PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

SANDSLIHOVDEN 32-36
S1-B308

Vedlegg

Salgsoppgave kontraktsposisjon

Kjøpekontrakt

Salgstegning

Tilvalg

Salgsoppgave prosjekt m vedlegg.

Budskjema

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Sandsli Stasjon Trinn 1 | S1-B308

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

	Fakta	
	Adresse	Sandslihovden 32-36, 5254 Sandsli
	Eiendomstype	Eierleilighet / Eierseksjon
	Tomt	Eiet / ca. 9 600 m2
	Arealer	BRA 62,7 m^2 / BRA-i 57,7 m^2
	Ansvarlig megler	Magnus Sandvåg // magnus.sandvaag@privatmegleren.no /Mob 95488037
	Oppdragsnummer	194-26.0050
		SALGET GJELDER SALG AV KONTRAKTSPOSISJON. DETTE MEDFØRER AT DET SOM SELGES ER EN RETT TIL Å TRANSPORTERES INN SOM NY KJØPER I DEN KONTRAKTEN SOM JOACHIM JØLLE HAR INNGÅTT MED UTBYGGER SANDSLI STASJON AS, HERUNDER OVERTAR KJØPER RETTER OG PLIKTER ETTER KONTRAKTEN MED UTBYGGER. DET VIL I DET FØLGENDE GIS INFORMASJON OM EIENDOMMEN / PROSJEKTET OG OM RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER I HENHOLD TIL DEN EKSISTERENDE KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I. VEDLAGT SALGSOPPGAVEN FØLGER KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I OG PROSPEKTET FOR PROSJEKTET. DET ER VESENTLIG FOR INTERESSENTER Å SETTE SEG INN I DE VEDLAGTE DOKUMENTENE.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Kort om prosjektet
	Prosjektet Sandsli Stasjon vil huse ca. 180 moderne leiligheter fordelt på 5 bygg. Bygg S1 og S2 huser næring på bakkeplan. De 5 bygningene vil være på henholdsvis 4 - 6 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong samt andel av felles takterrasse. Prosjektet, Sandsli Stasjon, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under byggene, hvor enkelte boliger vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets nordside, på fremsiden av bygg 3 og 4. Varelevering til næringsdelen vil skje fra vestsiden, fremsiden av bygg S1. Vi har nå for salg trinn 1 som består av bygg S1 og S2: Bygg S1 består av 34 eierleiligheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg S2 består av 60 eierleiligheter i bygg som går over 6 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra både nord og sørsiden av bygget, via en mellomgang. Det foregår fortsatt endringer i prosjektet Sandsli Stasjon. Byggetrinn 1 kan påvirkes noe. Byggherre tar forbehold om antall seksjoner/leiligheter, andel næring og parkering kan endres i videre utvikling av byggetrinnene. **Aktuell leilighet:** S1-B308 er 2-roms leilighet som ligger i 3. etasje.
	Adresse
	Prosjektnavn: Sandsli Stasjon – Trinn 1 Adresse: S1: Sandslihovden 36 A-D, 5254 Sandsli S2: Sandslihovden 32 A-D, 5254 Sandsli
	Betegnelse
	Gnr. 115, bnr. 141, 242 i Bergen kommune. Eiendommen vil innen overtagelse bli sammenføyd til et bnr. Byggene S1 og S2 (Trinn 1) vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sandsli Stasjon Hvert byggetrinn i prosjektet Sandsli Stasjon er planlagt å bli et eget eierseksjonssameie, dog tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli etablert med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet. Byggetrinn 2 og 3 (S3, S4 og S5) er organisering, ikke endelig avklart. Næringsarealer på bakkeplan planlegges seksjonert som selvstendige næringsseksjoner som også blir en del av eierseksjonssameiet. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.
	Eier av eiendommen / Utbygger
	Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av Nåbo AS
	Selger av kontraktsposisjonen

	Joachim Jølle, heretter benevnt som «selger»
	INFORMASJON OM TRANSPORTAVTALEN
	Selger har kjøpt en prosjektert bolig av Utbygger. Slike parter har inngått kjøpekontrakt (heretter benevnt «Kjøpekontrakt») med retter og forpliktelser for partene. Boligen er ikke ferdigstilt og ikke overtatt av Selger. Herunder er det retten til å overta posisjon som kjøper i Kjøpekontrakt som selges. Overdragelsen gjelder således kontraktsposisjonen, dvs. at kjøper transporteres inn i eksisterende kontrakt som Selger har med Utbygger. Oppfyllelsen av kontrakten man transporteres inn i skjer direkte mellom Utbygger og den som trer inn i kontrakten. Ved salg av kontraktsposisjonen fra en forbruker til en annen forbruker, kan videreselgeren ikke kreve utbetalt vederlaget for retten som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet med Utbyggeren (merverdien), før kjøperen av kontraktsposisjonen har overtatt boligen og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom Utbyggeren etter bustadoppføringskontrakten ikke fullfører arbeidet, faller kjøperen sin plikt til å betale slik merverdi til Selger av kontraktsposisjonen bort. Såfremt kjøper av kontraktsposisjonen får rettsvern og overtar boligen kan ikke kjøper av kontraktsposisjonen gjøre gjeldene mangel eller forsinkelsesbeføyelser mot selger av kontraktsposisjonen. Herunder må merverdien etter transportavtalen betales til Selgeren etter denne. Det er en forutsetning for overdragelse av kontraktsposisjonen at utbygger godkjenner at kjøper trer inn i kontrakten. Det vil bli utarbeidet en særskilt transportavtale mellom selger av kontraktsposisjonen og kjøper av denne. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at ytelsen som Selger av kontraktsposisjonen skal overføre ved denne handel er retten til å tre inn i kjøpekontrakten mellom Selger og Utbygger. Ytelsen fra selger er således overført ved signatur fra alle parter transportavtalen og ved at kjøper har overtatt rettighetene etter garantier stillet av entreprenøren etter bustadoppføringsloven eller nye garantier er utstedt i kjøpers navn. Videre at boligen er overlevert med rettsvern. Selger er således ikke ansvarlig for mulige feil eller mangler ved leiligheten. Dette vil eventuelt bli et forhold mellom Utbygger og kjøper og er Selger uvedkommende. Herunder har ikke kjøper rett til tilbakeholdelse av kjøpesum for retten til å tre inn i kontrakt ved feil, mangler, forsinkelse. Transportavtalen reguleres av avhendingslovens § 1-1, 4-ledd samt kjøpsloven.
	INFORMASJON OM KONTRAKTEN MAN TRER INN I
	Kontrakten man trer inn i er regulert av bustadoppføringsloven.
	Sørskilte rettigheter og forpliktelser etter kontrakten
	Selger har kjøpt retten til å få levert bolig S1-B308 i prosjektet Sandsli Stasjon av Sandsli Stasjon AS (i prospektet kalt utbygger). Sandsli Stasjon AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Sandsli Stasjon AS som selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg (delvis sladdet). Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Utbygger har stilt garantier etter bustadoppføringslovens § 12 og § 47. Dette er samlegarantier for prosjektet. Garantiene transporteres/noteres overført til kjøper av kontraktsposisjonen. Garantien etter § 12 er på kr. 113 400,- i byggetiden og kr. 189 000,- i inntil 5 år etter overtagelsen. Det stilles garantier for kjøpesum stor kr. 3 780 000,-, ikke for merverdien for retten til å tre inn i kontraktsposisjonen. Kjøper skal stille finansieringsbevis for kjøpesummen ovenfor utbygger. Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten.

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

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

Enkelte leiligheter under 50m2 kan være utformet slik at de ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. Konferer eiendomsmegler ved spørsmål.
Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten.

Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.
Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for Byggearbeidene

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

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

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

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Sandsli Stasjon omfatter flere byggetrinn som vil påvirke tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Det gjøres også oppmerksom på at det er ulik ferdigstillelse av bygg S1 og bygg S2 i første byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot selger.

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

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

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
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Eiendomsmegler MNEF: Magnus Sandvåg / Tel. 954 88 037
	Oppdragsnummer
	Oppdragsnummer: 194-25-0030
	Innhold
	Leiligheten ligger i byggets 2.etg går over et plan og inneholder følgende: Gang, bad, soverom, åpen stue/kjøkken og balkong. Det medfølger også en ekstern bod. For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse og bygningstegninger.
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Møblering
	Boligen leveres komplett med integrerte hvitevarer på kjøkkenet fra Electrolux eller tilsvarende, bestående av kombiskap med kjøl og frys, stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin. Møbler og øvrige hvitevarer (f.eks. vaskemaskin/tørketrommel) medfølger ikke. Se vedlagte hefte med oversikt over hvitevarer som medfølger og spesifikasjoner på disse.
	Byggeår
	2027
	Areal
	BRA 62,7m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i 57,7 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e 5 m^2 jf. vedlagte tegninger Tba 8 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** er summen av BRA-i + BRA-e + evt. BRA-b. **TBA** Arealet av terrasse eller balkongareal som ikke er innglasset og inngår ikke i BRA.

	Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilke rom som inngår i arealet, se vedlagte plantegning.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.
	Oppvarming
	Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever. Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Merk at plassering kan avvike for noen leiligheter. Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene på Sandsli Stasjon. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet, og parkeringsplasser vil bli solgt særskilt. Enkelte av parkeringsplassene vil kunne etableres i systemparkering/multiparkanlegg. - Ved kjøp vil tildeling av parkeringsplass bli fordelt av utbygger - Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat. - Fri høyde vil være minst 2,15 m - Ladestasjon for EL-bil tilbys som abonnementssystem via Aneo. De som kjøper parkeringsplass, vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Garasjen er prosjektert iht. gjeldende norm på tidspunkt for rammetillatelse, og den angir bredde på parkeringsplassene på 2,5 m. Dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde, samt at det for enkelte parkeringer vil være søyler/ vegger ved siden. Det kan legges til rette for bildelering. Gjesteparkering, bildeleplasser og parkering forbeholdt næringsdelen, vil kunne avgiftsbelegges og driftes av 3. part.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i bygg S1 og 2 stk. i bygg S2. Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis til boligetasjer, samt U1 hvor det er planlagt boder, sykkelparkering og parkering.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum:

	Følg veien sørover forbi Danmarksplass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Ta avkjørsel til høyre mot Sandsli. I rundkjøringen tar man 3 avkjørsel til høyre. Følg denne vei i ca. 1 km. Ta til venstre ved Sandslimarka bybanestopp. Tomten ligger på venstre hånd, etter at man har krysset bybanetrasseen. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 m2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli Stasjon. Ca. 1.500 m2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg. Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet. Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.
	Beskrivelse av bodanlegg:
	Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet sammen med øvrige byggetrinn og eiere av parkingsplasser med en forholdsmessig eierandel. Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringsplasser.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Selger vil engasjere OBOS som forretningsfører for sameiet. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd
	Beskrivelse av sameiet
	Sandsli Stasjon, trinn 1 vil totalt bestå av 94 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier + næring. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet. Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/behov tilknyttet prosjektet. Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil

	bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift. Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt bli informert fra selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner. Da sameiet (trinn1) har 94 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune..
	Faste løpende kostnader
	- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie - Innboforsikring - Fellesutgifter - Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse - Fellesutgifter parkeringsanlegg
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr Nedenfor er det satt inn 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 formuesverdi 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,-. Siden leiligheten som selges er større enn 50m^2 vil beløpet bli høyere enn det estimerte. Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk. 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.
	Formuesverdi
	Ettersom boligen er under oppføring, er formuesverdien per tid ikke fastsatt. 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 2024 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner (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.
	Fellesutgifter
	Stipulert felleskostnader for S1-B308 kr 1 768,-. Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 2 240 000 for første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift pålydende kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. pluss ca. kr. 17/m2 BRA, som til sammen dekker overnevnte, samt øvrige felleskostnader som styrehonorar, en andel av driftskostnader til garasje-, sykkel- og bodanlegg mv. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på TV basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på mellom 3-5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor (grunnpakke) er stipulert til kr 399,- pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer. Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr. 230,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til

	sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. GNR. 115/BNR. 141 1982/17948-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.08.1982 Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2 Gjelder denne registerenheten med flere 1985/8718-1/106 RETTIGHET TINGLYST 18.03.1985 RETTIGHETSHAVER: BERGEN LYSVERKER Org.nr: 971031220 LEIEAVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2 Gjelder denne registerenheten med flere 2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013 RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801 Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2 Gjelder denne registerenheten med flere 2022/1174347-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 18.10.2022 RETTIGHETSHAVER: Knr:4601 Gnr.:116 Bnr.:202 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2 Gjelder denne registerenheten med flere 1981/26749-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 18.11.1981 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:15 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER1985/40684-2/106 SEKSJONERING TINGLYST 17.12.1985 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER 1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:242 2022/1365230-1/200 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING TINGLYST 01.12.2022 2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281 Gjelder denne registerenheten med flere

	2023/158522-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:282 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:284 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:285 Gjelder denne registerenheten med flere GNR: 115/ BNR. 242 2009/165512-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.03.2009 RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere 2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013 RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801 Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere 1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:1411991/15804-1/106 MÅLEBREV TINGLYST 19.06.1991 AREAL 14.551 M2. 2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158522-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:282 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158529-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:283 2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:284 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:285 Gjelder denne registerenheten med flere Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, som vist over. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene med videre. Kjøper kan

ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, samt plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.
I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31.
Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet

Reguleringsforhold

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

ØKONOMI

Kjøpesum som etter kontrakten man trer inn i, og skal betales til utbygger

Kr 3 780 000,- + omkostninger + tilvalg

	Omkostninger
	Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. For denne leiligheten blir dokumentavgiften kr 19 950, Tinglysning Skjøte: kr. 585,- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 585,- Panteattest: kr. 172,- A-konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 8 000,- Total omkostninger kr 29 292,-
	Forskuddsbetaling
	Kjøper av kontraktsposisjonen skal betale kr. 200.000,- i forskudd til utbygger iht. kontrakten man transporteres inn i. Forskuddet skal betales innen 14 dager etter at transportavtale er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti. Dersom Selger allerede har betalt slikt forskudd til Utbygger, overtar Kjøper retten til slik innbetaling som Selger har foretatt, mot at Kjøper betaler kr. 200.000,- til Selger. Innbetalingen foretas til meglers klientkonto som overfører beløpet til Selger.
	Bestilte tilvalg/ endringer
	Selger har bestilt tilvalg for kr.35 806,-
	Total kjøpesum inkl. tilvalg og omkostninger ifbm. kontrakt man transporteres inn i
	Kr. 3 845 152,-
	Kjøpesum til selger av kontraktsposisjonen for retten til å tre inn i kontrakten
	Stipulert markedspris for å bli transportert i kontrakten (merverdi) Kr 374 194,-
	Total kjøpesum til utbygger og til selger av kontraktsposisjon dersom kontraktsposisjon blir solgt til stipulert markedsverdi
	Kr 4 219 346,-
	Oppgjør
	Oppgjøret for salg av kontraktsposisjonen 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: kr. 200.000,- tilsvarende forskudd. (forutsatt at det er stillet § 12 og §47 garanti og at Selger allerede har betalt slikt beløp til Utbygger. 7 dager før overtagelse: Merverdi iht. akseptert bud.
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør
	• Fast provisjon inkludert tilrettelegging, sikringsobligasjon, markedspakke og oppgjør kr. 94 575,- • Transportgebyr til utbygger kr. 25 000,-
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har bestilt tilvalg/endringer for totalt kr 35 806,-.

	Nærmere redegjørelse for tilvalgene er vedlagt salgsoppgaven og kjøper plikter å sette seg inn i disse. Frist for bygningsmessige endringer er utgått.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Stipulert ferdigstillelse for leiligheten er Q3 2026 Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28-32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd. Minst 10 uker før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlaget for dagmulkt. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om tidspunkt for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert ferdigstillelse. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal estimert byggetid. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bygg S1 kan ha ferdigstillelse og få overlevering inntil 6-12 måneder før bygg S2. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
	Adgang til utleie
	Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager. Utleieforhold skal meddeles styret i sameiet. Iht. til sameiets vedtekter, er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. I et eierseksjonssameie er hovedregelen at en boligseksjon kan korttidsutleies i maksimalt 90 dager i året, men dette kan endres i sameiets vedtekter til mellom 60 og 120 dager, etter et årsmøte med 2/3 flertall.
	Diverse:
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	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.
	Meglers vederlag / utlegg
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør:

	Meglerprovisjon:94 500,- ink. mva. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr. 14.900,-
	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 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 eiendommens annonse på www.finn.no.
	Annet
	<u>Samarbeid og tilknytning:</u> Eiendomsmegler tilbyr sine oppdragsgivere og kjøpere å benytte en rekke eksterne leverandører i forbindelse med gjennomføring av oppdraget. Dette vil til eksempel kunne være; foto- og styling tjenester, markedsføringsprodukter og løsninger, presentasjonsmateriell, visualiseringstjenester, løsninger for nettsider, boligselgerforsikring i IF, boligkjøperforsikring i Tryg, oppgjørstjenester Boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer i Tryg og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til utførelse av oppdraget. Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er en del av Privatmeglerenkjeden som er eiet av Nordea. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette. Vestoppgjør AS som gjennomfører oppgjør for Vikebø & Jørgensen Nybygg AS og er delvis eiet av Vikebø & Jørgensen Nybygg AS. Dersom vilkårene for å tegne Boligselgerforsikring eller Boligkjøperforsikring er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring i If/Tryg. Ved salg av prosjekterte boliger har selgere ikke anledning til å tegne dette. Boligkjøperforsikring inneholder boligkjøperforsikring i 5 år. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring. <u>Sikkerhetsstillelse</u> Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette. <u>Kjøper er utenlands statsborger</u> Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med 1 til 2 måneder. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning. <u>Hvitvasking</u>

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.

<u>Personopplysninger</u>
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,
https://privatmegleren.no/personvern.

<u>Rett til fritt å velge megler</u>
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).

<u>Boligselgerforsikring</u>
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring da dette er et nybolig prosjekt.

Bilag

- Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger
- Plantegning
- Komplett salgsoppgave fra prosjektet med vedlegg
- Tilvalgsavtaler
- Elektrotegning
- Oversikt hvitevarer
- Budskjema

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Oppdragsnr 34-23-0021
Omsetningsnr 34-23-0130

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

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Sandsli Stasjon i Bergen kommune

Partene og deres representanter

Partene i denne kontrakten er:

Etternavn kjøper1	**Fornavn**	**Fødselsnummer**
Jølle	Joachim	**23091989**
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**
Salhusvegen 90D	5137	Mjølkeråen
E-postadresse	**Mobiltelefon**	
booking@joachimjoelle.com	41 50 77 44	

heretter benevnt Forbruker
og

Firmanavn	**v/**	**Organisasjonsnummer**
Residential Norge AS	Therese Braseth	980 390 020
Postadresse	**Besøksadresse**	**Kontaktperson**
Lars Hilles gate 30	Lars Hilles gate 30, 5008 BERGEN	
E-postadresse	**Telefon**	
salg.bergen@bonava.no	55 94 06 00	

heretter benevnt Selger.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

1 Signatur. Innledning.

1.1 Signatur

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

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

1.2 Innledning

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

2 Oppgjørsmegler

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

3 Eierseksjonen. Eierseksjonssameiet. Heftelser. Felleskostnader. Leveransen.

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

Kontrakten gjelder kjøp av leilighetsnr. 308 Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON S1 (**Sameiet**).
Kontraktobjektet består av følgende:

- leilighet nr. 308 Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON
- tilhørende terrasse
- sportsbod
- felles bruksrett til Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer iht. vedtektene

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

For mer informasjon om vises det til salgsoppgaven og utkast til vedtekter (vedlegg 2 og 6).

3.2 Deltakelse i Sameiet

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

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

3.3 Sameiets eiendom

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

Formell hjemmelshaver til Eiendommen er Sandsli Stasjon AS.

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

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

3.4 Heftelser og lignende på Eiendommen

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

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

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

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

Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

3.5 Felleskostnader, Serviceavtaler mv.

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

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

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

Seksjonseierne vil bli fakturert kr. 8000 i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets startkapital. Startkapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

3.6 Leveransen

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

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

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

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

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

4 Forbehold

4.1 <u>Selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten</u>

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

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

Dersom noen av forbeholdene gjøres gjeldende, skal Selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inkl. opptjente

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

renter. Utover dette har ikke partene noe økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

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

4.2 Forbehold fra Forbruker

1. Transportgebyr ved et eventuelt resalg, kr. 25.000,- pr. enhet
2. Ingen finansieringsbevis
3. Kr. 200.000,- i forskudd
4. Kjøp av 20 stk. parkeringsplasser
5. Bildebruk 3D illustrasjoner til fri bruk ved et eventuelt resalg
6. Videreføring av garantier ved salg fra forbruker til forbruker
7. Leveranse skal være lik for investorene som for prosjektet for øvrig når dette legges ut i markedet
8. Bonava garanterer for at prosjektet (byggetrinn 1) vil bli lansert i markedet med salgspriser på minimum ca. 73`per Bras ex parkering. Dette er ikke til hinder for at Bonava kan selge med rabatterte priser ved kampanjer eller salgsfremmende tiltak.

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

5.1 Kjøpesum

Kjøpesum utgjør kr 3 780 000,- inkludert merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, jf. punkt 5.2 og eventuelle tilvalg, jf. punkt 5.7.

Dokumentavgift på 2,5% av andel tomteverdi kommer i tillegg til totalsum i punkt 5.2.

5.2 Omkostninger

Forbruker skal betale kjøpesummen og omkostninger som følger:

Kontrakt	3.780.000 .-
Dokumentavgift	10969 ,-
Startkapital	8000.-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Totalt kr.	**3.800.311** -

Initialer Kjøper(e) Initialer Selger

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

5.3.1 Oppgjør

Oppgjøret foretas av Weboppgjør AS, org.nr. 983 570 658. Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til Weboppgjør AS, kontonr. 1506 42 97128 og merkes med: **KID-kode 3423002120567**

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

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

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

5.3.2 Betalingsplan

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

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

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

For den del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg som ikke innbetales til oppgjørsmegler i

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Forbrukers finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Forbruker betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelsen gir ikke Forbruker rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 5.3.

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

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

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

5.4 Finansiering

Forbruker skal selv sørge for finansiering.

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

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

5.6 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.7 Justering for endringer og tilleggsarbeid

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

5.8 Gebyrer og avgifter

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

5.9 Tinglysning

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

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

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

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

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

6.1 Garanti for oppfyllelse av kontrakten – buofl. § 12

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

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

For krav som Forbruker fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av boligen.

6.2 Garanti for forskuddsbetaling – buofl. § 47

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

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

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

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

6.3. Forutsetning for utbetaling av oppgjør

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

6.4 Finansieringsbevis fra Forbruker

Forbruker skal senest ved kontraktinngåelse stille finansieringsbevis for oppfyllelse av kontrakten.

7 Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse

7.1 Estimert ferdigstillelse og fastsettelse av Avtalt Overtakelse

Byggetiden er planlagt til ca. 24 måneder etter at forbeholdene for gjennomføring av kontrakten i punkt 4 er frafalt og de fysiske byggearbeidene er igangsatt. Selger tar sikte på ferdigstillelse i Q1, 2027 (**Estimert Ferdigstillelse**). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. buofl. § 10.

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

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

Selger gjør oppmerksom på at det som følge av den pågående Corona-pandemien og krigen i Ukraina, kan

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse.

7.2 Varsling ved forsinkelse

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

7.3 Tilleggsfrist

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

7.4 Forsinkelse

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

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

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

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

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

8 Endringer og tilleggsarbeid

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg. Endringene skal ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard utover det Forbruker med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å gjennomføre endringen. Slike endringer representerer følgelig ingen mangel, og Forbruker kan ikke kreve prisavslag mv. som følge av endringene. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

Forbruker om slike endringer.

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

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

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

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

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

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

9 Forsikring

I byggeperioden er Eiendommen fullverdiforsikret av Selger.

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

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

10 Overtagelse boligen. Overtagelse av fellesareal.

10.1 Overtagelse boligen

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

10.1.1 Overtagelsesforretning

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

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

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

10.1.2 Protokoll ved overtagelsesforretning

Ved overtagelsesforretning skal Selger føre protokoll som minimum skal angi:

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Virkninger av overtagelse

Ved overtagelsen inntrer følgende virkninger:

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

10.1.4 Vilkår for oppgjør med Selger

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

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

10.2 Overtagelse av Sameiets fellesareal

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

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

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

11 Mangler. Reklamasjon. Tilbakehold. Utbedring

11.1 Mangler

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

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

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

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

11.2 Reklamasjon, tilbakehold og utbedring

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

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

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

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

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

Hvis Forbruker ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses boligen som godkjent.

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

12 Avbestilling

Avbestilling skjer ved skriftlig melding fra Forbruker til Selger.

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

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

Selger skal uten ugrunnet opphold etter mottak av avbestillingen ta kontakt med en velrennomert eiendomsmegler og legge boligen for salg på det åpne markedet. Partene er enige om at kostnadene med

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

slikt salg, herunder eiendomsmeglers honorar og alle omkostninger og gebyrer, (**Salgskostnaden**) inngår i Selgers økonomiske tap. Det samlede beløpet for Betalingene pluss Salgskostnaden omtales heretter som «**Tapet**».

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

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

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

13 Boligtvistnemnda

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

14 Ettårsbefaring

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

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

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

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

16 Tolkningsregler

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

17 Særlige bestemmelser

17.1 Selgers forbehold knyttet til boligen og prosjektet

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

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

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

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

Valg og endringer i søknads og prosjekteringsfasen:

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

Valg og endringer tilknyttet boligen:

5. Boligens areal kan bli endret med inntil 15 % uten at dette medfører en mangel.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

6. Boligens planløsning og takhøyde er ikke endelig bestemt.

7. Boligens innvendige og utvendige materialer, kvaliteter, fasiliteter, løsninger og farger er ikke endelig bestemt.

8. Det vil kunne komme flere/andre/større sjakter/kanaler/luker i vegger/himlinger/gulv enn det som er kjent på avtaletidspunktet.

9. Boligens varmekilde/varmesystem er ikke endelig bestemt. Det er uklart hvilken energiscore boligen vil oppnå.

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

10. Bygningens plassering i terrenget, høyde, antall etasjer, bygningsmessige konstruksjoner, fasade, herunder vinduer, balkonger, fargevalg, tilgang til og utforming av fellesarealer, osv., er ikke endelig bestemt.

11. Det er uklart om Forbruker vil få tilbud om å kjøpe/leie rett til p-plass. Det er opp til selger å bestemme tilgang, plassering, størrelse, og andre vilkår for en slik evt. mulighet.

12. Plassering av sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, og andre fasiliteter/arealer, som boligen skal ha eksklusiv eller felles bruksrett til, er ikke endelig bestemt. Slike kan bli plassert i andre bygninger/eiendommer/sameier.

13. Utbyggingstakten og – rekkefølgen for prosjektet og de omkringliggende prosjekter/areal er ukjent. Det må påregnes byggeaktivitet i området etter overtakelsen av boligen med de ulemper det medfører.

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

14. Eierskapsmodell/-form for boligen, øvrige leiligheter og fellesareal i prosjektet er ikke endelig bestemt. Det kan bli valgt å etablere eierseksjonssameie eller borettslag. Nærmere organisering og inndeling av slike, herunder f.eks. valg av bygninger, antall seksjoner/andeler, typer seksjoner/andeler, eierbrøker, teiger, grenser, utearealer, og annet, er ikke endelig bestemt.

