PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

# SALHUSVEGEN 18 (B5-302)

# Vedlegg

SNøkkelinformasjon Videresalg

Salgstegning

Kjøpekontrakt

Salgsoppgave fra kjøp med vedlegg

Salgsoppgave prosjektet pt.

Salgsoppgave vedlegg pt.

Budskjema

PRIVATMEGLEREN

# SALGSOPPGAVE

## Videresalg av prosjektert bolig

## Lille Gartnerløkken B5-302

| | | |
|---|---|---|
| | **Fakta** | |
| | **Adresse** | Salhusveien 18, 5131 Nyborg |
| | **Eiendomstype** | Eierleiligheter / Eierseksjoner |
| | **Tomt** | Eiet |
| | **Totalt BRA** | 76 $m^2$ |
| | **Ansvarlig megler** | Magnus Sandvåg // magnus.sandvaag@privatmelgeren.no /Mob 95488037 |
| | **Prisantydning** | Kr 5 390 000,- |
| | **Salgsoppgave**<br><br>**Vedlegg** | Se prospekt for prosjektet for nærmere informasjon om eiendommen / prosjektet. Denne er en del av nærværende salgsoppgave.<br><br>Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene |

| | |
|---|---|
| | **Videresalg** |
| | Selger har kjøpt retten til en prosjektert eierseksjon i prosjektet Lille Gartnerløkken. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter budstadoppføringslova vil salget skje etter budstadoppføringslova så fremt kjøper er forbruker. Det er Axer Eiendom som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger. |
| | **Kort om prosjektet** |
| | Velkommen til Lille Gartnerløkken!<br><br>Denne kontraktsposisjonen gir tilgang til en ettertraktet leilighetstype som har vært svært populær og allerede er utsolgt i prosjektet. Leiligheten ligger i 3. etasje, har en vestvendt balkong og en flott beliggenhet - en unik mulighet for den som ønsker å sikre seg en bolig i dette populære området.<br><br>Prosjektet Lille Gartnerløkken, vil bestå av 5 boligblokker med totalt 75 eierleiligheter. De 5 bygningskroppene vil være på henholdsvis 3 - 5 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong.<br><br>Prosjektet, Lille Gartnerløkken, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under bygg 1 og 2 og delvis 3, hvor noen av boligene vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets sørside, på nedsiden av bygg 1.<br><br>Bygg 1 består av 20 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus.<br>Hoved -inngang fra østsiden av bygget.<br><br>Bygg 2 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra vestsiden av bygget.<br><br>Bygg 3 består av 21 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus.<br>Hovedinngang fra østsiden av bygget.<br><br>Bygg 4 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget.<br><br>Bygg 5 består av 16 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus.<br>Hovedinngang både fra nord og østsiden av bygget.<br><br>Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter og moderne 5 til 6 roms -duplex tilpasset en variert beboersammensetning. Flere av boligene leveres som 3-roms med mulighet for et ekstra soverom, for dem som ønsker det. |
| | **Adresse** |
| | Prosjektnavn: Lille Gartnerløkken<br>Adresse: Salhusvegen 18, 5131 Nyborg |
| | **Betegnelse** |
| | Gnr. 189, bnr. 356 i Bergen kommune.<br>Bolig nr. B5-302<br><br>Byggene vil bli organisert i et eierseksjonssameie – Sameiet Lille Gartnerløkken<br>Utbygger tar forbehold om flere sameier med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere |

| | |
|---|---|
| | bygg i prosjektet, ut ifra hva som er mest hensiktsmessig.<br>Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner. |
| | **Eier / Hjemmelshaver** |
| | Aphisayarat Iou Sveen<br><br>Salhusveien 18 AS<br>Prosjektsjef: Christer Mæhlum |
| | **Oppdragsansvarlig** |
| | Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251<br>Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN<br>Ansvarlig eiendomsmegler:<br>Eiendomsmegler MNEF: Magnus Sandvåg / Tel. 95 48 80 37 |
| | **Oppdragsnummer** |
| | 194-26-0061 |
| | **Beliggenhet** |
| | **Ny og lekker 4-roms eierleilighet under oppføring med estimert ferdigstillelse 4.kvartal 2026. Meget sentral beliggenhet ved Horisont i Åsane med romslig balkong.**<br><br>Lille Gartnerløkken ligger i et attraktivt boligområde i Åsane, like ved Horisont Storsenter.<br><br>Prosjektet ligger solrikt til, hvor de fleste leilighetene har sørvestvendt beliggenhet. Her vil man bo i fine omgivelser med flott natur like ved, samt en umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter.<br><br>Fellesområdet vil bli pent opparbeidet med plener, beplantning og sosiale møtepunkter som vil bidra til å skape en trivelig atmosfære.<br><br>Bo urbant, men også med en følelse av ro og stillhet i et trivelig nabolag. |
| | **Beskrivelse av nærområde / fasiliteter** |
| | Lille Gartnerløkken ligger med umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Horisont senter ligger bare 20 meter unna, og herunder finner man et stort utvalg av butikker, forskjellige spisesteder, caféer og treningssenteret SATS. Like bortenfor ligger Åsane Storsenter, som i tillegg til varehandel også tilbyr offentlige servicekontor som lege og tannlegetjenester. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane bussterminal, dette er hovedterminalen i Åsane og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransporten. Her kan du velge mellom flere ruter og ekspressbusslinjer til flere destinasjoner i Bergen og områdene rundt. Taxi og leiebil er også mulig å rekvirere fra terminalen.<br><br>Området er godt utbygget når det gjelder sosial infrastruktur. Barnehager, grunnskoler i alle aldre, videregående skole samt et bredt og godt idretts -og kulturliv er sentralt plassert her. Et nytt kulturhus, samt Åsane Arena ble ferdigstilt i 2020. Kulturhuset er en samlokalisering med både skole og bibliotek, og Åsane Arena er et idrettsanlegg, bestående av flerbrukshall og fotballstadion.<br><br>For øvrig finner man også Skeidar, plantasjen, IKEA og Barnas hus i nærområdet.<br><br>For den turglade kan område by på flere fine turmuligheter. Her kan nevnes Rollandsfjellet, Geitanuken, Hjortlandsdalen og ikke minst Veten, som er det høyeste fjellet i Åsane. |
| | **BEBYGGELSEN** |

| | |
|---|---|
| | **Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde** |
| | Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye næringsbygg. Det nye nabolaget Gartnerløkken 1-3, sto nylig ferdig og var den siste delen av utbyggingen, vest for Horisont. Videre kan nevnes et helt nytt idrettsanlegg, Åsane Arena, bestående av flerbrukshall og fotballstadion som sto ferdig i 2020. |
| | **Bygninger** |
| | **Bygg 1:**<br>1.etasje: 101 – 105<br>2.etasje: 201 – 205<br>3.etasje: 301 – 305<br>4.etasje: 401 – 405<br><br>**Bygg 2:**<br>1.etasje: 101 – 103<br>2.etasje: 201 – 203<br>3.etasje: 301 – 303<br><br>**Bygg 3:**<br>1.etasje: 101 – 102<br>2.etasje: 201 – 204<br>3.etasje: 301 – 303<br>4.etasje: 401 – 407<br>5.etasje: 501 – 505<br><br>**Bygg 4:**<br>1.etasje: 101 – 103<br>2.etasje: 201 – 203<br>3.etasje: 301 – 303<br><br>**Bygg 5:**<br>1.etasje: 101 – 103<br>2.etasje: 104/201<br>3.etasje: 201/301 – 204/304<br>4.etasje: 301/401 – 304/404<br>5.etasje: 401/501 – 404/504<br><br>Underetasje under bygg 1, 2 og delvis 3: Parkering / Eksterne boder |
| | **Boligtype** |
| | Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie |
| | **Betegnelse / Etasjer** |
| | Prosjektet går over, henholdsvis 3 - 5 hovedplan. Den aktuelle leiligheten ligger i 4.etasje. |
| | **Byggeår** |
| | 2024 - 2027 |
| | **Areal** |
| | BRA-i: 71,3 kvm. jf. Vedlagt salgsstegning<br>BRA -e: 5 kvm. jf. Vedlagt salgsstegning<br>TBA: 10 kvm. jf. Vedlagt salgsstegning<br><br>**BRA-i**<br>Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter.<br>**BRA-e** |

| | |
|---|---|
| | Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l.<br>**BRA-b**<br>Areal av innglasset balkong tilknyttet boenheten.<br>I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.<br>**TBA**<br>Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.<br>**BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b.<br><br>Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. |
| | **Byggemåte** |
| | Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi. |
| | **ARKITEKT / ENTREPRISE** |
| | **Arkitekt** |
| | Arkitektgruppen Cubus AS |
| | **Ansvarlig søker** |
| | En til En arkitekter AS |
| | **Utbygger** |
| | Salhusveien 18 AS<br>Prosjektsjef: Christer Mæhlum |
| | **Tillatelser** |
| | Det foreligger rammetillatelse datert 27.03.2023. |
| | **Innhold** |
| | Leiligheten ligger i byggets 4.etg går over et plan og inneholder følgende: Gang, bad, 3 soverom, åpen stue/kjøkken, innvendig bod og balkong.<br><br>For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024 og bygningstegninger.<br><br>På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke. |
| | **Oppvarming** |
| | Leiligheten oppvarmes med panelovn kompatible med smarthus. Denne tiltenkes plassert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på bad.<br><br>Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i teknisk rom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av varmtvann. Kommunale vannavgifter for leiligheter beregnes etter kommunens regulativ. Vannmåler iht. til Tek 17. |

| | |
|---|---|
| | For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom. |
| | **Parkering** |
| | Det medfølger ikke parkeringsplass til den aktuelle leiligheten.<br><br>Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass, i grunnen under<br>Lille Gartnerløkken 1-3 for leiligheter over 80kvm.<br><br>- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger.<br>- 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass<br>- Elbil-lader kan leases eller kjøpes direkte av Elaway, for leilighetene som har kjøpt parkeringsplass<br>- Fri kjørehøyde i kjørebane vil være ca. 2,1 -2,2 m<br>- Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på standard bredde på parkeringsplassene er 2,5 m, dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde.<br><br>Merk at boliger over 80 kvm vil ha fortrinnsrett på kjøp av fast parkeringsplass. |
| | **Heis** |
| | Det leveres 1 stk. heis i samtlige boligblokker med unntak av bygg 5, hvor det leveres 2 stk.<br><br>Man har heisadkomst fra garasjeanlegg opp til alle leilighetsplan i bygg 1, 2 og 3.<br>Bygg 4 og 5 har tilgang via enten bygg 1 eller 3. Derfra kommer man seg ut på fellestunet. |
| | **FELLESAREALER / HAGE** |
| | **Adkomst** |
| | Fra Bergen sentrum følger man veien nordover mot Åsane (E39). Følg motorveien til det nye krysset ved nye IKEA, her tar man av motorveien. I første rundkjøring (ved Gullgruven) tar man første til høyre og kjører over broen. Ved neste rundkjøring tar man 3. avkjørsel mot høyre i retning avkjørsel Salhusveien. Følg veien rett frem og ta første til høyre etter man har kjørt forbi Shell bensinstasjon på venstre hånd. Ta så første til høyre igjen inn i Myrdalsvegen. Prosjektet ligger på høyre side av veien etter 200 m.<br><br>Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger. |
| | **Tomtetype / Arealer** |
| | Eiet tomt / totalt ca. 7 000 $m^2$. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Lille Gartnerløkken.<br><br>Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer. |
| | **Beskrivelse av tomt/hage:** |
| | Området til sameiet blir pent opparbeidet med gangveier, benker, lekeplasser, plen, busker og trær i henhold til situasjonsplan datert 22.05.2022.<br>Utbygger vil på et senere tidspunkt utarbeide en landskapsplan. Denne vil være av en slik karakter at den ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en bindende gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjoner er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret. |
| | **Beskrivelse av garasje –og bod anlegg:** |
| | Det blir etablert et garasjeanlegg i grunnen under bygg 1, 2 og delvis 3. |

| | |
|---|---|
| | Organisering av garasjeanlegg /parkering er p.t. ikke endelig avklart. Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning, og at organiseringen vil tilpasses til hva som er hensiktsmessig, eventuelt nødvendig for godkjenning. Dette medfører at parkeringsplassene kan tenkes organisert som bruksretter, som eierandeler av en parkeringsseksjon eller en anleggseiendom under grunn eller som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen. Rettigheten kan ikke pantsettes. Rettighetshavere til p-plasser og boder må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, fra og med overtagelse svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer. |
| | **SAMEIET** |
| | **Forretningsfører** |
| | Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse. |
| | **Beskrivelse av sameiet** |
| | Sameiet er planlagt å bestå av 75 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet.<br><br>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.<br><br>Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Salhusveien 18 AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.<br><br>Da sameiet har 75 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.<br><br>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<br>• Innbo forsikring<br>• Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet<br>• Fellesutgifter p-anlegg – estimert til kr. 300,- pr. mnd. for dem som kjøper parkeringsplass<br>• Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse |
| | **Kommunale avgifter** |
| | Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr<br><br>Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på leilighetsstørrelse og |

| | |
|---|---|
| | kommunens gebyrer for 2025 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år<br><br>*Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2 (stipulert forbruk):*<br>*Vann: kr. 2 441,-*<br>*Avløp: kr. 2 651,-*<br>*Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris*<br>*Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,-*<br>*Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme.*<br><br>*Eksempel på bolig med størrelse på 90 m2 (stipulert forbruk):*<br>*Vann: kr. 4 393,-*<br>*Avløp: kr. 4 772,-*<br>*Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris*<br>*Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.*<br>*Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme.*<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad. |
| | **Fellesutgifter** |
| | Stipulert felleskostnader for B5-302 kr 1 900,-.<br><br>Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader.<br><br>Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse.<br><br>Pliktig medlemskap med Telenor på Tv basispakke og internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: 100Mbit internetthastighet samt en TV og streaming pakke. Total mnd. kost kr. 469,- pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader.<br><br>Dersom man kjøper parkeringsplass vil det tilkomme en felleskostnad på kr. 300,- pr mnd. Denne sum kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader.<br><br>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.<br><br>Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet. |
| | **Tinglyste servitutter / rettigheter** |
| | Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i |

| | |
|---|---|
| | den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.<br><br>Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.<br><br>2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001<br>Bestemmelse om veg<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen<br>Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.<br>Bestemmelse om gjerde<br>Med flere bestemmelser<br><br>2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 02.02.2001<br>DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 4601 Gnr.: 189 Bnr.:<br>3252022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19<br>DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63<br><br>2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022<br>AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:195<br><br>2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022<br>AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:325<br><br>Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.<br><br>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**<br>Tomten er regulert til bolig-blokkbebyggelse, uteoppholdareal, gatetun, veier med mer. Se plankart for mer detaljer. Eiendommen vil bli søkt utbygget i samsvar med plan, men enkelte bygg kan bli høyere enn beskrevet. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor byggene blir oppført, solforhold, utsikt med mer. |
| | |

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

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 92,4 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 7,6 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_4 | Historiske veifar | 1,1 % |

## Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

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

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

## Kommunedelplaner under arbeid

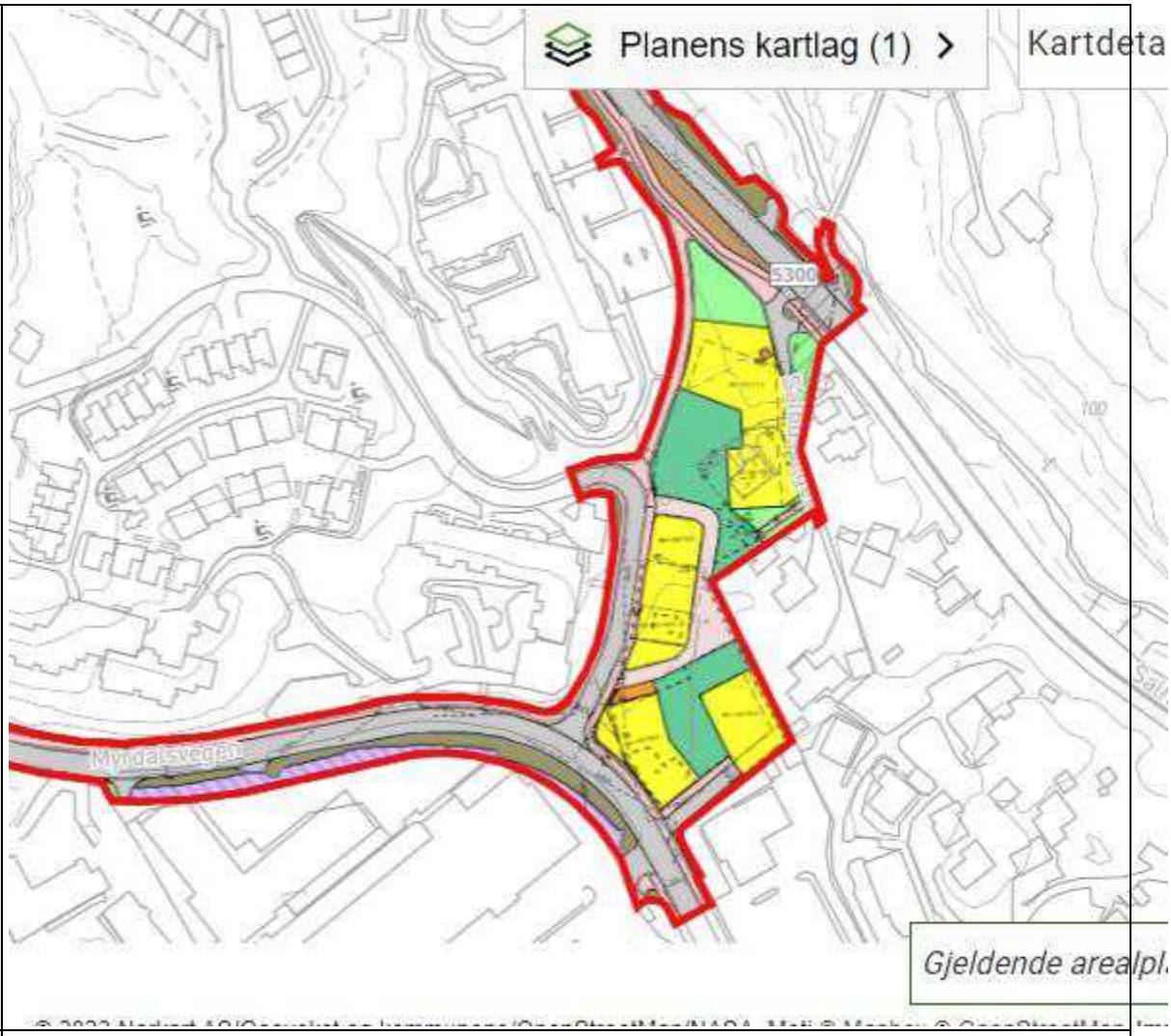
| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 66290000 | 21 | ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER | 202220546 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

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

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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




**ØKONOMI**

Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet:
Selger har kjøpt retten til å få levert bolig nr. B5- 302 i prosjektet Lille Gartnerløkken av Axer Eiendom AS (i prospektet kalt utbygger). Axer Eiendom har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper. Selger kan dog ikke selge andre retter og plikter enn det selger har rett til å erverve fra Axer Eiendom AS som utbygger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt som selger har inngått med utbygger og prospektet fra utbygger vedlagt. Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Selger vil dog i tillegg til utbygger være ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten, videre vil det stilles § 12 garanti (3 % og 5 % av kjøpesummen) for hele kjøpesummen. Hva gjelder § 47 garanti vil dette stilles for forskuddet. Det avtales at kjøper skal forholde seg direkte til utbygger hva gjelder leveransen av den prosjekterte boligen. Dog slik at dersom utbygger ikke oppfyller avtalen korrekt kan kjøper deretter også rette evt. krav mot selger etter bustadoppføringsloven.

