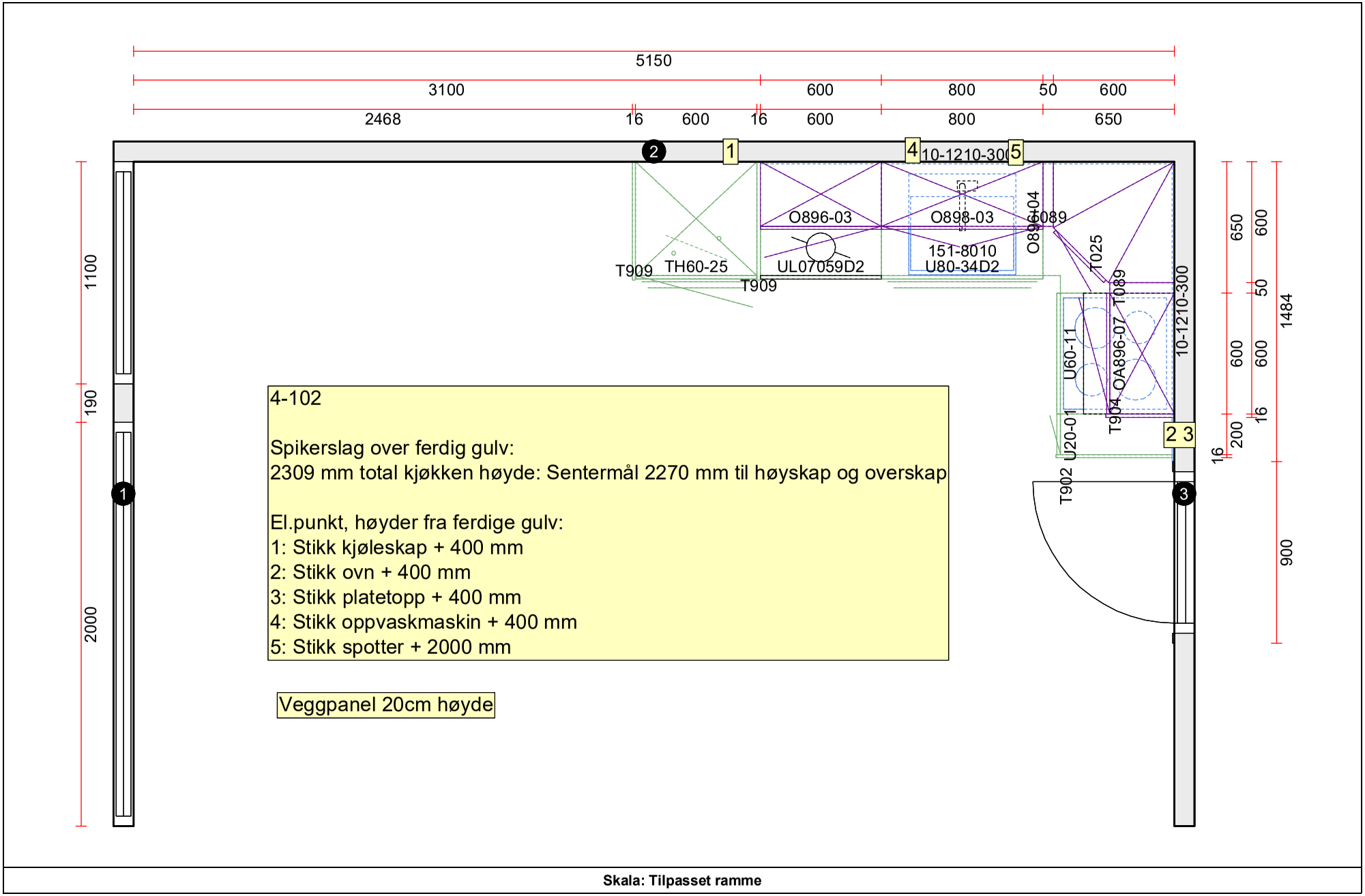
Totalt kr 10 782,00

Ved å signere for tilvalg aksepterer du brukervilkårene.