15. Organisering av eierskap/rettigheter til sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, infrastruktur, tekniske installasjoner, og andre rettigheter/fasiliteter/arealer er ikke endelig bestemt. Dette kan f.eks. bli etablert på egen eller på tredjeparts eiendom og organisert som/via velforening(er), huseierlag, anleggseiendom, realsameier, personlige eller reelle servitutter, leiekontrakter, e.l. Tilsvarende må Forbruker tåle at tredjeparter har slike rettigheter på/tilganger til boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom.

16. I forbindelse med valg av eierskapsmodell, organisering av eierskap/rettigheter, opprettelse av organer/sameier/lag, og/eller etablering av rettigheter/heftelser, har selger fri adgang til å stifte slike, utforme vedtekter, erklæringer og annet, samt registrere/tinglyse/seksjonere/reseksjonere slikt både før og etter overtakelsen av boligen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

17. Selger står fritt til å fastsette og tilpasse inndelingen og grensene for de faste eiendommene i prosjektet og nærområdet, herunder: fradele, sammenføye, grensejustere, arealoverføre og/eller avhende teiger/areal.

18. Boligen/sameiet/borettslaget kan få rettigheter over tredjeparts eiendom, og må tåle at tredjeparter gis rettigheter over boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom. Dette kan f.eks. være aktuelt for etablering, bruk, eie og drift av infrastruktur, ferdsel, og annet.

19. Forbruker plikter å ta ansvar for sin andel av fremtidige kostnader/fellesbidrag til de modeller/organiseringer som velges, og Forbrukers andel av disse. Kostnadene er ikke kjent på avtaletidspunktet, men kan omfatte: forretningsfører, styrehonorar, forsikringer, tv, internett, vintervedlikehold, medlemskapsavgifter, strøm, offentlige gebyrer, skatter og avgifter, fakturering av startkapital for sameiet/borettslaget, og andre kostnader knyttet til eie og drift av fellesareal og -konstruksjoner.

20. Forbruker plikter å godta og rette seg etter de modeller/organiseringer/regler/vilkår/vedtekter/heftelser som etableres av selger, og om nødvendig medvirke til at slike kan tinglyses/registreres også etter overtakelse av boligen. Slik medvirkning skal skje direkte og indirekte via styret/sameiermøtet/GF. Denne kjøpekontrakten, eller utdrag av denne, skal tinglyses på eiendommen dersom selger ønsker det.

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

17.2 Andre særlige bestemmelser

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap).

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

Vedlegg	Nr.		Kommentar
Bustadsoppføringslova	1		
Salgsoppgave	2		

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

19 Undertegnelse

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

Sted/ Dato:

For **Forbruker**:

.....

Joachim Jølle

Sted/Dato:

For **Selger**

.....

For Residential Norge AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

Therese Urdahl Braseth
9578-5997-4-3257008 *2024-01-31 11:43:44Z*

bankID

Joachim Jølle
9578-5999-4-1316651 *2024-02-14 07:54:30Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kontrakt Sandsli Stasjon 308 S1-B.pdf	*Dette dokumentet*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 783c711c-91ab-4636-b10d-ce45e57c2fae

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

TILLEGGSAVTALE TIL KJØPEKONTRAKT FOR KJØP AV EIENDOM PROSJEKT SANDSLI STASJON

Prosjekt:	Sandsli Stasjon – Bolignummer: S1-B308	
Meglers oppdragsnummer:	194-23-0418	
Omsetningsnummer:	194-23-0218	
Selger:	Sandsli Stasjon AS	
Kjøper:	Joachim Jølle	Født: 23.09.1989

1. Begrunnelse for tilleggsavtale

Prosjektet Sandsli Stasjon har i tidlig fase blitt solgt direkte fra Selger til Kjøpere uten bruk av eiendomsmegler. På et senere tidspunkt har PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS blitt engasjert av Selger som eiendomsmegler for nye salg. Selger ønsker nå at PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS også håndterer salgene i tidlig fase som oppgjørsmegler. På bakgrunn av dette, og for å klargjøre formulering i kontrakt knyttet til kjøp av parkeringsplass, er det behov for tilleggsavtale. I tillegg er det ny estimert ferdigstillelse for Bygg S1. Ved signering erstatter tilleggsavtalen de aktuelle punktene i opprinnelig kjøpsavtale.

2. Oppdragsnummer og klientkonto

Det er tilkommet nye oppdragsnummer og omsetningsnumre som er angitt ovenfor.

Det er angitt ny klientkonto og kid kode for innbetalinger nedenfor, det er særs viktig at kjøpers bankkontakt får tilsendt oppdatert betalingsinformasjon / nærværende avtale.

3. Endringer Kjøpekontraktens punkter:

Punkt 3.5
Det er gjort en tilføyelse:
Stipulerte felleskostnader settes til kr 1.768,-.

Punkt 4.2
Ordlyden i kjøpers forbehold justeres for tydeliggjøring av opprinnelig avtale tilknyttet p-plasser. Presis formulering for samtlige kjøpere i investorkonstellasjon er som følger:
Investorkonstellasjon med de aktuelle individuelle kjøperne, som kjøpte 40 leiligheter før prosjektet ble markedsført, har en rettighet til å kjøpe inntil 20 stk. parkeringsplasser til en pris på kr. 400 000,- pr. p-plass. Investorgruppen skal selv besørge fordeling av de 20 p-plassene blant de 40 leilighetskjøperne. Investorgruppen har en frist inntil den 31.03.2026 til og benytte seg av retten. Dersom retten ikke er benyttet innen frist kan Selger selge de aktuelle p-plassene til andre.

Punkt 5.1
Dokumentavgift justeres til kr 10 950,-.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10ccc602-57ae-4020-b79a-f0cc90168367

PRIVATMEGLEREN

Punkt 5.3.1
Nytt klientkontonr. og KID nummer for alle fremtidige innbetalinger tilknyttet kontrakten er:
Klientkontonr. **6504.06.40570**
KID nummer KID-kode 19423041820898

Punkt 7.1 Ferdigstillelse
Ny estimert ferdigstillelse for Bygg S1 er satt til 3. kvartal 2026.

4. Øvrige vilkår

Alle øvrige vilkår i kjøpekontrakten, inngått , forblir uendret og gjelder med samme bindende kraft.

5. Godkjenning av endringer

Denne tilleggsavtalen trer i kraft ved begge parters signatur og blir en integrert del av kjøpekontrakten.

Bergen,

Kjøper:	Selger:
……	……
Joachim Jølle	Sandsli Stasjon AS v. Therese Urdahl Braseth

Addo Sign identifikasjonsnummer: 10ccc602-57ae-4020-b79a-f0cc90168367

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign 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

Therese Urdahl Braseth
9578-5997-4-3257008 *2025-04-01 12:39:53Z*

bankID

Joachim Jølle
9578-5999-4-1316651 *2025-04-03 16:41:18Z*

Dokumenter i transaksjonen

Tilleggsavtale til kjøpekontrakt Sandsli Stasjon S1-B308.pdf *SHA256:*
6799d8b8fac10e2a15655f65ce8c58019ca442ff05a50582c6627a2f4337a167

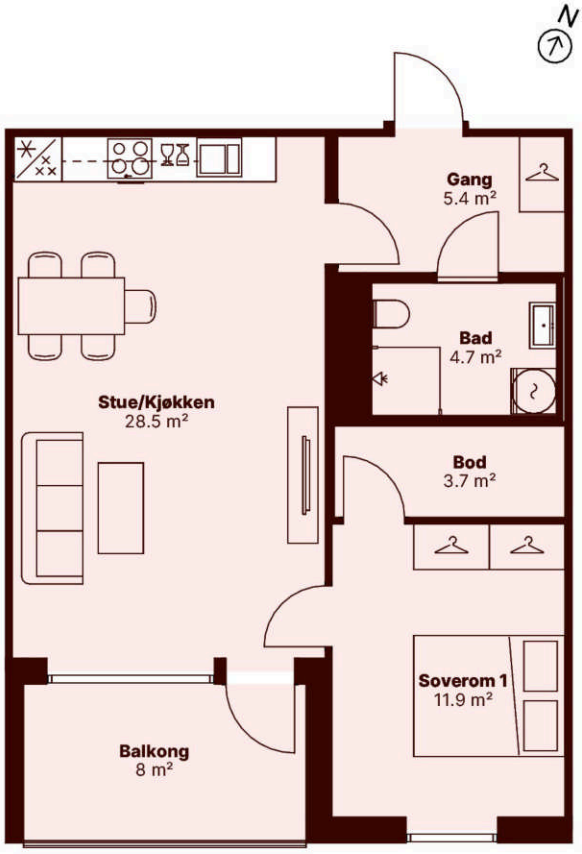
Addo Sign identifikasjonsnummer: 10ccc602-57ae-4020-b79a-f0cc90168367

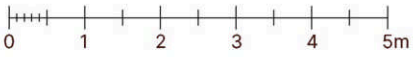
Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign 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.

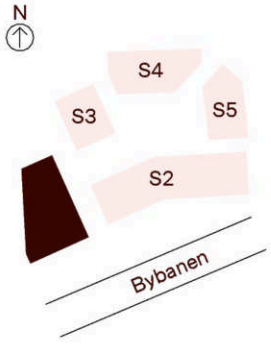
Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.





Leilighet S1-B-308

BRA-i:	57.7 m²	Ant.rom:	2-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	3.etg
Total:	62.7m²	Bygg:	S1



Rør — 6 596 kr

	Betjeningsplate Betjeningsplate TECEnow, krom Bad 1	14.10.2024	0 kr Signert
	Dusjdører Vikingbad Mats 90 Bad 1	14.10.2024	0 kr Signert
	Dusjgarnityr Tapwell TVM7200, krom Bad 1	14.10.2024	6 596 kr Signert
	Gulvsluk Slukrist, Purus Square Chess Bad 1	14.10.2024	0 kr Signert
	Kjøkkenbatteri Kjøkkenbatteri Grohe Eurosmart, krom Stue/kjøkken	30.11.2024	0 kr Signert
	Toalett Vegghengt toalett, Grohe Bau Bad 1	14.10.2024	0 kr Signert

Fliser — 8 626 kr

	Gulvflis Marazzi Factor Grigio 60x60 Bad 1	14.10.2024	3 594 kr Signert
	Veggflis Marazzi Factor Grigio 60x60 Bad 1	14.10.2024	5 032 kr Signert

Baderom — 2 940 kr

	Baderomsgarnityr Garnityr, ingenting leveres standard Bad 1	14.10.2024	0 kr Signert
	Baderomsmøbel RB Serena vaskeskap med servant Bad 1	14.10.2024	0 kr Signert
	Frontplate sisterne Unopax frontplate, hvitlakkert stål Bad 1	04.12.2025	0 kr Signert
	Servantbatteri Tapwell ARM 071, krom Bad 1	14.10.2024	2 940 kr Signert
	Speil Speil med lys Bad 1	14.10.2024	0 kr Signert

Endringer — 17 644 kr

Kjøkkenavtale		10 077 kr Signert
Avtaledokument kundetilvalg elektro S1-B308		7 567 kr Signert
Dørterskel - hvitlakkert eik		0 kr Signert

Signert	35 806 kr
Totalt	35 806 kr

S1 S2

sandsli stasjon

Ditt neste stopp

Prospekt | Salgstegninger | Salgsinformasjon

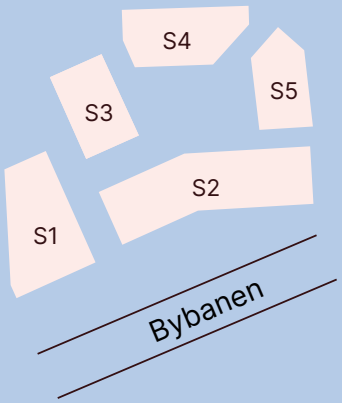


Oppdag den ultimate balansen i Sandslimarka

På Sandsli Stasjon får du både i handlepose og tursekk; moderne leiligheter som kler alle livsfaser, Coop Prix på bakkeplan og naturen rett rundt hjørnet.

Illustrasjon, avvik vil forekomme. Noe av næringen er ikke avklart.

Nabolaget vil bestå av totalt 185 leiligheter fordelt på 5 bygg med nydelige uteområder. Leilighetene kommer i varierte størrelser, noe som skaper et rikt og mangfoldig naboskap. Inne får du lyse og luftige rom med åpne og moderne løsninger, mens ute venter grønne fellesområder som inviterer til både aktivitet og avslapning.



- Rett ved Sandslimarka bybanestopp
- Leiligheter for alle livsfaser
- Handel og hygge i eget nabolag
- Allsidige, trygge og sosiale fellesområder
- Felles takterrasser i noen av byggene
- Fellesrom til glede for alle

S1 og S2 er det første av tre salgstrinn i nabolaget Sandsli Stasjon.



Illustrasjon, avvik vil forekomme. Noe av næringen er ikke avklart.



Innhold

Om prosjektet	11-17
Beliggenhet	19-29
Nabolaget	31-49
Leilighetene	51-75
Leveransebeskrivelse	77-83
Godt å vite	85-91
Salgstegninger	90-127
Salgsinformasjon	128-141
En hilsen fra meglerne	152-153

Om prosjektet



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

sandslistasjon.no

En tom parkeringsplass er i ferd med å bli et levende boligområde. På Sandsli Stasjon bygger vi ikke bare leiligheter – vi skaper et offentlig torg og en romslig allmenning til glede for både beboere og besøkende. Dette blir et nabolag hvor folk kan møtes og skape minner i lang tid fremover.

2024

- S1 og S2 er det første salgstrinnet, og salget startet i april
- Byggestart for S1 og S2 ble vedtatt og igangsatt i august
- Coop Prix signerte avtale for lokale på bakkeplan i S1

2025

- S3 er andre salgstrinnet med salgsstart i april
- Byggestart for S3 ble vedtatt igangsatt i juli
- S4 og S5 er tredje salgstrinn og ble lansert sensommer/høst

2026

- S1 er estimert ferdigstilt 3. kvartal
- Coop Prix flytter inn samtidig og åpner dørene til sin nye butikk på bakkeplan.

2027

- S2 er estimert ferdigstilt 1. kvartal
- S3 er estimert ferdigstilt 2. kvartal
- S5 er estimert ferdigstilt 3. kvartal
- S4 er estimert ferdigstilt 4. kvartal

Allmenningen mot Bybanen

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



Jesper Jorde
Kime arkitektur og landskap



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Arkitektens visjon

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

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

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

Det tilrettelegges for steder hvor du kan ta en kaffe mens du venter på Bybanen, og grønne områder som er dedikert til aktivitet som ballspill, trampoliner og klatring for barn og ungdom. Det blir etablert et felleslokale som vil komme alle beboerne til gode.

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

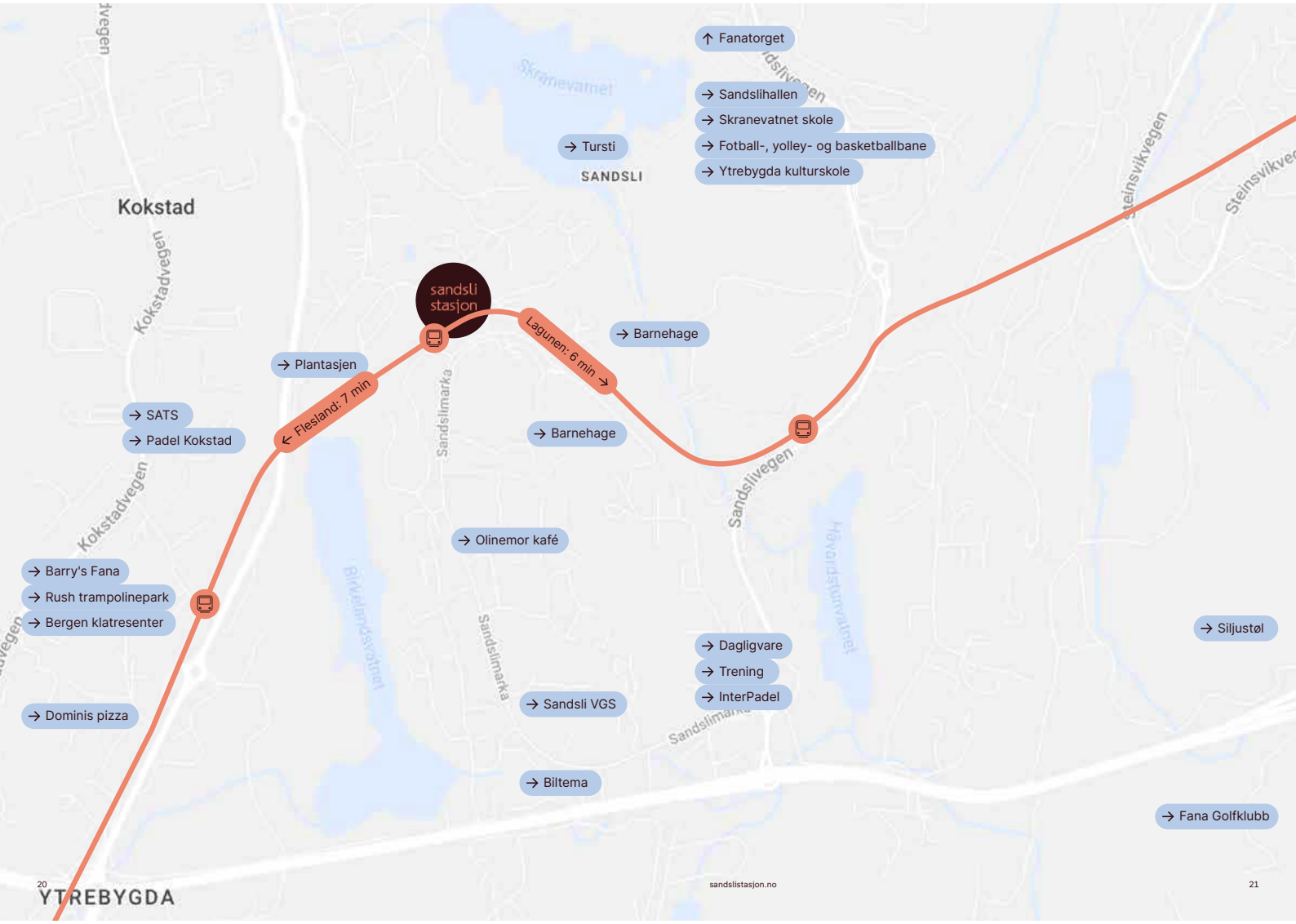
Byggene har takterrasser til felles og privat bruk. Parkering og boder under bakkeplan frigir areal til gode, bilfrie uteområder mellom byggene med leke- og rekreasjonsmuligheter og stedstilpasset vegetasjon.

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

Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Beliggenhet


↑ Fanatorget
→ Sandslihallen
→ Skranevatnet skole
→ Fotball-, volley- og basketballbane
→ Ytrebygda kulturskole
→ Tursti
SANDSLI
Skranevatnet
Kokstad
Kokstadvegen
sandsli stasjon
Lagunen: 6 min
→ Barnehage
→ Plantasjen
← Flesland: 7 min
Sandslimarka
→ SATS
→ Padel Kokstad
→ Barnehage
Sandslivegen
Steinsvikvegen
→ Olinemor kafé
→ Barry's Fana
→ Rush trampolinepark
→ Bergen klatresenter
→ Dagligvare
→ Trening
→ InterPadel
→ Siljustøl
→ Sandsli VGS
→ Dominis pizza
→ Biltema
→ Fana Golfklubb
YTREBYGDA



Et levende nærområde

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

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

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

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



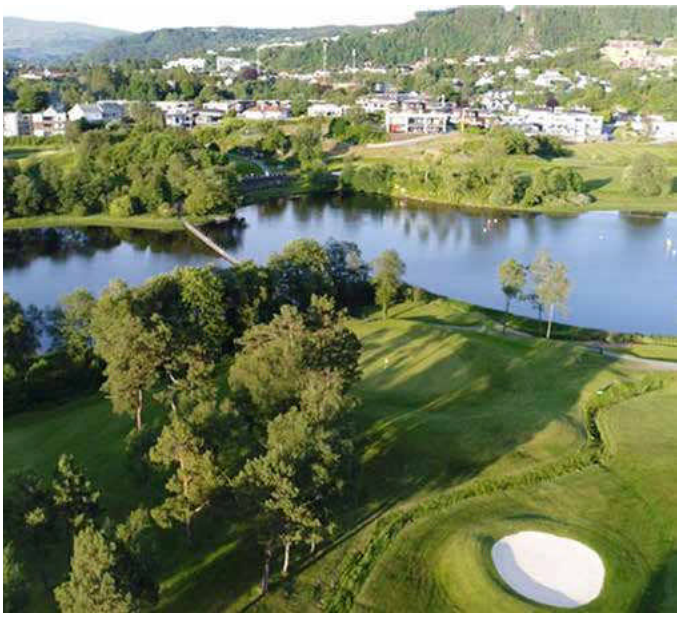
Lagunen, Flesland
eller Bergen sentrum?
Hopp på – hopp av!



Lagunen storsenter; kun noen minutter unna med Bybanen.



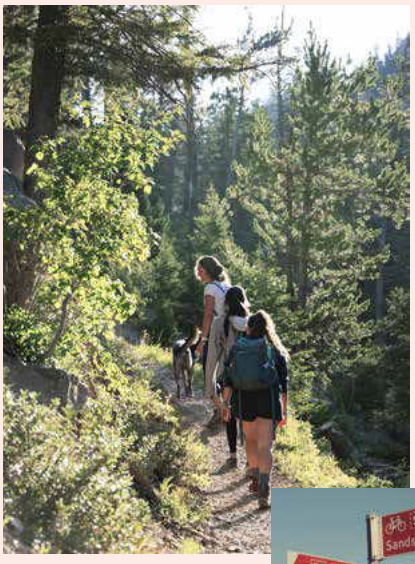
Inter Padel finner du 5 minutter unna med sykkel.



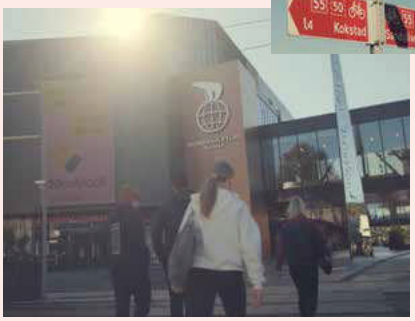
Fana golfklubb, kun 10 minutter unna med sykkel.



Innenfor gåavstand finner du utmerkede turmuligheter, som Storrinden.







Gode grunner til å flytte til Sandsli

1. Midt i smørøyet

   Flere store arbeidsplasser er i gang- og sykkelavstand, og kollektivtilbudet er godt. Bybanen tar deg til sentrum på under 40 minutter og til Flesland på 6 – derfra er resten av verden innen rekkevidde.

2. Tett på naturen

   Området har grønne, flotte turstier som passer for alle. Ta en rolig tur rundt Skranevatnet med hunden eller en treningsøkt med venner opp Storrinden.

3. Alt innen rekkevidde

   Enten du skal handle inn til fredagstacoen eller bryllupet - i første etasje finner du Coop Prix og i nærområdet finnes Lagunen, takeaway-muligheter og flere dagligvarebutikker.

4. Gode oppvekstvilkår

   I området er det flere gode skoler og barnehager. Fritidstilbudene er mange, og med trygge gang- og sykkelveier blir det enkelt å komme seg fra A til B.

5. Solrikt

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

6. Prima for den aktive

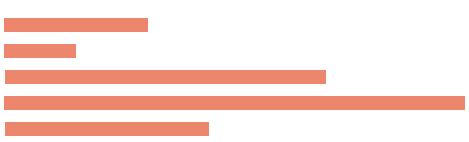
   Fra løpestier og sportsanlegg til aktiviteter for alle energinivåer. Enten du sykler, spiller fotball eller foretrekker yoga, på Sandsli får du det du trenger for både bevegelse og balanse.

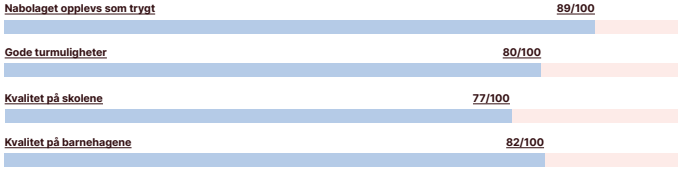
Området er spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

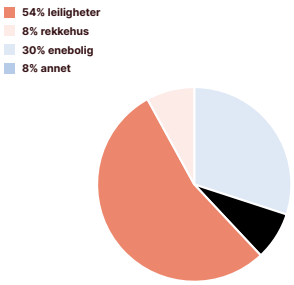
Område	Personer	Husholdninger
Sandsli	2192	1290

Aldersfordeling

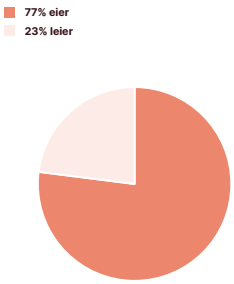




Boligtype



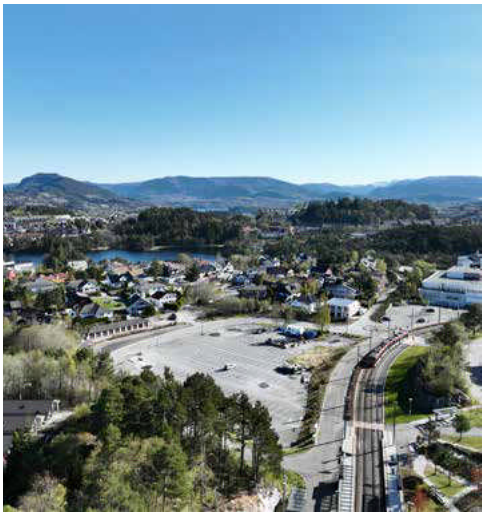
Huseier



Nabolagprofil Sandslimarka. Statestikk hentet fra Finn.no

Nabolaget

Fra asfalt



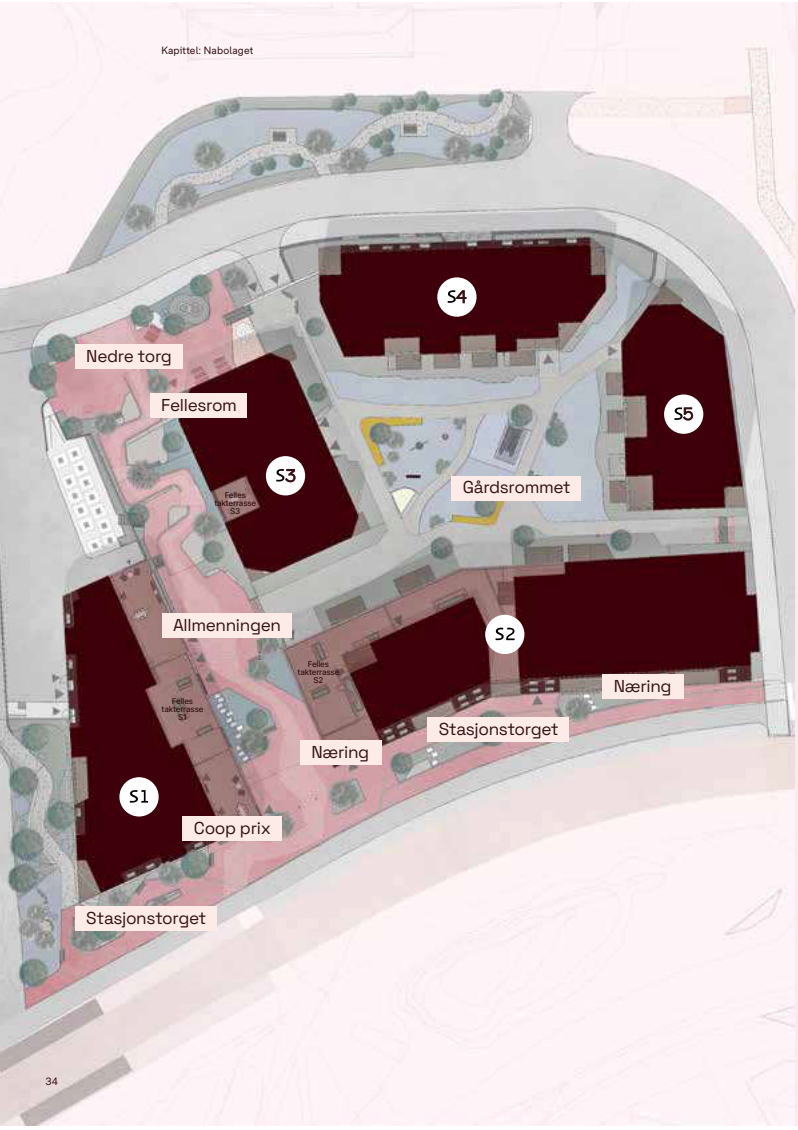
Et nytt nabolag vokser frem på
den gamle parkeringsplassen
ved Sandslimarka

Levende fellesskap



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

Illustrasjon, avvik vil forekomme.



