PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

SANDSLIHOVDEN 32 A S2 -B307

Vedlegg

Nøkkelinformasjon

Opprinnelig kjøpekontrakt

Plantegning

Kjøkkentegning

Kjøkkentilvalg

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

PRIVATMEGLEREN

NØKKELINFOMASJON

Videresalg av prosjektert bolig

Sandsli Stasjon | S2-B307

	Fakta	
	Adresse	Sandslihovden 32A, 5254 Sandsli
	Eiendomstype	Eierseksjon
	Tomt	Eiet
	Arealer	BRA 98 m^2 / BRA-i 93 m^2
	Prisantydning	Kr. 6.590.000, -
	Ansvarlig megler	Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586
	Salgsoppgave	Se prospekt for prosjektet for nærmere informasjon om eiendommen / prosjektet. Denne er en del av nærværende salgsoppgave.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Videresalg
	Selger har kjøpt retten til en prosjektert eierseksjon i prosjektet Sandsli Stasjon, leilighet S2-B307. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter bustadoppføringsloven vil salget skje etter bustadoppføringsloven. Det er Sandsli Stasjon AS som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger.
	Kort om prosjektet
	Prosjektet Sandsli Stasjon vil huse ca. 180 moderne leiligheter fordelt på 5 bygg. Bygg S1 og S2 huser næring på bakkeplan, hvor man blant annet får Coop Prix dagligvare på bakkeplan i bygg S1. 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. Bygg S1 består av 36 eierleiligheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg S2 består av 61 eierleiligheter i bygg som går over 6 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra både nord og sørsiden av bygget, via en mellomgang. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 5-roms leiligheter, tilpasset en variert beboersammensetning. **Aktuell leilighet:** S2-B307 er en 4-roms eierleilighet som er estimert ferdigstilt innen 4. kvartal 2026. Leiligheten får en gjennomgående god standard med blant annet 1-stavs eikeparkett og kjøkken fra Sigdal. Leiligheten har også en terrasse på 7 m^2.
	Adresse
	Prosjektnavn: Sandsli Stasjon – Trinn 1 Adresse S2: Sandslihovden 32 A-D, 5254 Sandsli
	Betegnelse
	Leilighetsnummer S2-B307 på gnr. 115, bnr. 288 snr. (foreligger ikke) i Bergen kommune. Trinn 1 er under matrikulering. 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. Næringsarealer på bakkeplan planlegges seksjonert som selvstendige næringsseksjoner som også blir en del av eierseksjonssameiet. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.

	Rettighetshaver etter kontrakt / Utbygger - Hjemmelshaver
	Knut Are Vee/ Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av Nåbo AS
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586
	Oppdragsnummer
	194260037
	Beliggenhet
	Privatmegleren har gleden av å presentere en moderne 4-roms leilighet under oppføring på attraktive Sandslihovden. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, i et bygg som går over 6 etasjer. Vestvendt balkong med sol på terrassen fra ca. 1600. For øvrig vil du som beboer også ha tilgang til en felles takterrasse på plan 5, hvor sol og utsikt kan nytes hele dagen. Sandsli er et område i sterk utvikling, og leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort vei til både skoler, barnehager, dagligvarebutikker, turområder og arbeidsplasser. Like utenfor bygget ligger Sandslimarka bybanestopp, som gir enkel tilgang til Lagunen storsenter, Bergen sentrum og Flesland i motsatt retning.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Nærområdet byr på det meste man behøver, med kort avstand til fasiliteter som butikker, spisesteder, skoler og gode turmuligheter. Sandslimarka bybanestopp ligger like ved og gir svært gode kollektivforbindelser. Spaserer du bort til Sandsliveien har også ekspressbussen 50E hyppige avganger til Bergen Sentrum. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Coop Extra, i nabo byggets 1. etasje, og nærliggende Rema 1000 og Kiwi. I tillegg ligger Lagunen Storsenter kun et par bybanestopp eller noen minutters kjøretur fra leiligheten. Lagunen Storsenter er et av landets største kjøpesenter med mer enn 190 butikker, serveringssteder og øvrige service- og tjenestetilbud. Her finnes et bredt utvalg av butikker innen mote, interiør, elektronikk, sport og fritid, i tillegg til dagligvare, apotek, vinmonopol og øvrige praktiske tjenester. Senteret byr også på et godt utvalg av restauranter og caféer, kino og underholdningstilbud, samt gode parkeringsmuligheter. Det er gode treningsmuligheter i området, både innendørs og utendørs. Du finner treningssenteret SATS på Kokstad, Aktiv 365 og Sporty på Sandsli. For den som foretrekker utendørsaktivitet er turmulighetene svært gode. Rett ved leiligheten ligger turstien rundt Skranevatnet, som byr på fine stier i lett kupert terreng. Ønsker man brattere terreng, kan turen legges til Storrinden, som er en ypperlig liten fjelltur for store og små. Fra toppen, er det et fin utsikt mot Flesland og Raunefjorden med Sotra i bakgrunnen. Det er gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra leiligheten.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye og eldre næringsbygg.
	Bygninger
	<u>Bygg S2:</u> 1.etasje: B101 -102 / C101 -102 / Næring 2.etasje: B201 -207 / C201 - 207 3.etasje: B301 -307 / C301 - 307 4.etasje: B401 -407 / C401 – 407

	5.etasje: B501 -502 / C501 – 505 / Felles takterrasse 6.etasje: B601 -602 / C601 – 605 Underetasje: Parkering / Eksterne boder
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	S2 går over 6 hovedplan. Aktuell bolig ligger i 3. etasje.
	Byggeår
	2024-2026
	Areal
	BRA fra 97,9 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 92,9 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e fra 5 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA fra 7 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. **TBA** Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	Kime arkitektur AS
	Ansvarlig søker
	Kime arkitektur AS
	Utbygger / hjemmelshaver
	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. Det foreligger godkjent igangsettelsestillatelse, for deler av tiltaket datert 28.10.2024. Boligprosjektet ble byggestartet i august 2024.
	Innhold
	Selveierleilighet som inneholder følgende rom: 3. etasje: Entrè/gang, 3 soverom, bad, WC og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong fra stue. Det medfølger 1. stk ekstern bod.

	Standard
	Nyoppført og snart innflytningsklar 4-roms eierleilighet med gjennomgående god standard og praktisk planløsning. Leiligheten har en romslig entré med avsatt plass til ønsket garderobeløsning. Veggene er malt i den tidløse fargen Klassisk Hvit, og gulvene er belagt med 1-stavs parkett som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning på ca. 35 m², med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en balkong på 7 m² – et hyggelig uteområde med plass til sittegruppe. Kjøkkenet er fra Sigdal, modell Vidde Korn, og holder en stilren og moderne utførelse. Selger har gjort tilvalg utover standard leveranse, med blant annet underlimt vask (Franke Maris) i sort matt, ventilator Røroshetta Slide Sense samt håndtak Edge i sort matt. Kjøkkenet har laminat benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av stekeovn med induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Badet har gulvvarme og downlights i taket, og fremstår moderne og funksjonelt. Innredningen består av baderomsmøbel med servant, vegghengt toalett og dusjvegger i glass. Badet er kombinert vaskerom og har opplegg for vaskesøyle. Leiligheten har tre soverom på ca. 16 m², 7 m² og 7 m². Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de to øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. En moderne og funksjonell leilighet med gjennomtenkte løsninger og god romfordeling.
	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 denne boligen. Kan særskilt kjøpes for kr. 450.000, -
	Heis
	Det leveres 2 stk. heis i bygg S2.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum: Følg veien sørover forbi Danmarksplass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Ta avkjørsel til høyre mot Sandsli. I rundkjøringen tar man 3 avkjørsel til høyre. Følg denne vei i ca. 1 km. Ta til venstre ved Sandslimarka bybanestopp. Tomten ligger på venstre hånd, etter at man har krysset bybanetrasseen.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 m². Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli

	Stasjon. For trinn 1 er tomtearealet 2 185 m^2. Ca. 1.500 m^2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg. Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet. Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.
	Beskrivelse av garasje -og bod anlegg
	Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet sammen med øvrige byggetrinn og eiere av parkingsplasser med en forholdsmessig eierandel. Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringsplasser.
	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 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 (trinn1) 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 • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse • Fellesutgifter parkeringsanlegg (gjelder 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 2026 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 95 m2 (stipulert forbruk): Vann: kr. 4 638, - Avløp: kr. 5 037,- 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 95 kvm. bolig bygget i 2026 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 11.400, - Totalt pr. år ca. kr. 24 000,-. Avvik vil forekomme.
	Fellesutgifter
	Kr. 2 346,- for leilighet S2-B307 Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 2 240 000 for første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift pålydende kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. pluss ca. kr. 17/m2 BRA, som til sammen dekker overnevnte, samt øvrige felleskostnader som styrehonorar, en andel av driftskostnader til garasje-, sykkel- og bodanlegg mv. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på TV basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på mellom 3-5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor (grunnpakke) er stipulert til kr 399,- pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til

	den enkelte beboer. Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr. 230,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Man må påregne at det vil bli tinglyst diverse avtaler/erklæring etter hvert som prosjektering skrider frem. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. 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 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
	Eiendommen ligger i et regulert boligområde. Gjeldende planer viser hovedsakelig **boligformål**, samt mindre arealer avsatt til **veggrunn, grøntareal og frisiktssoner**. Området omfattes av kommuneplanens arealdel 2018, der eiendommen ligger innenfor **bebyggelse og anlegg**. Det pågår også en reguleringsplanprosess i nærområdet, men denne vurderes å ikke ha direkte innvirkning på eiendommen. I nærområdet er det registrert enkelte godkjente tiltak som omfatter boligbygg, tomannsboliger og mindre ombygginger/tilbygg, som er vanlige for området. **Godkjente tiltak i nærområdet** Det er registrert flere godkjente byggesaker i nærområdet, blant annet: • Nytt større boligbygg på 5 etasjer eller mer (rammetillatelse gitt 18.04.2023) • To vertikaldelte tomannsboliger (igangsettingstillatelser gitt 15.01.2023) • Garasje/uthus ombygget til bolig (godkjent for riving/brønning 12.11.2015) • Ombygging og tilbygg på eneboliger i nærområdet (2009 og 2019)
	ØKONOMI
	Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet: Selger har kjøpt retten til å få levert leilighet S2-B307 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. Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Selger vil dog i tillegg til utbygger være ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten, videre vil det stilles § 12 garanti (3 % og 5 % av kjøpesummen) for hele kjøpesummen og ikke kun for slik kjøpesum som fremkommer av vedlagt kontrakt. Hva gjelder § 47 garanti vil dette stilles for forskuddet. Det avtales at kjøper skal forholde seg direkte til utbygger hva gjelder leveransen av den prosjekterte

	boligen. Dog slik at dersom utbygger ikke oppfyller avtalen korrekt kan kjøper deretter også rette evt. krav mot selger etter bustadoppføringsloven. Det vil utarbeides et addendum til kontrakten man blir transportert inn i som sikrer kjøper de korrekte rettigheter ovenfor selger.
	Prisantydning
	Kr. 6.590.000,-
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi stor kr 476.000, -: kr. 18.000, - • Tinglysning Skjøte: kr. 545,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- • Panteattest: kr. 260,- • Akonto innbetaling til sameiet kr. 8.000, - Total kjøpesum inkludert omkostninger forutsatt kjøpesum til prisantydning: kr. 6.617.350, -
	Oppgjør
	Kjøper skal betale kr. 200.000, - i forskudd ihht kontrakten med utbygger. Forskudd skal betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti er stilt.. Innbetalingen foretas til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger betales til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS før overtagelse. Megler vil når betingelsene for overføring ihht budstadoppføringslova og kontrakten er oppfylt overføre den delen av kjøpesum som skal til utbygger til utbygger og den delen av kjøpesummen som skal til selger.
	Oppgjørsselskap
	Oppgjøret vil bli foretatt av: Weboppgjør AS - Foretaksregisteret 983 570 658 P.B. 2454, Drotningsvik, 5834 Bergen Tlf.: 55 50 85 90 Epost: post@weboppgjor.no
	Meglers vederlag / utlegg
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: Meglerprovisjon: 106 590,- ink. mva. Dersom eiendommene ikke blir solgt skal selger betale kr. 19.900, -
	Finansiering
	Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PRIVATmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.
	Ligningsverdi
	Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

	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.
	Garantistillelse
	Innbetalingen av forskudd til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger.
	Diverse
	Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt førkjøpetilbud inngis. 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. Det påpekes spesielt at bilder brukt ved salg av bolig S2-B307, ikke er spesifikt av denne bolig, men er generelle bilder benyttet ved salg av prosjektet. Dette er kun illustrasjoner, som kan avvike fra det endelige produktet. For hva som leveres, se vedlagte salgstegning og leveransebeskrivelse.
	Særskilte vilkår / forbehold
	Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har tatt tilvalg på kjøkken for kr. 29.909,20,- Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer er utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av Selger.
	Ferdigstillelse
	Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28-32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd. Minst 10 uker før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i

	innkallingen danner grunnlaget for dagmulkt. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om tidspunkt for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert ferdigstillelse. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal estimert byggetid. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bygg S1 kan ha ferdigstillelse og få overlevering inntil 6-12 måneder før bygg S2. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Lov om hvitvasking
	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.
	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 ***(****Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.)*
	• Komplett salgsoppgave for prosjektet • Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger • Plantegning • Kjøpstilbud

	Prosjekt	Sandsli Stasjon – Bolignummer: S2-B307
	Meglers oppdragsnummer / omsetningsnummer	194-24-0080 194-24-0145

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

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

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, meglers salgsoppgave, samt vedlegg til slike, er en del av kjøpekontrakten. Kjøper har mottatt alle vedlegg i pkt.21 og har lest og gjort seg kjent med innholdet i disse.