**Prisantydning**

Kr 5 390 000,-

**Omkostninger**

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift på denne leilighet: kr 10 500,-
- Tinglysning Skjøte: kr. 545,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,-
- Panteattest: kr. 260,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 6 000,-.

| | |
|---|---|
| | **Sum omkostninger: 17 850,-**<br><br>**<u>Total kjøpesum inkludert omkostninger forutsatt kjøpesum til prisantydning: kr 5 407 850,-</u>** |
| | **Oppgjør** |
| | Oppgjøret vil bli foretatt av:<br>Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355<br>Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun<br>Tlf.: 55 32 11 00<br>Epost: post@vestoppgjor.no<br><br>Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:<br>7-14 dager etter kontrakts underskrift: kr. 100.000,- av kjøpesum, forutsatt at det er stillet § 12 garanti.<br><br>Før overtagelse: kr. 5 390 000,- + omkostninger og ***eventuelle bestilte tilvalg innen overtagelse.***<br><br>Innbetalingene foretas til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS sin oppgjørsavdeling Weboppgjør AS.<br><br>Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen 6. mnd. etter de siste arbeidene på hus og tomt er ferdigstilt. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende. I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet.<br><br>Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.<br><br>Kjøper skal senest 7 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.<br><br>Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, <u>kan</u> selger heve kontrakten. Dersom selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal evt. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke. |
| | **Finansiering** |
| | Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette. |
| | **Formuesverdi** |
| | Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, |

| | |
|---|---|
| | beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2022 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av boligverdien (100 prosent for sekundærboliger).<br><br>Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen. |
| | **Forsikring** |
| | Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp. |
| | **Energiattest** |
| | Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse. |
| | **Garantistillelse** |
| | Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12.<br>Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud.<br><br>Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.<br>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.<br><br>Innbetalingen av depositumet til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti.<br><br>Kjøpers delbetaling 7-14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank).<br><br>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.<br><br>Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører.<br><br>Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024 og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra |

| | |
|---|---|
| | kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis.<br><br>Det taes forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten.<br><br>Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.<br><br>Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene<br><br>Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br>Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres.<br><br>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.<br><br>Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.<br><br>Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse<br>Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024.<br><br>Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. |
| | **Særskilte vilkår / forbehold** |
| | Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen.<br><br>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.<br><br>Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende |

| | |
|---|---|
| | støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. |
| | **Tilvalg / endringer** |
| | Det er ikke utført tilvalg på denne enheten.<br><br>Endringsarbeid er stengt i prosjektet.<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på at utbygger tilbyr i dette prosjekt stilpakker – interiør. Levering av stilpakker utover standard -leveranse er kostnadsutløsende. Konferer gjerne eiendomsmegler for pris.<br><br>Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9.<br><br>Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret.<br><br>Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper må påregne av utbyggers leverandører har påslag på sine tjenester om endringer/tilvalg.<br><br>Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.<br><br>Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger. |
| | **Fremdriftsplan og ferdigstillelse** |
| | Boligen planlegges ferdigstilt innen 4. kvartal 2026, under forutsetning om byggestart innen 31.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt måned for overtagelse, og 7 dager før, vil man få eksakt dato. Denne samt angitt maksimal byggetid danner grunnlag for dagmulkt.<br><br>Prosjektet ble byggestartet 29.10.2024.<br><br>Maksimal byggetid er estimert til 750 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.<br><br>Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 3 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid<br><br>Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at |

| | |
|---|---|
| | varslet overtakelsesdato forsinkes.<br><br>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.<br><br>Ved overtagelse av boligen, anses også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon mv.) som overtatt.<br><br>Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen. |
| | **ØVRIGE KJØPSFORHOLD** |
| | **Lov om hvitvasking** |
| | Hvitvasking<br>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.<br><br>Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. |
| | **Personopplysninger** |
| | Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no. |
| | **Rett til fritt å velge megler** |
| | Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3). |
| | **Eierskifteforsikring** |
| | Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt. |
| | **Budgivning** |

| | |
|---|---|
| | Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.<br><br>Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no. |
| | **Sentrale lover / kontrakt** |
| | Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.<br><br>Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt.<br><br>Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper. Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Selger/utbygger forutsetter at samtlige resalg i prosjektet skal foretaes av Privatmegleren, som opprinnelig har solgt prosjektet. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.<br><br>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.<br><br>Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene. |
| | **Bilag** |
| | • Komplett salgsoppgave for prosjektet<br>• Opprinnelig kjøpekontrakt<br>• Forslag til sameiebudsjett<br>• Plantegning<br>• Kjøpstilbud<br><br>Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg. |




Avvik og endringer fra plantegning vil kunne forekomme når leiligheten er ferdig bygget. Herunder oppgitte arealer for leilighetenes totalareal, enkelte rom, balkonger/terrasser, høyder, plassering av søyler, sjakter, innkassinger, nedforinger, vinduer/dører, tekniske løsninger og kjøkkenløsninger.

**BYGG 5, Leilighet 5-302, 4. Etasje**
**4-roms**
**BRA-i 71,3 m², BRA-e 5 m²**



0 1 2 3 4 5

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7a9569f0-a2e4-4110-9a74-1c2ab190d8c2

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

## Underskrivere

bankID

*Aphisayarat Iou Sveen*
*9578-5997-4-1579403* *2024-12-17 17:33:46Z*

## Dokumenter i transaksjonen

Salgstegning B5-302.pdf *SHA256: 6629a595439e31f4d24a00bd740e32dcd881e1af707ebc5aafb7d180a8cc8455*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7a9569f0-a2e4-4110-9a74-1c2ab190d8c2

Addo Sign

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Prosjekt** | Lille Gartnerløkken – Bolignummer: B5-302 |
| **Meglers oppdragsnummer:** | 194-22-0215 |
| **Omsetningsnummer:** | 194-24-0061 |

# Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

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

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

***Mellom***

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

Heretter kalt **selger**, og

Aphisayarat Iou Sveen
Født: 16.12.1989
Engavegen 3C
2072 Dal
Mob: 94482895 E-post: Chitraphon89@gmail.com

Heretter kalt **kjøper**

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

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

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



Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

| 1. | **SALGSOBJEKT OG TILBEHØR** |
|---|---|
| **1.1** | Selger forplikter seg til å overdra til kjøper ny eierseksjon under oppføring.<br><br>Eierseksjonen er i boligsameiet Lille Gartnerløkken (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør;<br>A. Leilighet nr. B5-302 på eiendommen gnr.189. bnr. 356 (seksjonsnummer fastsettes før overlevering) i Bergen kommune med adresse Salhusvegen 18, 5131 Nyborg med felles eiet tomt (jfr. situasjonsplan og evt. reguleringsplan).<br><br>Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter.<br><br>B. Tilhørende balkong(er) / terrasse og ekstern bod (tilleggsdel til leilighet)<br><br>Det er uavklart hvordan parkerings- og bod anlegget er planlagt organisert. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for anlegget som følger vedlagt nærværende kontrakt. Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkerings- og bod anlegg endelig skal organiseres samt hvilke(n) eventuelle parkeringsplass og sportsbod(er) den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Eventuell parkeringsplass og bod vil bli tildelt som bruksrett, hjemmel til ideell andel eller seksjonert som tilleggsdel til de enkelte eierseksjoner. Kjøper har rett og plikt til å være medlem i evt. garasjelag.<br><br>C. Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leilighet.<br><br>Ovennevnte kontrakts objekt benevnes i fortsettelsen som" Boligen".<br><br>Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke eventuelle fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til. |
| **1.2** | Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av boligen (inntatt som kontrakts dokument) samt salgsprospekt med vedlegg, og vil overta boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper.<br><br>Selger har rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene. |
| **1.3** | Det er pr. i dag uavklart hvor mange leiligheter/seksjoner, det blir i prosjektet. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet leiligheter/seksjoner samt de ikke solgte leiligheters størrelse og nærmere utforming, basert på godkjenninger med mer<br><br>Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik evt. endring skal kunne skje.<br><br>Illustrerte toppetasjer i bygg 1, 4 og 5 er foreløpig ikke godkjent hos Bergen kommune, og det tas forbehold om at dette kan endres. Det samme gjelder for bygg 4 og 5 som kan bli delt opp. |
| **1.4** | Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

| | |
|---|---|
| **2** | **KJØPESUM OG OMKOSTNINGER** |
| **2.1** | Kjøpesummen for boligen utgjør: Kr 4 825 000,-<br>Norskekronerfiremillioneråttehudreogtjuefemtusen 00/100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Kjøpesummen er fast og skal ikke reguleres. | | |
| | Andel av tomteverdien utgjør kr. 420 000 av kjøpesummen. | | |
| **2.2** | Kjøpesummen gjøres opp slik: | | |
| | Delinnbetaling ved stillet §12. (kr 100 000): | Kr. | 100 000,- |
| | Kontant innen overtagelse | Kr. | 4 725 000,- |
| | **Total kjøpesum** | **Kr.** | **4 825 000,-** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **2.3** | I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto, samtidig med sluttoppgjøret: | | |
| | Dokumentavgift til staten 2,5% av andel tomteverdi | Kr | 10 500,- |
| | Oppstartskapital sameiet, forretningsførsel mm. | Kr | 6 000,- |
| | Tinglysingsgebyr skjøte | Kr | 500,- |
| | Tinglysingsgebyr pantobligasjon | Kr | 500,- |
| | Pantattest kjøper | Kr | 240,- |
| | **Totale omkostninger** | **Kr** | **17 740,-** |
| | Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som angitt ovenfor) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån.<br><br>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:<br>Vestoppgjør AS Org.nr. 920 376 355<br>Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun<br>Tlf: 55 32 11 00 / post@vestoppgjor.no<br><br>Partene gir Vestoppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig. |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

| | |
|---|---|
| **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 19422021528950**<br><br>Kvittering sendes megler/oppgjørsansvarlig umiddelbart etter at overføring har skjedd per e-post til morten@vestoppgjor.no<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør direkte mellom kjøper og den enkelte underentreprenør/leverandør. Forfall kan ikke være tidligere enn ved overskjøting. |
| **3.4** | Utbetaling fra megler til selger skjer etter kjøpers overtakelse av boligen og når hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til kjøper.<br><br>For øvrig forutsettes det, for gjennomføring av oppgjør at;<br><br>• alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,<br>• bygningen/eiendommen er seksjonert,<br>• boligen er klar til overtagelse,<br>• det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen,<br>• det foreligger garanti iht. buofl. § 12,<br>• selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten (seksjonen),<br>• at eventuelle pantedokumenter er tinglyst<br>• overtagelsesprotokoll signert av både selger og kjøper er mottatt av megler<br>• skjøte er tinglyst og eventuelle rettigheter til p-plasser/boder er tinglyst eller sikret på annen måte<br><br>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.<br><br>Innbetalingen av depositumet kr 100 000,- til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12.<br><br>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 |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

| | |
|---|---|
| | 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 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).<br><br>Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger før forutsetningene nevnt i dette punkt 3.4. |
| **3.5** | Før nøkkel til boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt. 2.2 og 2.3 være disponibelt på meglers klientkonto eller deponert iht bustadoppføringslova. |
| **3.6** | Megler plikter ikke å utbetale renter opptjent på meglers klientkonto som ikke overstiger ½ rettsgebyr jfr. forskrift om eiendomsmegling § 3-10 tredje ledd. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene. |
| **3.7** | For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, eller for beløp som ikke kan disponeres av megler, svarer kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling til selger (forsinkelsesrenteloven).<br><br>Dersom kjøpesummen og betaling for eventuelle tilleggs bestillinger som gjøres hos selger eller den selger måtte oppnevne, ikke er innbetalt innen endelig fastsatt overtakelsesdato, anses dette som et betalingsmislighold. Dette gjelder likevel ikke dersom betalingsforsinkelsen skyldes selgers forhold eller en hindring utenfor kjøpers kontroll, som det ikke er rimelig å forvente at kjøperen skal kunne unngå eller overvinne følgene av. I så fall kan kjøpere kreve en tilsvarende forlengelse av betalingsfristen.<br><br>Ved betalingsmislighold har kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jfr. buofl. § 55. Dersom kjøper ikke har betalt innen 30 dager etter avtalt overtagelsesdato, ansees dette som vesentlig betalingsmislighold. Selger kan da med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge boligen (dekningssalg) samt at kjøpers innbetalte depositum/forskudd blir stående på klientkonto så fremt det foreligger et dokumenterbart tap av slik størrelse.<br><br>Ved gjennomføring av dekningssalg har selger i tillegg adgang til å kreve erstatning for eventuelt tap som overstiger delinnbetalingen/forskuddet. Dette vil blant annet kunne omfatte økonomiske utlegg til advokat, megler og forretningsfører, eventuelt tap i forhold til differanse mellom summen av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle tilleggs bestillinger og den pris selger oppnår ved et gjennomført dekningssalg (prisdifferanse), samt evt. annet adekvat tap. |
| **3.8** | Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum. |
| **3.9** | Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.<br>Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse. dersom det kun foreligger midlertidig brukstillatelse vises det til kjøpers tilbakeholdsrett etter bustadoppføringsloven. |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

| **4.** | **HEFTELSER OG SKJØTE** |
|---|---|
| **4.1** | Selger utsteder skjøtet til kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet kan først skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkludert omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og kjøper gir megler fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse, eventuelle erklæringer med mer på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert. |
| **4.2** | Etter overtakelse skal eiendommen/ boligen overskjøtes til de(n) kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. |
| **4.3** | Selger garanterer at boligen overdras fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Kartverket har organisert grunnbokens inndeling, slik at det ikke lenger vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet.<br><br>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.<br><br>Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån/pengeheftelser som fremgår av grunnboks utskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. |
| **4.4** | Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 6-1. |
| **4.5** | Boligen selges med tinglyste rettigheter og servitutter/heftelser slik disse fremkommer av grunnboken ajourført den 13.03.2024<br><br>2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001<br>Bestemmelse om veg<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

| **5** | **TINGLYSNING** |
|---|---|
| **5.1** | All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsansvarlig. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og senest innen overtagelse overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.<br><br>Dersom kjøpers bank skal ha annen sikkerhet enn pant i den kjøpte eiendom, må dette snarest mulig avklares med megler. |
| **5.2** | Megler vil for selgers regning tinglyse en pantobligasjon (sikringsobligasjon) pålydende prosjektets samlede kontraktssum, med sikkerhet i eiendommen; herunder senere i samtlige av eiendommens seksjoner/parseller. Obligasjonen vil gis prioritet innenfor rammen av kontraktssummen, men etter eventuelle pantobligasjoner til sikkerhet for selgers byggelån. |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

| | |
|---|---|
| | Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra megler. Obligasjonen tjener som sikkerhet for kjøpers innbetalinger før skjøtet blir tinglyst, som sikkerhet for meglers oppgjør mellom partene samt den til enhver tid utbetalte del av salgssum til selger eller selgers kreditorer. Obligasjonen blir virksom i de tilfeller selger har mottatt oppgjør/- deloppgjør, men ikke kan oppfylle denne kjøpekontrakt.<br><br>Sikringsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og skjøtet er godtatt til tinglysing. |

