PRIVATMEGLEREN

NØKKELINFORMASJON

Sandsli Stasjon Trinn 1 | S1-B406

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

	Fakta	
	Adresse	Sandslihovden 32-36, 5254 Sandsli
	Eiendomstype	Eierleilighet / Eierseksjon
	Tomt	Eiet / ca. 2 185 m2 (Gjelder trinn 1 bestående av S1 og S2)
	Arealer	BRA 67.7 m^2 / BRA-i 62,7 m^2
	Ansvarlig megler	Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586
	Prisantydning	Kr. 4 690 000, -
		Salget gjelder salg av kontraktsposisjon. Dette innebærer at det som selges er en rett til å tre inn som ny kjøper i den kontrakten Stein Håvard Torvanger har inngått med utbygger Sandsli Stasjon AS. Kjøper overtar dermed både rettigheter og forpliktelser etter kontrakten med utbygger. I det følgende gis det informasjon om eiendommen/prosjektet, samt om rettigheter og forpliktelser i henhold til den eksisterende kontrakten man trer inn i. Vedlagt salgsoppgaven følger kontrakten som man transporteres inn i, samt prospektet for prosjektet. Det er vesentlig at interessenter setter seg godt inn i de vedlagte dokumentene.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Kort om prosjektet
	Prosjektet Sandsli Stasjon vil huse 185 moderne leiligheter fordelt på 5 bygg. Bygg S1 og S2 huser næring på bakkeplan. De 5 bygningene vil være på henholdsvis 4 - 6 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong samt andel av felles takterrasse. Prosjektet, Sandsli Stasjon, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under byggene, hvor enkelte boliger vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets nordside, på fremsiden av bygg 3 og 4. Varelevering til næringsdelen vil skje fra vestsiden, fremsiden av bygg S1. Bygg S1 og S2: Bygg S1 består av 36 eierleiligheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg S2 består av 61 eierleiligheter i bygg som går over 6 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra både nord og sørsiden av bygget, via en mellomgang. **Aktuell leilighet:** S1-B406 ligger i 4. etasje i bygg S1 og har forventet ferdigstillelse tidlig høst 2026. Planløsningen er funksjonell og tilrettelagt for en moderne livsstil, med gode oppholdsrom og effektiv arealutnyttelse. Boligen leveres med tidsriktige materialvalg, som Sigdal-kjøkken i modell Vidde Sky med integrerte hvitevarer, 1-stavs parkett og vegger malt i fargen Klassisk hvit. Oppholdsrommet har en åpen og sosial utforming mellom stue og kjøkken, med direkte utgang til en balkong på 7 m²
	Adresse
	Prosjektnavn: Sandsli Stasjon – Trinn 1 Adresse S1: Sandslihovden 36 A-D, 5254 Sandsli
	Betegnelse
	Gnr. 115, bnr. 288 Snr. (foreligger ikke pt) i Bergen kommune. Eiendommen er under matrikkulering. Byggene S1 og S2 (Trinn 1) vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sandsli Stasjon Hvert byggetrinn i prosjektet Sandsli Stasjon er planlagt å bli et eget eierseksjonssameie, dog tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli etablert med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet. Næringsarealer på bakkeplan planlegges seksjonert som selvstendige næringsseksjoner som også blir en del av eierseksjonssameiet. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.
	Eier av eiendommen / Utbygger
	Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av Nåbo AS
	Selger av kontraktsposisjonen
	Stein Håvard Torvanger, heretter benevnt som «selger»