Navn: Sandsli Stasjon AS
Organisasjonsnummer: 928767426
Adresse: Lars Hilles gate 30, 5008 Bergen
Epost: salg.bergen@naabo.no
Representant som kan forplikte: Therese Braseth, regionsjef
Tlf: 55940600

Heretter kalt selger, og

Navn:
Fødseldato og år:
Adresse:
Tlf.:
Epost:

Heretter kalt kjøper

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

1.	**SALGSOBJEKT OG TILBEHØR**
1.1	Kjøpekontrakten gjelder kjøp av prosjektert leilighet i Sameiet Sandsli Stasjon 1 (Sameiet er p.t. ikke etablert). Kontraktsobjektet inkluderer følgende: A. Leilighet nr. S2-B307 på eiendommen gnr.115, bnr.141, 242 og 281, snr. (seksjonsnummer fastsettes før overlevering) i Bergen kommune med adresse: Sandslihovden 32-36 med felles eiet tomt. Plantegning av leiligheten følger vedlagt kjøpekontrakten. B. Tilhørende balkong og sportsbod, slik som angitt på plantegning for leiligheten. C. Det medfølger 1 stk. parkeringsplass til denne leilighet. Det er uavklart hvordan parkerings- og bodanlegget blir organisert. Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkerings- og bod anlegget endelig skal organiseres samt hvilke(n) eventuelle parkeringsplass og sportsbod(er) den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Eventuell parkeringsplass og bod vil kunne bli tildelt som eksklusiv bruksrett, hjemmel til ideell andel av eiendom eller seksjonert som tilleggsdel til de enkelte eierseksjoner. Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke eventuelle fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til. Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til vedtekter. Ovennevnte kontrakts objekt benevnes i fortsettelsen som" Boligen".
1.2	Kjøper har fått seg forelagt vedleggene til kjøpekontrakten og vil overta boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom partene. Selger har rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.
1.3	Det er pr. i dag uavklart hvor mange leiligheter/seksjoner, det blir i prosjektet. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet leiligheter/seksjoner, samt de ikke solgte leiligheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier, samt sameiets styre, plikter å medvirke til at slike evt. endring kan gjennomføres.
1.4	Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området, ref. vedlagte basiskart og planinformasjon. Det gjøres oppmerksom på at det innen overtagelse kan skje endringer som innebærer at tomtegrenser avviker noe fra vedlagte basiskart.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

2.	**KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**	
2.1	Kjøpesummen for boligen utgjør:	Kr. 6.100.000,-
	Kjøpesum for parkering utgjør:	Kr. 400.000,-
	Total kjøpesum for bolig og parkering utgjør:	Kr. 6.500.000,-
	«Seksmillionerfemhundretusen» Kjøpesummen er fast og skal ikke indeksreguleres	
	Andel av tomteverdien utgjør kr. 720.000,- av kjøpesummen	
2.2	Kjøpesummen gjøres opp slik: Delinnbetaling ved stillet §12.:	Kr. 200.000,-
	Kontant innen overtagelse:	Kr. 6.300.000,-
	Total kjøpesum:	Kr. 6.500.000,-
2.3	I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto, samtidig med sluttoppgjøret:	
	Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Oppstartskapital til sameiet	Kr. 18.000,- Kr. 8.000,-
	Tinglysningsgebyr skjøte:	Kr. 500,-
	Tinglysningsgebyr pantobligasjon:	Kr. 500,-
	Panteattest kjøper:	Kr. 240,-
	Totale omkostninger:	Kr. 27.240,-
	Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som angitt ovenfor) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer samt tillegg av nye avgifter/gebyrer som baserer seg på lovlige vedtak og/eller pålegg fra offentlig myndighet. Dette er kjøpers risiko.	
2.4	Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.	
3.	**OPPGJØR**	
3.1	Oppgjøret mellom partene foretas av: Weboppgjør AS, Org.nr. 983570658 P.B. 2454, Drotningsvik Tlf.: 55 50 85 90 Epost: post@weboppgjor.no Partene gir Weboppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig.	

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

3.2	Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **6504.06.40570**, og merkes med **KID-kode 19424008026826.** Kvittering sendes megler/oppgjørsansvarlig umiddelbart etter at overføring har skjedd per e-post til xs@privatmegleren.no Hvis forskudd eller depositum innbetales i skatteåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.
3.3	Oppgjør for endringsarbeider/tilleggs bestillinger innbetales til meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Dersom det avtales at endrings-/tilleggs bestillinger skal betales før overtagelse, er selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. buofl. § 47. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger eller den selger måtte oppnevne.
3.4	Utbetaling fra megler til selger skjer etter kjøpers overtakelse av boligen og når hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til kjøper. For øvrig forutsettes det, for gjennomføring av oppgjør at; • alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand, • boligen er klar til overtagelse, • det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, • det foreligger garanti iht. buofl. § 12, • selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten (seksjonen), • at eventuelle pantedokumenter er tinglyst • overtagelsesprotokoll signert av både selger og kjøper er mottatt av megler • skjøte er tinglyst og eventuelle rettigheter til eventuelle p-plasser/boder er tinglyst eller sikret på annen måte Selger har tatt forbehold om salg av et bestemt antall boliger samt at igangsettingstillatelse foreligger, før byggestart. Straks etter at forbeholdene er falt bort eller før innbetaling fra kjøper, skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Innbetalingen av depositumet til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling, er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto inntil § 47 garanti er stilt eller boligen er overtatt. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet omkostningsfritt mellom partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til avtalt overtagelse, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger før forutsetningene nevnt i dette punkt 3.4 er oppfylt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

3.5	Før nøkkel til boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt. 2.2 og 2.3 være disponibelt på meglers klientkonto eller eventuelt være deponert ihht. bustadoppførings lova.
3.6	Megler plikter ikke å utbetale renter opptjent på meglers klientkonto som ikke overstiger ½ rettsgebyr jfr. forskrift om eiendomsmegling § 3-10 tredje ledd. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene.
3.7	For den del av kjøpesummen, omkostninger og eventuelle endringer/tilvalg som ikke innbetales til megler innen rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra finansieringskilder eller av andre grunner, kan selger kreve at kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Dette gjelder likevel ikke dersom betalingsforsinkelsen skyldes selgers forhold eller en hindring utenfor kjøpers kontroll, som det ikke er rimelig å forvente at kjøperen skal kunne unngå eller overvinne følgene av. I så fall kan kjøpere kreve en tilsvarende forlengelse av betalingsfristen. Ved betalingsmislighold har kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jfr. buofl. § 55. Dersom kjøper ikke har betalt innen 30 dager etter avtalt overtgelsesdato, ansees dette som vesentlig betalingsmislighold. Det samme gjelder ved antesipert mislighold. Selger kan da med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge boligen (dekningssalg). Selger tar videre forbehold om å kunne heve kjøpekontrakten ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken, jf. buofl. § 57. Også manglende innbetaling av forskudd, kan representere et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve kjøpet ihht. buofl. §57. Det samme gjelder ved antisipert (forventet) mislighold av forskuddsbetaling. Betalingsmislighold skal anses som tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e. Ved gjennomføring av dekningssalg har selger adgang til å kreve erstatning for eventuelt tap. Dette vil blant annet omfatte differansen mellom kjøpesummen, med tillegg av eventuelle tilleggsbestillinger kjøper har foretatt og prisen som selger oppnår ved salg av boligen til ny kjøper, til advokat, megler og forretningsfører, samt evt. annet påregnelig tap.
3.8	Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.
3.9	Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse. dersom det kun foreligger midlertidig brukstillatelse og er gjenstående arbeider på eiendommen vises det til kjøpers tilbakeholdsrett etter bustadoppføringsloven.
3.10	Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre kundetiltak av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.
3.11	Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2
4.	**HEFTELSER OG SKJØTE**
4.1	Selger utsteder skjøtet til kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet kan først skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkludert omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og kjøper gir megler fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse, eventuelle erklæringer med mer på skjøtet så snart dette foreligger; herunder