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

| | |
|---|---|
| | driftskostnadene stipulert til kr. 1 890,- 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 hvor mange ytelser sameiet rekvirerer samt hvilke priser som oppnås. For dem som har parkeringsplass kan det tilkomme ekstra fellesutgift for dette. |
| **8.7** | Selger har anledning til å engasjere forretningsfører for sameiet, for sameiets regning. Slik forretningsføreravtale skal ikke ha lengre bindingstid enn 3 år fra og med etablering av sameiet. |
| **8.8** | Oppstarts kapital på kr. 6.000,- som innbetales til meglers klientkonto skal av megler overføres til en konto som er opprettet for sameiets bruk. Dette for å sikre en tilstrekkelig likviditet i sameiet i oppstartsfasen.<br><br>For dem som erverver parkeringsplass, skal det i tillegg betales oppstarts kapital på kr. 1.000,- pr. parkeringsplass |

| **9** | **FRAMDRIFT OG FULLFØRING AV ARBEIDET** |
|---|---|
| **9.1** | Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026, under forutsetning om byggestart innen 31.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt måned for overtagelse, og 7 dager før, vil man få eksakt dato. Denne samt angitt maksimal byggetid danner grunnlag for dagmulkt.<br><br>Selger skal gi kjøper skriftlig varsel om at forbeholdene er avklart og meddele tidspunktet for byggestart, så snart selger har kunnskap om når byggestart blir. Kjøper kan trekke seg fra denne kjøpekontrakten dersom varsel om byggestart blir senere enn 31.12.2024. Dersom kjøper trekker seg fra avtalen i medhold av dette avsnittet, kan kjøper kreve eventuelle innbetalinger av kjøpesum og renter opptjent på klientkonto, jf. avtalens punkt 2, tilbakebetalt til seg. For øvrig kan ikke kjøper rette noen krav mot selger. |
| **9.2** | Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, jfr. pkt. 8.3, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene. |
| **9.3** | Selger kan innkalle kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere boligen og søke å avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse. |
| **9.4** | Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til boligen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. buofl. § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III.<br><br>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 |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

| **10** | **OVERTAGELSE** |
|---|---|
| **10.1** | Maksimal byggetid er estimert til 700 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.<br><br>Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 3 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid.<br><br>Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.<br><br>Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. |
| **10.2** | Kjøper skal overta boligen og bod samt evt. p-plass(er) ved overtakelsesforretning.<br><br>Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jfr. buofl. § 15.<br><br>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.<br><br>Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jfr. buofl. § 15 tredje ledd.<br><br>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.<br><br>Hvis kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtakelsesforretning, anses boligen som godkjent, dog ihht bestemmelsene i bustadoppføringslova. |
| **10.3** | Ved overtakelsesforretningen skal selger eller den selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

| **11** | **UTFØRELSE AV ARBEIDET, REKLAMASJONER** |
|---|---|
| **11.1** | Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard og i samsvar med vedlagte leveransebeskrivelse. |
| **11.2** | Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av boligen, naturlig slitasje eller skader som kjøper eller kjøpers rettsetterfølger selv har påført boligen / eiendommen. Selgeren er heller ikke ansvarlig for krymping av trevirke eller plater som normalt oppstår i nye bygg og som kan forårsake svinnriss samt sprekker i tapet og maling ved skjøter og |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

| | |
|---|---|
| | 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

| **14** | **SELGERS FORBEHOLD** |
|---|---|
| **14.1** | Selger tar følgende forbehold:<br><br>• 60 % av prosjektets salgsverdi er solgt innen 31.12.2024<br>• Alle offentlige godkjenninger foreligger innen 31.12.2024<br>• At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet innen 31.12.2024<br><br>Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.204 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.<br><br>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.<br><br>Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i boligens bruksareal. Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjennelse fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jfr. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer / justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra selger. |
| **14.2** | Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontrakts dokumenter. |

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

| 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:<br><br>• Utføring av arbeidet fra selgers side § 7<br>• Rett til å kreve endringsarbeid og tilleggsarbeid etter nærmere vilkår § 9 og § 42<br>• Garantistillelse etter lovens §§ 12 og 47 og også nærmere omtalt i nærværende kontrakt<br>• Bestemmelser om forsinkelse fra selgers side og regler om kjøpers krav ved forsinkelse.<br>• Herunder mulige rett til å kreve dagmulkt, erstatning, heving og tilbakeholdsrett av kjøpesum. jf. kap.3<br>• 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.<br>• 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.<br><br>Videre er kontraktens begrep «Kjøper» sammenfallende med lovens begrep «forbruker» og kontrakts begrep «*kjøpesum*» sammenfallende med lovens begrep «*vederlag*». |
| **20.3** | Det gjøres oppmerksom på at kjøper kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23 |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

| 22 | **Dato / signering** |
|---|---|
| Kjøper:<br><br>……<br>Aphisayarat Iou Sveen | Selger:<br><br>……<br>Salhusveien 18 AS v. Christer Mæhlum |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

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

***Christer Mæhlum***
*9578-5993-4-1620585* *2024-06-23 13:40:15Z*

bankID

***Aphisayarat Iou Sveen***
*9578-5997-4-1579403* *2024-06-25 06:44:54Z*

## Dokumenter i transaksjonen

| | |
|---|---|
| Kjøpekontrakt - Salhusvegen 18 - B5-302.pdf | *SHA256: 8d50d36a0ecc81e4bfb174f07d8ec6df9d21c4ef1a9633780479698ee4f6784c* |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 33fab5d9-1f11-4320-9b9b-a79da0a09105

Addo Sign

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

# SALGSOPPGAVE

## Lille Gartnerløkken

*«Urbant ved naturen»*

| | | |
|---|---|---|
| | **Fakta** | |
| | **Adresse** | Salhusveien 18, 5131 Nyborg |
| | **Eiendomstype** | Eierleiligheter / Eierseksjoner |
| | **Tomt** | Eiet |
| | **Totalt BRA** | 46 $m^2$ – 163 $m^2$ |
| | **Ansvarlig megler** | Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586 |
| | | |
| | **Vedlegg** | Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene |

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

**Oppdragsansvarlig**

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

Ansvarlig eiendomsmegler:
Eiendomsmegler MNEF: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586
Eiendomsmegler MNEF: Karianne H. Igelkjøn / Tel. 910 01 161

**Oppdragsnummer**

Hovednr.: 194-22-9002
Underoppdrag: 194-22-0147 til 194-22-0228

**Beliggenhet**

Lille Gartnerløkken ligger i et attraktivt boligområde i Åsane, like ved Horisont Storsenter.

Prosjektet ligger solrikt til, hvor de fleste leilighetene har sørvestvendt beliggenhet. Her vil man bo i fine omgivelser med flott natur like ved, samt en umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter.

Fellesområdet vil bli pent opparbeidet med plener, beplantning og sosiale møtepunkter som vil bidra til å skape en trivelig atmosfære.

Bo urbant, men også med en følelse av ro og stillhet i et trivelig nabolag.

**Beskrivelse av nærområde / fasiliteter**

Lille Gartnerløkken ligger med umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Horisont senter ligger bare 20 meter unna, og herunder finner man et stort utvalg av butikker, forskjellige spisesteder, caféer og treningssenteret SATS. Like bortenfor ligger Åsane Storsenter, som i tillegg til varehandel også tilbyr offentlige servicekontor som lege og tannlegetjenester. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane bussterminal, dette er hovedterminalen i Åsane og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransporten. Her kan du velge mellom flere ruter og ekspressbusslinjer til flere destinasjoner i Bergen og områdene rundt. Taxi og leiebil er også mulig å rekvirere fra terminalen.

Området er godt utbygget når det gjelder sosial infrastruktur. Barnehager, grunnskoler i alle aldre, videregående skole samt et bredt og godt idretts -og kulturliv er sentralt plassert her. Et nytt kulturhus, samt Åsane Arena ble ferdigstilt i 2020. Kulturhuset er en samlokalisering med både skole og bibliotek, og Åsane Arena er et idrettsanlegg, bestående av flerbrukshall og fotballstadion.

For øvrig finner man også Skeidar, plantasjen, IKEA og Barnas hus i nærområdet.

For den turglade kan område by på flere fine turmuligheter. Her kan nevnes Rollandsfjellet, Geitanuken, Hjortlandsdalen og ikke minst Veten, som er det høyeste fjellet i Åsane.

**BEBYGGELSEN**

**Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde**

Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye næringsbygg. Det nye nabolaget Gartnerløkken 1-3, sto nylig ferdig og var den siste delen av utbyggingen, vest for Horisont. Videre kan nevnes et helt nytt idrettsanlegg, Åsane Arena, bestående av flerbrukshall og fotballstadion som sto ferdig i 2020.

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

| | |
|---|---|
| | **BRA-i**<br>Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter.<br>**BRA-e**<br>Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l.<br>**BRA-b**<br>Areal av innglasset balkong tilknyttet boenheten.<br>I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.<br>**TBA**<br>Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.<br>**BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b.<br><br>Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger.<br><br>For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger. |
| | **Byggemåte** |
| | Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi. |
| | **ARKITEKT / ENTREPRISE** |
| | **Arkitekt** |
| | Arkitektgruppen Cubus AS |
| | **Ansvarlig søker** |
| | Arkitektgruppen Cubus AS |
| | **Utbygger** |
| | Salhusveien 18 AS<br>Prosjektsjef: Christer Mæhlum |
| | **Tillatelser** |
| | Det foreligger rammetillatelse datert 27.03.2023. Utbygger har søkt om endringer i denne. Selger tar forbehold om at endringer i ramme- og igangsettingstillatelse, for omsøkt prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leilighetene. |
| | **Innhold** |
| | For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024.Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024 og bygningstegninger.<br>På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke. |
| | **Oppvarming** |
| | Leilighetene oppvarmes med panelovn kompatible med smarthus. Denne tiltenkes plassert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på bad.<br><br>Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i teknisk rom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av |

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

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

| | |
|---|---|
| | **Kommunale avgifter** |
| | Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr<br><br>Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2024 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år<br><br>*Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2 (stipulert forbruk):*<br>Vann: kr. 2 441,-<br>Avløp: kr. 2 651,-<br>Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris<br>Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2024 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,-<br>Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme.<br><br>*Eksempel på bolig med størrelse på 90 m2 (stipulert forbruk):*<br>Vann: kr. 4 393,-<br>Avløp: kr. 4 772,-<br>Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris<br>Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2024 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.<br>Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad. |
| | **Fellesutgifter** |
| | Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader.<br><br>Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse.<br><br>Pliktig medlemskap med Telenor på Tv basispakke og internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: 100Mbit internetthastighet samt en TV og streaming pakke. Total mnd. kost kr. 469,- pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader.<br>Dersom man kjøper parkeringsplass vil det tilkomme en felleskostnad på kr. 300,- pr mnd. Denne sum kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader.<br><br>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.<br>Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet. |

| | |
|---|---|
| | **Tinglyste servitutter / rettigheter** |
| | Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.<br><br>Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.<br><br>2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001<br>Bestemmelse om veg<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen<br>Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.<br>Bestemmelse om gjerde<br>Med flere bestemmelser<br><br>2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 02.02.2001<br>DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 4601 Gnr.: 189 Bnr.: 325<br><br>2022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19<br>DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63<br><br>2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022<br>AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:195<br><br>2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022<br>AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:325<br><br>Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.<br><br>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**<br>Tomten er regulert til bolig-blokkbebyggelse, uteoppoldareal, gatetun, veier med mer. Se plankart for mer detaljer. Eiendommen vil bli søkt utbygget i samsvar med plan, men enkelte bygg kan bli høyere enn beskrevet. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor bygene blir oppført, solforhold, utsikt med mer. |

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

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 92,4 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 7,6 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_4 | Historiske veifar | 1,1 % |

## Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

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

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

## Kommunedelplaner under arbeid

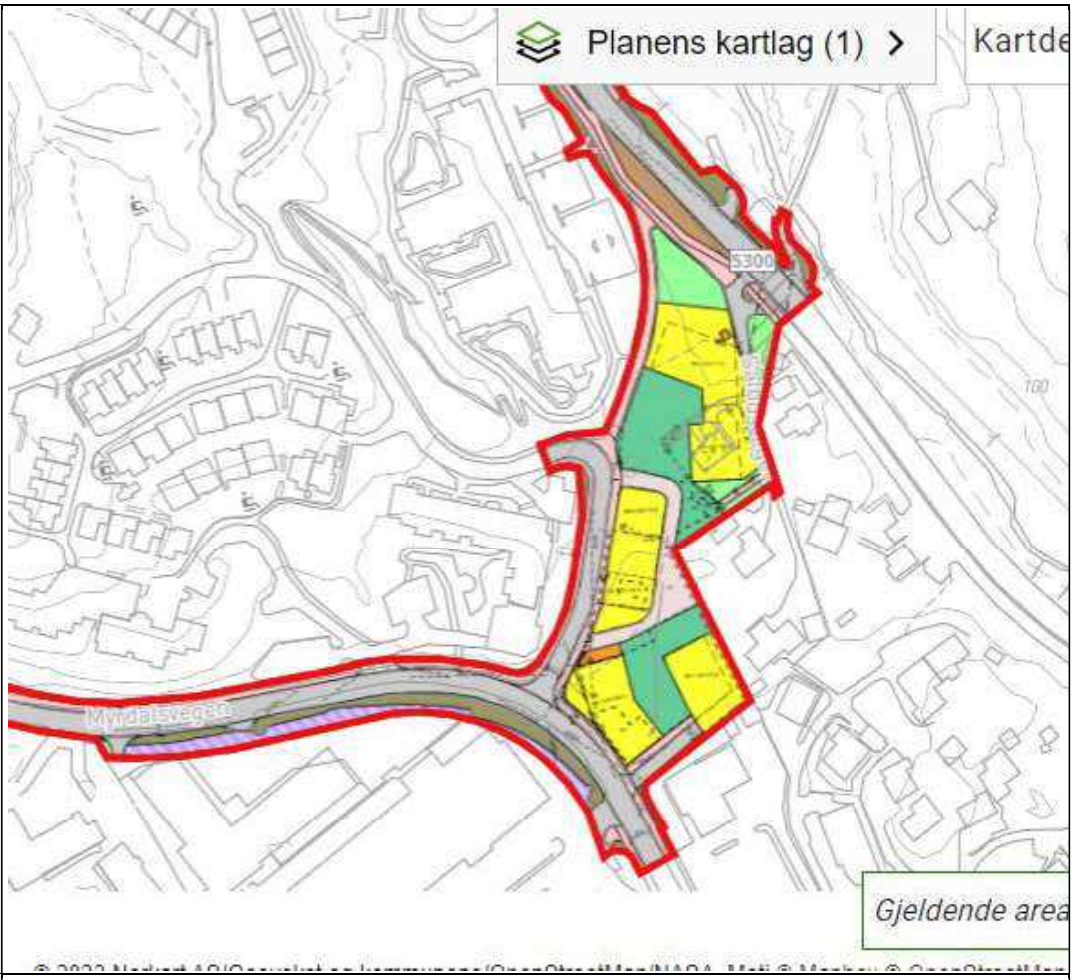
| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 66290000 | 21 | ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER | 202220546 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

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

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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