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



Allsidige, trygge og sosiale fellesområder

Stasjonstorget

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

Rett ved Sandslimarka bybanestopp



Illustrasjon, avvik vil forekomme. Noe av næringen er ikke avklart.



Coop Prix åpner i 2026 og får et moderne city-konsept

Nabolaget får sin egen dagligvarehandel på bakkeplan i S1, så du slipper lange omveier for å handle det du trenger. Enten det er en rask middag etter jobb eller helgeinnkjøp, her har du alt du trenger – rett utenfor døren.







Allmenningen

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

Illustrasjon, avvik vil forekomme. Noe av næringen er ikke avklart.



Gårdsrommet

Nydelig, skjermet og privat gårdsrom med pergola, benker og lekeapparater. Nyt det å bare være hjemme ute i det som føles som din egen hage.



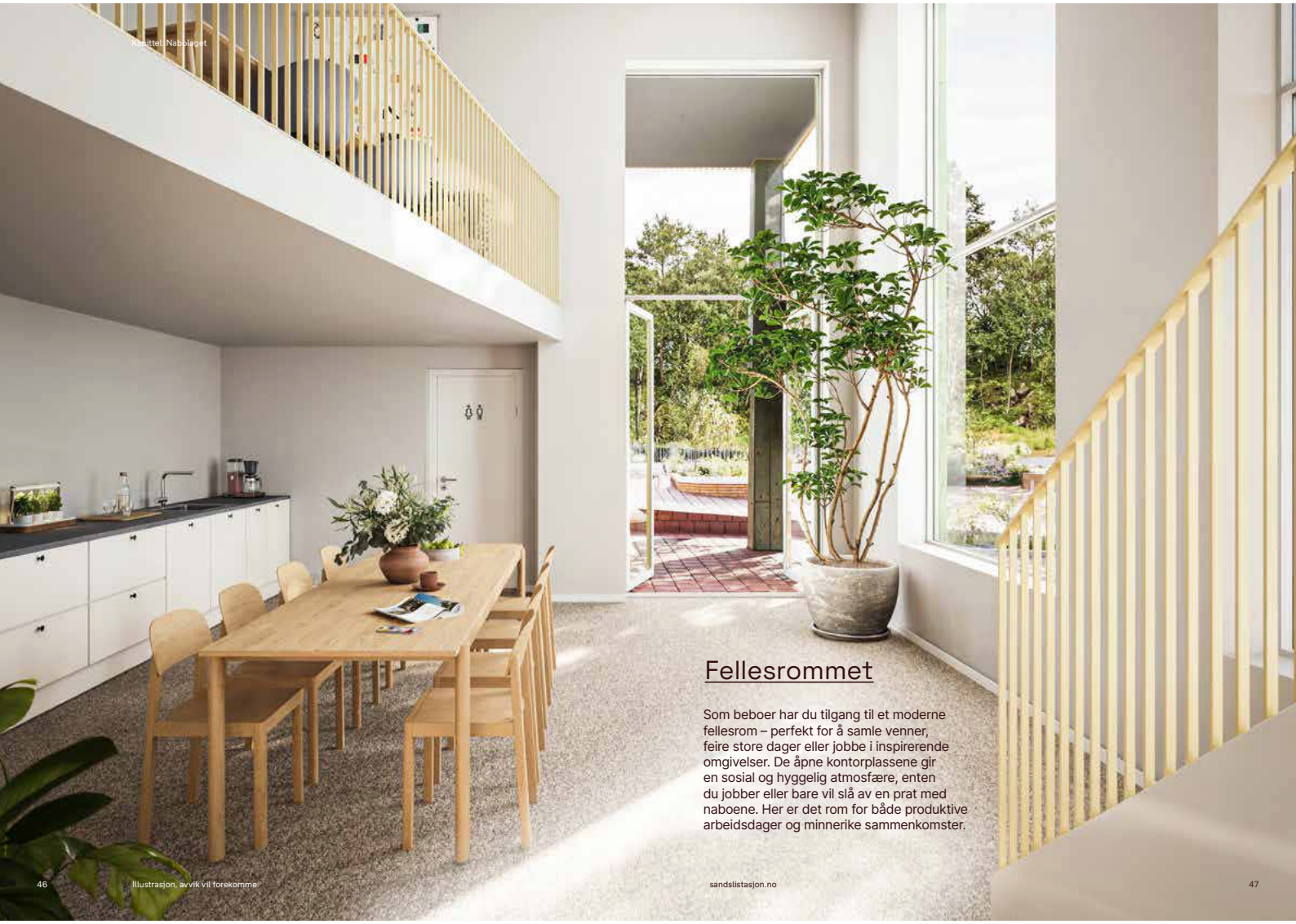




Nedre torg

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

Tilknyttet felleslokale



Kvartalet Nabolaget

Fellesrommet

Som beboer har du tilgang til et moderne fellesrom – perfekt for å samle venner, feire store dager eller jobbe i inspirerende omgivelser. De åpne kontorplassene gir en sosial og hyggelig atmosfære, enten du jobber eller bare vil slå av en prat med naboene. Her er det rom for både produktive arbeidsdager og minnerike sammenkomster.

Fellesrommet

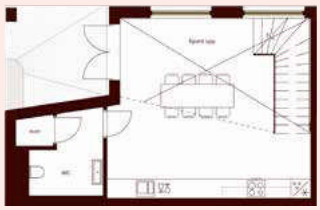


Fellesrom for bursdager, samlinger og hjemmekontor med frie kontorplasser.

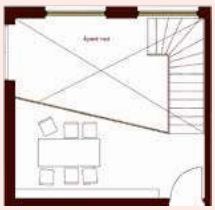


Velkommen til ditt utvidede hjemmekontor!

1. etasje



Mesanin

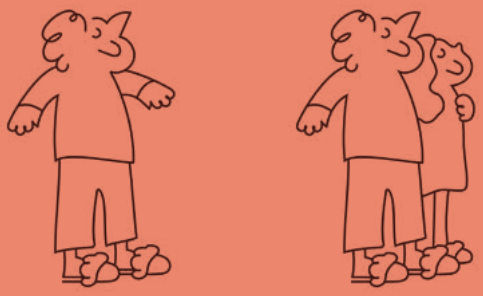


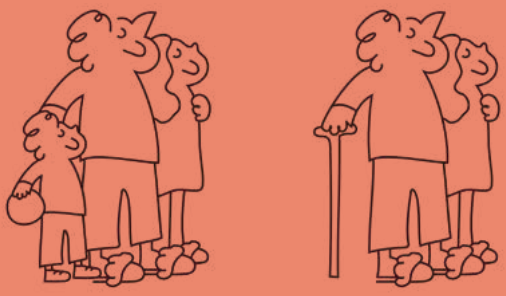
Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighetene

97 leiligheter 42–138 kvm 2–5-rom

S1 S2





Varierte leiligheter

for alle livsfaser

S1 og S2 er Sandsli Stasjons første innflyttingsklare bygg. Moderne løsninger, høy komfort og solrike felles takterrasser gjør disse leilighetene ekstra populære.

S2

S1



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

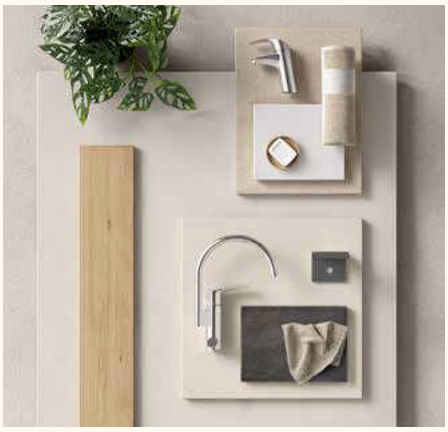


Felles takterrasse



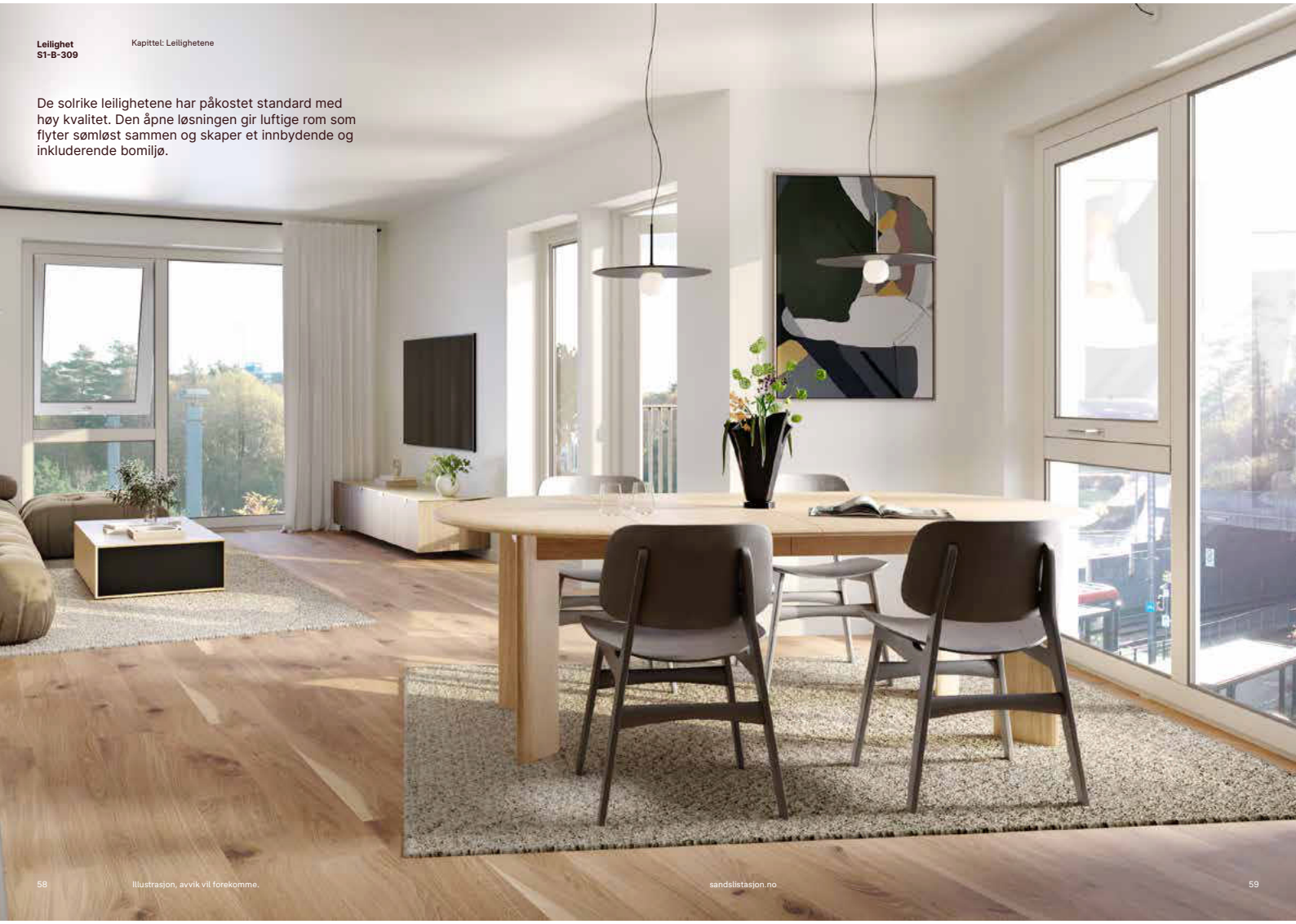
Illustrasjon, avvik kan forekomme

Alle leilighetene kommer med 1-stavs parkett, integrerte hvitevarer og store, delikate fliser på bad. Det er detaljene som skaper et hjem, men like viktig er det med kvaliteter som varer.



Se nærmere spesifikasjoner i leveransebeskrivelsen, side 77

De solrike leilighetene har påkostet standard med høy kvalitet. Den åpne løsningen gir luftige rom som flyter sømløst sammen og skaper et innbydende og inkluderende bomiljø.





Illustrasjon, avvik vil forekomme. Vegger vist i en annen farge enn standard.



Leilighet
S1-B-501

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





Illustrasjon, avvik vil forekomme. Kjøkken vist i mørk grå og klassisk hvit på veggene.



Leilighet
S2-C-601

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

Illustrasjon, avvik vil forekomme. Vegger vist i en annen farge enn standard.





Moderne Sigdal-kjøkken i serien Vidde, levert i fargen Korn og komplett med integrerte hvitevarer.



Noen av badene leveres med 30×60 grå fliser.
Hør med megler hvilke leiligheter det gjelder.



Noen av badene leveres med 60×60 beige fliser.
Hør med megler hvilke leiligheter det gjelder.



Felles takterrasser

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



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leveransebeskrivelse

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

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

Byggene prosjekteres med et energiforbruk 10 % lavere enn krav i TEK 17 for å gi mer energieffektive boliger.

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

Leveransebeskrivelse innvendige materialer*

Entré/Gang

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Senket gipshimling, sparklet og malt i NCS S0500-N klassisk hvit. Det leveres LED downlights i entré og gang.

Stue

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Kjøkken

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Innredning	Det leveres kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med slette fronter i beige utførelse. Håndtak på skap og skuffer. Det leveres LED-lys under overskap. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Mindre justeringer eller tilpasninger fra salgstegninger kan forekomme.
Benkeplate	Benkeplaten er av laminat i fargen «Rusten metall» med rett kant og med overlimt vask.
Blandebatteri	Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra Oras Saga eller annen tilsvarende leverandør.
Ventilator	Slide Sense SAFE med monoblockfilter og integrert komfyrvakt og er fristilt øvrig ventilasjonsanlegg.
Hvitevarer	Det leveres integrerte hvitevarer som stekeovn i stål, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende leverandør.

Soverom

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Walk-in closet

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer. Det leveres LED taklampe

Innvendig bod

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Bod leveres med systemhimling. Det leveres LED lys i bod i leilighet.

Baderom

Gulv	30×60 grå fliser eller 60×60 beige fliser, 5×5 i nedsenket dusjsone. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter. Gulvet leveres med elektriske varmekabler.
Vegger	30×60 grå fliser eller 60×60 cm beige fliser. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter.
Himling	Senket himling med LED downlights med dimmer. Hvitmalt himling i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Luker for tilkomst/inspeksjon kan forekomme.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant i hvit utførelse. Over servant leveres det speil med LED-lys og separat stikkontakt.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjbatteri	Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjvegger	90×90 cm rette innfellbare dusjvegger i klart glass. Enkelte leiligheter kan ha andre løsninger. Se salgstegninger.
Opplegg for Vaskemaskin	Det leveres opplegg for, og det er avsatt plass til, vaskemaskin og tørketrommel ihht. salgstegningene.

Annen informasjon	Bad leveres hovedsakelig som ferdige prefabrikkerte baderomskabiner. Leiligheter med en-suite bad kan ha noen forskjeller på prefabrikerte og plassbygde bad. Badet har rør-i-rør system med rørskap i tak eller vegg, samt inspeksjonsluker for andre tekniske føringer. Det gjøres oppmerksom på at underskap på standard baderomsmøbel kan komme i konflikt med vendesirkel på bad. Har du behov for å få badet tilpasset med tanke på HC, ta kontakt med oss for ytterligere informasjon

WC

Gulv	30×30 cm grå flis eller 30×60 beige flis på gulv. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter. Gulv leveres ikke med gulvvarme.
Vegg	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger med sokkelfliis.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant. Speil med LED-lys tilpasset møbel/servantstørrelse.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-Batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.

Diverse

Dører	Innvendige dører leveres som hvite, slette dører med flat terskel og luftespalte. Noen innvendige skyvedører vil være terskelfrie, men leveres med overgangslist. Terskler og overgangslister vil være tilpasset farge på parketten. Farge på innerdører og karmer er NCS S0500-N klassisk hvit. Dører leveres med dørvridere i børstet stål.
Garderobe	Det leveres ikke garderobeskap. Salgstegningene viser anbefalt plassering.
Gulv	Fargespill og trestruktur med kvist vil forekomme.
Listverk/ foringer	Alle gerikter rundt dører og gulvlister leveres ferdig malt fra fabrikk i NCS S0500-N klassisk hvit. Synlige spikerhoder etterbehandles ikke. Vinduer leveres listfritt med malte vindussmyg. Overgang mellom vegg og himling leveres sparklet og malt med himlingsfarge 1–3 cm ned på vegg.
Malerarbeid	Innvendige vegger utføres i betong eller stenderverk kledd med gipsplater. Veggene sparkles og males i fargen NCS 1102-Y10R Sommersne. Utføres i henhold til estetikklasse 2 i NS3420-T.
Takhøyde	Innvendig takhøyde i oppholdsrom vil i hovedsak være ca. 2,55 meter. Noen leiligheter i toppetasjer vil ha noe høyere takhøyder. Dette kommer frem i salgsmaterialet. Rom med rør- eller kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller innkassing. Takhøyden for disse arealene vil være minimum 2,2 meter.
Sjakter mv.	Sjakter er vist på leilighetsplanene. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering.
Ventilasjon	Det leveres balansert standard boligventilasjon iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra bad og stue/kjøkken. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Ventilasjonsaggregat plasseres i himling i entré eller i innvendig bod. Kjøkkenavtrekk har monoblock filter, se avsnitt for kjøkken.
TV og internett	Fiberkabel etableres i eget IKT/ svakstrømskap i hver leilighet. Videre etableres eget tv-punkt i stue. Selger vil på vegne av sameiet inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett bredbåndinstallasjon. Bindingstiden på slike avtaler er normalt 3 til 5 år. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør for å oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene. Ekstraytelsen vil bli fakturert den enkelte beboer direkte.
Dørklokke	Porttelefon med video og fjernåpning av gatedør fra leilighet samt ringeklokke lokalt utenfor leilighet.
Tilvalg	Tilvalg er lukket

Leveransebeskrivelse utvendige materialer

Fasade

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

Tak

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

Entrédører/lås/beslag

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

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

Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler.

Vinduer/Balkongdører

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

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

Balkonger/terrasser/markterrasser

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

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

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

Uteområde

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

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

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

Avfallshåndtering

Det vil bli etablert egen avfallsstasjon på tomten ved varelevering, samt nedkast for restavfall på plan 1 i bygg S2.

Leveransebeskrivelse innvendige fellesarealer

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

Inngangsparti

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

Trapper, trapperom og korridor

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

Heis

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

Sportsbod

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

Sykkelparkering

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

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

Parkering

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

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

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

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått en kontrakt med leverandør av infrastruktur og ladestasjon for el-bil. Bestilling av ladestasjon gjøres som tilvalg. Kjøper av biloppstillingsplass må da etter innflytting inngå ladeabonnement med denne leverandøren.

Det kan legges til rette for enkelte plasser for bildelering.

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

Felleslokale

I bygg S3 etableres et felleslokale. Beboere i bygg S1–S5 sikres retten til bruk av dette lokalet. En bruksrett til et felleslokale vil medføre en justering av fellesutgifter for den enkelte andelseier.

Leveransebeskrivelse annet

Brannsikring

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

Solavskjerming

Solavskjerming leveres ikke som standard.

Oppvarming

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

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

Elektrisk anlegg

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

Tekniske rom/-føringer

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

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

Forbehold

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

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

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

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

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet er kun av illustrativ karakter, og vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv.

Illustrasjoner og utforming av bygg S4 og S5 vil kunne avvike fra det som vil bli bygget.

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

Det tas forbehold om prisendringer og innhold på mulige tilvalg. Om et produkt avvikles, vil det bli erstattet med et tilsvarende produkt.



sandslistasjon.no Illustrasjon, avvike vil forekomme.



Godt å vite

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

Prosessen

1. Interesse
2. Salgsstart og kjøp
3. Byggeoppstart
4. Tilvalg
5. Mens vi bygger
6. Forbefaring
7. Overtakelse
8. Etter innflytting

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

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

Byggeoppstart
Ved byggeoppstart stiller vi garanti ovenfor alle kjøpere, og vi vil videre be om innbetaling av forskudd som er på 10% av kjøpesum. Siste frist for innbetaling av restbeløp er innen avtalt dato.

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

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

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

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

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

Fordeler ved å kjøpe nybygg

Alt er nytt

Ingen har bodd i boligen før deg.
Det er en spesiell følelse å flytte inn i et helt nytt hjem.

Enkel prosess

Å kjøpe et nytt hjem skal være enkelt. Du får hjelp og veiledning fra oss hele veien.

Velg selv

Når du er med fra begynnelsen får du mulighet til å påvirke hvordan hjemmet skal utformes.

Kvalitet

Materialene i boligene våre er alltid nøye utvalgte med tanke på miljø og holdbarhet.

Pris

Du kjøper på fastpris uten budrunde.

Nåbo



Salgstegninger



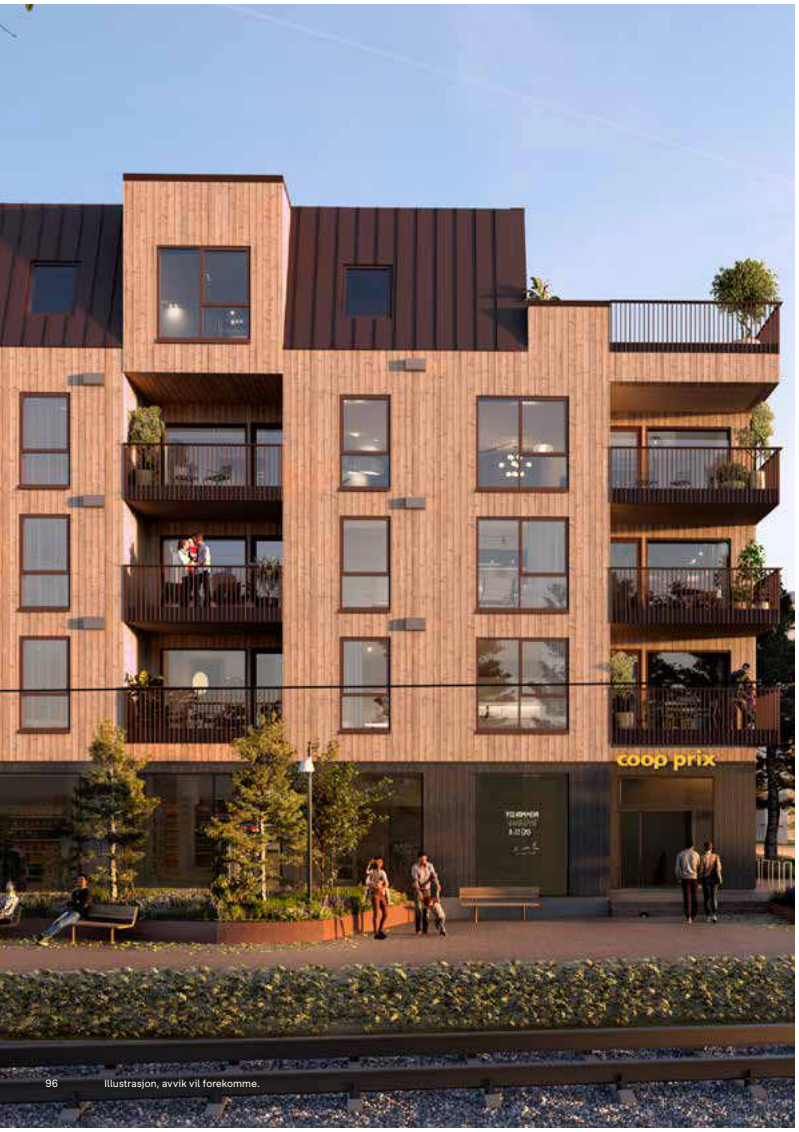
Illustrasjon, avvik vil forekomme. Noe av næringen er ikke avklart.