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

	når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.
4.2	Etter overtakelse skal eiendommen/ boligen overskjøtes til de(n) kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke, med unntak av en slik situasjon som er beskrevet i kontraktens pkt. 5.3.
4.3	Selger garanterer at boligen overdras fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Kartverket har organisert grunnbokens inndeling, slik at det ikke lenger vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet. Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre garanterer selger at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen/ boligen som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt. Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån/pengeheftelser som fremgår av grunnboks utskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.
4.4	Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 6-1.
4.5	Boligen selges med tinglyste rettigheter og servitutter/heftelser slik disse fremkommer av grunnboken. Kjøper har mottatt og gjort seg kjent med ubekreftet grunnboksutskrift for Eiendommen ajourført den 27.06.2024. Erklæring om bebyggelse, m.m. tinglyst den 06.08.1982 med dagboknummer 17948. Erklæring om trafostasjon m.m. rettighetshaver Bergen Lysverk. Tinglyst den 18.03.1985 med dagboknummer 8718. Erklæring tinglyst den 14.08.2013 med dagboknummer 676967 med bestemmelser om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg. Bestemmelse om bebyggelse og adkomstrett, m.m. Rettighetshaver BKK AS. Erklæring tinglyst den 18.10.2022 med dagboknummer 1174347 med bestemmelser om vann,kloakk,vedlikehold anlegg, m.m. Registrering av grunn tinglyst den 18.11.1981 med dagboknummer 26749. Denne eiendommen er utskilt fra flere bruksnumre. Det er tinglyst 5 stk. registrering av grunn hvor eiendommer er utskilt fra denne eiendommen. Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. 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 mv. Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

	Det gjøres oppmerksom på at eiendommen pt. ikke er seksjonert. Selger vil søke å gjennomføre seksjonering før overtagelse. Kjøper vil være forpliktet til å overta eiendommen selv om seksjonering ikke er gjennomført ved overtagelse. Oppgjør ovenfor selger vil ikke gjennomføres av megler før eiendommen er seksjonert og boligseksjonen er overskjøtet til kjøper. Alternativt kan oppgjør ovenfor selger gjennomføres dersom det stilles § 47 garanti etter bustadoppføringsloven for hele kjøpesummen. Dersom seksjonering ikke er gjennomført ved overtagelse er selger forpliktet til å gjøre dette så raskt som mulig etter overtagelse. Kjøper er gjort oppmerksom på at dette kan medføre utfordringer ved videresalg, refinansiering, o.l. før seksjonering og tinglysing har funnet sted. Selger har etter overtagelse rett til å reseksjonere eiendommen. Kjøper plikter i nødvendig utstrekning å bidra til reseksjonering, herunder ved å signere erklæringer mv. Bergen kommune og andre som har kummer, ledninger, og lignende liggende i grunnen, samt stolper og lignende stående på eiendommen, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kjøper kan for øvrig ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av slike erklæringer/avtaler, servitutter og lignende.
5.	**TINGLYSNING**
5.1	All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av selger/megler eller oppgjørsansvarlig. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og senest innen overtagelse overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand. Dersom kjøpers bank skal ha annen sikkerhet enn pant i den kjøpte eiendom, må dette snarest mulig avklares med megler.
5.2	Megler vil for selgers regning tinglyse et pantedokument med urådighet (sikring) pålydende prosjektets samlede kontraktssum, med sikkerhet i eiendommen; herunder senere i samtlige av eiendommens seksjoner/parseller. Sikringen vil gis prioritet innenfor rammen av kontraktssummen, men etter eventuelle pantedokumenter til sikkerhet for selgers byggelån. Sikringen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra megler. Sikringen tjener som sikkerhet for kjøpers innbetalinger før skjøtet blir tinglyst, som sikkerhet for meglers oppgjør mellom partene, samt den til enhver tid utbetalte del av salgssum til selger eller selgers kreditorer. Sikringen blir virksom i de tilfeller selger har mottatt oppgjør/- deloppgjør, men ikke kan oppfylle denne kjøpekontrakt. Sikringsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og skjøtet er godtatt til tinglysing. Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at dette kan ta noe tid etter overtagelse.
5.3	Grunnet begrensninger i eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Dersom kjøper har ervervet mer enn to seksjoner plikter kjøper likevel å overta seksjonene og oppfylle kontraktene, selv om ervervet ikke kan overskjøtes og tinglyses. Kjøper vil herunder i slike tilfeller måtte overta seksjoner som ikke kan overskjøtes på blancoskjøte og forplikter seg til å undertegne egen avtale som regulerer dette. Kjøper er i slike tilfeller forpliktet til å besørge hjemmelsoverføring til tredjepart innen ett år etter overtagelse. Kjøper skal holde Selger skadesløs for forhold som skyldes manglende overskjøting. 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 forbrukerens 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 slik salg, herunder meglerhonorar mm.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

6.	**GARANTI / SIKKERHETSSTILLELSE**
6.1	Selger skal stille garanti for oppfylling av denne kjøpekontrakten i henhold til buofl. § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av en samlegaranti for alle kjøperne i prosjektet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis i garantien.
6.2	Hva gjelder garantitid og omfang av garantien, vil selger oppfylle Bustadoppføringslovens minstekrav gjeldende på avtaletidspunktet. Garantien beregnes basert på opprinnelig vederlag/kjøpesum uten hensyn til evt. senere endringer/tillegg. Straks etter at forbeholdene er falt bort og før innbetaling av kjøpesum skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Entreprenøren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12. Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.
6.3	Innbetalingen av depositumet til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12
7.	**ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER**
7.1	Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.
7.2	Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jfr. buofl. § 9. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulemper eller forsinkelser for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, eller som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.
7.3	Selger vil utarbeide en tilvalgs-/endringsliste som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgs liste vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. som kjøper ber om, jfr. buofl. § 44. Påslagsprosent på endringer/tilvalg er 15 % fra entreprenør. Ved endringsforespørsler ut over endringer/tilvalg i tilvalgsbrosjyre vil det tilkomme et administrasjonsgebyr på kr 7 500,-. Et slikt gebyr må betales uavhengig av om endringen bestilles.
7.4	Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig hos selger eller den selger måtte oppnevne, og innenfor de tidsfrister selger fastsetter. Ved avtale om endringer skal det utarbeides en skriftlig avtale som blant annet skal regulere selve endringene, endringens betydning for vederlaget, tidsfrist for betaling av tilleggs vederlag samt evt. fristforlengelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet, arbeidet blir forsinket av andre forhold som kjøper svarer for, eller arbeidet blir forsinket