**ØKONOMI**

**Kjøpesum**

Fast pris – Se vedlagte prisliste

**Omkostninger**

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

**Oppgjør**

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

| | |
|---|---|
| | Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:<br>7-14 dager etter kontrakts underskrift: 10 % av kjøpesum, forutsatt at det er stillet § 12 garanti<br>Før overtagelse: 90 % av kjøpesum<br><br>Dersom du kjøper som AS, vil innbetaling av forskudd være 20%.<br><br>Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen 6. mnd. etter de siste arbeidene på hus og tomt er ferdigstilt. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende. I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet.<br><br>Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse. |
| | **Finansiering** |
| | Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette. |
| | **Formuesverdi** |
| | Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2022 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av boligverdien (100 prosent for sekundærboliger).<br><br>Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen. |
| | **Forsikring** |
| | Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp. |
| | **Energiattest** |
| | Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse. |
| | **Garantistillelse** |
| | Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12.<br>Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud.<br>Hvis selger har tatt forbehold, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter.<br><br>Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.<br>For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12. |

| | |
|---|---|
| | Innbetalingen av depositumet på 10% til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti.<br><br>Kjøpers delbetaling 7-14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank).<br><br>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.<br><br>Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører.<br><br>Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024 og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis.<br><br>Det taes forbehold om feil eller endringer i prislisten. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten.<br><br>Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.<br><br>Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene<br><br>Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre. |

| | |
|---|---|
| | Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres.<br><br>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.<br><br>Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.<br><br>Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024.<br><br>Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. |
| | **Særskilte vilkår / forbehold** |
| | Selger tar følgende forbehold:<br>• 60 % av prosjektets salgsverdi er solgt innen 31.12.2024 (Samtlige salgstrinn)<br>• Alle offentlige godkjenninger foreligger innen 31.12.2024<br>• At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet innen 31.12.2024<br><br>Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2024 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er søkt om endring i rammesøknad. Det tas derfor forbehold om kommunens godkjenning av øverste etasje på bygg 1, der det er søkt om å bygge to leiligheter ( 501 og 502). Det er også søkt om å slå sammen bygg 4 og 5, der boligene 104, 204 og 304 er forbeholdt at endringer i rammesøknad blir godkjent. Dersom du kjøper bolig i bygg 4 må man frem til godkjent rammesøknad foreligger basere seg på at leiligheten kanskje ikke blir slik den fremstår i dag. I et slik tilfelle vil du som kjøper få muligheten til å trekke deg fra kjøpet. Ta kontakt med megler ved spørsmål.<br><br>Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. |
| | **Tilvalg / endringer** |
| | Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger.<br>Kontaktperson hos Lille Gartnerløkken: Christer Mæhlum<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på at utbygger tilbyr i dette prosjekt stilpakker – interiør. Levering av stilpakker utover standard -leveranse er kostnadsutløsende. Konferer gjerne eiendomsmegler for pris. |

| | |
|---|---|
| | Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9.<br><br>Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret.<br><br>Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper må påregne av utbyggers leverandører har påslag på sine tjenester om endringer/tilvalg.<br><br>Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.<br><br>Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger. |
| | **Fremdriftsplan og ferdigstillelse** |
| | Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026, under forutsetning om byggestart innen 31.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 4 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlag for dagmulkt.<br><br>Selger skal gi kjøper skriftlig varsel om at forbeholdene er avklart og meddele tidspunktet for byggestart, så snart selger har kunnskap om når byggestart blir. Kjøper kan trekke seg fra denne kjøpekontrakten dersom varsel om byggestart blir senere enn 31.12.2024. Dersom kjøper trekker seg fra avtalen i medhold av dette avsnittet, kan kjøper kreve eventuelle innbetalinger av kjøpesum og renter opptjent på klientkonto, jf. avtalens punkt 2, tilbakebetalt til seg. For øvrig kan ikke kjøper rette noen krav mot selger.<br><br>Maksimal byggetid er estimert til 700 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.<br><br>Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 4 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid<br><br>Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.<br><br>Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. |

| | |
|---|---|
| | Ved overtagelse av boligen, anses også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon mv.) som overtatt.<br><br>Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen. |
| | **ØVRIGE KJØPSFORHOLD** |
| | **Lov om hvitvasking** |
| | Hvitvasking<br>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.<br><br>Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. |
| | **Personopplysninger** |
| | Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no. |
| | **Rett til fritt å velge megler** |
| | Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3). |
| | **Eierskifteforsikring** |
| | Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt. |
| | **Budgivning** |
| | Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.<br><br>Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no. |

| | |
|---|---|
| | **Sentrale lover / kontrakt** |
| | Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.<br><br>Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt.<br><br>Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.<br><br>Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Selger/utbygger forutsetter at samtlige resalg i prosjektet skal foretaes av Privatmegleren, som opprinnelig har solgt prosjektet. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.<br><br>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.<br><br>Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene. |
| | **Bilag** |
| | • Prisliste<br>• Situasjonsplan<br>• Leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 20.05.2024<br>• Utkast til vedtekter Sameiet Lille Gartnerløkken<br>• Forslag til sameiebudsjett<br>• Kjøpstilbud<br><br>Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg. |




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

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

**FORSLAG TIL BUDSJETT**
**Spesifikasjon til budsjett**

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

**Sum inntekter for sameiet**

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

| | |
|---|---|
| | **Sum** |

| | | |
|---|---|---|
| **5** | **Avsetninger** | |
| | **Avsetning til fremtidig vedlikehold** | |
| | **Annet** | |
| | **Sum** | |

| |
|---|
| **SUM kostnader** |
| **Overskudd for sameiet - oppbygging av kapital, ut over avsetning til fre** |

**d 80 boliger som kan endre seg)**



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

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

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

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

# VEDTEKTER
## for Sameiet Lille Gartnerløkken

### 1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Lille Gartnerløkken.

### 2. EIERFORHOLD

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

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

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

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

### 3. FORMÅL

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

### 4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

## 5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

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

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

- Kostnader til drift og vedlikehold av andre tekniske systemer.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

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

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

## 7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

## 8. ÅRSMØTET

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

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

### 8.1 Berammelse og innkalling

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

### 8.2 Deltakere

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

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

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

### 8.3 Ledelse og protokoll

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

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

### 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

## 9. STYRET

### 9.1 Styret - oppgaver og myndighet

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

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

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

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

### 9.2 Valg av styre

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

### 9.3 Styremøter

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

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

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

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

### 9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

### 9.5 Representasjon

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

## 10. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

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

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

## 11. REGNSKAP OG REVISJON

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

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

## 12. MISLIGHOLD

### 12.1 Pålegg om salg

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

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

### 12.2 Krav om fravikelse

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

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

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

## 14. SÆRSKILT OM UNDERETASJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

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

For eiendommen: Lille Gartnerløkken | Salhusvegen 18

Gnr. 189 Bnr. 356 i Bergen kommune

Oppdragsnummer: 194-22-9002

Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea? ☐ *JA ☐ NEI

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

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

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Eventuelle forbehold:

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

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

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:

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

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

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

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

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

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

| Sted/dato | Budgivers signatur | Budgivers signatur |
|---|---|---|

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 4601 BERGEN Data uthentet: 18.04.2024

Grunneiendom: Gnr: 189 Bnr: 356

---

## Grunnboksinformasjon

## Hjemmelsopplysninger

---

## Rettighetshavere til eiendomsrett

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

## Heftelser

---

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

**2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST**
09.02.2001
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

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

## Grunndata

---

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

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

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

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

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

## Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

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

Dato
16.10.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4423 | 106 | 9.2.2001 | KJØPEKONTRAKT<br>URÅDIGHET<br>VILKÅR I KJØPEKONTRAKT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/4423/106
Uthentet 2023-10-17 11:25


A.S BERGEN TOMTESELSKAP

Doknr. 4423 Tinglyst 09.02.2001 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# KJØPEKONTRAKT

TINGLYST
- 9 FEB 2001
Dagbokn. 4423
BERGEN BYFOGDEMBETE

Mellom A.s Bergen Tomteselskap som selger og

Bergen Nord Eiendom AS

som kjøper er det inngått slik kontrakt:

1. EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

2. KJØPESUM

Kjøpesummen fastsettes slik:

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

Kjøpesummen pr. 31.12.1999 utgjør således kr. 1.332.500,-

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

Kjøpesummen forfaller til betaling pr. 03.11.2000.

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

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

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

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

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

3. OVERDRAGELSE / KONSESJON

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

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

Gebyr ved søknad om konsesjon betales av kjøper.

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

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

4. BYGGEFRISTER

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

5. TILBAKESKJØTING

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

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

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

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

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

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

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

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

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

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

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

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

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

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

10. GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL

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

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

11. TILTREDELSE AV AREALET

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

12. DIVERSE

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

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

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

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

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

Bergen, den 06.09.2000

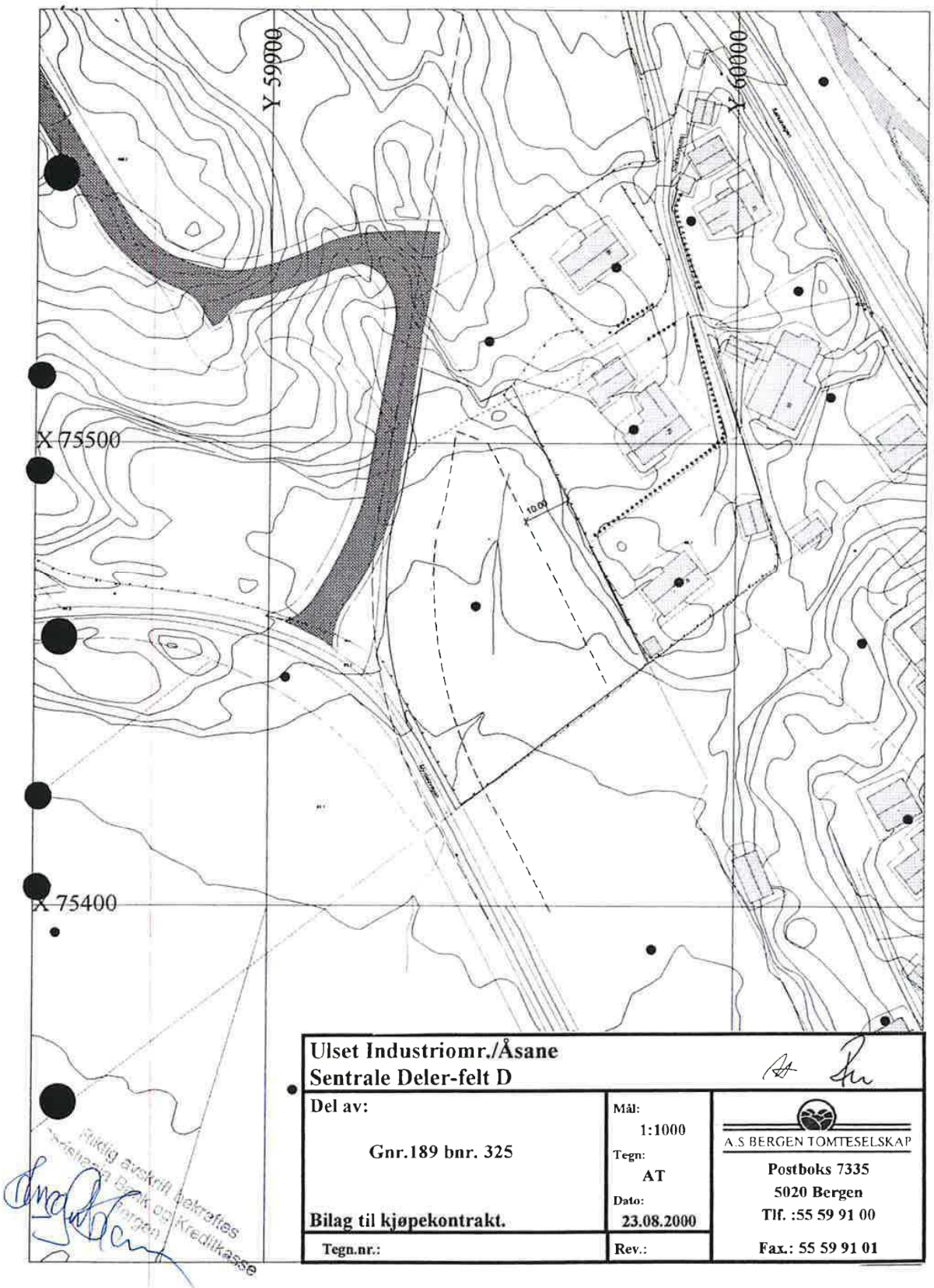
A.s Bergen Tomteselskap

Bergen Nord Eiendom AS

ref.: 215-0800.wrk

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

Riktig avskrift bekreftes
Christiania Bank og Kreditkasse
Bergen




Riktig avskrift bekreftes
Sparebanken Bank og Kredittkasse
Bergen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

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

Dato
16.10.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

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

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

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

Eirik Fuglum

Henning Trangerud

Doknr: 564645 Tinglyst: 30.05.2017
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Vegard Thunes Jørgensen
Advokatfullmektig

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

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

Dato
16.10.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/3718/106
Uthentet 2023-10-17 11:25


BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Saksnr. 200028661/4

TINGLYST
- 2 FEB 2001
3718
Dagbok nr.
BERGEN BYFOGDEMBETE

# MÅLEBREV

over

**Gnr. 189 , bnr. 356 i Bergen.**

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

**Gnr. 189 bnr. 325 i Bergen.**

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Industri/ bergverk.

Referansekoordinater for eiendommen: X = 75468 Y = 59954

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

Areal: 3247 m²

Forretningen ble rekvirert den 21.12.2000 av AS Bergen Tomteselskap.

Bestyrer ved forretningen var Sølvi Morvik.

OPPMÅLINGSAVDELINGEN, 19.01.2001

Arild Myklebust

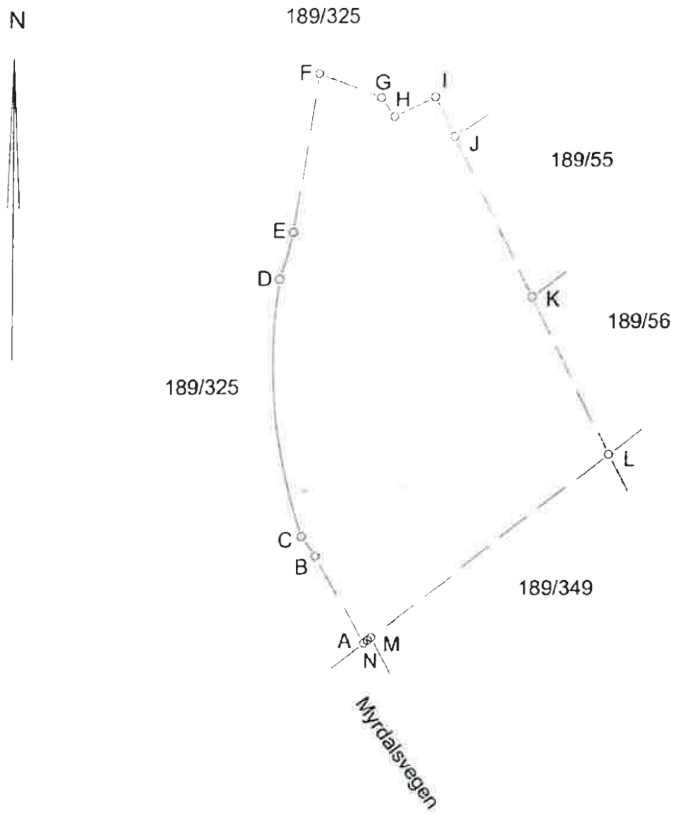
Sølvi Morvik

Tinglysingsdata:

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

# GNR 189 BNR 356 I BERGEN

M = 1:1000




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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

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

Dato
16.10.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613 680 259
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

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

## Avgivereiendom(mer)

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

## Mottakereiendom(mer)

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

## Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1249467 Tinglyst: 03.11.2022 STATENS KARTVERK



Kartverket

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

# Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

## 1. Matrikkelenheten

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

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

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

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

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

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

## 2. Kjøpesum

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

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

## 3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi
kr 1 059 250 –

Ditt kopi bekr...

STATENS KARTVERK

**Underskrifter og bekreftelser på neste side**

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

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

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares

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

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

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

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

**5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten**

| Dato | Sted | |
|---|---|---|
| 26.10.22 | BERGEN | |
| Fødselsnr./org.nr. | Grunneiers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| 96433853 | | KARL ERIK BERNT |

Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

BERGEN KOMMUNE
ETAT FOR BYGG OG EIENDOM

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

| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| Adresse | |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |

Rett kopi bekreftes

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYBYGG
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

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

Dato
16.10.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613 680 295
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

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

## Avgivereiendom(mer)

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

## Mottakereiendom(mer)

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

## Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1249494 Tinglyst: 03.11.2022 STATENS KARTVERK



Kartverket

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

# Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

## 1. Matrikkelenheten

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

Oppgi arealet/volumets størrelse i $m^2/m^3$
2857,8 $m^2$

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

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

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

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

## 2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet
kr 16 167 500 –

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

## 3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi
kr 16 167 500 –

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Underskrifter og bekreftelser på neste side

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

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

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

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

**5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten**

| Dato | Sted | |
|---|---|---|
| 26.10.22 | BERGEN | |
| **Fødselsnr./org.nr.** | **Grunneiers underskrift** | **Gjentas med blokkbokstaver** |
| 964 338 531 | [signature] | KARL ERIK BERNT |

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

BERGEN KOMMUNE
ETAT FOR BYGG OG EIENDOM

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

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

Rett kopi bekr...

STATENS KARTVERK

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

| Dato | Mottakende grunneiers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| 12.10.22 | [signature] | MIKAEL GRINDE SKOVRUP<br>SALHUSVEIEN 18 AS<br>ORGNR. 917 206 376 |

# Leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken

**Informasjon om prosjektet.**
*Denne leveransebeskrivelse gjelder for Lille Gartnerløkken.*

## Generelt

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

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

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

Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

## Konstruksjon og fasade

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

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

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

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

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

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

## Innvendige overflater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Kjøkken:

Kjøkken leveres av Evi Studio.

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

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

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

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

LILLE GARTNER LØKKEN

## Bad og utstyr

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

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

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

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

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

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

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

axer

## Garderobe

Det leveres ikke garderobe som standard.