Symbolforklaring salgstegninger

S1 S2

- Møblering som følger med boligen har hvit bakgrunn
- Markering av overskap kjøkken
- Kjøl-/fryseskap
- Ovn i høyskap
- Platetopp (og ovn hvor det ikke er høyskap)
- Oppvaskmaskin
- Kjøkkenvask
- Mulig plassering av vaskemaskin og tørketrommel
- Mulig plassering av garderobe
- Sjakt

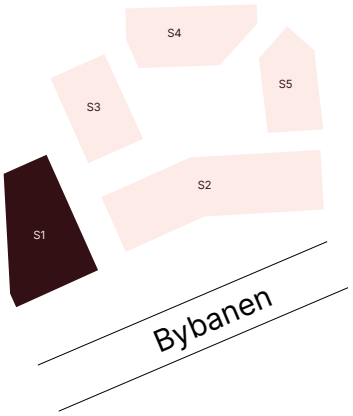




96 Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Byggoversikt Sandsli Stasjon

S1

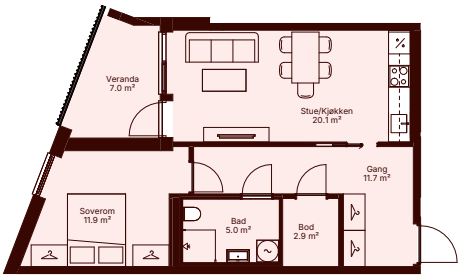


2-roms

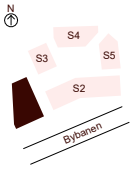
S1

3 m takhøyde i
stue og kjøkken

30×60 grå
fliser på bad



0 1 2 3 4 5m



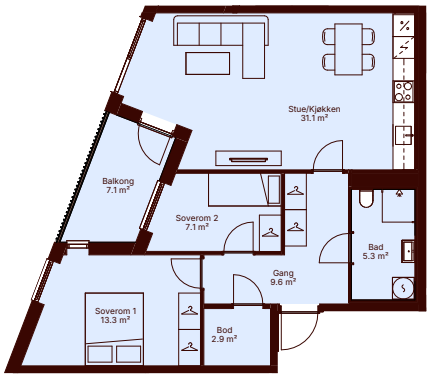
Leilighet S1-B-101

BRA-i:	55.3 m²	Ant.rom	2-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje	1.etg
Total:	60.3m²	Bygg:	S1

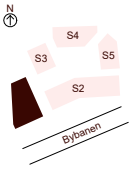
3-roms

S1

30×60 grå
fliser på bad



0 1 2 3 4 5m



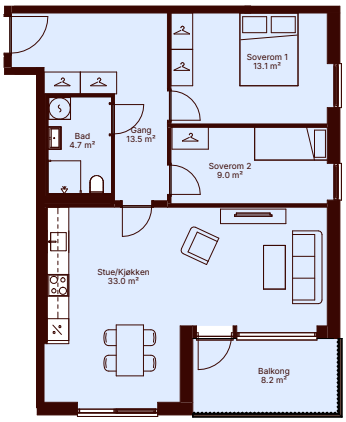
Leilighet S1-B-210

BRA-i:	73.7 m²	Ant.rom	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje	2.etg
Total:	78.7m²	Bygg:	S1

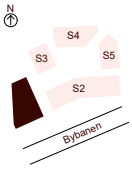
3-roms

S1

60×60 beige
fliser på bad



0 1 2 3 4 5m



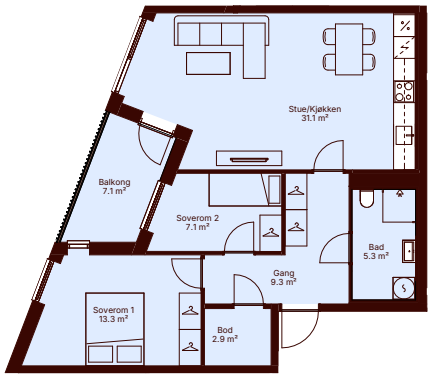
Leilighet S1-B-307

BRA-i:	77.7 m²	Ant.rom	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje	3.etg
Total:	82.7m²	Bygg:	S1

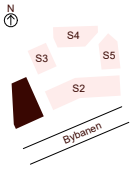
3-roms

S1

30×60 grå
fliser på bad



0 1 2 3 4 5m



Leilighet S1-B-310

BRA-i:	73.7 m²	Ant.rom	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje	3.etg
Total:	78.7m²	Bygg:	S1

3-roms

S1

Solgt

2.95 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad

0 1 2 3 4 5m

Leilighet S1-B-407

BRA-i: 77.7 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 82.7m²

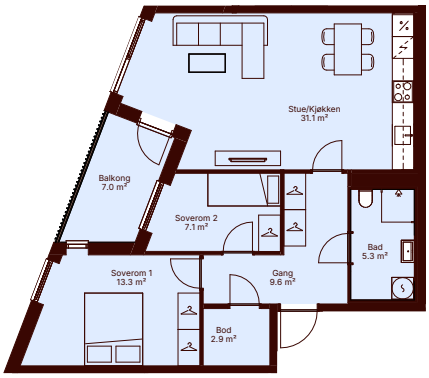
Ant.rom 3-roms
Etasje 4.etg
Bygg: S1

3-roms

S1

2.95 m
takhøyde i stue
og kjøkken

30×60 grå
fliser på bad

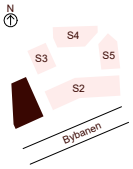


0 1 2 3 4 5m

Leilighet S1-B-410

BRA-i: 73.7 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 78.7m²

Ant.rom 3-roms
Etasje 4.etg
Bygg: S1



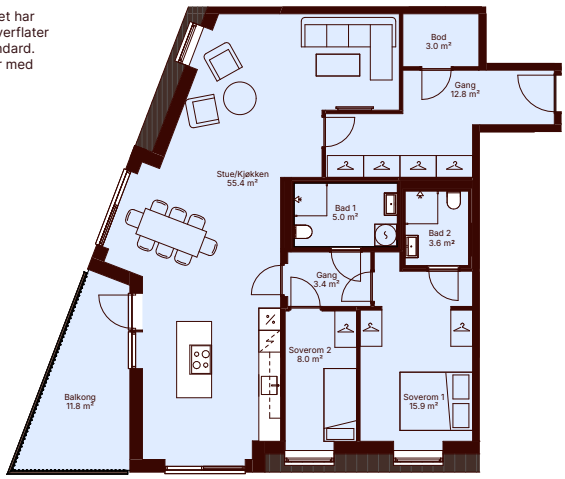
3-roms

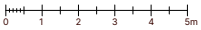
S1

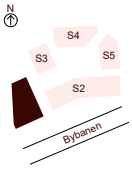
3.20 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad

Kjøkkenet har
andre overflater
enn standard.
Konferer med
megler.







Leilighet S1-B-504

BRA-i:	114.7 m²	Ant.rom	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje	5.etg
Total:	119.7m²	Bygg:	S1

4-roms

S1

Solgt

3 m takhøyde i
stue og kjøkken

30×60 grå
fliser på bad

Leilighet S1-B-102

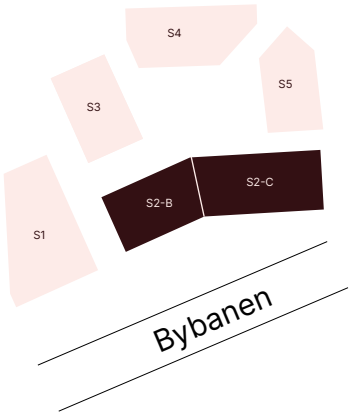
BRA-i:	95.7 m²	Ant.rom	4-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje	1.etg
Total:	100.7m²	Bygg:	S1



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Byggoversikt Sandsli Stasjon

S2



S2-B

2-roms

S2

Solgt

Minimum 3.20 m
takhøyde i stue
og kjøkken

30×60 grå
fliser på bad

Leilighet S2-B-101

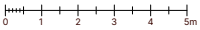
BRA-i:	60.1 m²	Ant.rom:	2-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	1.etg
Total:	65.1m²	Bygg:	S2

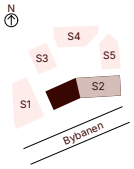
3-roms

S2

30×60 grå
fliser på bad







Leilighet S2-B-302

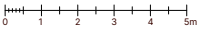
BRA-i:	71.6 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	3.etg
Total:	76.6m²	Bygg:	S2

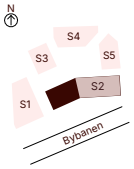
3-roms

S2

30×60 grå
fliser på bad







Leilighet S2-B-402

BRA-i:	71.6 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	4.etg
Total:	76.6m²	Bygg:	S2

3-roms

S2

Solgt

30×60 grå
fliser på bad

0 1 2 3 4 5m

Leilighet S2-B-404

BRA-i:	64.1 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	4.etg
Total:	69.1m²	Bygg:	S2

4-roms

S2

Solgt

30×60 grå
fliser på bad

0 1 2 3 4 5m

Leilighet S2-B-207

BRA-i:	92.9 m²	Ant.rom:	4-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	2.etg
Total:	97.9m²	Bygg:	S2

4-roms

Solgt

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad



Leilighet S2-B-501

BRA-i: 115.2 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 120.2m²

Ant.rom: 4-roms
Etasje: 5.etg
Bygg: S2

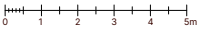
4-roms

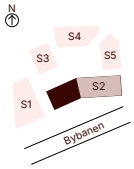
S2

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad







Leilighet S2-B-601

BRA-i: 110.3 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 115.3m²

Ant.rom: 4-roms
Etasje: 6.etg
Bygg: S2

S2-C

3-roms

S2

Solgt

3.20 m
takhøyde i stue
og kjøkken

30×60 grå
fliser på bad

0 1 2 3 4 5m

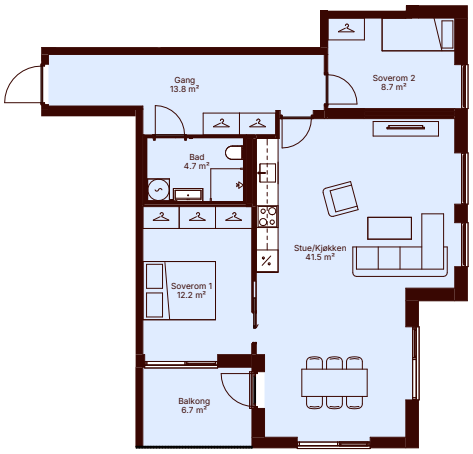
Leilighet S2-C-103

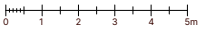
BRA-i:	74 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	1.etg
Total:	79m²	Bygg:	S2

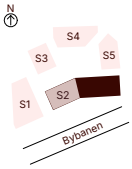
3-roms

S2

30×60 grå
fliser på bad







Leilighet S2-C-202

BRA-i: 86.7 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 91.7m²

Ant.rom: 3-roms
Etasje: 2.etg
Bygg: S2

3-roms

S2

Solgt

2.95 m
takhøyde i stue
og kjøkken

30×60 grå
fliser på bad

Leilighet S2-C-403

BRA-i: 64 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 69m²

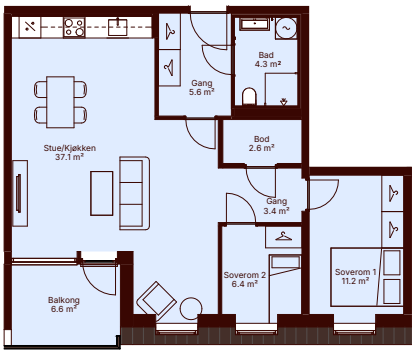
Ant.rom: 3-roms
Etasje: 4.etg
Bygg: S2

3-roms

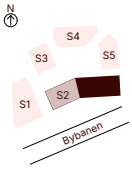
S2

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad



0 1 2 3 4 5m



Leilighet S2-C-503

BRA-i:	75.5 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	5.etg
Total:	80.5m²	Bygg:	S2

3-roms

S2

Solgt

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad

0 1 2 3 4 5m

Leilighet S2-C-504

BRA-i:	66.4 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	5.etg
Total:	71.4m²	Bygg:	S2

3-roms

S2

Solgt

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad

0 1 2 3 4 5m

Leilighet S2-C-604

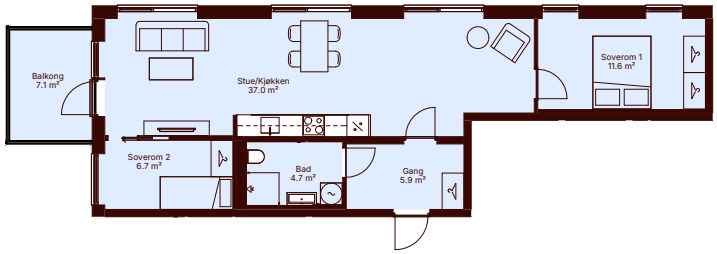
BRA-i:	71 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	6.etg
Total:	76m²	Bygg:	S2

3-roms

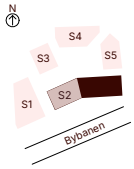
S2

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad



0 1 2 3 4 5m



Leilighet S2-C-605

BRA-i:	71 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	6.etg
Total:	76m²	Bygg:	S2

4-roms

Solgt

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad

0 1 2 3 4 5m

Leilighet S2-C-502

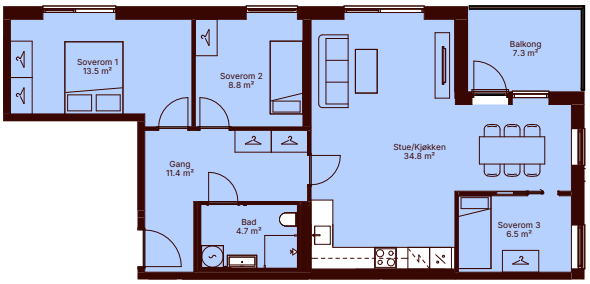
BRA-i: 115.5 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 120.5m²

Ant.rom: 4-roms
Etasje: 5.etg
Bygg: S2

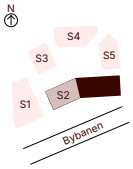
4-roms

2.75 m
takhøyde i stue
og kjøkken

60×60 beige
fliser på bad



0 1 2 3 4 5m



Leilighet S2-C-601

BRA-i: 85.1 m²
BRA-e: 5 m²
Total: 90.1m²

Ant.rom: 4-roms
Etasje: 6.etg
Bygg: S2

S2-C-601



Salgsinformasjon

Salgsinformasjon

Bygg S2:
1.etasje: S2-B-101–S2-B-102 /
S2-C-101–S2-C-103 / Næring
2.etasje: S2-B-201–S2-B-207 / S2-C-201–S2-C-207
3.etasje: S2-B-301–S2-B-307 / S2-C-301–S2-C-307
4.etasje: S2-B-401–S2-B-407 / S2-C-401–S2-C-407
5.etasje: S2-B-501–S2-B-502 /
S2-C-501–S2-C-505 / Felles takterrasse
6.etasje: S2-B-601–S2-B-602 / S2-C-601–S2-C-605

Underetasje: Parkering / Eksterne boder

Boligtype
Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

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

Byggeår
2024–2027

Areal
BRA fra 44–144 kvm jf. vedlagte tegninger
BRA-i fra 32–139 kvm jf. vedlagte tegninger
BRA-e fra 3–5 kvm jf. vedlagte tegninger
TBA fra 7–79 kvm 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.
TBA: Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.
BRA: summen av BRA-i + BRA-e.

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

For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilke rom som inngår i arealet i hver enkelt leilighet, se vedlagte plantegninger.

Byggemåte
Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.

Arkitekt/entreprise

Arkitekt
Kime arkitektur og landskap AS

Ansvarlig søker
Kime arkitektur og landskap AS

Utbygger
Sandsli Stasjon AS
Prosjektsjef: Øyvind Ramsø

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

28.10.2024 – IG arbeider på bygg S2 som omfatter betongarbeider, bærende stål, heis, ventilasjon, sanitær, sprinkler og brannalarm/ledelys, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

01.11.2024 – IG bygg S1 betongarbeider, bærende stål, heis, ventilasjon, sanitær, sprinkler og brannalarm/ledelys, mottatt 02.10.2024. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 18.04.2023 og tillatelse til endring datert 01.11.2024

Innhold
For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse for Sandsli Stasjon S1/S2, som ligger i prospektet og salgstegninger.

Oppvarming
Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever.

Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Merk at plassering kan avvike for noen leiligheter.

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

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene på Sandsli Stasjon S1/S2. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet, og parkeringsplasser vil bli solgt særskilt.

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

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

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

Det kan legges til rette for bildelering.

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

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

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

Fellesarealer/hage

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

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

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

Det vil innenfor planområdet være grunnarealer som skal tjene både sameieres og andelseiernes felles behov iht. føringer i reguleringsplan. Slike arealer er heretter kalt «fellesområder». De andre fellesområdene skal organiseres slik at krav i reguleringsplan med bestemmelser oppfylles. Sameiet / Borrettslaget/ andelseierne/ seksjonseierne må delta forholdsmessig til drift og vedlikeholde av slike fellesområder.

Selger forbeholder seg retten til å kunne opparbeide, oppdele og organisere store deler av de andre fellesområdene på den måte som de finner hensiktsmessig, eller for å tilfredsstille offentlige krav. De ulike andelseierne med deres eiere av andelene, vil være forpliktet til å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike områder.

Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift. Uteområdet er planlagt organisert som realsameie eller som huseierforening, med pliktig medlemskap for alle beboere i S1 og S2, borettslaget til S3 og beboere i senere byggetrinn.

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

Beskrivelse av tomt/hage
Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting.

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

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

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

Salgsinformasjon

Beskrivelse av garasje- og bodanlegg
Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet Sandsli Stasjon 1 (S1 og S2), borettslaget Sandsli Stasjon S3 og øvrige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Bodplass vil kunne bli sikret ved tinglyst erklæring eller notering hos forretningsfører.

Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere evt. usolgte boder og parkeringsplasser.

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

Beskrivelse av sameiet
Sandsli Stasjon 1 vil totalt bestå av 97 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier + næring. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet.

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

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

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

Da sameiet (Sandsli Stasjon 1) har 97 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

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

Offentlige forhold

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

Faste løpende kostnader
- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie
- Innboforsikring
- Fellesutgifter: se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
- Fellesutgifter p-anlegg: (estimert fellesutgift parkeringsanlegg vil kun tilkomme for de 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 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 kvm
(stipulert forbruk):
Vann: kr. 2 441,-
Avløp: kr. 2 651,-
Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris
Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,-
Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme.

Eksempel på bolig med størrelse på 90 kvm
(stipulert forbruk):
Vann: kr. 4 393,-
Avløp: kr. 4 772,-
Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris
Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.
Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme

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

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

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

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

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

Tinglyste servitutter / rettigheter
Legalpant for inntil 2G for ubetalte utgifter.
Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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

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

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

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

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

Salgsinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsforhold

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5505600	31	YTREBYGDA, GNR 115 BNR 141, BIRKELANDSVATNET, BEBYGGELSESPLAN TOMT X OG N	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.03.1983		93,3 %
61170000	34	YTREBYGDA, BYBÅNEN RÅDAL - FLESLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.10.2011	202002585	6,7 %
5505000	31	YTREBYGDA, GNR 115, BIRKELANDSVATNET, FELT U, V, W	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.1982	1900006611	+0,1 % (70,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61170000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	6,4 %
61170000	3011 - Kjørevei	0,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5505502	31	YTREBYGDA, GNR 115, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR FELT U/V/W		22.04.1983
5505505	31	YTREBYGDA, GNR 116 BNR 17, HÅVARDSTUN, SANDSU FELT U/W, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	190410456	24.07.1984
5503303	31	YTREBYGDA, GNR 116 BNR 154, 23 MFL., BIRKELANDSVATNET, ENDRET ADKOMST	190404478	08.01.1993
5505304	31	YTREBYGDA, GNR 116 BNR 16-17, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN, FELT U/V/W		25.04.1988

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
61880000	35	YTREBYGDA, GNR 116 BNR 119, SANDSUMARKA 200	202220587	0,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7530003	31	YTREBYGDA, GNR 34 BNR 62, SKRANESKOGEN	3	190330315
61500000	35	YTREBYGDA, GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSU VEST	3	201721749
5500002	30	YTREBYGDA, GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3	
7530000	30	YTREBYGDA, SØRDIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 6, FELT 1	3	190511606
5500800	30	YTREBYGDA, GNR 115, SANDSUHOVDEN - YTREBYGDSVEGEN, BUSSTRASE	3	190230610
70360000	35	YTREBYGDA, GNR 34 BNR 118, YTREBYGDSVEGEN, BOLIGER	1	202220556
71000000	35	YTREBYGDA, GNR 115 BNR 143, SANDSUMARKA SØR	1	202220684

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
115/242	301193568	-	Stort fritliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.04.2023	202227477
116/202	301112419	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
116/202	301112020	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
115/35	339555155	-	Garasjeanlegg, anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.11.2015	-
116/25	9425446-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.08.2023	202315898

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/17	300063119	-	Garasjeanlegg, anneks til bolig	Meldingssak registrert ferdig	04.06.2009	200908054
116/152	9477055-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.09.2019	201513337

Salgsinformasjon

Økonomi

Kjøpesum
Fast pris – Se vedlagte oversikt

Omkostninger
— Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi
— Tinglysning Skjøte: kr. 545,-
— Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,-
— Panteattest: kr. 260,-
— A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 8 000,-

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

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

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

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

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

Formueverdi
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 (90 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
I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selger.

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

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

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

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

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

Garantistillelse
Innbetalingen av 10% til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12.

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

Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøting, 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 den totale salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra leveransebeskrivelse i prospekt og arkitekttegninger. Salgsinformasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå informasjonen i salgsoppgaven før kjøpetilbud inngis.

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

Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten.

Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

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

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

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

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

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

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Sandsli Stasjon omfatter flere byggetrinn som vil påvirke
tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Det gjøres også oppmerksom på at det er ulik ferdigstillelse av bygg S1 og bygg S2 i første byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot selger.

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30. Reklamasjoner skal angis som mangler i mangelslisten vedlagt protokoll fra overtakelsesforretning/ettårsbefaring. Øvrige reklamasjoner skal fremsettes via [egen e-post adresse eller kommunikasjonsløsningen Rubus]. Reklamasjoner vil bli håndtert og besvart av totalentreprenøren i prosjektet [Fullt firmanavn og org. nr]. Reklamasjoner fremsatt i tråd med instruksen over,

vil anses som reklamasjon både til selger og direkte til totalentreprenøren. Selger har gitt totalentreprenøren fullmakt til å håndtere og besvare alle reklamasjoner på vegne av selger i reklamasjonsperioden på 5 år. Med mindre selger aktivt overtar dialogen med kjøper for én eller flere reklamasjoner, vil totalentreprenøren besvare reklamasjonene for selger.

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

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

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

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

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

Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. Herunder er kjøperne informert om at området er under fornyelse.

Tilvalg/Endringer
Tilvalg er stengt.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28–32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd.

Minst 10 uker før overtagelse skal selger fastsette en endelig overtakelsesdato og gi kjøper skriftlig melding om denne. Den endelige overtakelsesdatoen som fastsettes av selger utgjør en bindende sluttfrist og er sanksjonert med dagmulkt dersom den oversittes. Kjøper kan ikke i noen tilfeller kreve dagmulkt for tiden forut for den bindende sluttfristen som fastsettes av selger, i tråd med denne bestemmelsen.

Overtakelse skjer samlet for alt som inngår i salgsobjektet, dvs. leiligheten (bruksenheten) og alle tilhørende rettigheter, slik som eksempelvis ideelle eierandeler/rettigheter til: sameiets fellesarealer, eventuell parkeringsplass(er)/garasje, og eventuell eiendom beliggende utenfor sameiets eiendom.

Selger har rett – men ikke plikt – til å innkalle styret i sameiet til overtakelsesforretning for overlevering av de ideelle andeler/rettigheter til sameiets fellesareal som tilhører usolgte bruksenheter. Selger gir styret i sameiet fullmakt til å overta disse andeler/rettigheter på selgers vegne. Ved slik eventuell overtakelsesforretning anses de aktuelle ideelle andeler/rettigheter til sameiets fellesareal overlevert.

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

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

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

Øvrige kjøpsforbehold

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

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

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

Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

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

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

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

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

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

Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også, under boligvelger på hjemmesiden for prosjektet.

Sentrale lover/kontrakt
Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.

Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir benyttet NS kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

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

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

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

Bilag
Komplett salgsoppgave består av flere deler og er ikke komplett uten alle vedlegg. Konferer eiendomsmegler om du er usikker på om du har mottatt alle delene.

Forslag til driftsbudsjett av sameie

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



Vedtekter
Sandsli Stasjon 1 og 2 sameie

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sandsli Stasjon 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 00.00.2026.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 97 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (korrigeres før søknad om seksjonering sendes) på eiendommen gnr. 115, bnr. 141 i Bergen kommune.

Sameiet vil i tillegg eie ideell andel (en halvpart) av anleggseiendom under bakken hvor det ligger parkeringsplasser for eiere i Sandsli Stasjon 1 Sameie, Borettslagene Sandsli Stasjon S3 og Sandsli Stasjon S4-S5 (gnr. x, bnr. x i Bergen kommune). Sameiet vil disponere et gitt antall plasser i denne eiendommen, som reguleres iht. egne vedtekter for Sandsli Stasjon Garasjesameie (Garasjesameiet).

(2) Den enkelte bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler kan blant annet bestå av:

- Balkong/terrasse
- Privat uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjoner fastsettes sameiebrøken basert på bruttoareal (BTA).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Det gjelder ingen tilsvarende begrensning for næringseksjonene.

(3) Begrensningene i andre ledd gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (ikke korttidsutleie). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Boligseksjonene er innforstått med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre ulemper knyttet til eksempelvis støy relatert til kundetrafikk og varelevering, og kan ikke motsette seg det.

(4) Det er avtalt evigvarende bruksrett av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, se punkt (5) og (6) nedenfor. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg X).

(5) Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (snr. 1, 38 og 39): Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer, så lenge de utelukkende betjener næringsseksjonene:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder samt tekniske rom og anlegg

(6) Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene (snr. 2-37 og 40-100): Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer, så lenge de utelukkende betjener boligseksjonene:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, fellesrom, boder samt tekniske rom og anlegg

(7) Eier av næringsseksjon med utvendig tilleggsareal/eksklusivt areal forplikter seg til å dekke alle de merkostnader det utvendige tilleggsarealet/eksklusive arealet eventuelt vil medføre for sameiet, herunder (men ikke begrenset til) fjerning av avfall, feiing, måking, renhold osv.

(8) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(9) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(10) Eier av næringsseksjon 1 (snr. 1,) har rett til å skilte og profilere egen/leietakers næringsvirksomhet i normalt omfang og størrelse ved reklame og markedsføringsutstyr på byggets fasade og utomhusarealer (skilting ved innkjørsel mv.) Det samme gjelder fellesareal utenfor inngangsparti(er) eller i korridorer som leder til virksomheten. Eier av næringsseksjon 1 (snr. 1) har for øvrig førsterett til å velge plassering, rekkefølge og omfang dersom også andre næringsseksjoner ønsker tilsvarende profilering på sameiets fasade og utomhusarealer.

(11) Varelevering kan kun skje i de tidsrom kommunens forskrifter tillater varelevering. Eier av næringsseksjon forplikter seg også til å overholde de regler kommunen og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet som drives i seksjonen, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

(12) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i punkt 5.1 (2) nedenfor, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(13) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets boder og parkeringsplasser

4-1 Organisering
(1) Sameiet har ingen parkeringsplasser i egen eiendom. All parkering ligger samlet i en egen anleggseiendom, som sameiet eier en ideell andel av. Denne eiendommen er ikke en del av sameiet, men eies av sameiet sammen med de øvrige sameier/borettslag på tomten. (Garasjesameiet).

Kjøpere av parkeringsplass i Garasjesameiet disponerer disse som en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett. Drift av Garasjesameiet belastes eierne av anleggseiendommen etter intern eierbrøk, og vil ligge som en del av sameiets felleskostnader som fordeles på de seksjonene som har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i Garasjesameiet, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd siste pkt. Det henvises til egne vedtekter for Garasjesameiet.

(2) Bodene ligger som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Vedlikehold og utskifting av areal som eksklusivt brukes i medhold av 3-1 (4), (5) og (6) bekostes av de seksjonseiere som har den eksklusive bruksretten. Kostnader for utskifting av vinduer som utelukkende tjener som fasade i boligseksjonenes bruksenheter, samt kostnader til rehabilitering, vedlikehold og utskifting av balkonger og andre bygningsdeler (herunder rør, ledninger, fasade o.l.) som kun tjener boligseksjonene, skal utelukkende fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk. Kostnadsansvar for utskifting av vinduer som tjener som fasade for næringsseksjonenes bruksenheter, tilligger vedkommende eier av den aktuelle næringsseksjon.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Se for øvrig punkt 5-1 (12) om fordeling av kostnader.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, se punktene 3-1 (4), (5) og (6), eller som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten på/tilknyttet disse arealene, skal fordeles på de seksjonseiere som har den eksklusive bruksretten etter 3-1 (5) og (6). Dersom sameiet og bruksrettshaveren finner det hensiktsmessig, kan det avtales at bruksrettshaveren selv besørger driften av slike arealer og administrerer kostnadene/tjenestene uavhengig av sameiets drift av øvrige fellesarealer.

(3) Kostnader til kollektiv kabel/bredbånd/fiber fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

(4) Kostnader til sameiets forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel per seksjon.

(5) Kostnader forbundet med individuell oppvarming og varmt tappevann skal betales av den enkelte seksjon etter målt forbruk. Det skal være installert målere i hver seksjon og inngått nødvendige avtaler om dette med leverandør. Fortrinnsvis skal dette betales av den enkelte til valgt leverandør. Alternativt kreves det inn et månedlig a konto beløp som danner grunnlag for avregning, som gjennomføres minst en gang per år.