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

	grunnet en hindring utenfor selgers kontroll, jfr. buofl. § 11. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggs vederlag.
7.5	Selger eller den selger måtte oppnevne har rett til betaling for endrings- og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 3.2 og 3.3.
8.	**BOLIGSAMEIET / FELLESUTGIFTER**
8.1	Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Sameiet (Eierseksjonssameiet Sandsli Stasjon 1)
8.2	Som sameier i et eierseksjonssameie har sameierne til enhver tid rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter, husordensregler, vedtak, m.m. for sameiet.
8.3	Selger skal innkalle alle kjøperne/fremtidige sameiere til et orienteringsmøte, fortrinnsvis før overtagelse. Møtetidspunktet kan avvike fra dette dersom utbyggingen for prosjektet skjer etappevis slik at leilighetene ferdigstilles suksessivt.
8.4	Det er utarbeidet utkast til vedtekter for boligsameiet. Vedtektene aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog må det aksepteres endringer i forhold til endelig fastsettelse av sameiebrøk, organisering av parkering, boder, fellesområder, samt andre kontraktsmessige eller hensiktsmessige endringer.
8.5	Utomhusarealer 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. Kjøper er kjent med og aksepterer at det kan komme endringer i endelig tomtegrense, tomtestørrelse og organisering. Herunder vil ca. 1.500 m2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning, dette gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse av samtlige byggetrinn, fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av eiendommene vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn.
8.6	Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Som seksjonseier i Sameiet, påhviler det plikt til å svare andel av sameiets kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fra overtakelsestidspunktet. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen ikke skulle være seksjonert på overtagelses tidspunkt. Fordelingsnøkkelen for fellesutgifter 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 på nytte/bruk. Stipulert budsjett / driftskostnader for sameiet følger vedlagt. Driftsbudsjettet / kostnadene er basert på 95 boligseksjoner i sameiet og stipulerte priser pr. 14.04.2024. Det gjøres oppmerksom på at antall seksjoner vil kunne endres, noe som vil kunne påvirke det stipulerte driftsbudsjettet.
8.7	Felleskostnader for denne seksjonen / boligen er på bakgrunn av det stipulerte budsjett / driftskostnadene stipulert til kr. 2.346,- per måned. Felleskostnadene for seksjonen / boligen fastsettes imidlertid endelig av sameiet og seksjonseier må svare til enhver tid gjeldende faktiske felleskostnader etter sameiets bestemmelser. Hvor store kostnadene endelig blir, avhenger av hvilke servicenivå og tjenester sameiet rekvirerer, samt hvilke priser som oppnås. For dem som har parkeringsplass kan det tilkomme ekstra fellesutgift for dette.
8.8	Selger har på vegne av Sameiet anledning til å engasjere forretningsfører og inngå bindende serviceavtaler som er nødvendig for drift av eiendommen for sameiet. Det gjelder blant annet for drift og vedlikehold av heis, ventilasjon og sprinkleranlegg. Leverandør av TV/internett og elbillading. Slik avtaler skal ikke ha lengre bindingstid enn 5 år. fra og med etablering av sameiet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

8.9	Oppstarts kapital på kr. 8.000,- som innbetales til meglers klientkonto skal av megler overføres til en konto som er opprettet for sameiets bruk. Dette for å sikre en tilstrekkelig likviditet i sameiet i oppstartsfasen. Oppstarts -kapitalen vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.
9.	**FRAMDRIFT OG FULLFØRING AV ARBEIDET**
9.1	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. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
9.2	Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, jfr. pkt. 8.3, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.
9.3	Selger kan innkalle kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere boligen og søke å avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.
9.4	Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til boligen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. buofl. § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III. Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.
9.5	Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.
9.6	Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, kan selger ha krav på frist forlengelse.
9.7	Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet / området er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet / i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår
10.	**OVERTAGELSE**
10.1	Kjøper skal overta boligen og bod samt evt. p-plass(er) ved overtakelsesforretning. Selger vil innkalle med klokkeslett for overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jfr. buofl. § 15. På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

	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. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Hvis kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtakelses forretning, anses boligen som godkjent og overlevert, dog ihht bestemmelsene i bustadoppførings lova.
10.2	Ved overtakelsesforretningen skal selger eller den selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres megler.
10.3	Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.
10.4	Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og evt. tilleggs vederlag er bekreftet innbetalt evt. deponert iht bustadoppføringslova. Manglende bekreftelse fra megler på fullt innbetalt oppgjør gir selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon / garanti på fullt oppgjør som selger aksepterer.
10.5	Boligen er selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne fått overta bruken
10.6	Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, plikter kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som kjøper ikke svarer for.
10.7	Kjøper svarer fra overtagelsen for boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.
10.8	Ved overtagelsen skal boligen av selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at selger skal ha foretatt vask av boligen. Selgers totalentreprenør sørger for bygg-rengjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.
10.9	Synlige feil og skader på boligen; herunder eksempelvis, men ikke uttømmende, på vindusruter, gulv, vegger, dører, andre overflater samt porselen og annet utstyr, kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelsen.
10.10	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.
11.	**UTFØRELSE AV ARBEIDET, REKLAMASJONER**
11.1	Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard og i samsvar med vedlagte leveransebeskrivelse.
11.2	Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av boligen, naturlig slitasje eller skader som kjøper eller kjøpers rettsetterfølger selv har påført

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

	boligen / eiendommen. Selgeren er heller ikke ansvarlig for krymping av trevirke eller plater som normalt oppstår i nye bygg og som kan forårsake svinnriss samt sprekker i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg samt i hjørner, ikke kan forlanges utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
11.3	Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøperen reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jfr. buofl. §§ 29 og 30. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
11.4	Dersom det foreligger en mangel i rettslig forstand som er påberopt i rett tid og akseptert av selger, vil denne bli utbedret så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt. Utbedring vil skje vederlagsfritt for kjøperen. Kjøper plikter å gi selgeren eller dens representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 0700 og 1800.
11.5	Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere, jfr. buofl. § 30.
12.	**ETTÅRSBESIKTIGELSE**
12.1	Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse / kontrollbefaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til buofl. § 16. Ved denne besiktigelsen plikter kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til selgerens ansvar. Melder ikke kjøperen ved ettårsbesiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem. Denne bestemmelsen inneholder imidlertid ingen begrensning i kjøpers plikt til å reklamere på viktige forhold innen rimelig tid etter at de oppdages.
12.2	Eventuelle feil og mangler som blir avdekket under besiktigelsen og utgjør mangler i rettslig forstand, plikter selgeren å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder. Selger skal gis rett til å utføre eventuelle utbedringer i vanlig arbeidstid, og kjøper plikter å stille boligen til disposisjon til avtalte tidspunkt. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene i nevnte tidsrom, mister kjøper rett til avtalte utbedringer.
13.	**FORSIKRING**
13.1	Selgers totalentreprenør stiller ansvarsforsikring for skade som denne og dens underentreprenører kan påføre kjøperne eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Selgeren har i tillegg ansvarsforsikring som dekker hans ansvar som tiltakshaver.
13.2	Totalentreprenøren holder bygget brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden og frem til bygget / eiendommen er overlevert til boligsameiet.
13.3	Kjøper forplikter seg til, via boligsameiet, å tegne ny forsikring for bygget fra og med overtakelsestidspunktet. Selger kan kreve at forsikring tegnes før alle seksjonene er overtatt, og selger vil i så fall utgjøre sameier av usolgte seksjoner. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
13.4	I tilfeller hvor brannskade skulle oppstå før kjøper har overtatt boligen, opprettholdes kontrakten like fullt, idet skadeserstatning utbetales til totalentreprenøren, som har plikt til å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger og beskrivelser så snart som mulig og uten ekstra kostnader for kjøper.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