## Boder – plassering og størrelser

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

## Tekniske anlegg

**Sanitær**

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

**Ventilasjon**

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

**Varmeanlegg**

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

**Sprinkling/slokkeanlegg**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LILLE GARTNER LØKKEN

## Fellesarealer

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

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

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

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

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

**Sykkelparkering**
Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering.

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

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

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

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

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

axer

LILLE GARTNER LØKKEN

## Tilvalgsmuligheter

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

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

## Forbehold

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

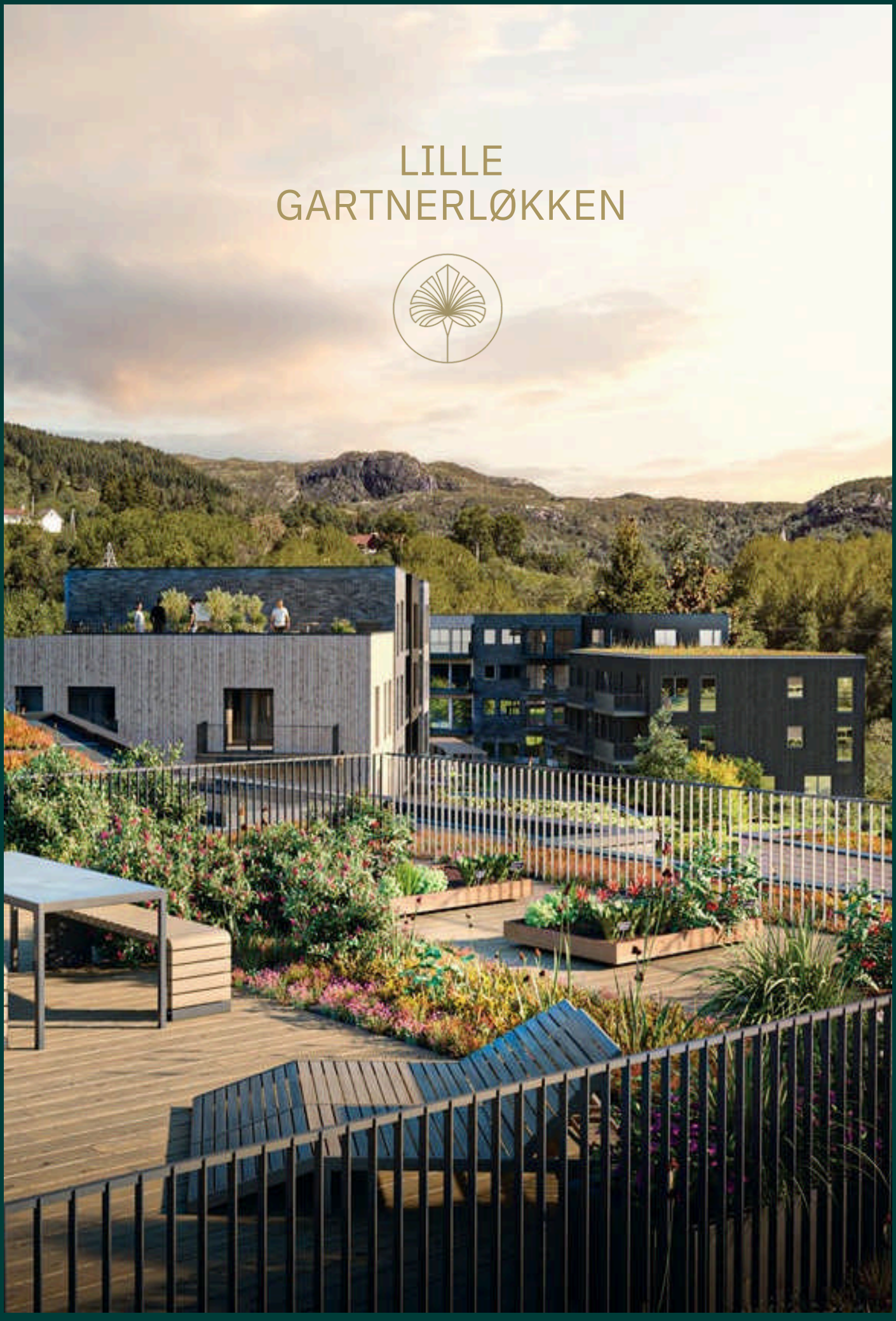
Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriellet vil vise forhold som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, herunder møblering, kjøkkenløsninger, garderobeløsninger, fargevalg, dør- og vindusform, samt bygningsmessige detaljer som bl.a. fasadedetaljer, detaljer i fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser,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

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

Bergen 20.05.2024

axer

# LILLE GARTNERLØKKEN



HER BOR DU ROLIG, MEN IKKE PÅ LANDET.
DU FÅR ALT DU TRENGER TIL DAGENS GJØREMÅL
I UMIDDELBAR NÆRHET. HORISONT KJØPESENTER
MED SINE 73 BUTIKKER OG SPISESTEDER LIGGER
BOKSTAVELIG TALT ET STEINKAST UNNA.

LILLE GARTNERLØKKEN


| | |
|---|---|
| OM PROSJEKTET | 4 |
| BELIGGENHET | 6 |
| OM INTERIØRARKITEKTEN | 8 |
| STILPAKKER INTERIØR | 10 |
| BILDER EKSTERIØR | 38 |
| LEVERANSEBESKRIVELSE | 40 |
| PLANTEGNINGER | 46 |

# ET NYTT NABOLAG

Lille Gartnerløkken blir et nytt boligområde bestående av 5 lavblokker i elegant arkitektonisk utforming. Fellesarealene i mellom leilighetene vil bestå av opparbeidede grøntområder.

Leilighetene varierer i både type og størrelse som bidrar til et godt naboskap. Blant boligene som skal bygges finner du smarte familie-boliger over to plan med markterrasser. Det vil også bli bygget mindre leiligheter som er perfekt for førstegangskjøperen, i tillegg til større leiligheter for deg som ønsker god plass - men er ferdig med å bruke tiden din på vedlikehold

# UMIDDELBAR NÆRHET

I Lille Gartnerløkken bor du rolig, men ikke på landet. Du får alt du trenger til dagens gjøremål like i nærheten. Horisont kjøpesenter med sine 73 butikker og spisesteder ligger bokstavelig talt et steinkast unna.

Her finner du blant annet dagligvare, apotek, kafé, spisesteder og et stort utvalg butikker. Åsane sentrum er et hyggelig område du vil få stor glede av. Barnehage og skole ligger også like ved, det samme gjelder treningssenter og idrettstadion.

# FOR DEN AKTIVE

Åsane arena og områdene rundt kan by på det meste en aktivitets-lysten kan tenke seg. Arenaen er en av landets største på hele 32 000 kvadratmeter. Blant områdene i hallen kan det nevnes klatrevegg, fotballstadion, sandhall til sandvolleyball, ishall, håndballbaner, squashall, curlingbaner, turnhall og kampsportsenter. I tillegg til utendørsanlegg og cafeer så finner du nesten noe for enhver smak.



SOVEROM
1 - 4



KVADRATMETER BRA-I
38 - 157



INNFLYTTING ANTATT
4. KVARTAL 2026



KJØPESENTER
100 METER



TURSTIER
5 MIN GANGE



KOLLEKTIVT
150 METER



BERGEN SENTRUM
15 MIN

# PRAKTISK BELIGGENHET

I Lille Gartnerløkken får du det meste. Du bor både urbant og sentralt, i tillegg til naturskjønt og grønt.

Åsane sentrum ligger en knapp mil nord for Bergen sentrum. Her finner du enkle og gode transportmuligheter uansett hvor du vil dra.

Det tar kun 15 minutter til sentrum, enten du benytter egen bil eller buss. Kollektivtilbudet er allerede godt, og bedre skal det bli! Etterhvert vil bybanen ta deg til sentrum, og bybanestoppet blir nesten utenfor døren.

# RETT INN I NATUREN

Trives du bedre med tursko enn tøfler på beina? Veien er kort til vakker vestlandsnatur. Store deler av Åsane består av fjell og skog, med mange turmuligheter i kort avstand til Lille Gartnerløkken. Den Bergenske-Trondhjemske postvei ble påbegynt på 1700-tallet for å sikre trygg transport av viktige brev og de best bevarte delene av denne smale, svingete ruten finner du i Åsane.

Vil du ha mer action, finner du også motorsportsenter, travpark og en nihulls golfbane i naturskjønne omgivelser i Åsane.

LILLE GARTNERLØKKEN

# 8 - 9

INTERIØRARKITEKTENE

# OM MONN INTERIOR ARCHITECTS



*ANIA* *CAROLINE* *BIRGITTE*

## OM MONN

Monn er et ledende, fullservice interiørarkitektkontor med base i Oslo. Fagfeltet vårt er bredt og dekker private boliger, boligutvikling, kontor, hotell, restaurant, kjøpesenter, helse/omsorg og underholdningsarenaer.

Et rom defineres av opplevelsen du får av å være der. Ambisjonen vår er alltid å bygge bro mellom de ulike områdene vi arbeider med. På den måten skaper vi nye og innovative opplevelser for brukerne av lokalene vi utvikler. Monn skaper inspirerende og minneverdige inntrykk. Fra innsiden og ut.

Teamet vårt består av interiørarkitektene Ania Pawlowska og Caroline Rosberg samt prosjektleder/ interiørarkitekt MNIL Birgitte Breimo. Vi har hatt ansvar for konsept og design i Lille Gartnerløkken.

Sammen har vi tegnet planløsninger som gjør at boligene kommer til å fungere godt i et hektisk hverdagsliv. Vi har også utviklet de fire ulike stilene du kan velge mellom.

## MONN + LILLE GARTNERLØKKEN

Iarbeidetmed prosjekter for private boligeiere får vi god innsikt i folks smak og ønsker. Vi vet hvordan ulike kundegrupper lever, og hva de prioriterer ved oppussing av boligene sine. Når vi jobber med hotell, er vi spesielt opptatt av å skape en atmosfære som gir de besøkende gode minner og lyst til å komme tilbake.

I prosjekter som Lille Gartnerløkken har vi disse erfaringene med oss inn i arbeidet. Målet er å gi kjøperne gode boliger og flotte omgivelser som de vil trives i.

LILLE GARTNERLØKKEN

# 10 - 35

STILPAKKE INTERIØR

# STILPAKKER INTERIØR

## OM PROSJEKTET

Leilighetene i Lille Gartnerløkken er designet for ulike kjøpergrupper. Boligene er attraktive for småbarnsfamilier og unge voksne, men også for erfarne boligkjøpere som ønsker å bytte eneboligen ut med en lettstelt leilighet.

Hjemme er alltid best. Det er der du bor, der du oppbevarer alt du er glad i og der de fleste av oss tilbringer meste-parten av tiden sin. Som boligeier ønsker du naturligvis at hjemmet ditt skal gjenspeile personligheten og smaken din. Vi gjør vårt ytterste for å gi deg et godt utgangspunkt.

For Lille Gartnerløkken har vi derfor designet fire interiørpakker tilpasset forskjellige smakssvarianter. Du kan velge stil og skape din egen opplevelse uten å bruke tid og krefter på mange ulike tilvalg. Vi håper du finner en stilpakke som du føler at du kan flytte rett inn i.

Som hovedleveranse er Salvie valgt, som er en flott, tidløs stilpakke. Du vil få mulighet til å velge de 3 andre stilpakkene Elvesten, Strå eller Staude mot et pristillegg. Pris og informasjon om interiørpakkene vil bli tilgjengelige i tilvalgsportalen når denne åpner. Ta gjerne også kontakt med megler ved spørsmål til pakkene.

Alle detaljer er satt sammen av interiørarkitekt, slik at hver stil har et helhetlig og skreddersydd preg. Du slipper å tenke på hvilket dørhåndtak eller hvilket listverk som passer til din stil.

# STANDARD STILPAKKE INTERIØR

# SALVIE

# SALVIE










## SALVIE

Salvieernøytral og passer for deg som liker en rolig atmosfære uten for mye farge. Delikate, svale grønntoner kombinert med varme gråtoner, og lyst treverk gir et gjennomført harmonisk preg. Velger du Salvie, får du en lys, frisk og nordisk stil.

Kjøkken og oppholdsrom er holdt i en lun varmgrå farge som gir særpreg uten at det blir vrient å få dine egne ting til å passe inn. Kjøkkeninnredningen går ton-i-ton med veggen og blir derfor ikke for dominerende i oppholds-rommet.

I entreen og på soverommet har vi tillatt oss litt mer farge. Dette er rom vi oppholder oss mindre i, og de kan derfor fargesettes noe mer enn oppholdsrommet.

Bonusen er at du kan få et gløtt av svalt grønt i oppholdsrommet gjennom en åpen dør.

På badet har vi valgt en lettere grønntone kombinert med varmgrå fliser som gir en lys og delikat atmosfære.

## SLIK KAN DU FORSTERKE STILEN

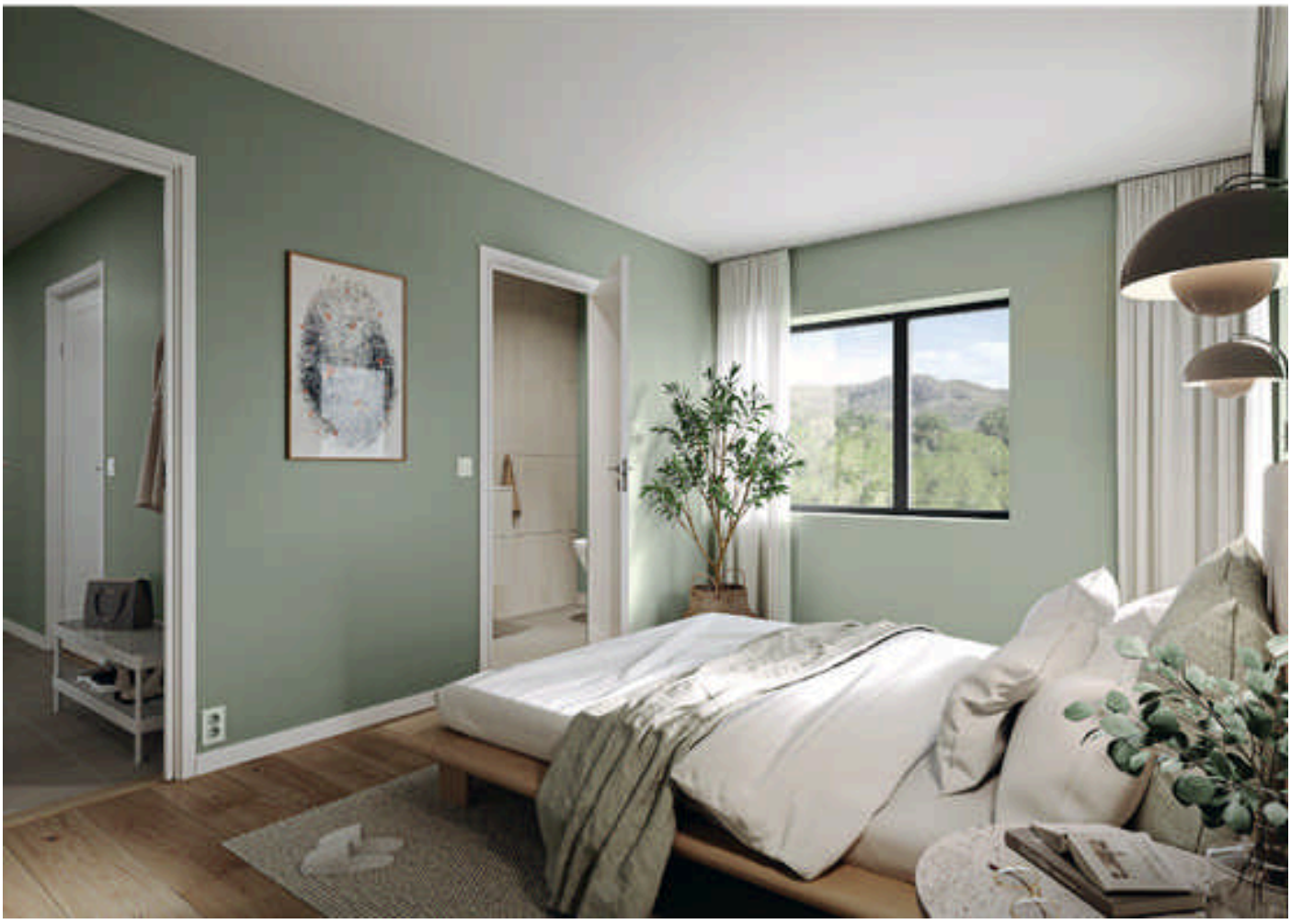
Fargene som erbenyttet i Salvie er valgtut for å passe til flere forskjellige fargepaletter og tresorter. Dersom du vil fullføre stilen uten å bryte den, passer det godt med møbler i tre og hvitt, samt tekstiler i det grønne eller i lin og lyse sandfarger.

Ønsker du mer kontrast, kan du bruke blåtoner, dypere jordfarger eller fersken- og rustfarger i detaljene på møbler og dekor.











# STILPAKKE INTERIØR

# ELVESTEN

# ELVESTEN










## ELVESTEN

Elvestener lun og kontrastfylt. Her er det brukt mye treverk som understreker den varme fargepaletten basert på jordfarger med en frekk snert. Sorte detaljer strammer opp stilen og gjør den mer moderne. Velger du Elvesten får du en myk, nordisk palett med elegant dybde.

Oppholdsrommet er holdt i beige. Kjøkkenet får spille en hovedrolle med Fronter i fargen Elegant Oak.

Entreen har en litt mørkere beigetone, og på soverommet gjenbrukes fargen fra kjøkkenet. Som veggfarge skaper den en luksuriøs og behagelig stemning og får soverommet til å minne om et hotellrom.

På badet er veggfargen fra oppholdsrommet kombinert med varmgrå fliser og mørke armaturer. Gjenbruk av farger sørger for et helhetlig preg og gir paletten dybde.

## SLIK KAN DU FORSTERKE STILEN

Fargenesom er benyttet i Elvesten erenkle å kombinere med andre, selv om de angir en klar retning mot jordtoner og lys eik. Dersom du vil videreføre stilen, kan du velge møbler i eik og sort, samt beige og gråbrune tekstiler.

Kjøkkenfronter kan byttes ut med underskap i en mørkere grå front som illustrert i bildet.

Ønsker du litt mer kontrast, passer dempede grønntoner godt.