(6) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(9) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen¬der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret vil også være representert i Garasjesameiet som skal administrere dette, herunder drift og vedlikehold, registrering av eierskifter, håndtering av krav om plassbytte og kontakt med Garasjesameiet sine ulike leverandører. Næringsseksjonene skal ha rett til å delta i beslutninger i Garasjesameiet som angår næringsseksjonenes interesser. For øvrig vises det til Garasjesameiets vedtekter.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter avgitte stemmer. Unntak gjelder for næringsseksjonene som er gitt et høyere antall stemmer for å gjenspeile eierbrøken i sameiet. Næringsseksjon 1 (snr. 1) er gitt 9 stemmer, næringsseksjon 2 (snr. 38) og næringsseksjon 3 (snr. 39) er gitt 4 stemmer hver.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme. Flertallet regnes etter avgitte stemmer.

(4) Ved avstemming i saker som bare angår næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett. Flertallet regnes etter avgitte stemmer.
(4) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta ien avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så fremt sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller

eierseksjonsloven stiller strengere krav. Dette fremkommer av punkt 9-8 (2)(g).

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

En hilsen fra meglerne

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Ximena og Magnus



Ximena Andrea Sagenes

Eiendomsmegler
xs@privatmegleren.no
+47 936 80 586



Magnus Sandvåg

Eiendomsmegler
magnus.sandvaag@privatmegleren.no
+47 954 88 037

PRIVATMEGLEREN
NYBOLIGER BERGEN

sandsli stasjon

Versjon 17.12.2025

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550584/24627416
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 106

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158564	200	13.2.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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 opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 709 215
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

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	Ulik hjemmelshaver: NEI
929518144	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4601	115	141	
4601	115	242	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4601	115	285

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/158564/200
Uthentet 2024-08-13 10:57
Side 1 av 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550586/24627426
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 105

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8718	106	18.3.1985	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/8718/106
Uthentet 2024-08-13 10:57

BERGEN LYSVERKER
NN/VF
Ark.nr. 651.63

DAGBOKFØRT
18.03.85 08718
BYSKRIVEREN I
BERGEN

L E I E K O N T R A K T

vedrørende

transformatorkiosk på g.nr. 115, b.nr. 141 i Fana

Mellom Norwegian Petroleum Consultants A/S (nedenfor kalt NPC) og Bergen Lysverker (nedenfor kalt B.L.) er d.d. inngått følgende kontrakt:

§ 1.

For strømforsyning av Sandslimarka 251 stiller NPC et rom i bygningen til disposisjon for B.L.

Rommmet skal benyttes til transformatorkiosk.

§ 2.

Transformatorkiosken leveres av NPC bygningsmessig fullt ferdig etter B.L.'s tegning og beskrivelse. De ordinære utgiftene som forårsakes av rommets spesielle anvendelse til transformatorkiosk betales av B.L. med kr. 15.000,-.

§ 3.

De lavspente matekablene mellom transformatorkiosk og bygningens hovedtavle bekostes av NPC. Den øvrige elektriske installasjonen i kiosken bekostes og utføres av B.L.

§ 4.

Transformatorkiosken skal bare strømforsyne Sandslimarka 251 og det betales derfor ingen leie.

§ 5.

B.L. skal til enhver tid ha uhindret adgang til kiosken for transport, tilsyn og drift, samt legging og drift av de nødvendige kablene frem til kiosken.

§ 6.

Eventuelt fremtidig bygningsmessig vedlikehold bekostes av NPC.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/8718/106
Uthentet 2024-08-13 10:57

§ 7.

Kontrakten er uoppsigelig så lenge behovet tilsier det, og kan deretter av begge parter sies opp med 2 års varsel.

DAGBOKFØRT
18.03.85 08718
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Kontrakten er skrevet i 2 eksemplarer, hvorav begge parter får ett hver.

Kontrakten tinglyses på B.L.'s bekostning.

BERGEN LYSVERKER, 7.12.1984

Kjell Amundsen (s)
adm.direktør

T.V. (s) A. Aase (s)

pr.pr. NORWEGIAN PETROLEUM CONSULTANTS A.S.

Carsten Ellertsen (s) Terje Sunde Johnsen (s)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550596/24627476
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 104

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158522	200	13.2.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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 opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 709 246
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

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	Ulik hjemmelshaver: NEI
929518144	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4601	115	141	
4601	115	242	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4601	115	282

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 158522 Tinglyst: 13.02.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/158522/200
Uthentet 2024-08-13 10:57

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550587/24627431
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 103

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
676967	200	14.8.2013	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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

Doknr: 676967 Tinglyst: 14.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

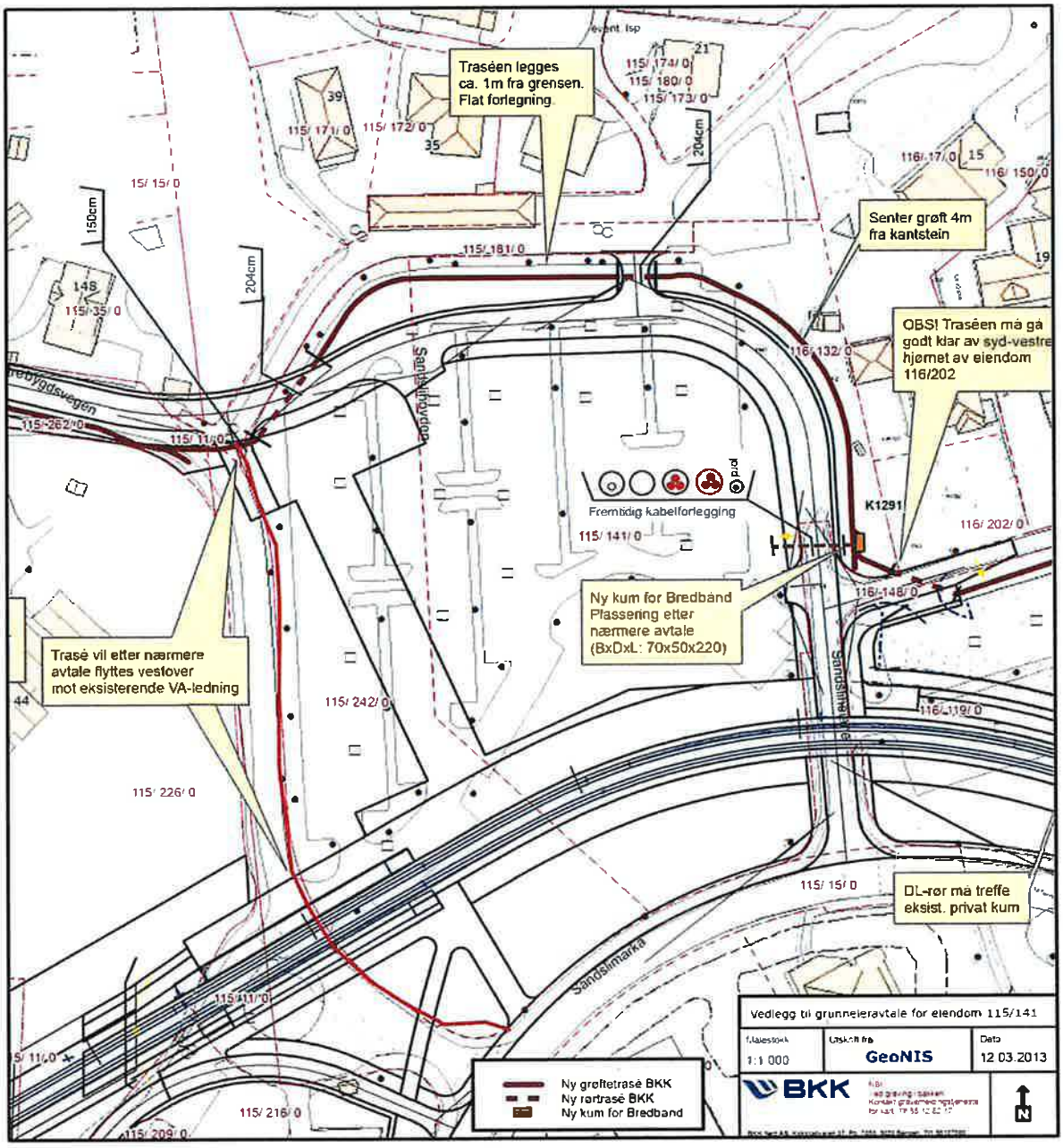
mellom

BKK Nett AS
og
Sandslimarka 251 ANS (grunneier)

som eier(e) og hjemmelshaver(e) av gnr.115 bnr 141 og 242
Kommune:Bergen Fylke: Hordaland

Avtalen gjelder bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av et jordkabelanlegg på Sandslimarka.
Anlegget etableres i prosjektnr 310717.

Trase for kabelgrøft berører eiendommen langs en strekning på ca. 140 meter, og er vist på kartet under.



1 **Rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**
BKK Nett gis rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye ovennevnte kabelanlegg, herunder høyspentkabler, lavspentkabler, signalkabler, kabelfordelingsskap og andre nødvendige komponenter, som vist på avtalens kart.

Grunneier skal varsles før tiltak gjennomføres.

BKK Nett skal etter arbeid i terrenget rydde etter seg og fjerne alle materialrester og annet, samt sette terrenget i stand etter nærmere avtale.

2 **Bygging og beplantning nær anlegget**
Fremtidig bebyggelse må ikke oppføres innen et belte med bredde 4 meter, 2 meter til hver side for senter kabel. Det må ikke fylles masser eller plantes på en måte som kan være til hinder for fremtidig vedlikehold av kabelanlegget.

3 **Arbeid nær kabeltraseen**
Dersom det må utføres arbeid nært kabelanlegget, skal BKK Nett kontaktes. BKK Nett skal snarest og senest innen tre virkedager anvise og eventuelt iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. BKK Nett dekker egne kostnader med å anvise tiltak.

Dersom BKK Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

Dette punktet gjelder ikke de omlegginger og tiltak som skyldes byggingen av Bybanen og som Bybanen Utbygging er byggherre for.

4 **Transport, ferdsel og veier m.v.**
Grunneier gir BKK Nett rett til nødvendig adkomst til kabelanlegget, herunder rett til å benytte eksisterende veier og veier som etableres på et senere tidspunkt. All ferdsel skal skje til minst mulig ulempe for grunneier.

BKK Nett plikter å utbedre eventuelle skader og ekstra ordinær slitasje de har forvoldt, men er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold på veier de har ervervet rett til å benytte. Grunneier er på sin side ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde veier som BKK Nett har ervervet rett til å benytte.

5 **Flytting**
Kabelanlegget kan flyttes, dersom flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre, alternativ trasé kan fremskaffes og rekvirenten bekoster flyttingen.

6 **Ny bebyggelse på eiendommen**
BKK sørger for at det blir lagt ned rør i den nye veien for strømforsyning av nytt bygg.
I tillegg bekoster BKK inntil 20 meter grøft inkl. høyspenningskabler
(i forlengelse av ovennevnte rør) ved fremtidig forsyning av ny bebyggelse.

7 **Opphør**
Dersom BKK Netts behov for kabelanlegget faller bort, kan grunneieren kreve å få anlegget fjernet og terrenget istandsatt kostnadsfritt.

8 **Tinglysing**
Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses. BKK Nett betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Dersom anlegget senere fjernes fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av BKK Nett.

Denne avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav grunneier beholder det ene eksemplaret.

Borge, den 18/7-13

Gro K. Borge
sign. grunneier

GRO K. BORGE
Blokkbokstaver

951187895
Org.nr/personnr.

Kokstad, den 5/6 2013

Thor André Berg
Thor André Berg
adm.direktør

Org. nr. BKK Nett AS:
NO 976 944 801

FJT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550581/24627398
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 102

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158529	200	13.2.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	242	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 opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 709 222
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

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	Ulik hjemmelshaver: NEI
929518144	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4601	115	242	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4601	115	283

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 158529 Tinglyst: 13.02.2023 STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/158529/200
Uthentet 2024-08-13 10:56
Side 1 av 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550589/24627441
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 100

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26749	106	18.11.1981	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	15	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/26749/106
Uthentet 2024-08-13 10:55

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Bergen

MIDLERTIDIG FORRETNING

1019/81

J nr: 814/81

Midlertidig forretning for –

G nr: 115 B nr: 141 Festenr: i Fana

Adresse/Bruksnavn:

Representasjonspunkt

X 56100 Y 57150 Z

Koordinatsystem: Bergenshalvøya Kartblad: k-47

DAGBOKFØRT
16.NOV 81 26749
BYSKRIVEREN I BERGEN
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

1.10.81

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr

g.nr.115,b.nr.15 og g.nr. 116, b.nr. 90 og 107.
Tomt nr. N-K. to grunnstykker.
Midlertidig forretning nr. 1019/81 kan ikke tinglyses før sammenføyningsvilkårene er oppfyllt.

Forretningen er rekvirert av –

A/S Bergen Tomteselskap v/ Jan Kr. Pedersen

Tillatelse er gitt ~~av bygningsrådet~~/etter delegasjonsinstruks den –

21.10.81. Sak nr D - 814/81

Beliggenhet og grenser ~~er~~/er ikke påvist i marken. ~~Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.~~

Anslått areal 36000 m^2 Parsellens areal er fradelt slik:(se baksiden)

I gebyr er innbetalt – Oppmålingsgebyr kr.9.828.-,-

tinglysingsgebyr kr. 100,-.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 3 år

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.

Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Bergen, den 6.11.1981

Bernhard Haaland — Nils Nordvik

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato Målebrev nr Underskrift

Parsellens areal er fradelt slik:
28000 m^2 fradelt g.nr. 115, b.nr. 15,
5200 " " " 116, " 90 og
2800 " " " 116, " 107.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550576/24627373
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 99

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20270	106	22.6.1989	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: BERGEN

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr.: 1400/88

Midl.forr.nr.: 56/89.

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 115	Bnr. 242	Festenr. i Fana.	
	Bruksnavn/adresse			
Representasjonspunkt	X 56050	Y 57120	Z	
	Kartblad J,K-46/47	[ ]	Landsnett [x] Bg.halvøya	

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 22.06.89 20270 BYSKRIVEREN I BERGEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	12.10.88		Kode a.
Rekvirert	[X] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 115	Bnr. 141
Rekvirent	Navn: Norwegian Petrolium Consultants A/S v/Per Borman		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [X] etter delegasjon den	Dato 29.11.88	Sak nr. 1400/88
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	to grunnstykker		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken	Anslått areal 15100 m2	
Innbetalte gebyrer	Oppmålingsgebyr kr. 11640,-	Tinglysingsgebyr kr. 935,- Midl.forr. " 1000,-	
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 3 år		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
NESTTUN	den 09.01.1989	Bernhard Haaland	Olav Reisæter
		Bernhard Haaland	Olav Reisæter

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Kommunenes arkivnøkkel: 58

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550595/24627471
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 98

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158514	200	13.2.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550578/24627383
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 101

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158514	200	13.2.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Dobbel

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 opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 709 254
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

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	Ulik hjemmelshaver: NEI
929518144	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4601	115	141	
4601	115	242	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4601	115	281

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 158514 Tinglyst: 13.02.2023 STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/158514/200
Uthentet 2024-08-13 10:55
Side 1 av 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550594/24627466
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 97

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1365230	200	1.12.2022	OPPHEVELSE AV SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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 at en seksjonering er slettet i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Slett seksjonering

Løpenummer for forretning: 613689032
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
929518144	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som seksjoneringen skal slettes på

Knr	Gnr	Bnr
4601	115	141

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1365230 Tinglyst: 01.12.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1365230/200
Uthentet 2024-08-13 10:55

2022/2841

Begjæring om sletting av seksjonering

1. Eiendommen					
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601	BERGEN KOMMUNE	115	141		1-2

2. Hjemmelshaver(e)		
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).		
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Ideell andel
SANDSLIMARKA NEWCO AS	929 518 144	1/1

3. Begjæring
Samtlige seksjoner i eiendommen begjæres slettet.

4. Supplerende tekst
Det bes med dette om sletting av seksjonering for eiendommen gnr. 115 bnr. 141 i Bergen kommune. Seksjoneringen fremstår som en nullitet, da de to seksjonene er beliggende på hvert sitt matrikkelnummer – snr. 1 er beliggende på bnr. 141 og seksjonsnummer 2 er beliggende på bnr. 242. Etter hva man kan se skyldes dette at seksjoneringen fra 1985 ikke ble opphevet når 115/242 ble fradelt fra 115/141 i 1989.

5. Underskrifter		
Sted og dato Bergen, 07.11.2022	Hjemmelshavers underskrift Gro K Boge	Gjenta navn med blokkbokstaver SANDSLIMARKA NEWCO AS v/styrets leder Gro K. Boge
Sted og dato Bergen, 07.11.2022	Hjemmelshavers underskrift Gro K Boge	Gjenta navn med blokkbokstaver SANDSLIMARKA NEWCO AS v/styrets leder Gro K. Boge
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Vilkår for opphevelse av seksjonering:
1. Samtlige hjemmelshavere må undertegne dokumentet, eller undertegne egen erklæring om opphevelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550574/24627363
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 96

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
165512	200	6.3.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	242	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

BKK NETT AS

Doknr: 165512 Tinglyst: 06.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM
NETTSTASJON I BYGG
NR. NS3534 ADR. SANDSLIMARKA 251B.
BERGEN KOMMUNE
MELLOM:

BKK Nett AS, org.nr. NO976 944 801
(nedenfor kalt nettselskapet)

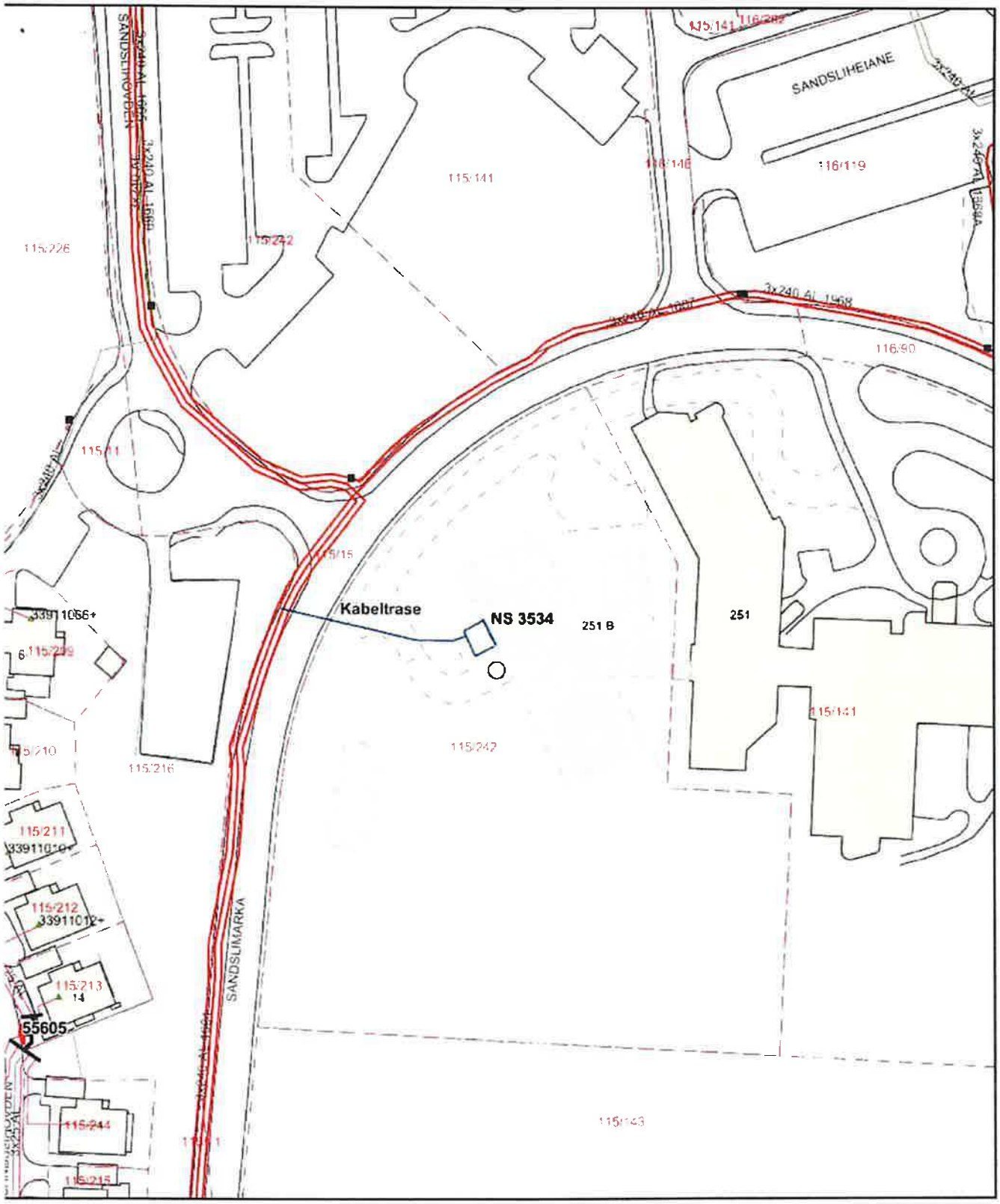
og

SANDSLIMARKA 251 ANS, eier og hjemmelshaver av gnr. **115** , bnr. **242** i Bergen kommune
Adresse: Fortunen 1 / co Vital Eiendom
(nedenfor kalt grunneier)

1. Avtalen omfatter

Undertegnede grunneier gir nettselskapet og senere kabeleiere alltidvarende rett, herunder vegrett, for å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon) på sin eiendom.

Plassering av nettstasjon nr. NS 3534 adresse Sandslimarka 251B. i bygning på ovennevnte eiendom er vist på tegning nr. PR: 310601 datert 09.12.2008. Tegningen er vist på side to i avtalen.



BKK

PR: 310601 Sandslimarka 251B. NS 3534

Dato: 09.12.2008

N

Målestokk 1:1000

2. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Fordelingstransformator plasseres i rom i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til nettselskapets krav. Nettselskapet har ansvar for fremtidige innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet.

Nettselskapet gis rett til, med minst mulig ulempe for eieren, å føre kabler ut fra nettstasjonen for levering av elektrisk kraft til andre kunder.

Nettselskapet har rett til å fornye og/eller ombygge nettstasjonen inkl. kabelanlegget dersom dette ikke medfører endringer rommets størrelse eller utvidelse av kabeltraseen.

2.2 Transport, ferdsel og veier

Nettselskapet har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utførelse av de rettigheter som framgår av denne avtalens pkt. 1.

Nettselskapet har rett til å utbedre eksisterende veier, men er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold på veier de har erverver rett til å benytte.

Nettselskapet har rett til å bygge nye veger på eiendommen, men da etter nærmere avtale med grunneieren.

Nettselskapets ferdsel på veier, til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen. All ferdsel skal skje til minst mulig ulempe for grunneieren.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Erstatning for nettselskapets bruk av eksisterende veier framgår av punkt 5.1. i denne avtale.

2.3 Opprydding

Nettselskapet skal fjerne tiloversblivne materialer etter anleggsarbeidet eller senere vedlikehold snarest mulig.

2.4 Byggeforbud/beplantning

Nettselskapet har rett til å forby bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst eller medfører endrede ventilasjonsforhold i nettstasjonen.

3. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

3.1 Eiendomsrett til grunn og bygning
Grunneieren beholder eiendomsretten til grunn og bygning og kan fritt disponere dette, dog med de begrensninger som følger av denne avtalen.

3.2 Arbeid nær nettstasjonen
Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

3.2 Transport, ferdsel og veier
Grunneieren er ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde veier som nettselskapet har ervervet rett til å benytte.

3.3 Flytting av nettstasjon
Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

3.4 Bortfall
Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake til ryddet stand.

4. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

4.1 Elektromagnetiske felt
Rundt nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Nettselskapet påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5. ERSTATNING

5.1 Nettselskapets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eksisterende veier, samt for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt slik:

Beslaglagt areal i bygg:	kr	0
Anleggsskade dyrket mark:	kr	0
Anleggsskade skog inkl. tap av virke:	kr	0
Bruk av eksisterende veier:	kr	0
Ulemper:	kr	0
Annet:	kr	0
Til sammen	kr	0,0

Erstatningen skal utbetales til grunneier senest 5 uker etter at avtalen er signert av begge parter.

5.2 Forsinket betaling

Dersom erstatningen helt eller delvis ikke blir betalt ved forfall, belastes nettselskapet med gjeldende morarente p.a. fra forfall og inntil betaling finner sted.

5.3 Tiltredelse

Dersom annet ikke er avtalt kan nettselskapet ta grunnen i bruk når denne avtalen er underskrevet av begge parter.

5.4 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skade eller ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er gitt erstatning for i pkt. 5.1, skal utbedres uten unødig opphold eller erstattes etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

6. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

6.1 Tvister

Eventuelle tvister mellom partene søkes i første omgang løst ved hjelp av forhandlinger.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

6.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

6.3 Gjeldende forskrift

For nettstasjonen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Denne avtalen er utstedt i 3 - tre - eksemplar, hvor grunneier beholder det ene eksemplaret og nettselskapet beholder to eksemplarer.