14.	**SELGERS FORBEHOLD**
14.1	Selger tar ingen forbehold.
14.2	Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontrakts dokumenter.
15.	**KJØPERS FORBEHOLD**
15.1	
15.2	Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med selger i hvert enkelt tilfelle.
16.	**AVBESTILLING**
16.1	Kjøper har rett til å avbestille leveransen. Ved avbestilling gjelder reglene i buofl. kap. VI.
17.	**TRANSPORT AV KONTRAKTEN**
17.1	En eventuell transport av denne kontrakt fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger og forutsetter at: a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter, b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse c) det er en forutsetning at samtlige resalg foretas av Privatmegleren v/ prosjektmeglerne i Nyeboliger som har stått for det opprinnelige salget.
17.2	Transportkontrakten må uttrykkelig regulere om transporten også omfatter innbetalt delinnbetaling eller forskudd, eller om den nye kjøperen skal innbetale dette på nytt. Tidligere innbetalt delinnbetaling vil ikke bli fristilt til kjøper (opprinnelig) før ovennevnte vilkår er oppfylt og en eventuell ny delinnbetaling er mottatt av megler, og en utbetaling vil i et slikt tilfelle ikke omfatte renter fra meglers klientkonto. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 14 dager før avtalt overtakelse.
17.3	Resalg av boligen og transport av denne kontrakten kan tidligst finne sted ett år etter byggestart.
17.4	Selger forbeholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap).
18.	**SÆRLIGE BESTEMMELSER**
18.1	Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.
18.2	Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med selger og kjøper skal alltid være i følge med en representant for selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.
18.3	Når det i denne kontrakten er bestemt at selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller for øvrig skal kommunisere skriftlig med kjøper, har selger rett til å bruke e-post.
18.4	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. Alle opplysninger i 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

	forringe den generelle standarden i større grad enn det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot selgers behov for å foreta endringen. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedforing i himlinger, innkassinger m.m. Selger tar videre forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomførelse. Tegninger i prospektet er ikke detaljprosjektert. Blant annet er ikke sjakter, nedforinger i himling, innkassinger og VVS- føringer komplett inntegnet. Salgstegningene er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringer og slagretninger på dører i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring og isolasjon osv. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra salgstegninger kan forekomme. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet er kun av illustrativ karakter, og vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Illustrasjoner og utforming av byggetrinn vil kunne avvike fra det som vil bli bygget.
19.	**TVISTER**
19.1	Partene har gjennomgått kontrakten med kontrakts dokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.
19.2	Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.
20.	**FORHOLD TIL LOVVERK**
20.1	Bustadoppføringsloven av 13.6.1997 nr. 43 gjelder for kontraktsforholdet. I tillegg er lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) sentral jfr. blant annet henvisninger i kjøpekontrakten. Bustadoppføringsloven følger vedlagt nærværende kontrakt. Loven inneholder sentrale bestemmelser om kjøpers rettigheter og det nevnes blant annet: • Utføring av arbeidet fra selgers side § 7 • Rett til å kreve endringsarbeid og tilleggsarbeid etter nærmere vilkår § 9 og § 42 • Garantistillelse etter lovens §§ 12 og 47 og også nærmere omtalt i nærværende kontrakt • Bestemmelser om forsinkelse fra selgers side og regler om kjøpers krav ved forsinkelse. • Herunder mulige rett til å kreve dagmulkt, erstatning, heving og tilbakeholdsrett av kjøpesum. jf. kap.3 • Bestemmelser om mangler ved bygget og at kjøper må fremme reklamasjon så snart som mulig og senest innen rimelig tid etter at kjøper burde ha oppdaget mangelen. Herunder at det må reklameres på mangler man ser på overtagelse umiddelbart. Kjøpers mulige krav er tilbakeholdelse av kjøpesum, retting, prisavslag, erstatning og heving. Jf. kap 4. • Bestemmelser om kjøpers avbestilling rett mot erstatning jf. § 52 flg.
20.2	De rettigheter som er gitt kjøper i bustadoppføringsloven kan ikke innskrenkes ved avtale jfr. lovens § 3. I denne kontrakten er benevnelsen *«selger»* og *«utbygger»* sammenfallende med lovens anvendelse av benevnelsen *«entreprenør».* Selger er dog utbygger av prosjektet; ikke entreprenør av prosjektet slik det forstås i vanlig forstand; se nærmere beskrivelse i leveransebeskrivelsen om de ulike rollene i prosjektet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

	Videre er kontraktens begrep *«Kjøper»* sammenfallende med lovens begrep *«forbruker»* og kontrakts begrep *«kjøpesum»* sammenfallende med lovens begrep *«vederlag».*
21.	**BILAG / DIVERSE**
	Kjøper har fått seg forelagt og har gjort seg kjent med kontrakts dokumentene som angitt nedenfor. Følgende kontrakts dokumenter inngår i avtalen: 1. Salgsprospekt med prosjektbeskrivelse og salgsinformasjon inklusive leveransebeskrivelse etc. datert 20.06.2024/Opplag 2 2. Grunnboksutskrift ajourført 01.07.2024 3. Tinglyste erklæringer 4. Kommunale opplysninger bestilt via «meglerpakke infoland» med bla kartutsnitt og reguleringsbestemmelser m/kart datert 06. og 07. mai 2024 5. Illustrasjonstegninger: a) Utomhusplan 6. Fasade-, snitt- og etasjetegninger 7. Plantegning av leilighet /eierseksjon (kontrakts tegning) 8. Utkast til vedtekter sameiet 9. Utkast til driftsbudsjett for sameiet 10. Bustadoppføringslova Partene godtar innholdet i dokumentene ved denne kontrakts underskrift. Kontrakts dokumenter som evt. ikke skulle vær vedlagt kontrakts mappen, kan fås utlevert ved henvendelse til megler.
22.	**DATO / SIGNERING**
	Sted / dato: Sted / dato: _____ _____ Knut Are Vee Sandsli Stasjon AS etter fullmakt Therese Urdahl Braseth

Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

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 *2024-08-12 09:00:53Z*

bankID

Knut-Are Vee
9578-5997-4-262972 *2024-08-12 13:30:39Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpe kontrakt Sandsli stasjon S2-B307.pdf	*SHA256: 0ad556eacad7d91f88c63aa8f6dc974eeb5e4ea2695cca1ad5b024ca84e03710*

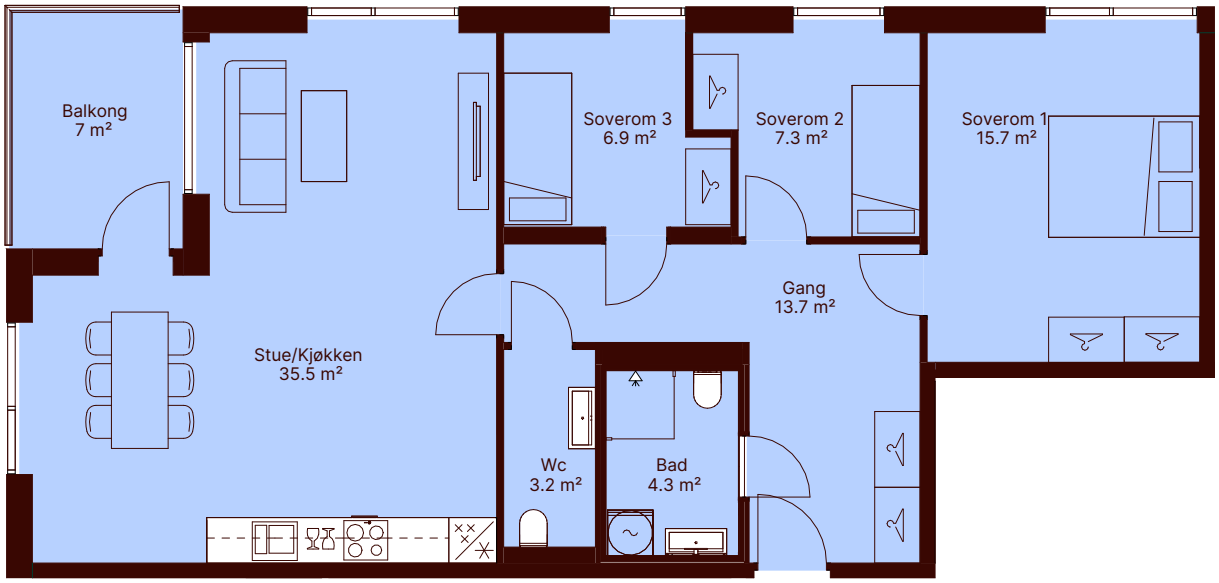
Addo Sign identifikasjonsnummer: 25e674d0-0711-4794-93f6-fe61c16f0639

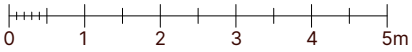
Addo Sign

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.