# STILPAKKE INTERIØR

# STRÅ

# STRÅ










## STRÅ

Denneløsningen har en gyllen og sprek fargepalett der gultoner er kombinert med kjølige turkise toner og et lyst tregulv. Hvitt er brukt som kontrast for å skape den friske atmosfæren bare hvitt kan gi. Stilen er delikat og ungdommelig, og Strå passer for deg som er fargeglad.

Oppholdsrommet er malt i en beigetone som går mot det gule. Kjøkkenet fremheves ved at frisk turkis bryter mot den gylne veggfargen. Mørk benkeplate og mørke armaturer gir riktig dybde i det ellers lyse interiøret.

I entreen og soverommet benytter vi en litt mørkere gultone som kompletterer det gylne uttrykket. På badet gjenbrukes stilen fra kjøkkenfrontene. Som veggfarge innbyr denne til en frisk og delikat atmosfære på soverommet. Ved å gjenbruke farger skapes god kontakt mellom rommene og leiligheten virker større.

## SLIK KAN DU FORSTERKE STILEN

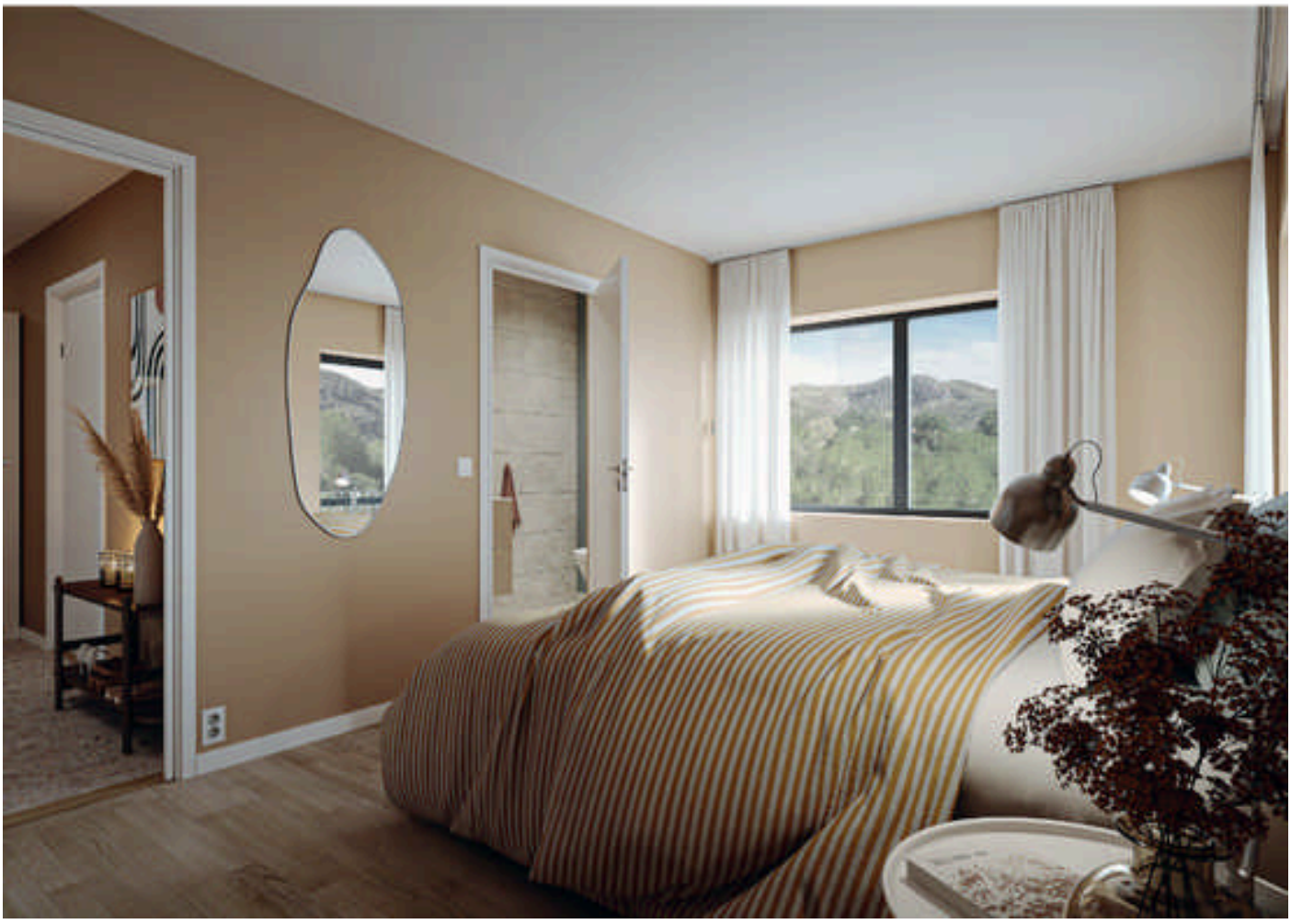
Fargene i Strå ersæregne og toneangivende, men paletten tåler likevel flere fargesterke elementer. Dersom du vil utvikle stilen, kan du velge møbler i eik og hvitt, rotting eller stoler med flettet sjøgress. Du kan trygt bruke tekstiler i hvitt og gule fargetoner eller gjenta den turkise tonen fra kjøkken og bad i f.eks gardiner eller puter.

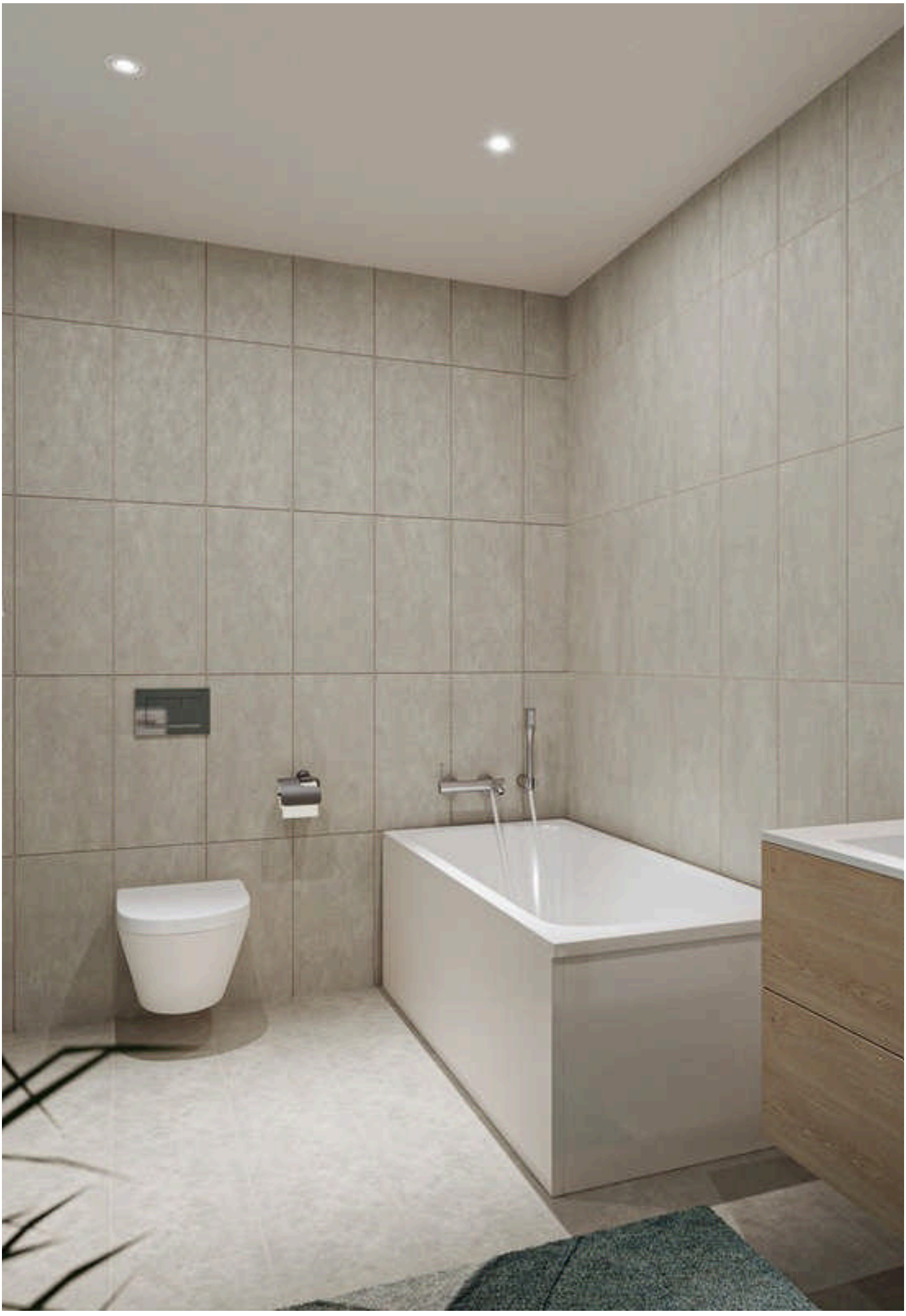
Ønsker du mer kontrast, kan du fylle på med blåtoner, grønntoner eller en frekk rødfarge i detaljer på dekor og møbler. Grafiske mønstre i tepper eller bilder på veggene kan også skape en effektfull og leken tvist.









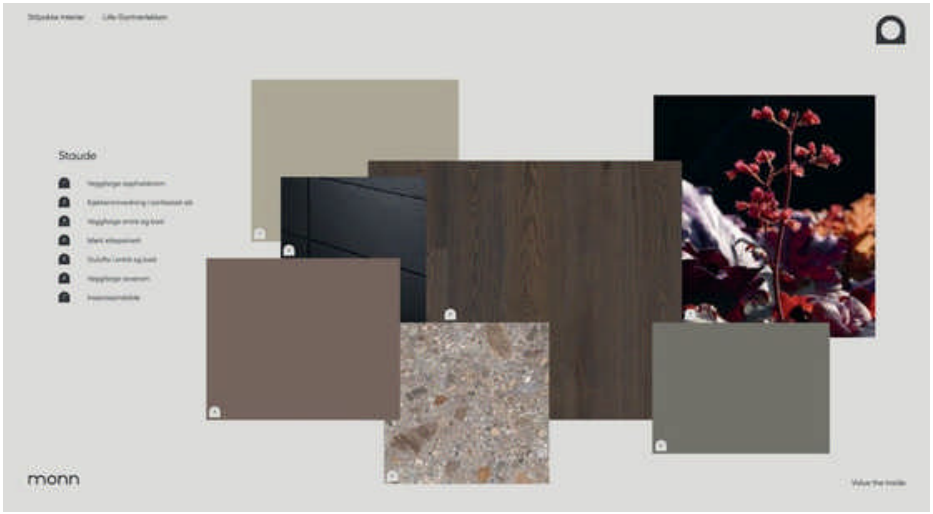


# STILPAKKE INTERIØR

# STAUDE

# STAUDE










## STAUDE

Staude har et sofistikert og modent preg der mørke tregulv samspiller med varme jordtoner og sorte kontraster. Innslag av dyp grønn og detaljer i roségull gir perfekt balanse mellom et maskulint og et feminint uttrykk. Staude er myntet på deg som liker en varm og elegant stil.

Oppholdsrommet er holdt i en beigetone som går mot det gulgrønne. Kjøkkenet fungerer som et smykke i rommet. Den sortbeisete trestrukturen kombinert med mørk benkeplate og armaturer i roségull gir et eksklusivt møbelpreg.

I entreen og på badet går en varm brunrosa tone hånd i hånd med særpreget flis, mens soverommet har en dyp grågrønn tone som skaper en rolig atmosfære. Fargene i disse rommene spiller opp en kontrast til oppholdsrommet og sørger for spennende fargegløtt gjennom åpne dører.

Staude har en harmonisk fargepalett med spennende motsetninger. Ved sin frodighet skaper den helhet og en følelse av særpreg.

## SLIK KAN DU FORSTERKE STILEN

Fargene i Staude er særegneog toneangivende og fungerer spesielt godt sammen med varme jordtoner. Dersom du vil ha en gjennomført stil, passer det med møbler i mahogni, mørk eik og sort, samt tekstiler i velur og lær i brunt og sort.

Du kan gjøre uttrykket lettere ved å sette til grønne farge-toner, gardiner i lin eller florlette lyse naturmaterialer. Friske grønne planter vil komme godt frem mot de dempede veggfargene.











# FELLESAREALER



## FELLESAREALER

Monnserboligprosjektets fellesarealer skal også være et sted der du føler deg hjemme.

Det du opplever på vei mot huset skal reflekteres i møtet med inngangsparti og trapperom.

Fellesarealene i Lille Gartnerløkken er derfor utformet slik at de blir en naturlig del av helheten når det gjelder farger, materialitet og kontraster.

Det er viktig at fellesarealene tåler den slitasjen de vanligvis utsettes for. De skal være like fine etter noen år i bruk. I Lille Gartnerløkken er det derfor valgt solide kvalitetsmaterialer med god holdbarhet og enkelt vedlikehold.

## UTVENDIG ER BYGGENE VARIERTE I TEKSTUR

Utvendig er byggene varierte i teksturog farge,og vi ønsker at innsiden skal ha den samme variasjonen.

For inngangspartiene er det derfor valgt tre ulike fargekonsepter i blåtoner, grønntoner og gultoner. Hovedelementer som fliser, treverk og detaljer går likevel igjen, slik at vi ikke mister helheten.

I alle de tre variantene legges en praktisk sandfarget gulvflis.

LILLE GARTNERLØKKEN

# 38 - 39





LILLE GARTNERLØKKEN

# 40 - 45

LEVERANSEBESKRIVELSE

# INFORMASJON OM PROSJEKTET

## GENERELT

LilleGartnerløkken vil totalt bestå av 1 byggetrinn med 75 planlagte boliger, samt underjordisk parkeringsgarasje og fellesanlegg med trapper, korridorer, heis, boder, sykkelparkering, tekniske rom.

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

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

Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

## KONSTRUKSJON OG FASADE

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

## UTVENDIG TAK

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

## BALKONGER OG TERRASSER

Balkongene utføres i betong ogklargjort for eventuelt mulighet for montering av flis (tilvalg). Terrasser i terreng leveres med tredekke. Leiligheter med tilhørende uteplass på bakkeplan vil også leveres med sådd gress der det er satt av plass til dette iht. salgstegning.

Balkongrekkverk leveres hovedsakelig som spilerekkverk, unntak vil være der det oppstår krav til støyreduksjon her leveres glassfelt mellom rekkverksstolper.

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

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

## VINDUER

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

# INNVENDIGE OVERFLATER

### INNVENDIGE VEGGER

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

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

### GULV

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

### VEGGER

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

### HIMLING

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

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

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

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

### GERIKTER

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

### HOVEDINNGANGSDØR BOLIG

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

### INNVENDIG DØRER

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

# KJØKKEN

Kjøkken leveres av Designa.

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

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

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

stekeovn, integrert kombi kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Merke Siemems eller tilsvarende.

## BAD OG UTSTYR

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

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

### FLISLAGTE VEGGER

Flismattgråstørrelse30x60cm.

### GULV

Flismatt grå 30x30cm og 10x10cm i dusjsone.

### VEGGER UTEN FLIS

Slettvegg med våtromsbehandling i farge «7628 Treasure» eller tilsvarende, med mindre annen stilpakke er valgt.

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

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

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

## GARDEROBE

Det leveres ikke garderobe som standard.

## BODER – PLASSERING OG STØRRELSER

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

## TEKNISKE ANLEGG

### SANITÆR

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

### VENTILASJON

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

### VARMEANLEGG

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

### SPRINKLING/SLOKKEANLEGG

Helebygget, bådefellesarealer ogalle boenheter er sprinklet i henhold til TEK17. Det er synlige sprinklerhoder med rosett i hvit utførelse.

### ELEKTRISK

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

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

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

### TELE/DATA

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

### PORTTELEFON

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

### TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Detekniske anlegg med føringsveierblirikke angitt på salgstegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering og utforming av føringsveier kan endres frem til ferdigstillelse.

## ALTERNATIVE PLANLØSNINGER

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

## PARKERINGSKJELLER

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

## FELLESAREALER

### INNGANGSPARTI

Gulvflislegges medSandfargede fliser i størrelse 30x30 cm.

Himlinger vil i hovedsak ha T-profil 600x600 mm systemhimling eller malt betonghimling. Under trapper, trappevanger og mellom repos leveres malt betonghimling. I boder og bodarealer vil det være støvbundet betong/malt gips. Veggene blir malt, men det kan forekomme områder med detaljer som plater/fliser/treverk eller lignende.

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

### TRAPPER, TRAPPEROM OG GANGER

Flislagtegulvmed sokkelflis.Veggerblirsparklet malt eller synlig betong i farger valgt i samarbeid med arkitekt.

### HEIS

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

### SYKKELPARKERING

Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering.

### AVFALLSHÅNDTERING

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

## UTVENDIGE FELLESAREALER

Fremkommer avutomhusplan.Detvil kunne forekomme endringer eller avvik der tilpasninger blir nødvendig etter detaljprosjektering.