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website

Plantegning: 12208/140 Køkken - 4-102 Kjøkken **Skrevet ut: 13.08.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken

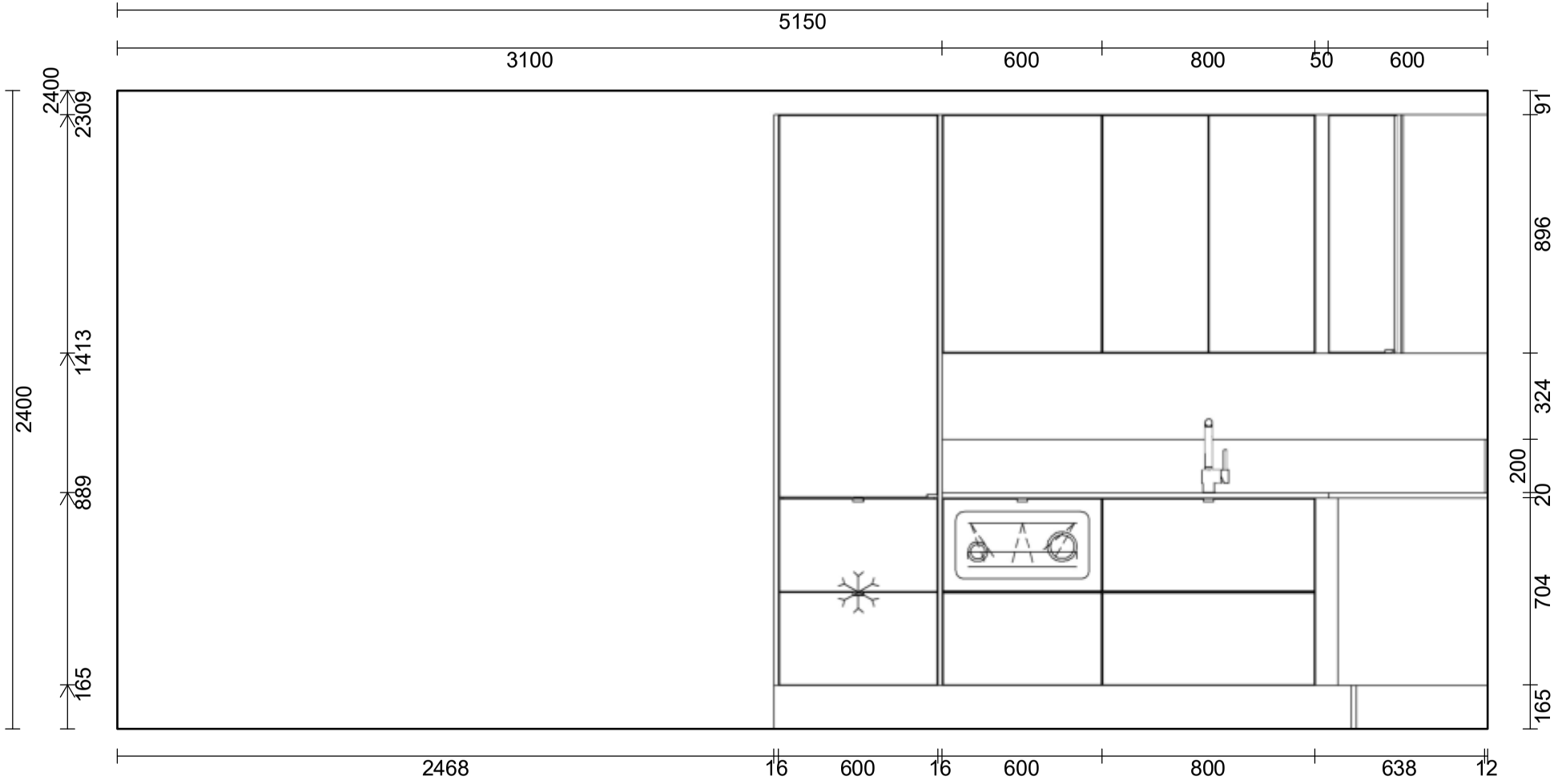


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: EVA ZACHARIASSEN Side:1 (1)

Oppriss: 12208/140 Køkken - 4-102 Kjøkken **Skrevet ut: 13.08.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken

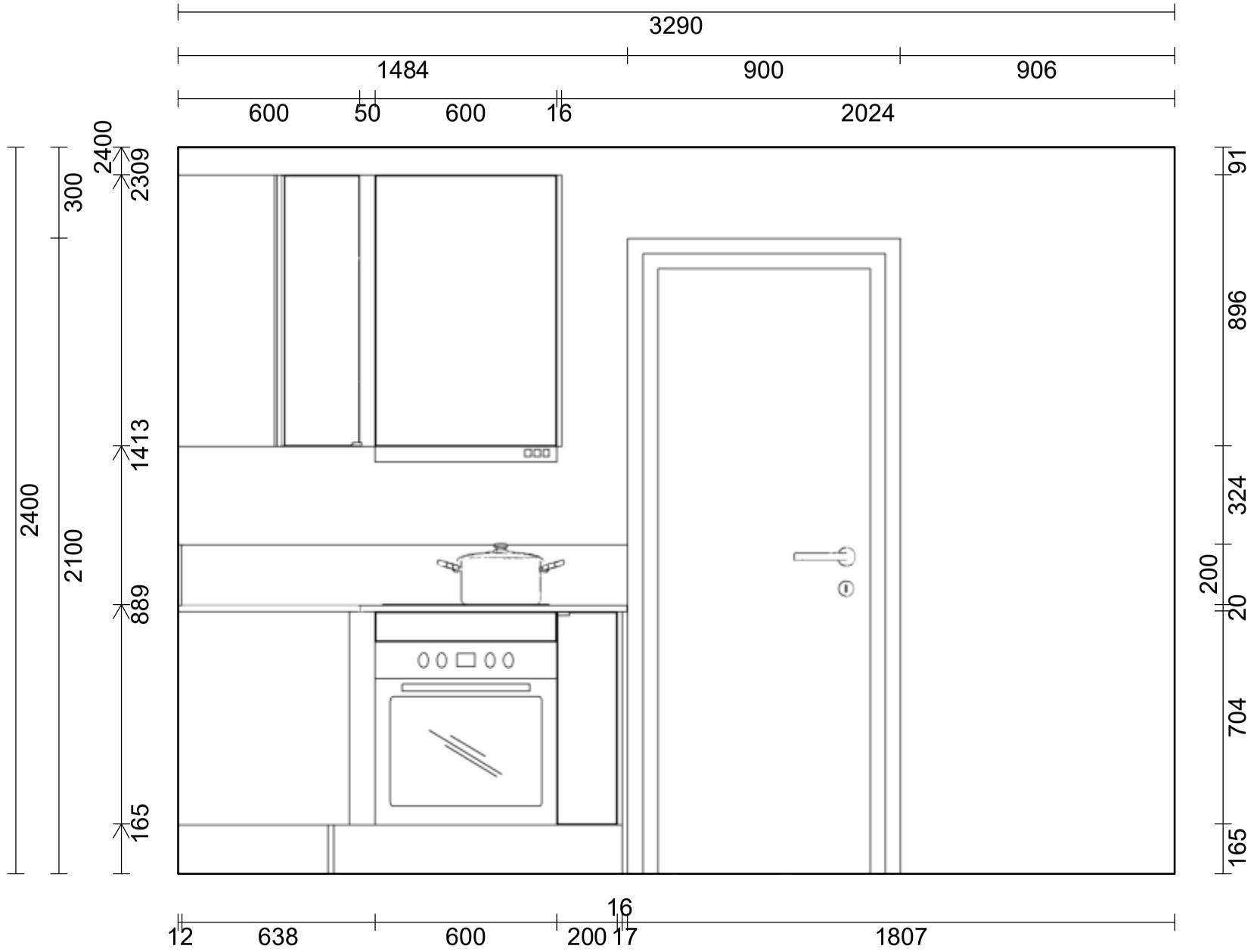


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: EVA ZACHARIASSEN Side:1 (1)

Oppriss: 12208/140 Køkken - 4-102 Kjøkken **Skrevet ut: 13.08.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: EVA ZACHARIASSEN Side:1 (1)

Perspektivtegning: 12208/140 Køkken - 4-102 Kjøkken **Skrevet ut: 13.08.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

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:
Salhusvegen 18 - B4-102
Gnr. 189 Bnr. 356 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
194-25-0338

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