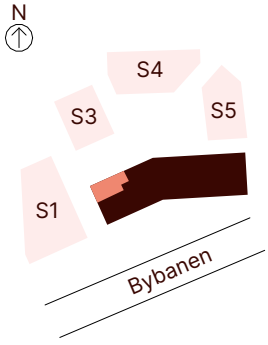
Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.





Leilighet S2-B-307

BRA-i:	92.9 m²	Ant.rom:	4-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	3.etg
Total:	97.9m²	Bygg:	S2



PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



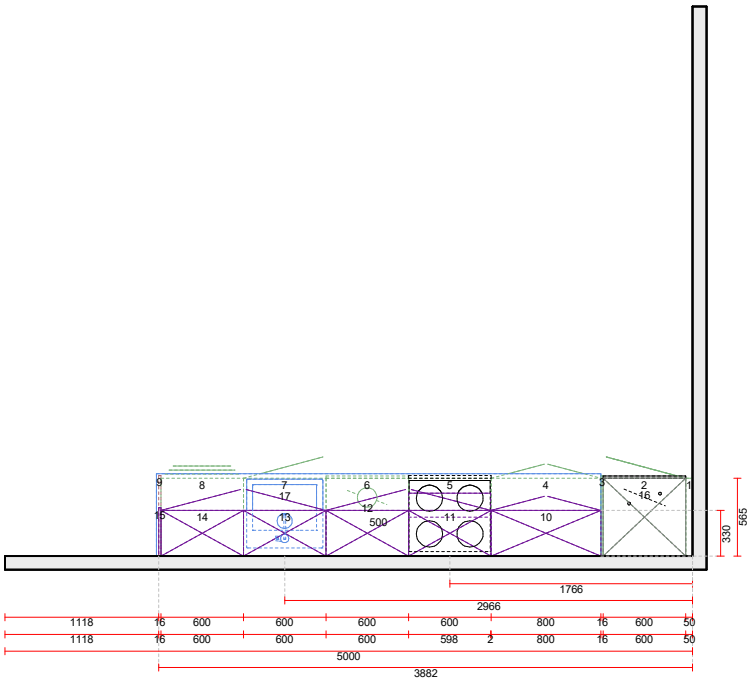
Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81916/16/3 Miljø :B-307 Vee Knut Are Alternativ :Vidde Korn Signert Modell :Vidde Korn Dato :17.10.2024	Kunde :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 22.01.2025

PLANTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Prosjekt :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Miljø :B-307 Vee Knut Are Alternativ :81916/16/3 Vidde Korn Signert Modell :Vidde Korn Dato :17.10.2024	Kunde :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

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

Elementliste

Kjøkken

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	241109	1	STK	Foring 166 x 2420 Bredde = 50, Høyde = 2208, Dybde = 565
2	7119060	1	STK	Høyskap for integr. k/f h. 178cm for glideskinnemontering, 1 dør 124,4cm 1 dør 70cm 60cm
2.1	3610710000	1	STK	Lufterist til sokkel Alu look
3	429987	2	M	Dekkside etter mål, dybde 935 mm Høyde = 2208, Dybde = 585
4	2120080	1	STK	Benkeskap 2 hyller 80cm
5	2144060	1	STK	Benkeskap for stekeovn innb.høyde 595 mm 1 stk. lufterist i topp (stål), 1 stk fast front h70 i bunn
6	1594690	1	STK	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist
7	2020060	1	STK	Oppvaskbenk u/rygg uten innredning 60cm
8	2435060	1	STK	Tandem skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg
9	379906	1	STK	Benkevange med rett kant 870x585mm uten innhakk
10	6010080	1	STK	Overskap h960 b800, 3 hyller, 2 dør h960 b396
11	6052060	1	STK	Ventilatorskap h960 b600 for slimline ventilator med 3 hyller flyttbar bunn
12	6010060	1	STK	Overskap h960 b600, 3 hyller, 1 dør h960 b596
13	6010060	1	STK	Overskap h960 b600, 3 hyller, 1 dør h960 b596 Retning = Venstre
14	6010060	1	STK	Overskap h960 b600, 3 hyller, 1 dør h960 b596
15	379811	1	STK	Dekkside med rett forkant overskap h960 d350
16	9050060	1	STK	Toppskap H= 256 topphengslet 60cm
502	251120	2	STK	Sokkelfront 2420x166
503	3611350000	6	STK	Sokkelben 4 stk.

Benkeplater

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
17	IM6002121	1	stk	Bpl. tillegg: underlimt vask Franke Maris MRG 210-52 TL, Sort matt, 1-hulls versjon Monterings type = Underlimt
500	IM22220	3	m	Benkeplate 20mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 3231, Dybde = 600
501	IM5132	5	m	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm

Hvitevarer

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse

Skala: Tilpasset ramme

Kjøkken

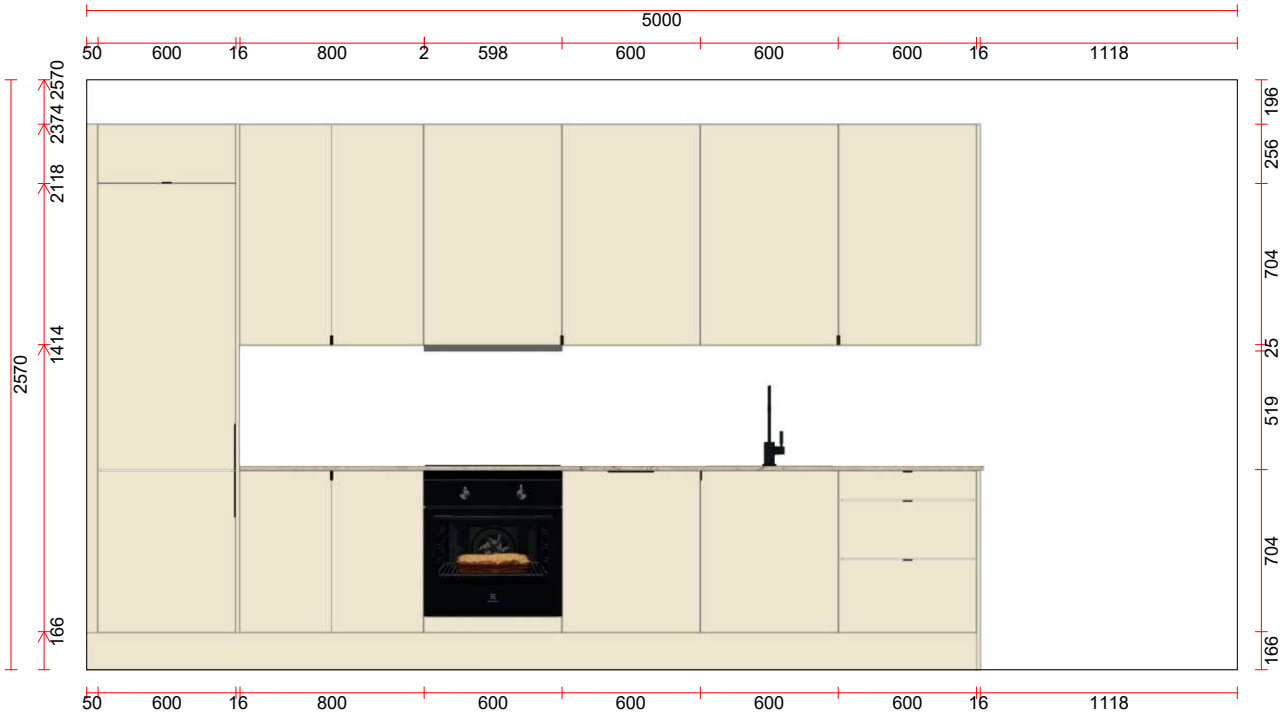
Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
18	EH60KI2SN	1	stk	PLATETOPP: Induksjonstopp, 60 cm, 4 Windmill zones, Touch basic, ikke fasettslipt
19	CKB101K	1	stk	Stekeovn, 60x60 cm, A, mekanisk kontroll, Aqua Clean-emalje, 65 L, svart
20	LSV48400L	1	stk	OPPVASKMASKIN: Helint, oppv, 60cm, 14 kuvert, C, 44dB/B, 6 program, XtraPower, utsatt start 3t, Sliding, BeamOnFloor: rød/grønn, Aqua control, MaxiFlex bestikkskuff
21	KNS5LE18S	1	stk	KOMBISKAP: Int.kombiskap, 1780x560x550, 198+73L, E, 34 dB(A)/B, Sliding, Statisk LowFrost, Elektronisk, døralarm på kjøl, sideLED, 2 halvskuffer, høyrehengslet (kan hengsles om), 1 kompressor, 500 Cold Sense
22	403322	1	stk	Røroshetta Slide Sense 60 Safe
22.1	8521	1	stk	Røroshetta Monoblockfilter Sense