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

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

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

## TILVALGSMULIGHETER

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

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

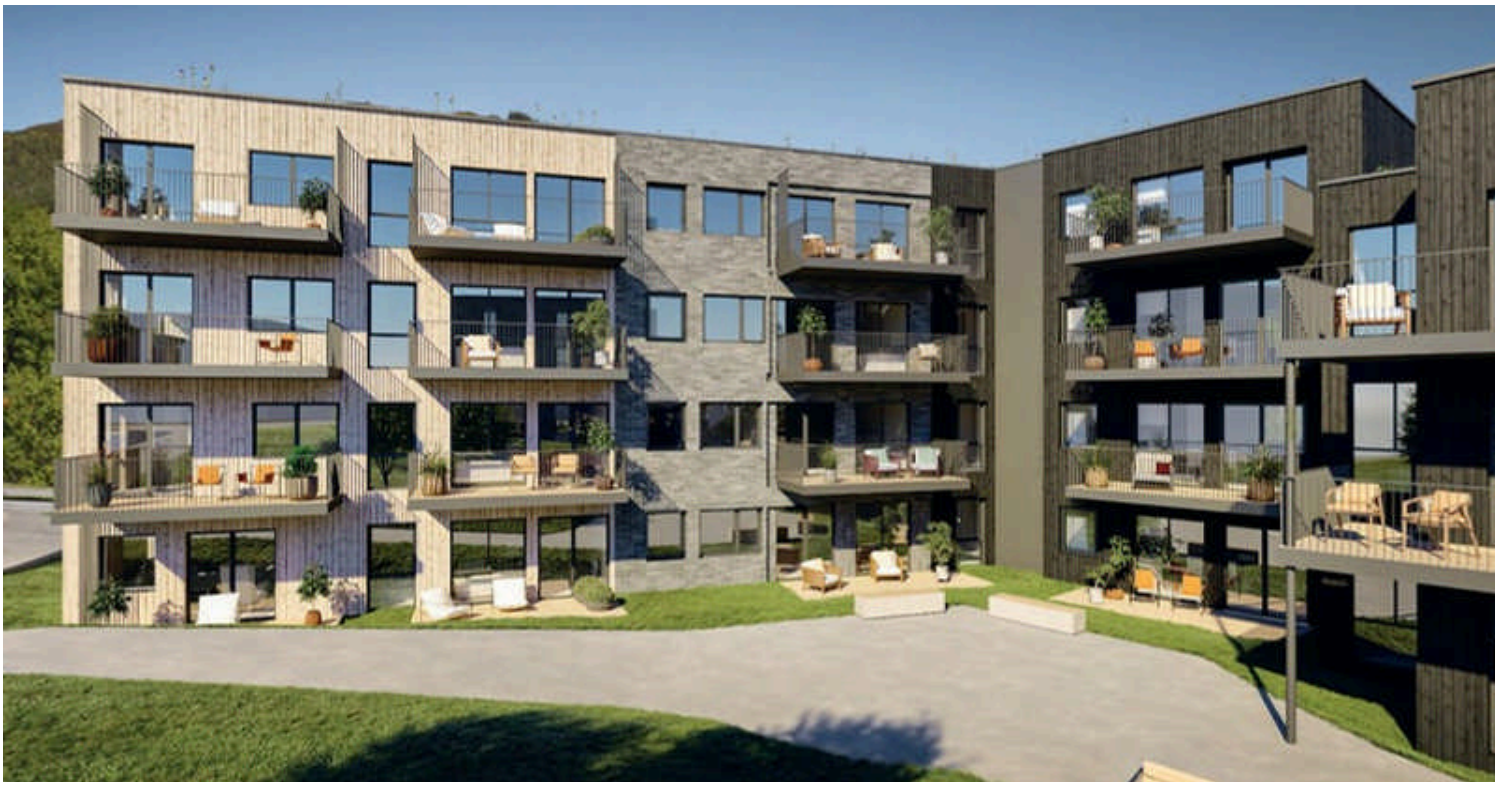
## FORBEHOLD

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

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

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

Bergen 05.02.2025



# NOTATER



OM AXER EIENDOM

VI I AXER BYGGER BOLIGER MED MÅL OM Å FINNE DE BESTE LØSNINGENE. SOM KJØPER AV EN AXERBOLIG KAN DU VÆRE TRYGG PÅ AT DET ER BRUKT TUSENVIS AV TIMER PÅ Å TILPASSE BOLIGEN TIL DEG SOM KJØPER – FORDI DET VI VIL ALLER MEST ER Å LEVERE EN BOLIG DER ALT ER TENKT PÅ! VI ER STOLTE AV Å KUNNE FAGET VÅRT, OG HAR FAKTISK BYGGET OVER 1000 BOLIGER SIDEN 1999.

SAMTIDIG ER MENNESKENE SOM STÅR BAK BOLIGPROSJEKTENE VÅRE ÆRLIGE, ENGASJERTE OG NYTENKENDE – NETTOPP FOR Å FINNE DE BESTE LØSNINGENE FOR DEG SOM BOLIGKJØPER.

VIL DU VITE MER OM OSS?

WWW.AXER.NO

# HVORFOR KJØPE NYTT?

### MANGE FORDELER

En stor fordel vedå kjøpe ny bolig fremfor brukt bolig er den økonomiske forutsigbarheten. Du slipper ville budrunder, og betaler en fast pris som er opplyst på forhånd, og dokumentavgiften er bare en brøkdel av hva den er ved kjøp av brukt bolig.

Du kan dessuten senke skuldrene med tanke på at du kan flytte rett inn uten å måtte bruke ferie, fritid og mer penger på oppussing. Alle hjemmene i Lille Gartnerløkken er av nyeste standard og kvalitet. I en moderne bolig er isolasjonen bedre og dermed blir strømforbruket lavere..

### LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke allesom er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

### FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Vedåkjøpe nytt måbudstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

### BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Vedkjøp avny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, tilgjengelighet for rullestol, flere el-uttak og høyere krav til brannsikkerhet m.m.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg!

Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

### Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

Følelsenvedåflytteinn i din egen, splitternyeboliger trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene.

Du og din nye bolig starter med blanke ark, sammen!

# KONTAKT MEGLER

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER BERGEN




## XIMENA ANDREA SAGENES

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 936 80 586





## KARIANNE HOVDEN IGELKJØN

Eiendomsmegler MNEF / Partner
+ 47 910 01 161

# LILLE GARTNERLØKKEN



# LILLE GARTNER LØKKEN

# NØKKELINFOMASJON



PRIVATMEGLEREN

# SALGSOPPGAVE

## Lille Gartnerløkken

*«Urbant ved naturen»*

| | | |
|---|---|---|
| | **Fakta** | |
| | **Adresse** | Salhusveien 18, 5131 Nyborg |
| | **Eiendomstype** | Eierleiligheter / Eierseksjoner |
| | **Tomt** | Eiet |
| | **Totalt BRA** | 43 $m^2$ – 163 $m^2$ |
| | **Ansvarlig megler** | Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586 |
| | | |
| | **Vedlegg** | Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene |

| | |
|---|---|
| | **Kort om prosjektet** |
| | Velkommen til Lille Gartnerløkken!<br><br>Prosjektet Lille Gartnerløkken, vil bestå av 5 boligblokker med totalt 75 eierleiligheter. De 5 bygningskroppene vil være på henholdsvis 3 - 5 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong.<br><br>Prosjektet, Lille Gartnerløkken, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under bygg 1 og 2 og delvis 3, hvor noen av boligene vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets sørside, på nedsiden av bygg 1 og 2.<br><br>Bygg 1 består av 20 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus.<br>Hoved -inngang fra østsiden av bygget.<br><br>Bygg 2 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra vestsiden av bygget.<br><br>Bygg 3 består av 21 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus.<br>Hovedinngang fra østsiden av bygget.<br><br>Bygg 4 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget.<br><br>Bygg 5 består av 16 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus.<br>Hovedinngang både fra nord og østsiden av bygget.<br><br>Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter og moderne 5 til 6 roms -duplex tilpasset en variert beboersammensetning. Flere av boligene leveres som 3-roms med mulighet for et ekstra soverom, for dem som ønsker det. |
| | **Adresse** |
| | Prosjektnavn: Lille Gartnerløkken<br>Adresse: Salhusvegen 18, 5131 Nyborg |
| | **Betegnelse** |
| | Gnr. 189, bnr. 356 i Bergen kommune.<br><br>Byggene vil bli organisert i et eierseksjonssameie – Sameiet Lille Gartnerløkken<br><br>Utbygger tar forbehold om flere sameier med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet, ut ifra hva som er mest hensiktsmessig.<br><br>Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner. |
| | **Eier / Hjemmelshaver** |
| | Salhusveien 18 AS<br>Prosjektsjef: Christer Mæhlum |
| | **Oppdragsansvarlig** |
| | Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251<br>Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN<br>Ansvarlig eiendomsmegler:<br>Eiendomsmegler MNEF: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586<br>Eiendomsmegler MNEF: Karianne H. Igelkjøn / Tel. 910 01 161 |

| | |
|---|---|
| | **Oppdragsnummer** |
| | Hovednr.: 194-22-9002<br>Underoppdrag: 194-22-0147 til 194-22-0221 |
| | **Beliggenhet** |
| | Lille Gartnerløkken ligger i et attraktivt boligområde i Åsane, like ved Horisont Storsenter.<br><br>Prosjektet ligger solrikt til, hvor de fleste leilighetene har sørvestvendt beliggenhet. Her vil man bo i fine omgivelser med flott natur like ved, samt en umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter.<br><br>Fellesområdet vil bli pent opparbeidet med plener, beplantning og sosiale møtepunkter som vil bidra til å skape en trivelig atmosfære.<br><br>Bo urbant, men også med en følelse av ro og stillhet i et trivelig nabolag. |
| | **Beskrivelse av nærområde / fasiliteter** |
| | Lille Gartnerløkken ligger med umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Horisont senter ligger bare 20 meter unna, og herunder finner man et stort utvalg av butikker, forskjellige spisesteder, caféer og treningssenteret SATS. Like bortenfor ligger Åsane Storsenter, som i tillegg til varehandel også tilbyr offentlige servicekontor som lege og tannlegetjenester. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane bussterminal, dette er hovedterminalen i Åsane og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransporten. Her kan du velge mellom flere ruter og ekspressbusslinjer til flere destinasjoner i Bergen og områdene rundt. Taxi og leiebil er også mulig å rekvirere fra terminalen.<br><br>Området er godt utbygget når det gjelder sosial infrastruktur. Barnehager, grunnskoler i alle aldre, videregående skole samt et bredt og godt idretts -og kulturliv er sentralt plassert her. Et nytt kulturhus, samt Åsane Arena ble ferdigstilt i 2020. Kulturhuset er en samlokalisering med både skole og bibliotek, og Åsane Arena er et idrettsanlegg, bestående av flerbrukshall og fotballstadion.<br><br>For øvrig finner man også Skeidar, plantasjen, IKEA og Barnas hus i nærområdet.<br><br>For den turglade kan område by på flere fine turmuligheter. Her kan nevnes Rollandsfjellet, Geitanuken, Hjortlandsdalen og ikke minst Veten, som er det høyeste fjellet i Åsane. |
| | **BEBYGGELSEN** |
| | **Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde** |
| | Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye næringsbygg. Det nye nabolaget Gartnerløkken 1-3, sto nylig ferdig og var den siste delen av utbyggingen, vest for Horisont. Videre kan nevnes et helt nytt idrettsanlegg, Åsane Arena, bestående av flerbrukshall og fotballstadion som sto ferdig i 2020. |
| | **Bygninger** |
| | **<u>Bygg 1:</u>**<br>1.etasje: 101 – 105<br>2.etasje: 201 – 205<br>3.etasje: 301 – 305<br>4.etasje: 401 – 405<br><br>**<u>Bygg 2:</u>**<br>1.etasje: 101 – 103<br>2.etasje: 201 – 203<br>3.etasje: 301 – 303 |

| | |
|---|---|
| | **Bygg 3:**<br>1.etasje: 101 – 102<br>2.etasje: 201 – 204<br>3.etasje: 301 – 303<br>4.etasje: 401 – 407<br>5.etasje: 501 – 505<br><br>**Bygg 4:**<br>1.etasje: 101 – 103<br>2.etasje: 201 – 203<br>3.etasje: 301 – 303<br><br>**Bygg 5:**<br>1.etasje: 101 – 103<br>2.etasje: 104/201<br>3.etasje: 201/301 – 204/304<br>4.etasje: 301/401 – 304/404<br>5.etasje: 401/501 – 404/504<br><br>Underetasje under bygg 1, 2 og delvis 3: Parkering / Eksterne boder |
| | **Boligtype** |
| | Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie |
| | **Betegnelse / Etasjer** |
| | Prosjektet går over, henholdsvis 3 - 5 hovedplan |
| | **Byggeår** |
| | 2024 - 2027 |
| | **Areal** |
| | BRA fra 43 - 163 $m^2$ jf. vedlagte tegninger<br>BRA-i fra 38 - 157 $m^2$ jf. vedlagte tegninger<br>BRA-e fra 5 - 7 $m^2$ jf. vedlagte tegninger<br>BRA-b fra 9 - 13 $m^2$ jf. vedlagte tegninger<br>TBA fra 5 - 28 $m^2$ jf. vedlagte tegninger<br><br>**BRA-i**<br>Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter.<br>**BRA-e**<br>Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l.<br>**BRA-b**<br>Areal av innglasset balkong tilknyttet boenheten.<br>I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.<br>**TBA**<br>Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.<br>**BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b.<br><br>Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger.<br><br>For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger. |

| | |
|---|---|
| | **Byggemåte** |
| | Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi. |
| | **ARKITEKT / ENTREPRISE** |
| | **Arkitekt** |
| | Arkitektgruppen Cubus AS |
| | **Ansvarlig søker** |
| | EN til EN Arkitekter |
| | **Utbygger** |
| | Salhusveien 18 AS<br>Prosjektsjef: Christer Mæhlum |
| | **Tillatelser** |
| | Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 27.03.2023 og dispensasjon på vilkår datert 29.05.2024. Utbygger har søkt om endringer i denne. Selger tar forbehold om at endringer i ramme- og igangsettingstillatelse, for omsøkt prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leilighetene. Det tas forbehold om godkjent igangsettelsestillatelse. |
| | **Innhold** |
| | For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024 og bygningstegninger.<br>På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke. |
| | **Oppvarming** |
| | Leilighetene oppvarmes med panelovn kompatible med smarthus. Denne tiltenkes plassert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på bad.<br><br>Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i teknisk rom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av varmtvann. Kommunale vannavgifter for leiligheter beregnes etter kommunens regulativ. Vannmåler iht. til Tek 17.<br><br>For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom. |
| | **Parkering** |
| | Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Lille Gartnerløkken.<br><br>Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass, i grunnen under Lille Gartnerløkken 1-3.<br><br>- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger.<br>- 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass<br>- Elbil-lader kan leases eller kjøpes direkte av Elaway, for leilighetene som har kjøpt parkeringsplass<br>- Fri kjørehøyde i kjørebane vil være ca. 2,1 -2,2 m |

| | |
|---|---|
| | - Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på standard bredde på parkeringsplassene er 2,5 m, dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde.<br><br>Merk at boliger over 80 kvm vil ha fortrinnsrett på kjøp av fast parkeringsplass. |
| | **Heis** |
| | Det leveres 1 stk. heis i samtlige boligblokker med unntak av bygg 5, hvor det leveres 2 stk.<br><br>Man har heisadkomst fra garasjeanlegg opp til alle leilighetsplan i bygg 1, 2 og 3.<br>Bygg 4 og 5 har tilgang via enten bygg 1 eller 3. Derfra kommer man seg ut på fellestunet. |
| | **FELLESAREALER / HAGE** |
| | **Adkomst** |
| | Fra Bergen sentrum følger man veien nordover mot Åsane (E39). Følg motorveien til det nye krysset ved nye IKEA, her tar man av motorveien. I første rundkjøring (ved Gullgruven) tar man første til høyre og kjører over broen. Ved neste rundkjøring tar man 3. avkjørsel mot høyre i retning avkjørsel Salhusveien. Følg veien rett frem og ta første til høyre etter man har kjørt forbi Shell bensinstasjon på venstre hånd. Ta så første til høyre igjen inn i Myrdalsvegen. Prosjektet ligger på høyre side av veien etter 200 m.<br><br>Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger. |
| | **Tomtetype / Arealer** |
| | Eiet tomt / totalt ca. 7 000 $m^2$. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Lille Gartnerløkken.<br><br>Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer. |
| | **Beskrivelse av tomt/hage:** |
| | Området til sameiet blir pent opparbeidet med gangveier, benker, lekeplasser, plen, busker og trær i henhold til situasjonsplan datert 22.05.2024.<br><br>Utbygger vil på et senere tidspunkt utarbeide en landskapsplan. Denne vil være av en slik karakter at den ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en bindende gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjoner er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret. |
| | **Beskrivelse av garasje –og bod anlegg:** |
| | Det blir etablert et garasjeanlegg i grunnen under bygg 1, 2 og delvis 3.<br><br>Organisering av garasjeanlegg /parkering er p.t. ikke endelig avklart. Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning, og at organiseringen vil tilpasses til hva som er hensiktsmessig, eventuelt nødvendig for godkjenning. Dette medfører at parkeringsplassene kan tenkes organisert som bruksretter, som eierandeler av en parkeringsseksjon eller en anleggseiendom under grunn eller som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen. Rettigheten kan ikke pantsettes. Rettighetshavere til p-plasser og boder må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, fra og med overtagelse svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer. |

| | |
|---|---|
| | **SAMEIET** |
| | **Forretningsfører** |
| | Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse. |
| | **Beskrivelse av sameiet** |
| | Sameiet er planlagt å bestå av 75 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det taes forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet.<br><br>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.<br><br>Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Salhusveien 18 AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.<br><br>Da sameiet har 75 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.<br><br>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<br>• Innbo forsikring<br>• Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet<br>• Fellesutgifter p-anlegg – estimert til kr. 300,- pr. mnd. for dem som kjøper parkeringsplass<br>• Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse |
| | **Kommunale avgifter** |
| | Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr<br><br>Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2025 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år<br>*Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2 (stipulert forbruk):*<br>Vann: kr. 2 441,-<br>Avløp: kr. 2 651,-<br>Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris<br>Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,- |

| | |
|---|---|
| | Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme.<br><br>*Eksempel på bolig med størrelse på 90 m2 (stipulert forbruk):*<br>Vann: kr. 4 393,-<br>Avløp: kr. 4 772,-<br>Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris<br>Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.<br>Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad. |
| | **Fellesutgifter** |
| | Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader.<br><br>Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse.<br><br>Pliktig medlemskap med Telenor på Tv basispakke og internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: 100Mbit internetthastighet samt en TV og streaming pakke. Total mnd. kost kr. 469,- pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader.<br><br>Dersom man kjøper parkeringsplass vil det tilkomme en felleskostnad på kr. 300,- pr mnd. Denne sum kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader.<br><br>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.<br><br>Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet. |
| | **Tinglyste servitutter / rettigheter** |
| | Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.<br><br>Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.<br><br>2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001<br>Bestemmelse om veg<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen<br>Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.<br>Bestemmelse om gjerde<br>Med flere bestemmelser |

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

3252022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63

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

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

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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

**Reguleringsforhold**
Tomten er regulert til bolig-blokkbebyggelse, uteoppoldareal, gatetun, veier med mer. Se plankart for mer detaljer. Eiendommen vil bli søkt utbygget i samsvar med plan, men enkelte bygg kan bli høyere enn beskrevet. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor bygene blir oppført, solforhold, utsikt med mer.