Sted Bergen den 24.3.09

(grunneier)

TRULS COOH TOLLEFSEN

BKK Nett AS, den 03.03.09

Øivind Torkildsen
adm.direktør

foretaksnr. 951 187 895

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-23-0379 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550211/24625496
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 95

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
959348	200	5.9.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	120	44	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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Kyrre ANS	
Adresse:	
Postboks 1826 Nordnes	
Postnummer:	Poststed:
5816	Bergen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
985813760	7479/SNT

Doknr: 959348 Tinglyst: 05.09.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Trident Bolig AS	976537289

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201	Bergen	120	44		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1201	Bergen	120	67		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes
Sølvi N. Tangen
Advokat MNA

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
30.6.17	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 120 bnr. 67 gis rett til påkobling til felles vann- og avløpsredning, samt rett og plikt til fremtidig vedlikehold og reparasjon av andel av fellesledning, som går over gnr. 120 bnr. 44 og frem til påkobling på offentlig anlegg, slik det er inntegnet med blå strek i vedlagte kartskisse og utsnitt av karteskissen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

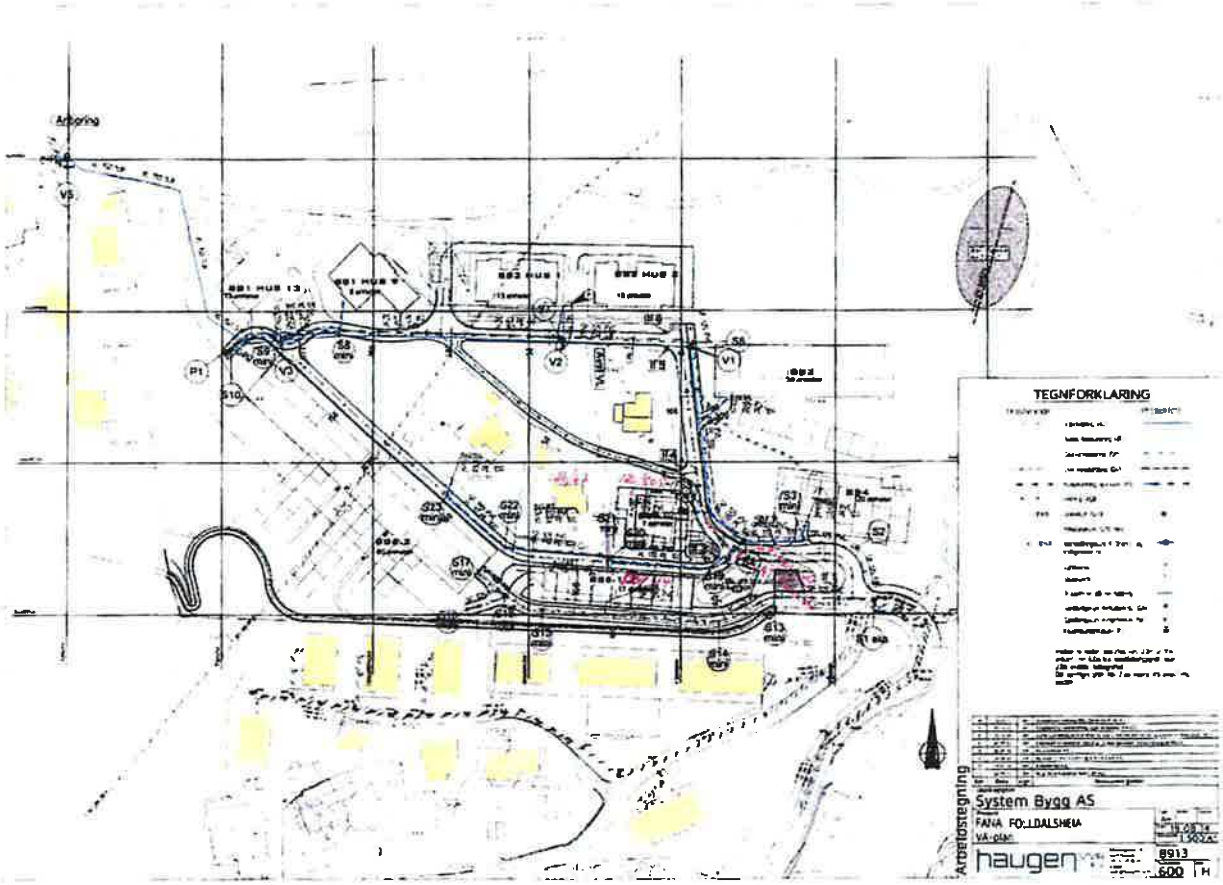
6. Underskrifter

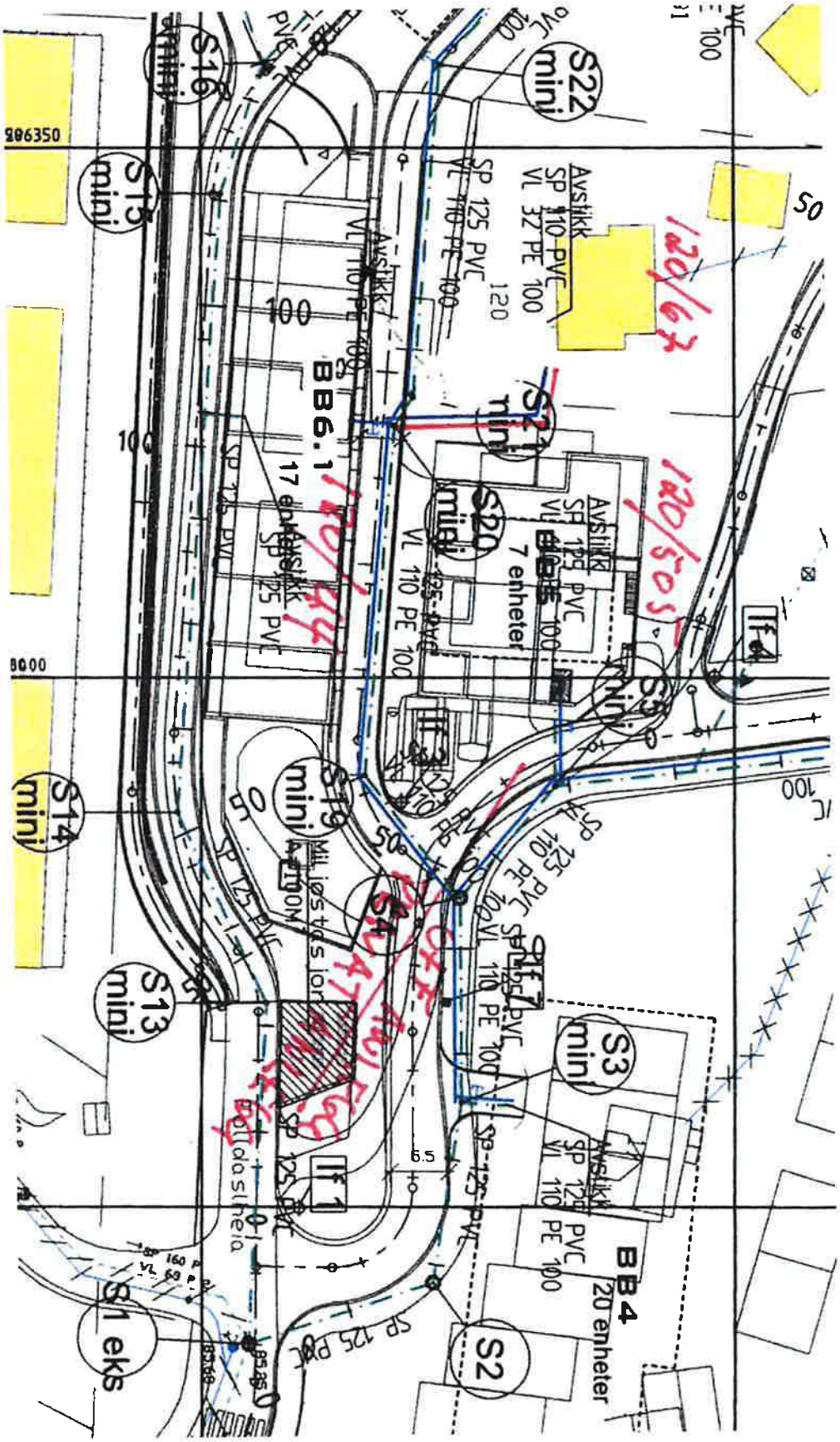
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bergen 26/04-17	LEON ESPELID

t bolig
rogaten 3
Bergen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underlegner.


TEGNFORKLARING
Arbeidstegning
System Bygg AS
FANA FOLLDALSHEIA
haugen
8913
600


S22 mini
S16 mini
S13 mini
S21 mini
S20 mini
S19 mini
S14 mini
S3 mini
S4
S2
S1 eks
BB6.1
7 enheter
BB5
BB4
20 enheter
Avstikk SP 110 PVC VL 32 PE 100
Avstikk SP 125 PVC VL 110 PE 100
SP 125 PVC VL 110 PE 100
SP 125 PVC
VL 110 PE 100
120
100
50
10
6.5
8000
8000
120/63
120/50
160 PE VL 63
Milløstårsjon
Bod/dasshelg

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-23-0379 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550205/24625466
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 94

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
559227	200	21.6.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	120	44	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:~~ 21/6-16
976944801 AD
org.nr./fødselsnr.

AVTALE

4 opp

mellom

BKK Nett AS
og
System Bygg Eiendom AS (grunneier)
som eier og hjemmelshaver av gnr. 120 bnr. 44
Kommune: Bergen Fylke: Hordaland

Avtalen gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg på gnr. 120 bnr. 44 i Bergen kommune.
Nettstasjonen benevnes nr. 3823 navn Folldalsheia 58 og etableres i prosjektnr. 313606.

Nettstasjon nr. 3823 og traseer for kabelgrøfter plasseres som vist på vedheftet kart datert 19.05.2016.

1 Rett til bygging drift, vedlikehold og fornyelse

BKK Nett gis rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye ovennevnte nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, herunder både høyspentkabler inn og ut fra nettstasjonen, samt lavspentkabler, signalkabler, kabelfordelingsskap og andre nødvendige komponenter, som vist på avtalens kart.

Nettstasjonen plasseres i egen bygning på 3x2,3 meter. Kabeltraseenes lengde er ca. 460 meter.

Grunneier skal varsles før tiltak gjennomføres.

BKK Nett skal etter arbeid i terrenget rydde etter seg og fjerne alle materialrester og annet, samt sette terrenget i stand.

2 Bygging og beplantning nær anleggene

Fremtidig bebyggelse nærmere nettstasjonen enn 5 meter kan kun oppføres etter avtale med BKK Nett. Kortere avstand krever spesielle brannforebyggende tiltak.

Fremtidig bebyggelse må heller ikke oppføres innen et belte med bredde på 3 meter, 1,5 meter til hver side for senter av kabeltraseen. Det må ikke fylles masser eller beplantes på en måte som kan være til hinder for vedlikeholdet av anlegget.

3 Arbeid nær nettstasjon eller kabelanlegg

Dersom det må utføres arbeid nær nettstasjonen og tilhørende kabelanlegg, skal BKK Nett kontaktes. BKK Nett skal snarest og senest innen tre virkedager anvise og eventuelt iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. BKK Nett dekker egne kostnader med å anvise tiltak.

Dersom BKK Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

4 Transport, ferdsel og veier m.v.

Grunneier gir BKK Nett rett til nødvendig adkomst til anleggene, herunder rett til å benytte eksisterende veier og veier som etableres på et senere tidspunkt. All ferdsel skal skje til minst mulig ulempe for grunneier.

BKK Nett plikter å utbedre eventuelle skader eller ekstraordinær slitasje de har forvoldt, men er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold. Grunneier er på sin side ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde veier som BKK Nett har ervervet rett til å benytte.

5 Flytting

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg kan flyttes, dersom flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre, alternativ trasé/grunn kan fremskaffes og rekvirenten bekoster flyttingen.

CH

Doknr: 559227 Tinglyst: 21.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6 Opphør
Dersom BKK Netts behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget istandsatt kostnadsfritt.

7 Erstatning
Det betales ingen erstatning for bruk av grunn i henhold til denne avtale.

8 Tinglysing
Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses. Dersom anleggene senere fjernes fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av BKK Nett.

Denne avtalen er utstedt i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.

Bergen, den 2/6-14

sign. grunneier

System Bygg AS
Sandbrogaten 3
5003 Bergen
Blokkbokstaver

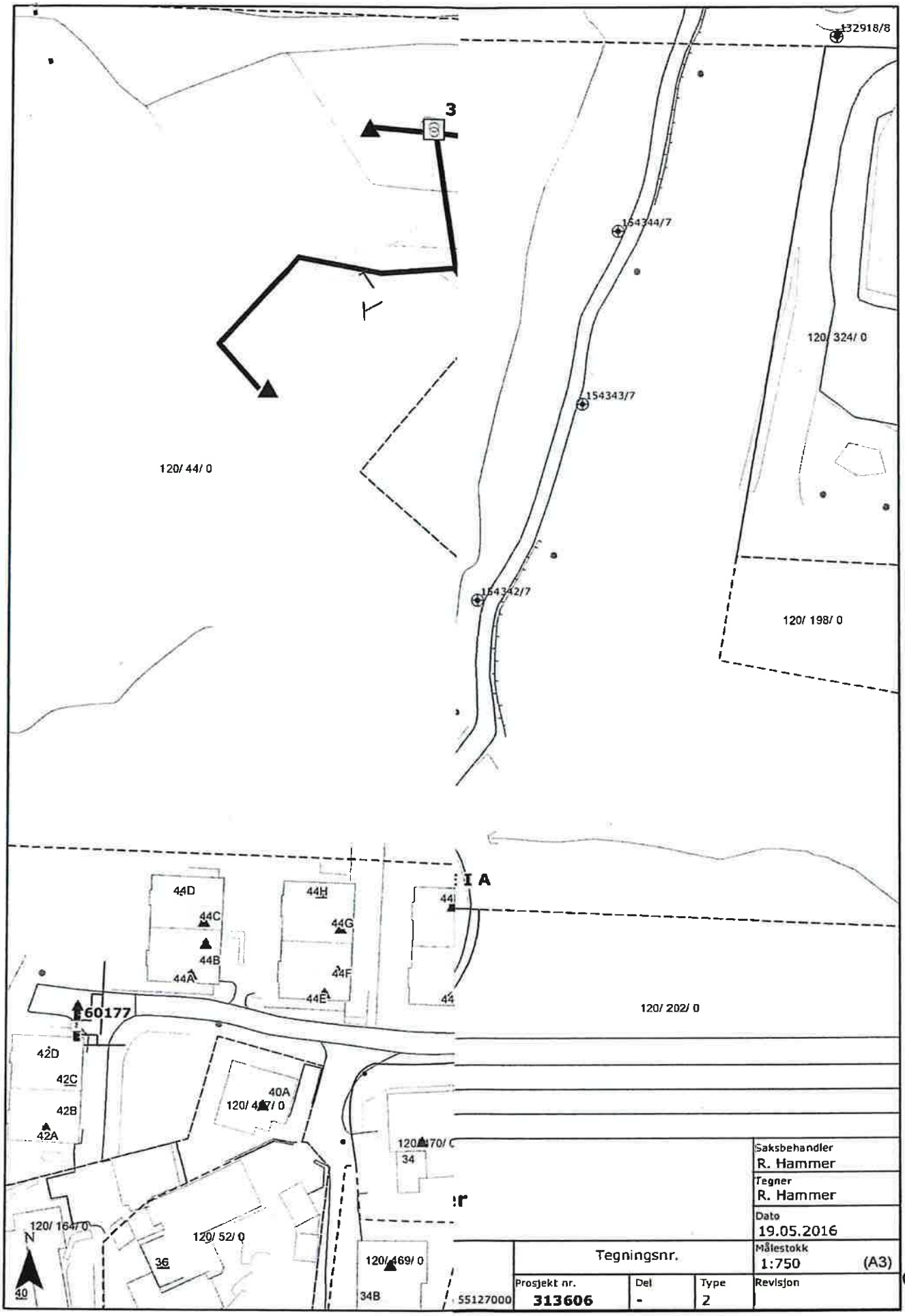
976537289
Org.nr (9 siffer) / personnr. (11 siffer)

Kokstad, den 27/5-14

Thor André Berg
adm. direktør

Org. nr. BKK Nett AS:
NO 976 944 801

Lt


32918/8
3
154344/7
120/ 324/ 0
154343/7
120/ 44/ 0
154342/7
120/ 198/ 0
I A
44D
44C
44B
44A
44H
44G
44F
44E
44
60177
120/ 202/ 0
42D
42C
42B
42A
40A
34
120/ 52/ 0
36
120/469/ 0
34B
40
N
Saksbehandler
R. Hammer
Tegner
R. Hammer
Dato
19.05.2016
Tegningsnr.
Målestokk
1:750
(A3)
Prosjekt nr.
313606
Del
-
Type
2
Revisjon
55127000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550599/24627491
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 93

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158564	200	13.2.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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 opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 709 215
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

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	Ulik hjemmelshaver: NEI
929518144	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4601	115	141	
4601	115	242	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	SANDSLIMARKA NEWCO AS		Solheimsgaten 7C, 5058 BERGEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4601	115	285

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/158564/200
Uthentet 2024-08-13 10:53
Side 1 av 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-24-9003 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550592/24627456
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 92

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40684	106	17.12.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	115	141	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/40684/106
Uthentet 2024-08-13 10:53

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
N.P.C. A/S v/R. Steffner	Postboks 94 5061 KOKSTAD	224100

DAGBOKFØRT
17.12.85 40684
BYSKRIVEREN I BERGEN

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune	
	115	141		(FANA) BERGEN	
2. Hjemmels-haver	Navn			Fødselsnummer	
	Norwegian Petroleum Consultants A.S.				

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	77/137	21		
2	N	60/137	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		137	Sum teller skal stemme med nevner		

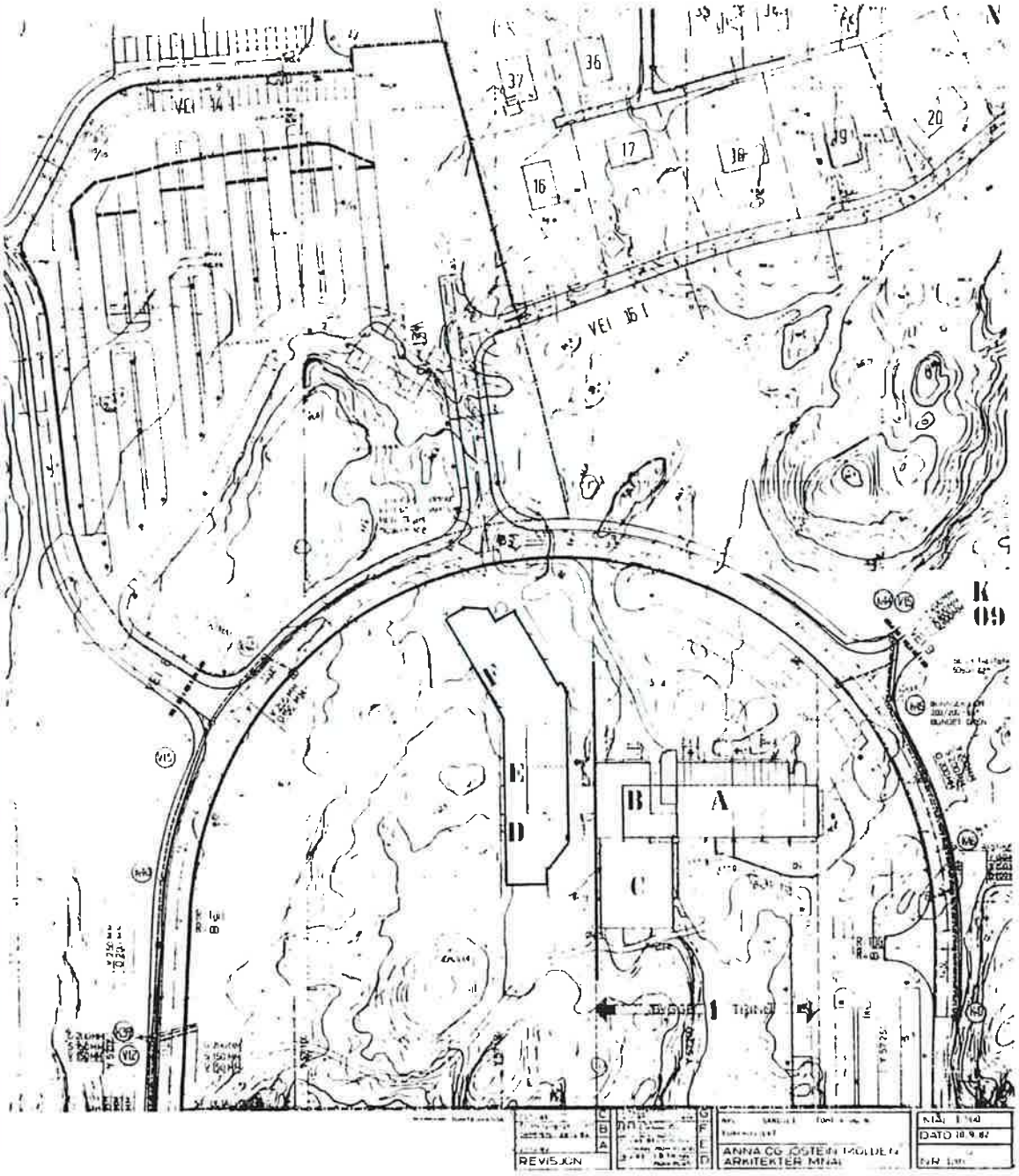
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

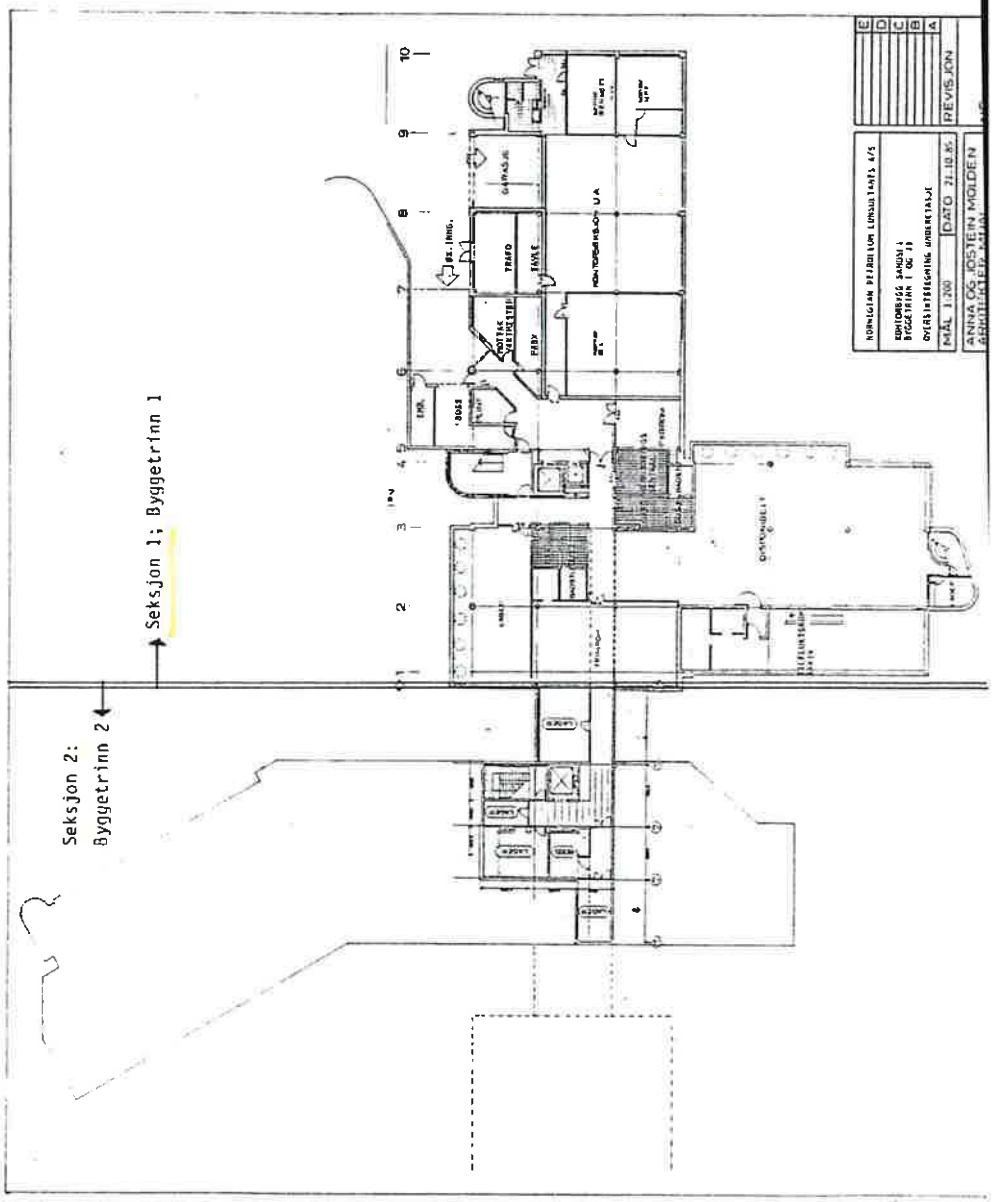
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

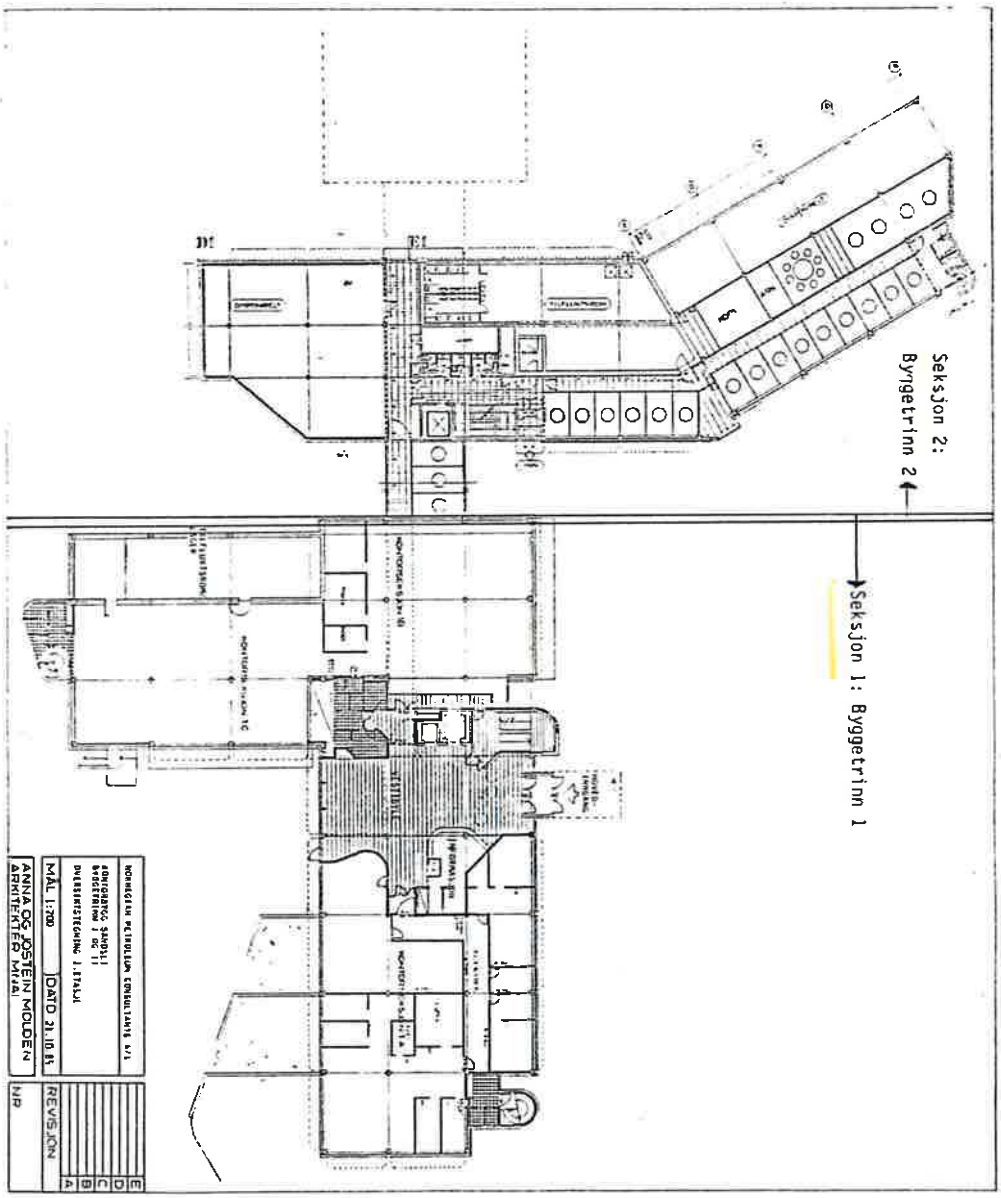
7. Supplerende tekst

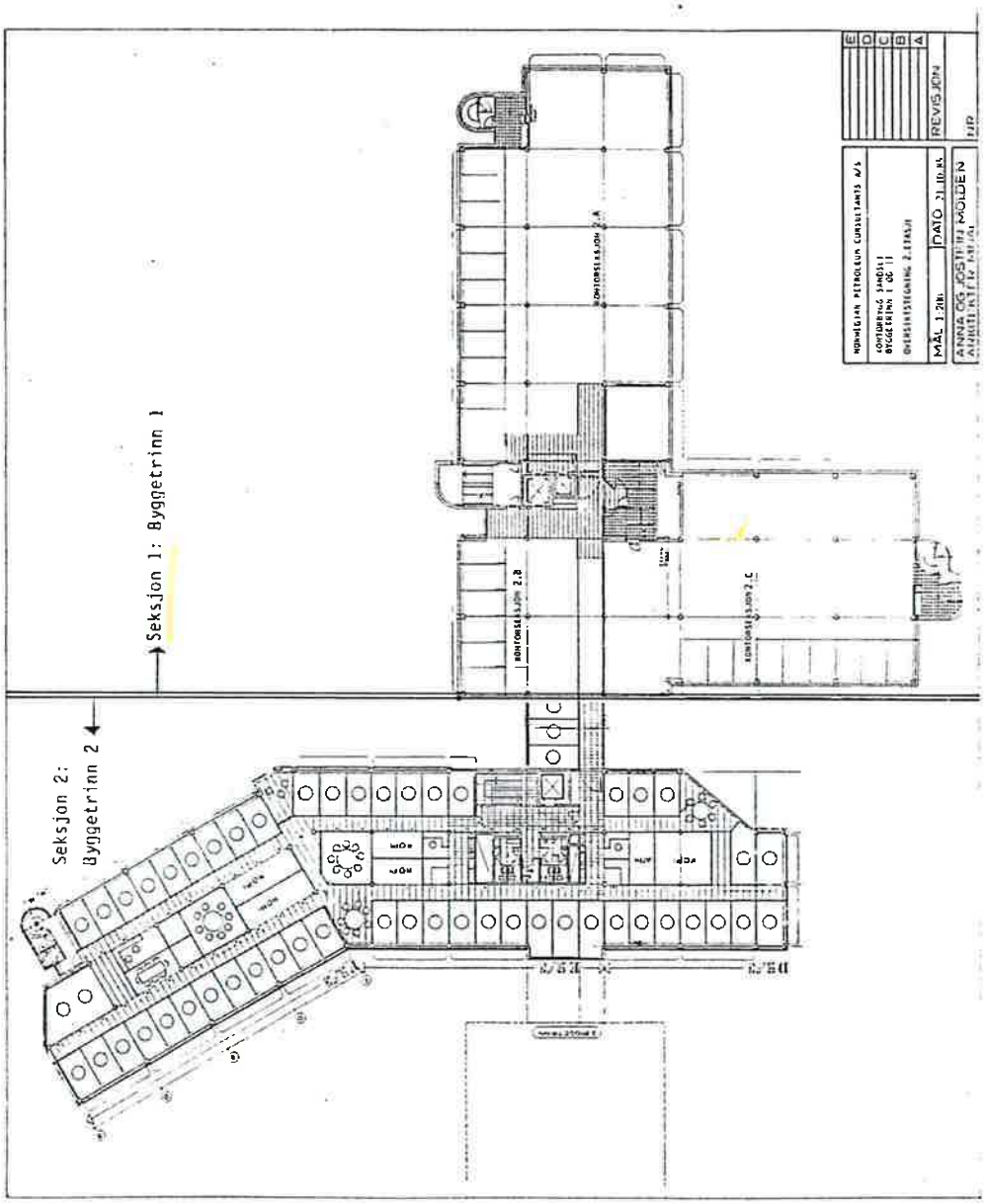
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
21.11.85.	NORWEGIAN PETROLEUM CONSULTANTS A.S.
Sted: Bergen	Carsten Ellertsen