Tilbehør

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
23	HK000382	10	STK	Håndtak Edge sort matt, 40 mm
24	HK000382	1	STK	Håndtak Edge sort matt, 40 mm
25	HK000381	1	STK	Håndtak Edge sort matt, 200 mm
26	HK000381	1	STK	Håndtak Edge sort matt, 200 mm
27	HK000381	1	STK	Håndtak Edge sort matt, 200 mm

OPPRISSTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81916/16/3 Miljø :B-307 Vee Knut Are Alternativ :Vidde Korn Signert Modell :Vidde Korn Dato :17.10.2024	Kunde :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

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

Skrevet ut: 22.01.2025

Kundens navn	Knut Are Vee
Adresse	
Postnr. / Sted	
Telefon	96883300
E-post	veeknutare@gmail.com

AVTALEDOKUMENT FOR LEVERANSE AV INNREDNING FRA BJØRGVIN KJØKKEN AS – STUDIO SIGDAL BERGEN

PROSJEKT	**Sandsli Stasjon**
HUS NR.	**S2**
BOLIG NR.	**B307**

Det er inngått avtale om følgende kundebestilte innredninger i forhold til standard leveransen i prosjektet fra LAB:

Kjøkkeninnredning		**Tilbudsnummer**	**81916/16/3**
Hvitevarer		**Tilbudsnummer**	**81916/16/3**
Ventilator		**Tilbudsnummer**	**81916/16/3**

For mål på alle innredninger henvises det til tegninger

KONTRAKTSSUM INKLUSIV MVA				
	Kjøkken	**Hvitevarer**		**Samlet sum**
Pris kundetilvalg	70 685,00	67 627,00		138 312,00
Pris standard løsning	48 940,00	67 627,00		116 567,00
Prisdifferanse	21 745,00	-		21 745,00
Montering ny løsning	4 263,00			4 263,00
Sum kundetilvalg	26 008,00	-		**26 008,00**
Entreprenørpåslag %	15 %	15 %		
Entreprenørpåslag kr.	3 901,20	-		**3 901,20**
Sum kundetilvalg inkl. entreprenørpåslag				**29 909,20**

KONTRAKTS DOKUMENTENES RANGERING

- Dette Avtaledokument
- Tilbudsdokumenter med elementlister
- Tegninger

LEVERING OG MONTERING

Levering og montering skjer i henhold til utbyggers fremdriftsplan.
Flekklakk medfølger til montering, men vil ikke følge boligen ved overlevering.

BETALINGSBETINGELSER

Faktura i henhold til dette Avtaledokument blir oversendt utbygger og inngår som en del av oppgjør for boligen.

ANNET

Eventuelle kundetilvalg som medfører endringer i VVS, elektriske installasjoner, ventilasjon eller bygg er ikke inkludert i dette Avtaledokument. Kunde må selv ta kontakt med byggmester/entreprenør for koordinering av ekstra installasjoner, som ekstra tilkobling av vann og hvitevarer, spotter, bygningstekniske endringer, ekstra/flytting av stikkontakter og eventuelle endringer av kjøkkenventilator. Dersom det foreligger tilleggskostnader ved slike endringer, dekkes dette av kunde.

Alle evt. forandringer på bestilt innredning i henhold til dette Avtaledokument, må meldes Studio Sigdal Bergen senest 2 dager etter signatur. Eventuelle endringer etter dette vil medføre ekstra kostnader. Studio Sigdal Bergen tar forehold om eventuelle prisfeil og sortimentsendringer. Ved sortimentsendringer av hvitevarer leveres tilsvarende eller oppgradert modell.

Studio Sigdal Bergen foretar kontrollmåling av boligen i henhold til fremdriftsplan for prosjektet. Dersom det pga. bygningstekniske endringer, tekniske føringer eller målavvik vil være nødvendig å endre på innredningen fra Studio Sigdal Bergen, vil vi gjøre de nødvendige justeringene. Kun ved vesentlige innredningsavvik eller endringer som gir prismessige konsekvenser vil du som kunde bli kontaktet.

Som kunde bekrefter jeg å ha kvalitetssikret at de innredninger som er spesifisert i dette Avtaledokument, elementlister og tegninger er korrekte, og som gir den fulle oversikt over de produkter Studio Sigdal Bergen skal levere i min bolig. Jeg aksepterer at ikke vesentlige mangler som er reklamert på etter overtakelse, utbedres samlet i forbindelse med ettårsbefaringen.

Bjørgvin kjøkken AS
Studio Sigdal Bergen

Akseptdato:

_____
Hans-Jørgen Nilsen

_____
Knut Are Vee

Sandslihovden 32A

Nabolaget Sandsli - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

International School Of Bergen (1-...	199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	639 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.)	412 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.)	322 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Sandsli videregående skole	650 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Nordahl Grieg videregående skole	280 elever	5 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandslimarka	Linje 1	1 min 0.1 km
Sandslimarka	Linje 23	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	17 min 14.4 km
Bergen Flesland		8 min

BARNEHAGER

Sandslimarka Kanvas-barnehage (1-5...	132 barn	4 min 0.3 km
Skranevegen barnehage (0-5 år)	49 barn	8 min 0.7 km
International School Of Bergen (1-...	45 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandsli	11 min
Rema 1000 Sandsli	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fanatorget	17 min
Boots apotek Sandsli	18 min
Lagunen Vinmonopol	7 min

SPORT

Sandsli idrettspark	10 min
Sandslihallen	11 min
Aktiv365 Sandsli	11 min
InterPadel Sandsli	11 min

«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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 A S2-B307, 5254 Sandsli
Gnr. 115, Bnr. 288, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260037

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Ximena Andrea Sagenes

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 936 80 586

E-post: ximenaandrea.sagenes@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.