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
*Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.*

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 92,4 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 7,6 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_4 | Historiske veifar | 1,1 % |

## Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

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

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

## Kommunedelplaner under arbeid

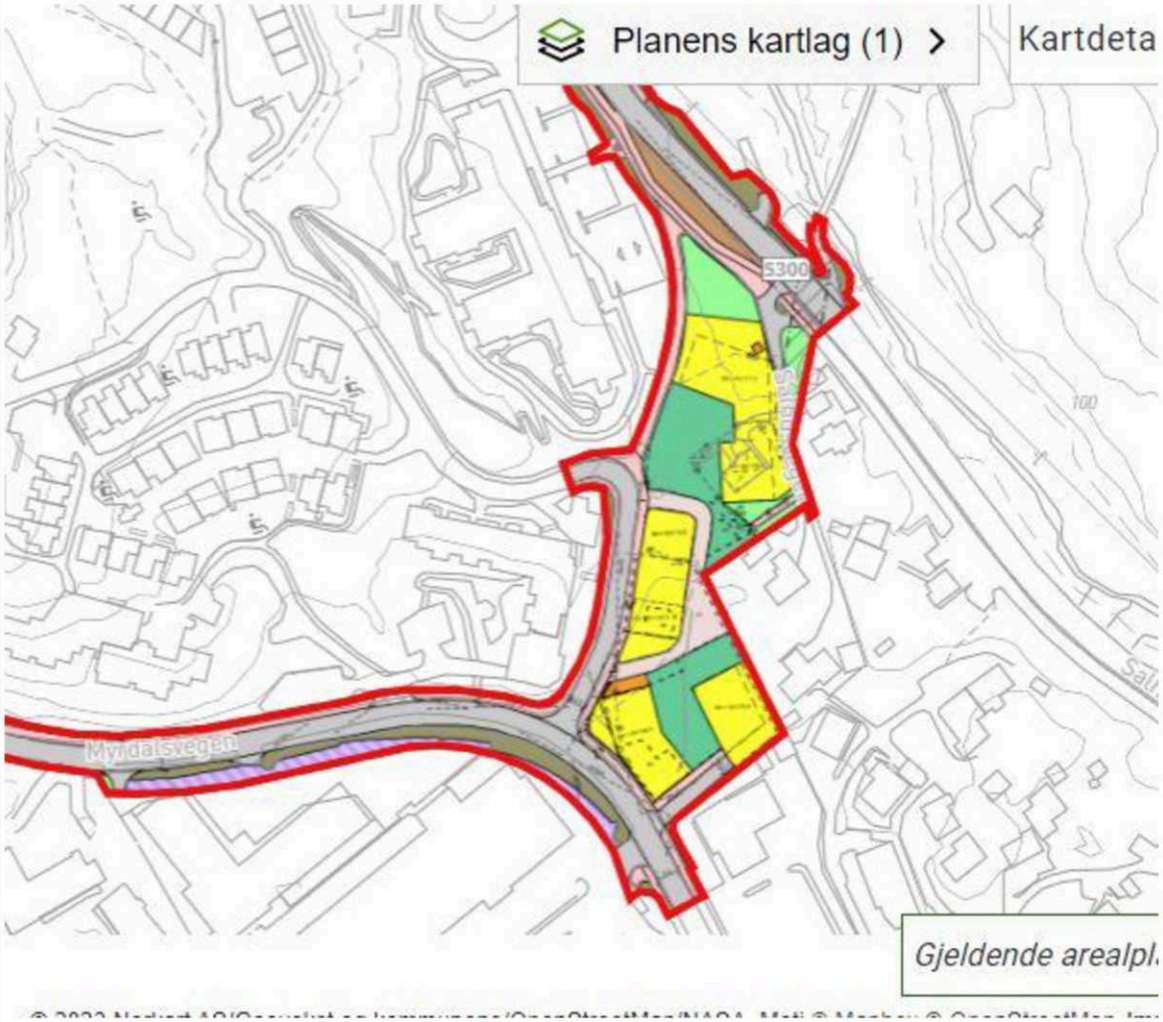
| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 66290000 | 21 | ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER | 202220546 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

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

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 189/423 | 300550565-1 | Tilbygg | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 26.10.2020 | 202017691 |
| 189/56 | 300559277 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 24.05.2016 | 201611722 |
| 189/56 | 139936310 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 24.05.2016 | 201611722 |
| 189/59 | 139676378 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 18.03.2016 | - |
| 189/59 | 300549961 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 18.03.2016 | 201508916 |




**ØKONOMI**

| | |
|---|---|
| | **Kjøpesum** |
| | Fast pris – Se vedlagte prisliste |
| | **Omkostninger** |
| | • Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift pr. leilighet: Se prisliste<br>• Tinglysning Skjøte: kr. 545,-<br>• Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,-<br>• Panteattest: kr. 260,-<br>• A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 6 000,-.<br>• For dem som kjøper garasjeplass kr. 1.000,- ekstra i akonto innbetaling. |
| | **Oppgjør** |
| | Oppgjøret vil bli foretatt av:<br>Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355<br>Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun<br>Tlf.: 55 32 11 00<br>Epost: post@vestoppgjor.no<br><br>Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:<br>7-14 dager etter kontrakts underskrift: 10 % av kjøpesum, forutsatt at det er stillet § 12 garanti<br>Før overtagelse: 90 % av kjøpesum<br><br>Dersom du kjøper som AS, vil innbetaling av forskudd være 20%.<br><br>Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen 6. mnd. etter de siste arbeidene på hus og tomt er ferdigstilt. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende. I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet.<br><br>Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.<br><br>Kjøper skal senest 7 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.<br><br>Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan selger heve kontrakten. Dersom selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal evt. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke. |
| | **Finansiering** |
| | Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette. |
| | **Formuesverdi** |

| | |
|---|---|
| | Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2022 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av boligverdien (100 prosent for sekundærboliger).<br><br>Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen. |
| | **Forsikring** |
| | Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp. |
| | **Energiattest** |
| | Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse. |
| | **Garantistillelse** |
| | Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12.<br>Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud.<br><br>Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.<br>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.<br><br>Innbetalingen av depositumet på 10% til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti.<br><br>Kjøpers delbetaling 7-14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank).<br><br>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.<br><br>Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører. |

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024 og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis.

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

Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

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

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

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

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

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre.
Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres.

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024.

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

**Særskilte vilkår / forbehold**

| | |
|---|---|
| | Selger 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.<br><br>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.<br><br>Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. |
| | **Tilvalg / endringer** |
| | Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger.<br><br>Det gjøres særskilt oppmerksom på at utbygger tilbyr i dette prosjekt stilpakker – interiør. Levering av stilpakker utover standardleveranse er kostnadsutløsende.<br><br>Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9.<br><br>Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret.<br><br>Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper må påregne av utbyggers leverandører har påslag på sine tjenester om endringer/tilvalg.<br><br>Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.<br><br>Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger. |
| | **Fremdriftsplan og ferdigstillelse** |
| | Boligen planlegges ferdigstilt innen 4. kvartal 2026, under forutsetning om byggestart innen 31.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt måned for overtagelse, og 7 dager før, vil man få eksakt dato. Denne samt angitt maksimal byggetid danner grunnlag for dagmulkt.<br><br>Prosjektet ble byggestartet 29.10.2024.<br><br>Maksimal byggetid er estimert til 750 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.<br>Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 3 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene |

| | |
|---|---|
| | er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid<br><br>Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.<br><br>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.<br><br>Ved overtagelse av boligen, anses også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon mv.) som overtatt.<br><br>Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen. |
| | **ØVRIGE KJØPSFORHOLD** |
| | **Lov om hvitvasking** |
| | Hvitvasking<br>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.<br><br>Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. |
| | **Personopplysninger** |
| | Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no. |
| | **Rett til fritt å velge megler** |
| | Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om |

| | |
|---|---|
| | eiendomsmegling § 6-3 (3). |
| | **Eierskifteforsikring** |
| | Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt. |
| | **Budgivning** |
| | Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.<br><br>Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no. |
| | **Sentrale lover / kontrakt** |
| | Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.<br><br>Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt.<br><br>Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper. Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Selger/utbygger forutsetter at samtlige resalg i prosjektet skal foretaes av Privatmegleren, som opprinnelig har solgt prosjektet. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.<br><br>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.<br><br>Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene. |
| | **Bilag** |
| | • Prisliste<br>• Situasjonsplan datert 22.05.2024<br>• Leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024<br>• Utkast til vedtekter Sameiet Lille Gartnerløkken<br>• Forslag til sameiebudsjett<br>• Kjøpstilbud<br><br>Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg. |

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

# VEDTEKTER
## for Sameiet Lille Gartnerløkken

### 1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Lille Gartnerløkken.

### 2. EIERFORHOLD

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

Sameiet består av 75 boligseksjoner. (Det tas forbehold om endelig fastsettelse av Sameiets størrelse og antall seksjoner. Dette kan bli flere eller færre seksjoner. Det kan også bli en egen seksjon for parkering og boder)

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

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

### 3. FORMÅL

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

### 4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

## 5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

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

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

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

## 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

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

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Kostnader til vaktmestertjenester/renholdstjenester/el.

- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.
- Kostnader til drift og vedlikehold av andre tekniske systemer.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

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

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

## 7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

## 8. ÅRSMØTET

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

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

### 8.1 Berammelse og innkalling

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

## 8.2 Deltakere

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

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

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

## 8.3 Ledelse og protokoll

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

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

## 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

## 9. STYRET

### 9.1 Styret - oppgaver og myndighet

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

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

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

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

### 9.2 Valg av styre

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

### 9.3 Styremøter

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

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

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

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

### 9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

### 9.5 Representasjon

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

## 10. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

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

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

## 11. REGNSKAP OG REVISJON

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

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

## 12. MISLIGHOLD

### 12.1 Pålegg om salg

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

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

### 12.2 Krav om fravikelse

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

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

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

## 14. SÆRSKILT OM UNDERETASJE

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

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

<u>P-plasser:</u>
De som er rettighetshavere til P-plasser er forpliktet å betale månedlig akonto fellesutgift fastsatt av styret for utgifter tilknyttet p-plasser og adkomst til slike fra og med overtagelse av

p-plass. Rettighetshavere til p-plasser betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av overflatene på/ved p-plassen, samt for overflater på kjøreveier fram til p-plasser, eventuelle avgifter og skatt tilknyttet arealet, porter og forsikring ved slikt areal. Rettighetshaverne til p-plasser skal ikke delta til andre alminnelige felleskostnader som knytter seg til eiendommens konstruksjoner, fundamenteringen, teknisk infrastruktur, m.m.

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

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

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

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

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

# Forslag til budsjett for "Sameiet Lille Gartnerløkken" (estimert med 80

## FORSLAG TIL BUDSJETT
### Spesifikasjon til budsjett

Estimert antall boliger - antall medlemmer i sameiet
Ca antall BRAS
Estimerte sameiekostnader pr kvm, pr mnd
Estimerte sameiekostnader pr mnd(månedsbeløp x 12 x 75)
Estimerte sameiekostnader Garasjeplasser (månedsbeløp * 12 * 40)

**Sum inntekter for sameiet**

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

| | | |
|---|---|---|
| 5 | **Avsetninger** | |
| | **Avsetning til fremtidig vedlikehold** | |
| | **Annet** | |
| | **Sum** | |
| | **SUM kostnader** | |
| | **Overskudd for sameiet - oppbygging av kapital, ut over avsetning til fremtidi** | |

) boliger som kan endre seg)



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 75 | | |
| | | | 6 080 | | |
| | | kr | 20 | | 1459200 |
| | | kr | 469 | kr | 422 100 |
| | | | 300 | | 144 000 |
| | | kr | 2 025 300 | | |

| | Budsjett 1. driftsår | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| kr | 2 025 300 | | | | |
| kr | 2 025 300 | | | kr | 2 025 300 |
| kr | 100 000 | | | | |
| kr | 120 000 | | | | |
| kr | 15 000 | | | | |
| kr | 235 000 | kr | 235 000 | | |
| kr | 250 000 | | | | |
| kr | 250 000 | kr | 250 000 | | |
| kr | 200 000 | | | | |
| kr | 422 100 | | | | |
| kr | 20 000 | | | | |
| kr | 50 000 | | | | |
| kr | 170 000 | | | | |
| kr | 140 000 | | | | |
| kr | 130 000 | | | | |
| kr | 144 000 | | | | |
| kr | 40 000 | | | | |
| kr | 100 000 | | | | |
| kr | 10 000 | | | | |
| kr | 1 426 100 | kr | 1 426 100 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| kr | 100 000 | | | | |
| kr | 10 000 | | | | |
| kr | 110 000 | kr | 110 000 | | |
| | | kr | 2 021 100 | kr | 2 021 100 |
| ig vedlikehold | | | | kr | 4 200 |




TEGNFORKLARING

- Tomtegrense
- Prosjektgrense
- På sjøen overlist
- Åpen renne
- Prosjekterte høyder
- 1-meters koter eksisterende
- Nye koter
- Fallretning
- Fallretning (vertfall)
- Rekkverk
- Ny bebyggelse
- Vei
- Interne veier asfalt
- Bolegg ved innganger, markisemasser, utespyddeldareal
- Planering
- Vegetasjonsfelt
- Trær
- Buskfelt
- Terrengmurer
- Regnbed
- Pukkremme
- Fareforebyggende overflatefelt
- Sluk/sandfang
- Mast / pullert / veggarmatur
- Horisontalt felt min. 1,5 x 1,5m

N

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt: Lille Gartnerløkken | Tiltakshaver: Axer Eiendom AS | | Gnr/Bnr: 189/63 m.fl | | |
| Fase: Arbeidstegning | Dato: 17.10.2024 | Prosjekt nr: 2438 | Tegner: TB | Kontr: MN | Ans: MN |
| Tegning: Utomhusplan | Tegningsnr: L21-002 | Mål: A2/1:400, | Rev. ID: | | |

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

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

For eiendommen: Lille Gartnerløkken | Salhusvegen 18

Gnr. 189 Bnr. 356 i Bergen kommune

Oppdragsnummer: 194-22-9002

**Bolignummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum: kr.** **med bokstaver:** **00/100**

**Ønsker å kjøpe parkeringsplass kr. 450.000,-** **JA____ Nei _____**

( gjelder kun leiligheter som er større enn 80 m2)

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea? ☐ *JA ☐ NEI

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

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

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Eventuelle forbehold:

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

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

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:

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

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

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

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

**Omkostninger:**
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 545,-, tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

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

| | | |
|---|---|---|
| Sted/dato | Budgivers signatur | Budgivers signatur |



1 **Eiendommens adresse**

Salhusvegen 18, 5131 NYBORG ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2025, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 73

✎ Endre

3 **Eierandel**

Primærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

## Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 769 818 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

**1 192 455 kroner**

**Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?**

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 kroner beregnes formuesverdi til 70 prosent av markedsverdien over 10 000 000 kroner.

1 **Eiendommens adresse**

Salhusvegen 18, 5131 NYBORG ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2025, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 73

✎ Endre

3 **Eierandel**

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

## Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 769 818 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

**4 769 818 kroner**

**Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?**

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for sekundærboligen overstiger 100 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Salhusvegen 18 (B5-302), 5130 Nyborg
Gnr. 189, Bnr. 356, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
194260061


**Meglerforetak:** Privatmegleren Nyeboliger Bergen

**Saksbehandler:** Magnus Sandvåg

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 954 88 037

**E-post:** magnus.sandvaag@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---