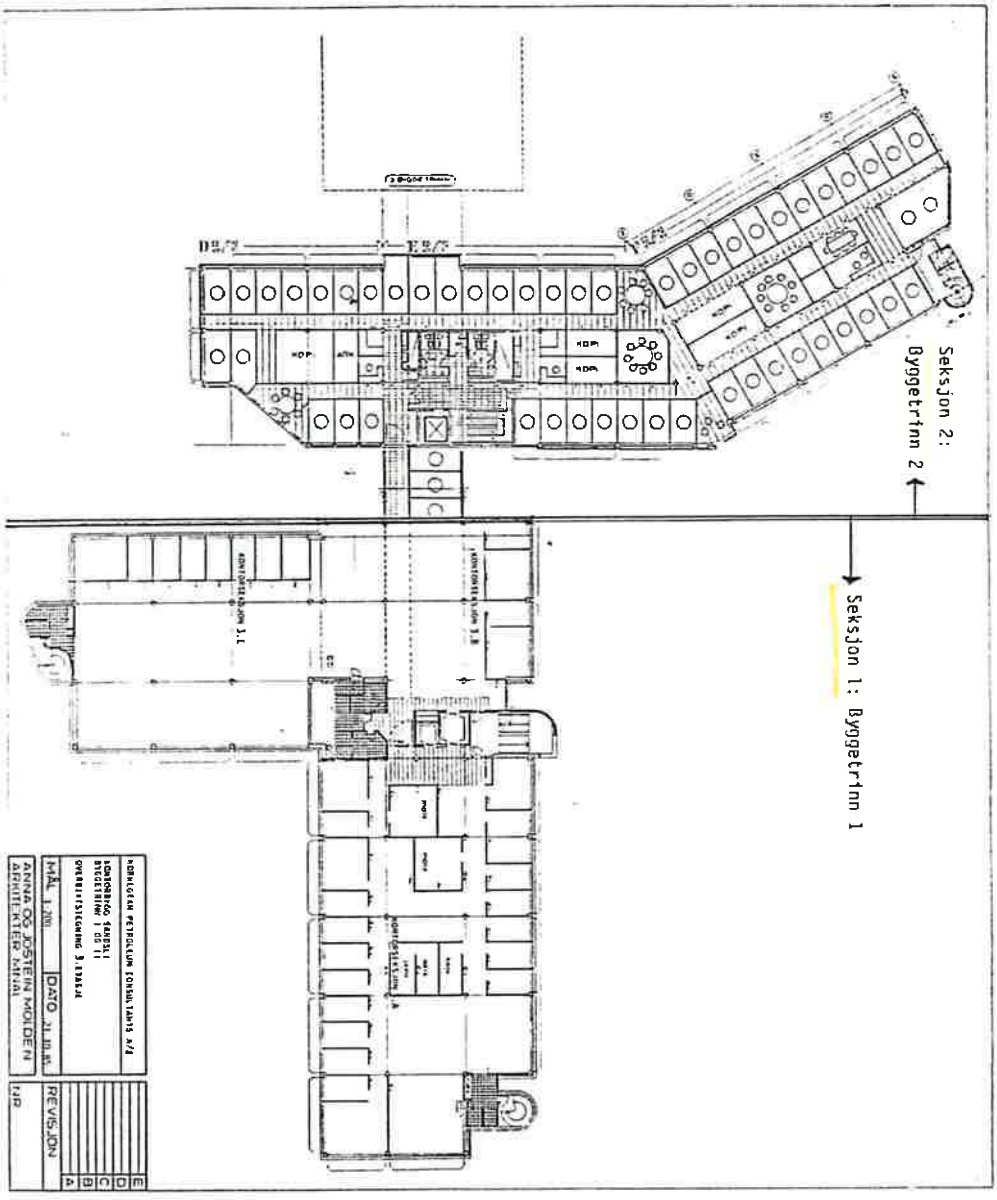
Tinglysingsstempel

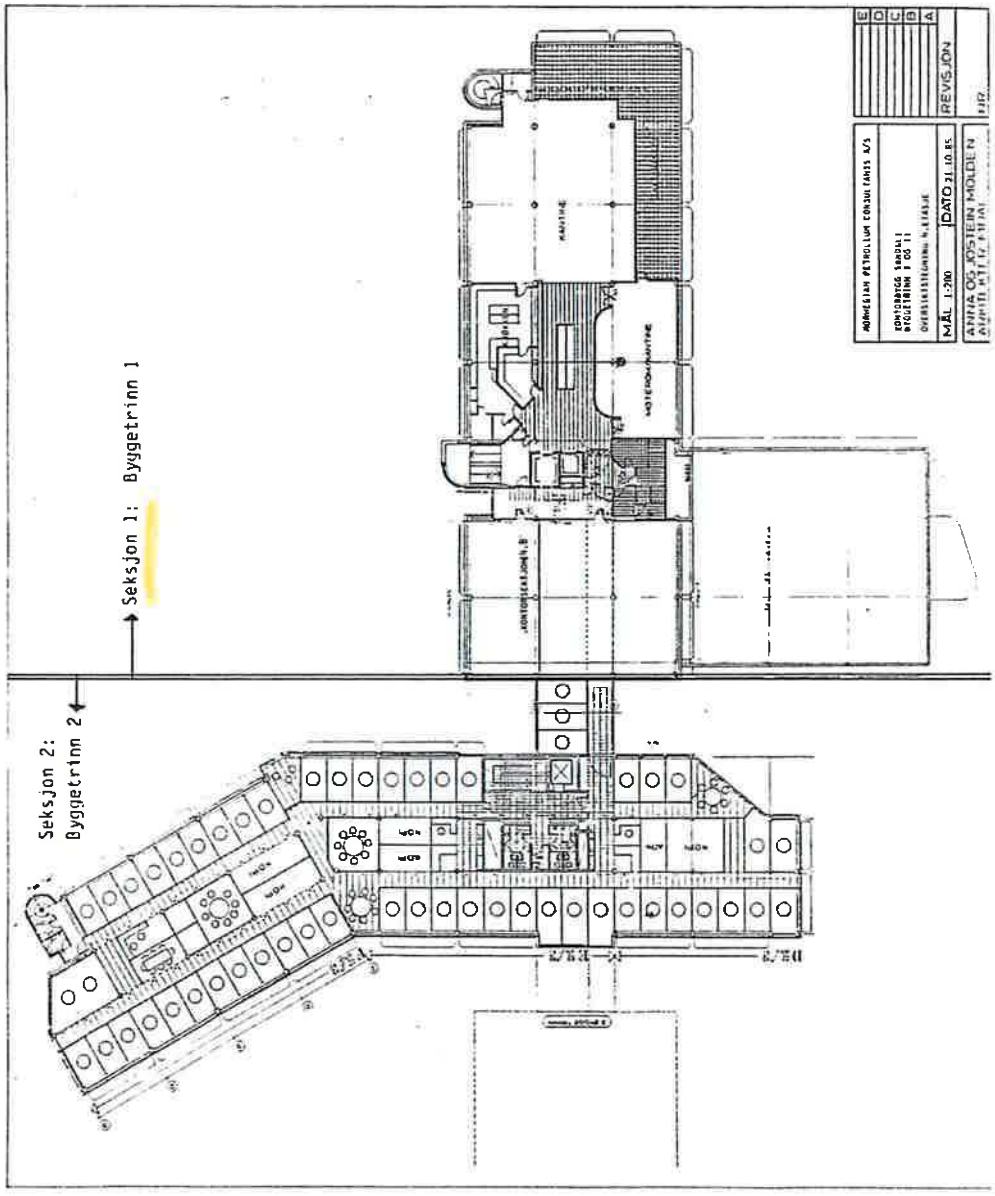

N
36
37
17
16
19
20
VEI 16 I
K
09
E
D
B
A
C
REVISJON
DATO

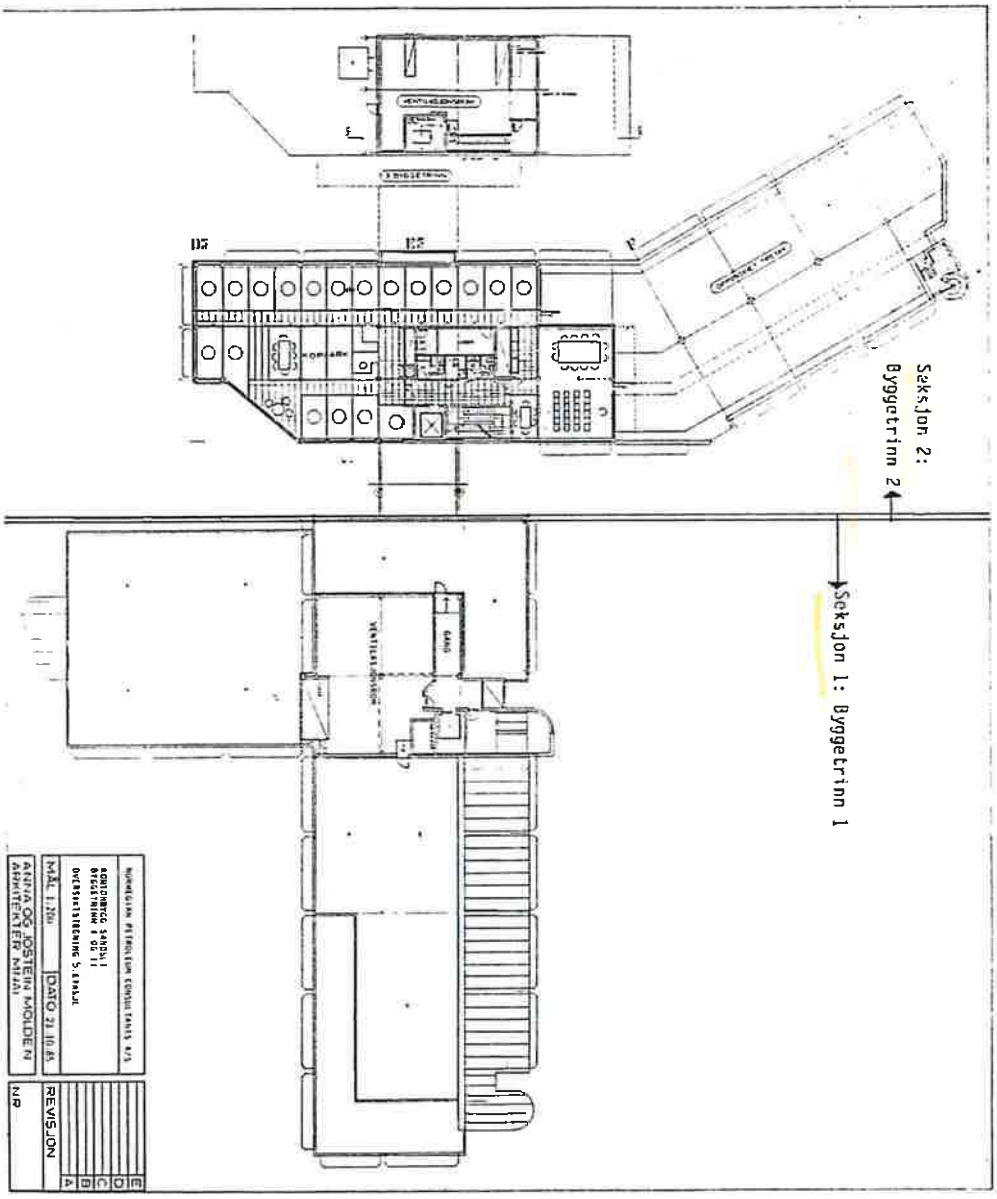

Seksjon 1: Byggetrinn 1
Seksjon 2:
Byggetrinn 2
REVISJON
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN


Seksjon 2:
Byggetrinn 2
Seksjon 1: Byggetrinn 1
NORGESKOLEN REKLAMEBYRÅ CONSULTANTS A/S
MÅL 1:700
DATO 21.10.81
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
REVISJON
A
B
C
D
E
NP


Seksjon 1: Byggetrinn 1
Seksjon 2: Byggetrinn 2
REVISJON
MÅL 1:200
DATO 21.10.81


Seksjon 2: Byggetrinn 2
Seksjon 1: Byggetrinn 1


Seksjon 1: Byggetrinn 1
Seksjon 2: Byggetrinn 2
REVISJON
DATO 21.10.85
MÅL 1:200


Seksjon 2: Byggetrinn 2
Seksjon 1: Byggetrinn 1
VENTILASJONSROM
GANG
NORWEGIAN PETROLEUM CONSULTANTS A/S
ARKITEKTER MOLDE AS
MÅL 1:200
DATO 21.10.85
REVISJON
A B C D E
NR

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 194-23-0379 (Ximena Andrea Sagenes)
Vår referanse: 3550208/24625481
Bestilling: C3 2024-08-13 (7) 91

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
635430	200	15.6.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	120	44	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:
97653 7289
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Doknr: 635430 Tinglyst: 15.06.2017
STATENS KARTVERK

Undertegnede eiere av gnr 120 bnr 44:

gir med dette Bergen kommune, kommune nr. 1201, organisasjons nr. 964 338 531, tillatelse til å ha liggende vannledning d tilhørende installasjoner som vist på vedlagt kart datert 14.06.17, Bergen kommune, Byutvikling v/ Vann- og avløpsetaten, målestokk 1:500.

Av hensyn til framtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunen ha uhindret adgang til ledningsanlegget og det som står i forbindelse med dette med de kjøretøy som kommunen finner hensiktsmessig. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til uten vederlag å grave opp ledningsanlegget. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn.

Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Det må ikke uten tillatelse fra Bergen Kommune, Byutvikling v/ Vann- og avløpsetaten, bygges eller fundamenteres nærmere ledningsanlegget enn 2 meter, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningsanlegget blir gravet opp.

Det må heller ikke uten samtykke fra Bergen Kommune, Byutvikling v/ Vann- og avløpsetaten, gjøres forandringer i terrengets nivå, eller plantes trær av stor type over ledningsanlegget.

Hvis det av hensyn til grunneierens interesser skulle bli aktuelt å foreta en omlegging av ledningsanlegget, vil slik omlegging ikke bli bekostet av kommunen.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 120 Bnr. 44

Bergen 14.06.17

Sted/dato

Trident bolig
Sandbrogaten 3
5003 Bergen

LEON ESPELID

Trident Bolig AS ORG NUMMER Org nr. 97653 7289

Navn og Pers.nr./org.nr.


9461
9407

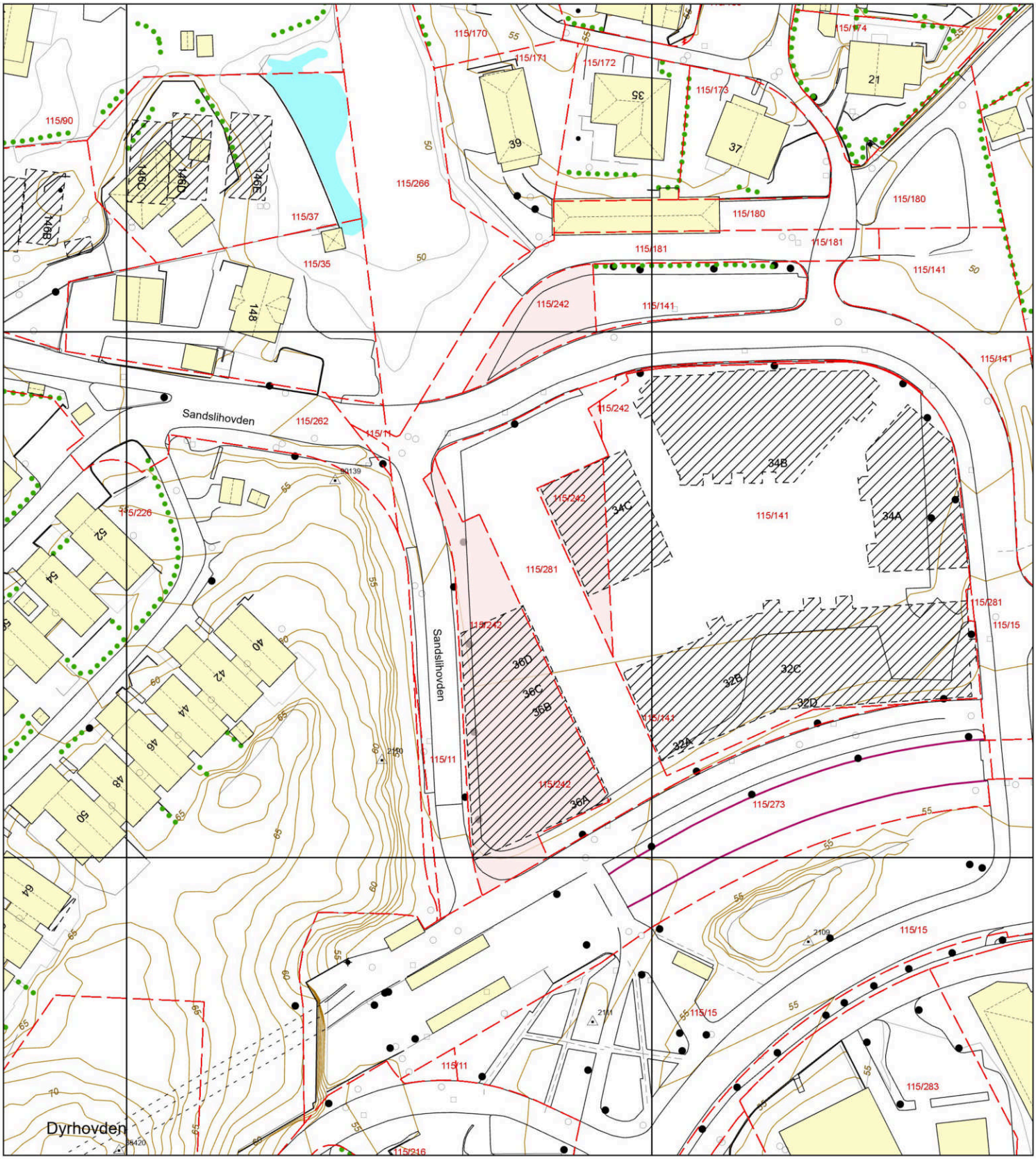
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 05.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/242/0/0
Adresse: Sandslihovden 36A, 5254 SANDSLI m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 115/242/0/0
Utlistet 05. august 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260116320	Grunneiendom	0	Ja	1 153,5 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.12.2015	201721769	96,6 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.10.2011	202002685	3,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61500000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	96,6 %
61170000	2011 - Kjøreveg	3,3 %
61170000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,1 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71000000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR	202220684	0,1 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S29	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5505600	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, BIRKELANDSVATNET, BEBYGGELSESPLAN TOMT K OG N	3	-
5500800	30	YTREBYGDA. GNR 115, SANDSLIHOVDEN - YTREBYGDSVEGEN, BUSSTRASE	3	190230620
5500000	30	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3	-
5505500	31	YTREBYGDA. GNR 115, BIRKELANDSVATNET, FELT U, V, W	3	190000611
5505700	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 116, BIRKELANDSVATNET, FELT T2	3	-
5505701	31	YTREBYGDA. DEL AV GNR 115 BNR 11, SANDSLI, FELT T2	3	190411044
7530000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 6, FELT 1	3	190511606
70360000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 118 MFL., YTREBYGDSVEGEN	2	202220598
65860000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 119, SANDSLIMARKA 260	2	202220507
18750000	30	YTREBYGDA. RV 556 YTREBYGDSVEGEN	3	200502013

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
115/226	9435921-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	13.10.2021	202127512
115/141	301193590	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.04.2023	202310533
115/141	301192929	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.04.2023	202310533
115/141	301193569	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	18.04.2023	202310533
115/226	9435859-2	Underbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.12.2022	202228362
115/141	301192954	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.04.2023	202310533
115/35	139555155	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.11.2015	-
115/37	139555163	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	30.09.2022	-
115/37	301113588	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	30.03.2023	202223898
115/37	139555163-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	30.09.2022	9920585
115/37	301216192	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.09.2023	202223898
115/37	14008225	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	30.09.2022	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 05. august 2024

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.
I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

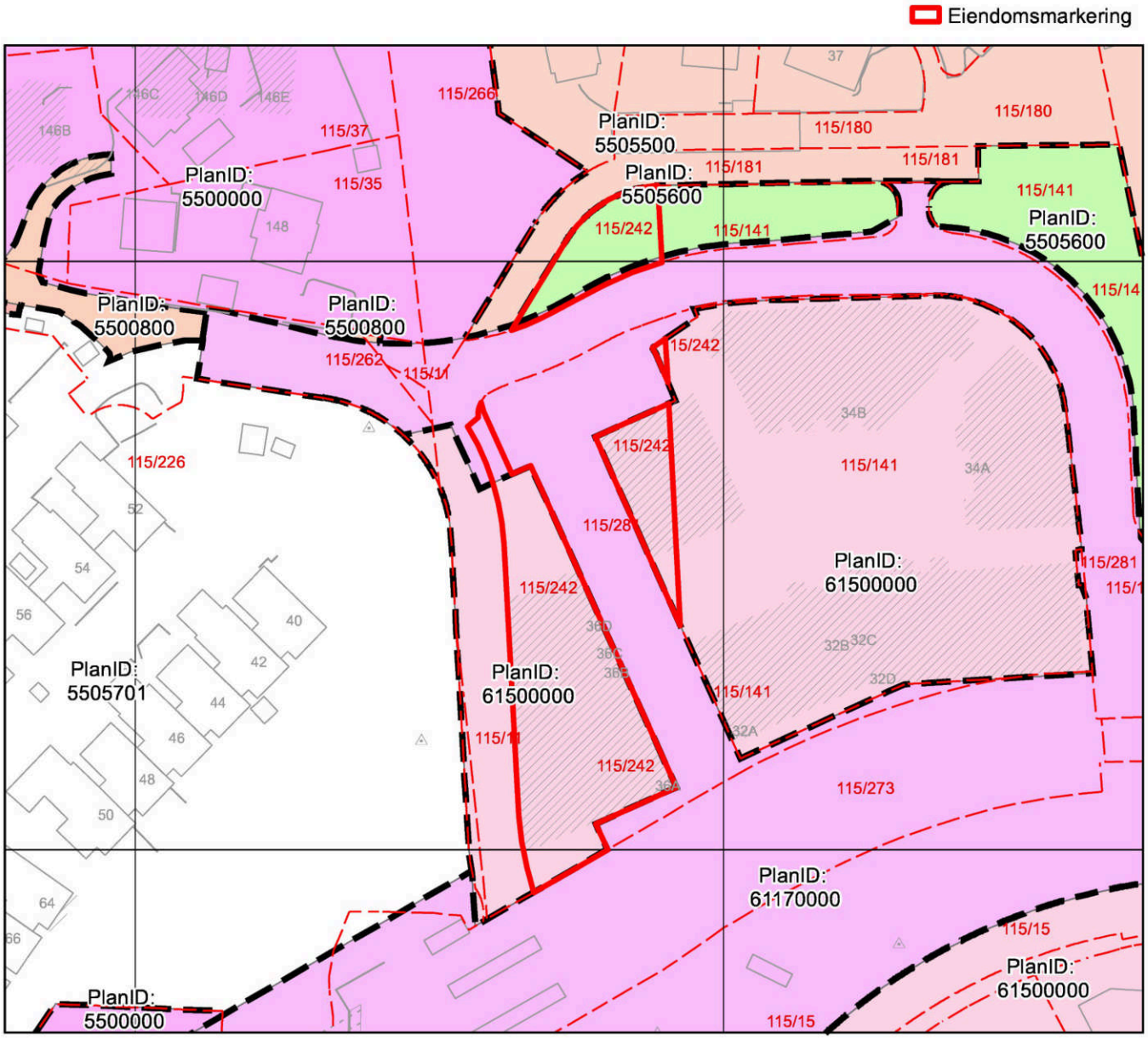
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 115/242/0/0
Dato: 05.08.2024 Adresse: Sandslihovden 36A m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5505500, 5505600, 61170000, 61500000



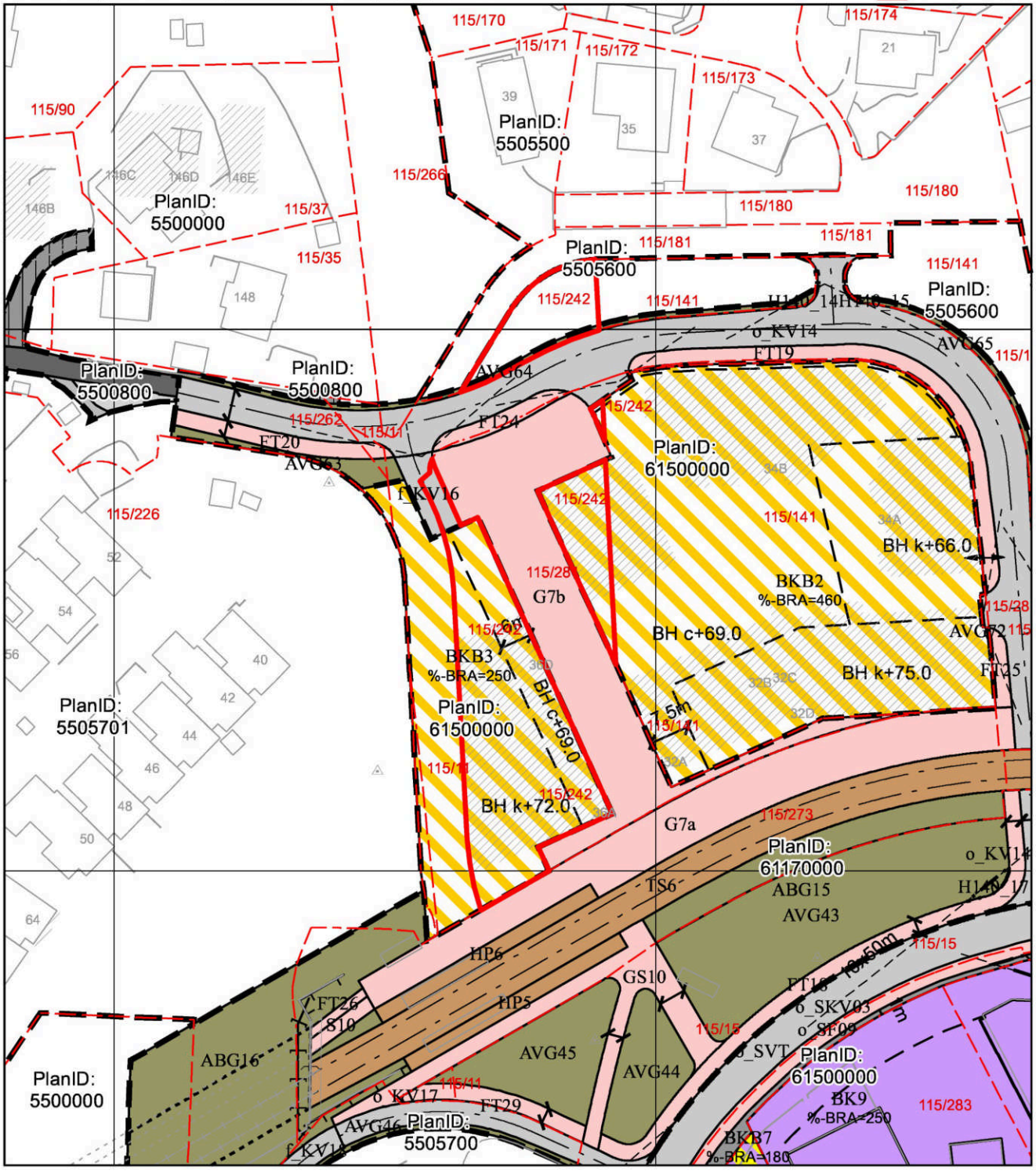
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 115/242/0/0
Dato: 05.08.2024 Adresse: Sandslihovden 36A m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Annet trafikkområde

Privat vei

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1310 - Kontor

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

BERGEN KOMMUNE

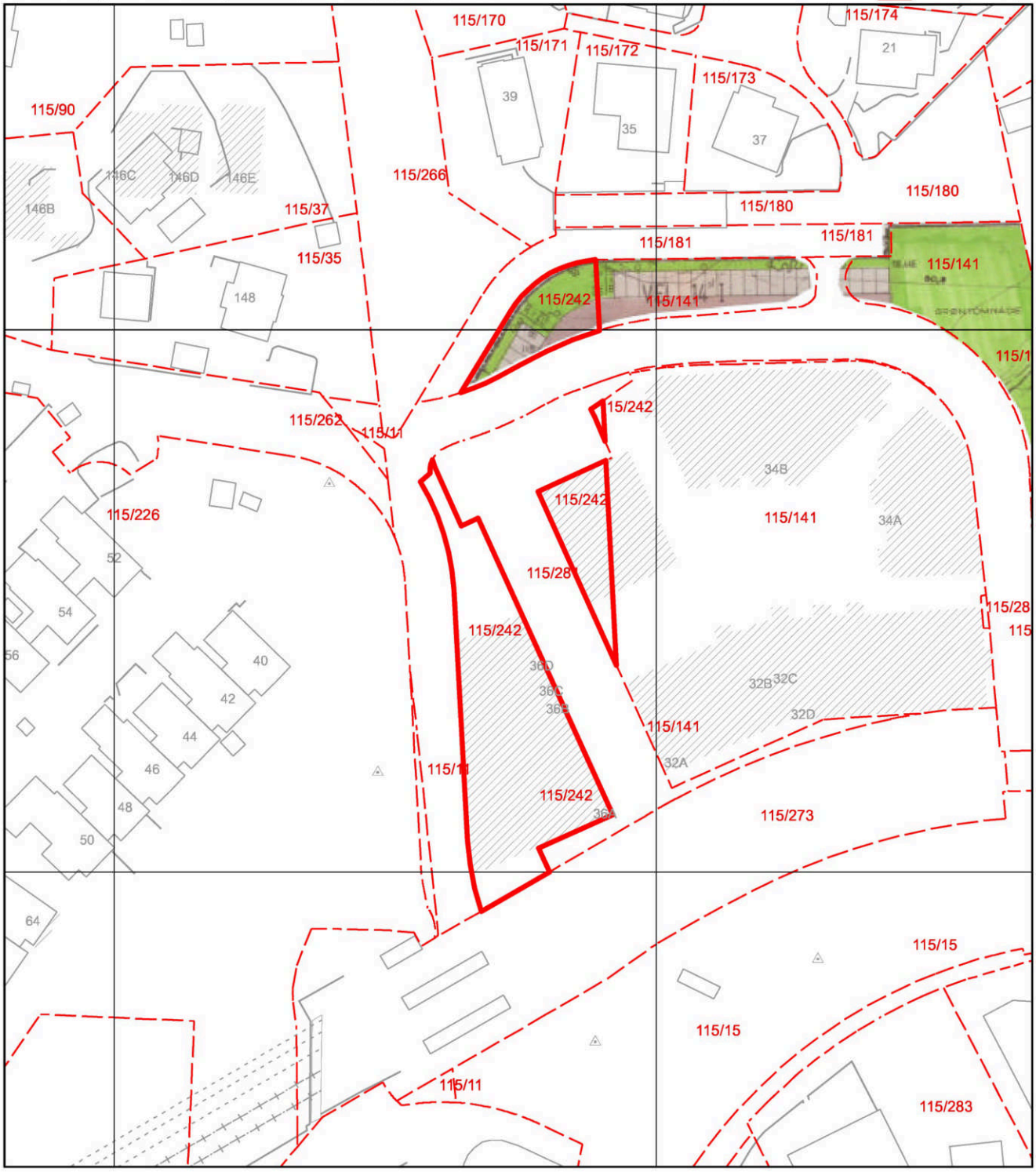
Reguleringsplan på grunnen

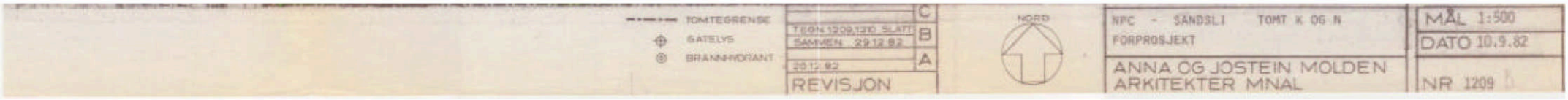
Arealplan-ID: 5505600
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 115/242/0/0
Dato: 05.08.2024 Adresse: Sandslihovden 36A m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




TOMTEGRENSE
GATELYS
BRANNHYDRANT
C
TEGN 1209,1210 SLATT
B
SAMMEN 29.12.82
A
20.12.82
REVISJON
NORD
NPC - SANDSLI TOMT K OG N
FORPROSJEKT
ANNA OG JOSTEIN MOLDEN
ARKITEKTER MNAL
MÅL 1:500
DATO 10.9.82
NR 1209

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

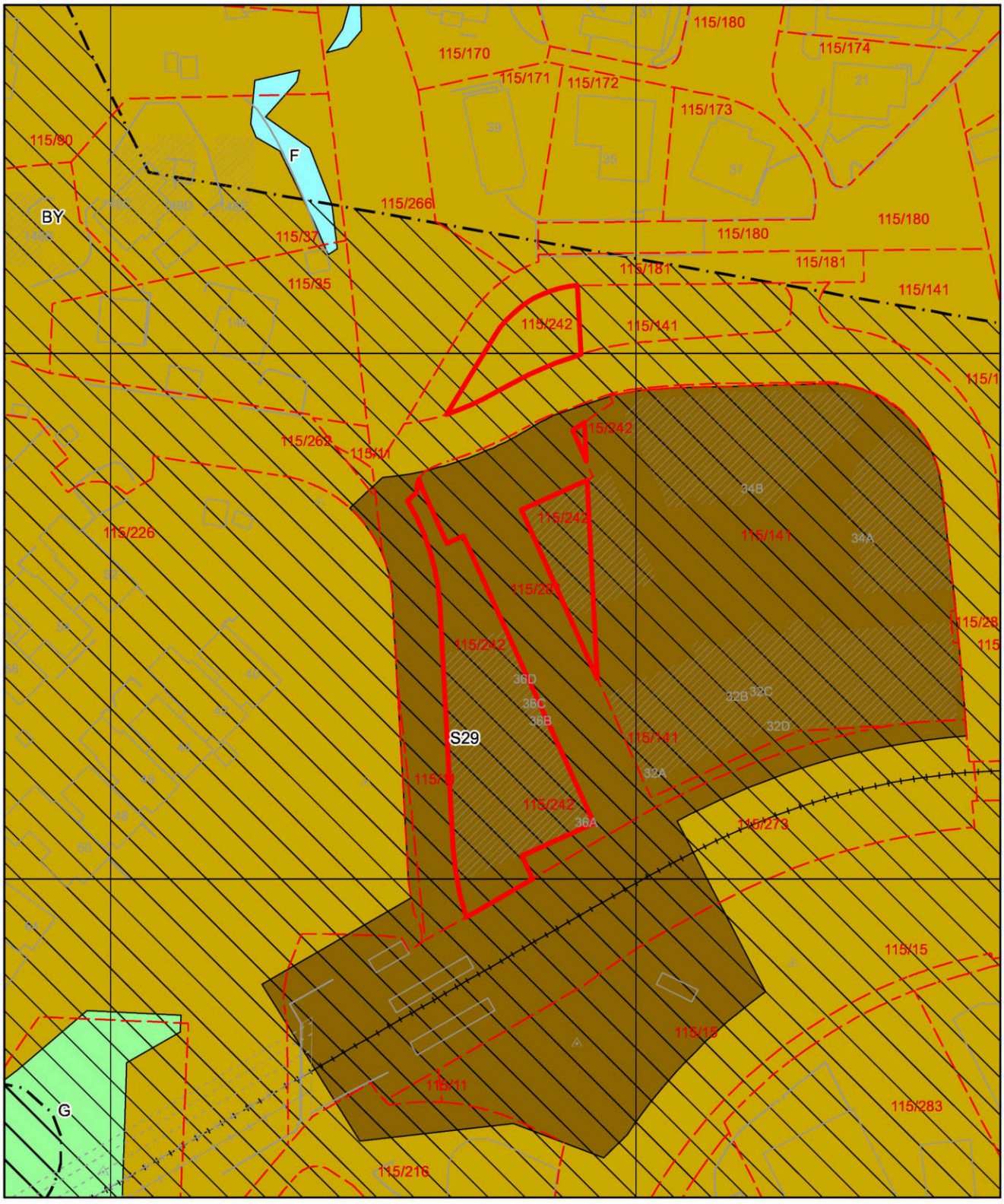
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.08.2024

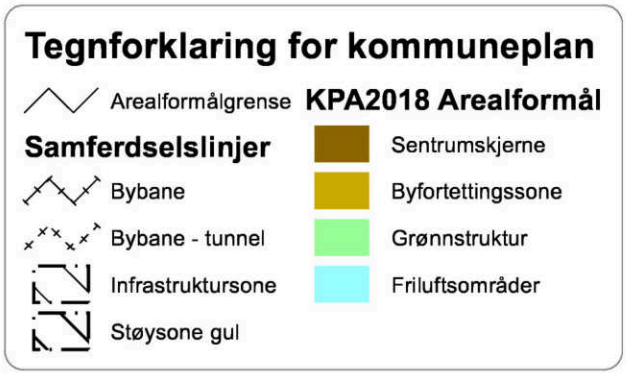
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 115/242/0/0
Adresse: Sandslihovden 36A m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (4)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
KPA2018 Arealformål
Samferdselslinjer
Sentrumskjerne
Bybane
Byfortettingssone
Bybane - tunnel
Grønnstruktur
Infrastruktursone
Friluftsområder
Støysone gul

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 07.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	115	Bruksnr.:	141	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Sandslihovden 32A, 5254 SANDSLI				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☐

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

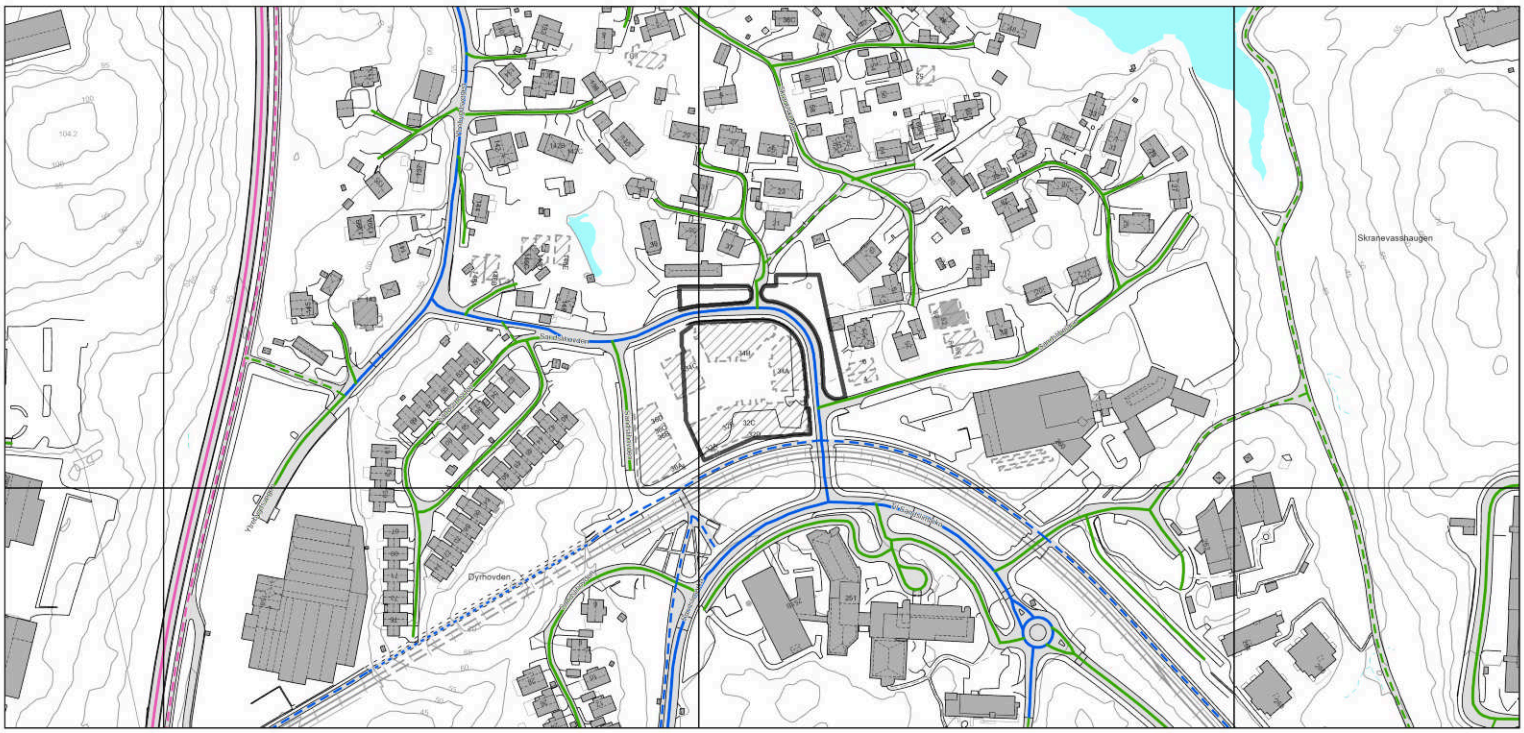
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 06.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/141/0/0
Adresse: Sandslihovden 32A, 5254 SANDSLI

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet Sandsli Stasjon. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i byggetrinn, antall eierseksjonssameier og eierseksjoner for området Sandsli Stasjon. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

SANDSLI STASJON 1 SAMEIE

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sandsli Stasjon 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 00.00.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 94-98 boligseksjoner og flere næringsseksjoner (korrigeres før søknad om seksjonering sendes) på eiendommen gnr. 115, bnr. 141 i Bergen kommune.

Sameie vil i tillegg eie ideell andel av anleggseiendom under bakken hvor det ligger parkeringsplasser for eiere i Sandsli Stasjon 1 og Sandsli Stasjon 2 Sameie. Sameiet vil disponere et antall plasser i denne eiendommen.

(2) Den enkelte bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler kan blant annet bestå av:

- Balkong/terrasse
- Privat uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Det gjelder ingen tilsvarende begrensning for næringseksjonene.

(3) Begrensningene i andre ledd gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (ikke kortidsutleie). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets boder og parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har ingen parkeringsplasser i egen eiendom. All parkering ligger samlet i en egen anleggseiendom, som sameiet eier en ideell andel av. Denne eiendommen er ikke en del av Sameiet, men eies av Sameiet sammen med Sandsli Stasjon 2 Sameie (og evt. flere).

Kjøpere av plass disponerer disse som en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett. Det henvises til egne vedtekter for Sandsli Stasjon Garasjesameiet.

Bodene ligger som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Av sameiets parkeringsplasser i Garasjesameiet vil enkelte plasser være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Garasjesameiet sørger for bytte av parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten til bytte av parkeringsplass gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Bestemmelser om bytterett er forankret i egne vedtekter for Garasjesameie og kan bare endres dersom samtlige eiere der uttrykkelig sier seg enige.

(5) Det bør utarbeides retningslinjer for styrets behandling av slike bytter i forhold til kriterier og dokumentasjonskrav for bytte/tildeling.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til bredbånd/fiber, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel per seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarmning og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et akonto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale om dette med leverandør.

(4) Drift av Garasjesameiet belastes eierne av eiendommen etter intern eierbrøk, og vil ligge som en del av sameiets felleskostnader som fordeles mellom samtlige eiere. Bruksrettshavere av p-plasser betaler i tillegg særkostnader knyttet til rene parkeringskostnader til drift- og vedlikehold av parkeringsanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, oppmerking etc.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
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 vil også være representert i Garasjesameiet som skal administrere dette, herunder drift- og vedlikehold, registrering av eierskifter, håndtering av krav om plassbytte og kontakt med Garasjesameiet sine ulike leverandører.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

(3) For garasjeanlegget er styrets beslutningsmyndighet kun avgrenset av de enkelte bruksrettsavtaler og det som ellers fremgår av lov av 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven)

8-5 Inhabilitet
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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så fremt sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Forslag til driftsbudsjett av sameie

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

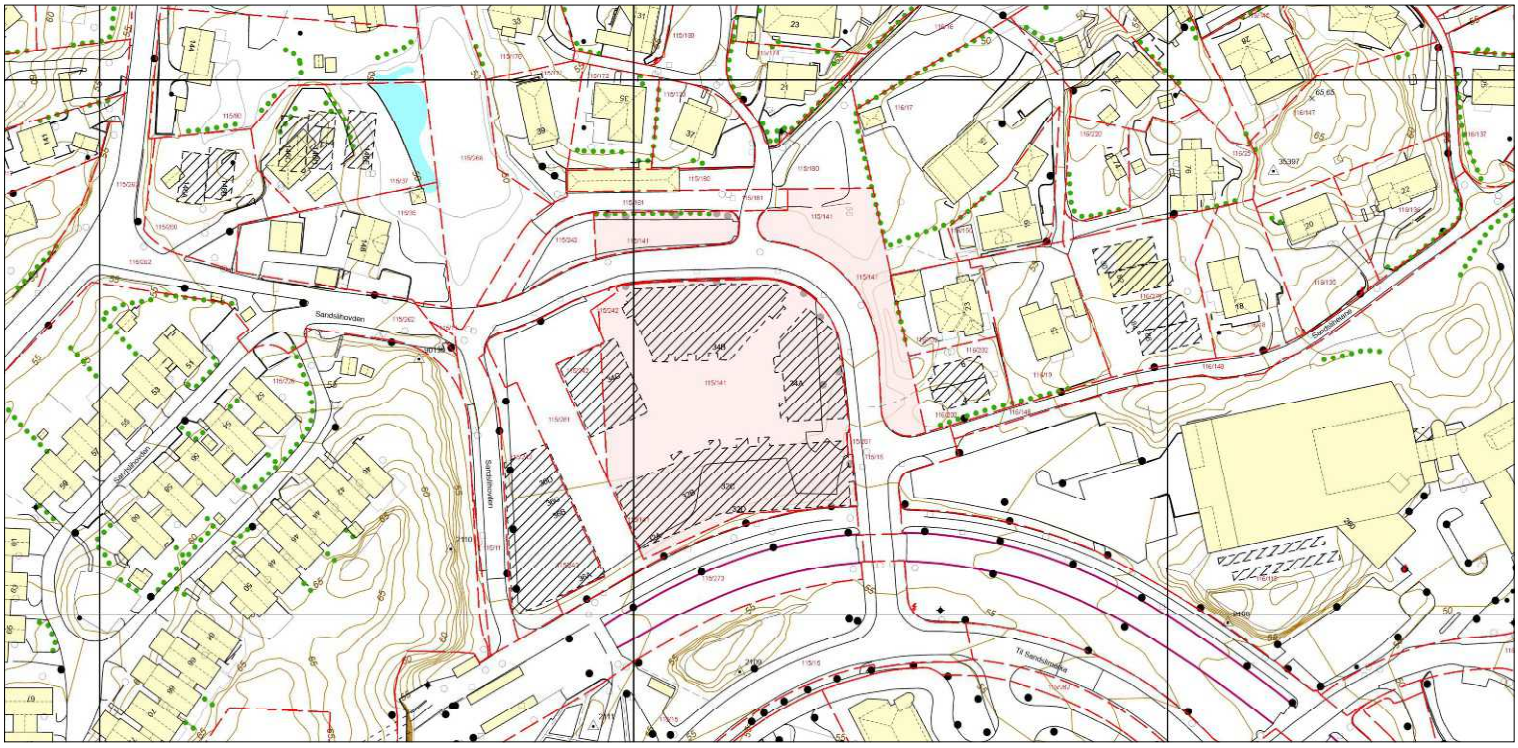
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1500
Dato: 06.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/141/0/0
Adresse: Sandslihovden 32A, 5254 SANDSLI m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 07.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	115	Bruksnr.:	141	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Sandslihovden 32A, 5254 SANDSLI				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☐

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

3 **Eierandel**

Primærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 508 042 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 127 011 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 kroner beregnes formuesverdi til 70 prosent av markedsverdien over 10 000 000 kroner.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være datert og nyere enn 1. juli 2025.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25 prosent av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

Endre

3 **Eierandel**

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 508 042 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

4 508 042 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for sekundærboligen overstiger 100 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være datert og nyere enn 1. juli 2025.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 100 prosent av dokumentert markedsverdi for sekundærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

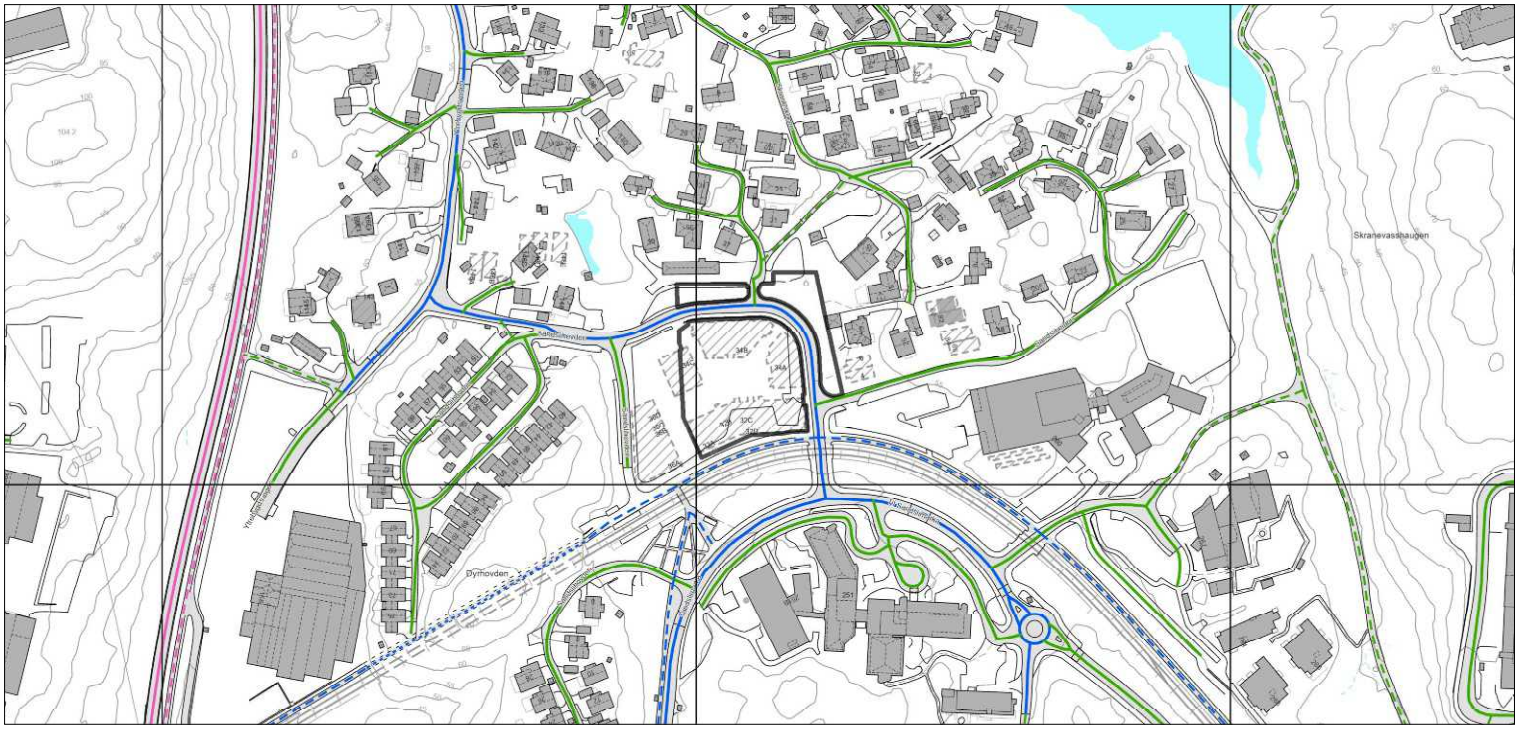
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 06.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 115/141/0/0
Adresse: Sandslihovden 32A, 5254 SANDSLI

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandslihovden 32-36 S1-B308, 5254 Sandsli
Gnr. 115, Bnr. 141, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260050

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Magnus Sandvåg

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 954 88 037

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