	INFORMASJON OM TRANSPORTAVTALEN
	Selger har kjøpt en prosjektert bolig av utbygger. Slike parter har inngått kjøpekontrakt (heretter benevnt «Kjøpekontrakt») med retter og forpliktelser for partene. Boligen er ikke ferdigstilt og ikke overtatt av selger. Herunder er det retten til å overta posisjon som kjøper i kjøpekontrakt som selges. Overdragelsen gjelder således kontraktsposisjonen, dvs. at kjøper transporteres inn i eksisterende kontrakt som selger har med utbygger. Oppfyllelsen av kontrakten man transporteres inn i skjer direkte mellom utbygger og den som trer inn i kontrakten. Ved salg av kontraktsposisjonen fra en forbruker til en annen forbruker, kan videreselgeren ikke kreve utbetalt vederlaget for retten som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet med utbyggeren (merverdien), før kjøperen av kontraktsposisjonen har overtatt boligen og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom utbyggeren etter bustadoppføringskontrakten ikke fullfører arbeidet, faller kjøperen sin plikt til å betale slik merverdi til selger av kontraktsposisjonen bort. Såfremt kjøper av kontraktsposisjonen får rettsvern og overtar boligen kan ikke kjøper av kontraktsposisjonen gjøre gjeldene mangel eller forsinkelsesbeføyelser mot selger av kontraktsposisjonen. Herunder må merverdien etter transportavtalen betales til selgeren etter denne. Det er en forutsetning for overdragelse av kontraktsposisjonen at utbygger godkjenner at kjøper trer inn i kontrakten. Det vil bli utarbeidet en særskilt transportavtale mellom selger av kontraktsposisjonen og kjøper av denne. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at ytelsen som selger av kontraktsposisjonen skal overføre ved denne handel er retten til å tre inn i kjøpekontrakten mellom selger og utbygger. Ytelsen fra selger er således overført ved signatur fra alle parter på transportavtalen og ved at kjøper har overtatt rettighetene etter garantier stillet av entreprenøren etter bustadoppføringsloven eller nye garantier er utstedt i kjøpers navn. Videre at boligen er overlevert med rettsvern. Selger er således ikke ansvarlig for mulige feil eller mangler ved leiligheten. Dette vil eventuelt bli et forhold mellom utbygger og kjøper og er selger uvedkommende. Herunder har ikke kjøper rett til tilbakeholdelse av kjøpesum for retten til å tre inn i kontrakt ved feil, mangler, forsinkelse. Transportavtalen reguleres av avhendingslovens § 1-1, 4-ledd samt kjøpsloven.
	INFORMASJON OM KONTRAKTEN MAN TRER INN I
	Kontrakten man trer inn i er regulert av bustadoppføringsloven.
	Sørskilte rettigheter og forpliktelser etter kontrakten
	Selger har kjøpt retten til å få levert bolig S1-B406 i prosjektet Sandsli Stasjon av Sandsli Stasjon AS (i prospektet kalt utbygger). Sandsli Stasjon AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Sandsli Stasjon AS som selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg (delvis sladdet). Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Utbygger har stilt garantier etter bustadoppføringslovens § 12 og § 47. Dette er samlegarantier for prosjektet. Garantiene transporteres/noteres overført til kjøper av kontraktsposisjonen. Kjøper skal stille finansieringsbevis for kjøpesummen ovenfor utbygger. Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til kjøpekontrakten. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

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

Enkelte leiligheter under 50m2 kan være utformet slik at de ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. Konferer eiendomsmegler ved spørsmål.

Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

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

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

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

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

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

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

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

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

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

	Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586
	Oppdragsnummer
	194-26-0075
	Innhold
	Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: • Gang 11,5 m² • Bad 4,7 m² • Stue/kjøkken 24,4 m² • Soverom 10,7 m² • Soverom 7,5 m² • Balkong 7 m² (TBA) For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse og bygningstegninger.
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Møblering
	Boligen leveres komplett med integrerte hvitevarer på kjøkkenet fra Electrolux eller tilsvarende, bestående av stekeovn med induksjonstopp, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Møbler og øvrige hvitevarer (f.eks. vaskemaskin/tørketrommel) medfølger ikke. Se vedlagte hefte med oversikt over hvitevarer som medfølger og spesifikasjoner på disse.
	Byggeår
	2026
	Areal
	BRA 67,7 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i 62,7 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e 5 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA 7 m^2 jf. vedlagte tegninger **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + evt. BRA-b. **TBA** Arealet av terrasse eller balkongareal som ikke er innglasset og inngår ikke i BRA. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte

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

	Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 m2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli Stasjon. Ca. 1.500 m2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggetrinn. Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg. Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet. Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.
	Beskrivelse av garasje – og bodanlegg:
	Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet Sandsli Stasjon 1 (S1 og S2), borettslaget Sandsli Stasjon S3 og øvrige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Bodplass vil kunne bli sikret ved tinglyst erklæring eller notering hos forretningsfører. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere evt. usolgte boder og parkeringsplasser.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Selger vil engasjere OBOS som forretningsfører for sameiet. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd.
	Beskrivelse av sameiet
	Sandsli Stasjon 1 vil totalt bestå av 97 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier + næring. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet. Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/behov tilknyttet prosjektet. Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift. Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt bli informert fra

	selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner. Da sameiet (Sandsli Stasjon 1) har 97 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.
	Faste løpende kostnader
	• Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie • Innboforsikring • Fellesutgifter • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse • Fellesutgifter parkeringsanlegg
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr Nedenfor er det satt inn et eksempel på kommunale avgifter, basert på kommunens gebyrer for 2026 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år Eksempel for bolig på 63 kvm (stipulert forbruk): Vann: kr 3 075,- Avløp: kr 3 340,- Renovasjon: kr 2 658,- (minimumsgebyr/grunnpris) Eiendomsskatt kommer i tillegg og vil avhenge av leilighetens til enhver tid gjeldende formuesverdi, samt kommunens sats for eiendomsskatt. Med dagens sats på 2,6 promille vil eiendomsskatten for en bolig på 63 kvm med kjøpesum kr 4 700 000 utgjøre ca. kr 12 200,-. Totale kommunale avgifter og eiendomsskatt utgjør dermed ca. kr 21 000,- per år. Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk. Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad.
	Formuesverdi
	Ettersom boligen er under oppføring, er formuesverdien per tid ikke fastsatt.

	Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
	Fellesutgifter
	Stipulert felleskostnader for S1-B406 kr 1 853,-. Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 2 240 000 for første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift pålydende kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. pluss ca. kr. 17/m2 BRA, som til sammen dekker overnevnte, samt øvrige felleskostnader som styrehonorar, en andel av driftskostnader til garasje-, sykkel- og bodanlegg mv. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på TV basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på mellom 3-5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor (grunnpakke) er stipulert til kr 399,- pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer. Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr. 230,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. GNR. 115/BNR. 141 1982/17948-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.08.1982 Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2 Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:242

2022/1365230-1/200 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING TINGLYST 01.12.2022
2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:1411991/15804-1/106 MÅLEBREV TINGLYST 19.06.1991
AREAL 14.551 M2.
2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

	Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet
	Reguleringsforhold
	Eiendommen ligger i et regulert boligområde. Gjeldende planer viser hovedsakelig boligformål, samt mindre arealer avsatt til veggrunn, grøntareal og frisiktssoner. Området omfattes av kommuneplanens arealdel 2018, der eiendommen ligger innenfor bebyggelse og anlegg. Det pågår også en reguleringsplanprosess i nærområdet, men denne vurderes å ikke ha direkte innvirkning på eiendommen. I nærområdet er det registrert enkelte godkjente tiltak som omfatter boligbygg, tomannsboliger og mindre ombygginger/tilbygg, som er vanlige for området. Godkjente tiltak i nærområdet Det er registrert flere godkjente byggesaker i nærområdet, blant annet: - Nytt større boligbygg på 5 etasjer eller mer (rammetillatelse gitt 18.04.2023) - To vertikaldelte tomannsboliger (igangsettingstillatelser gitt 15.01.2023) - Garasje/uthus ombygget til bolig (godkjent for riving/brønning 12.11.2015) - Ombygging og tilbygg på eneboliger i nærområdet (2009 og 2019) Konferer eiendomsmegler for mer detaljert informasjon
	ØKONOMI
	Kjøpesum som etter kontrakten man trer inn i, og skal betales til utbygger
	Kr 4 690 000,- + omkostninger + tilvalg
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. For denne leiligheten blir dokumentavgiften kr 12 200,- • Tinglysning Skjøte: kr. 545,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- • A-konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 8 000,- Total omkostninger kr 21 290,-
	Forskuddsbetaling
	Kjøper av kontraktsposisjonen skal betale kr. 200.000, - i forskudd til utbygger iht. kontrakten man transporteres inn i. Forskuddet skal betales innen 14 dager etter at transportavtale er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti. Dersom selger allerede har betalt slikt forskudd til utbygger, overtar kjøper retten til slik innbetaling som selger har foretatt, mot at kjøper betaler kr. 200.000, - til selger. Innbetalingen foretas til meglers klientkonto som overfører beløpet til selger.
	Bestilte tilvalg/ endringer
	Selger har bestilt tilvalg for kr. 50 799,-
	Total kjøpesum inkludert omkostninger og tilvalg, forutsatt kjøpesum til prisantydning
	Kr. 4 762 089,-
	Kjøpesum til selger av kontraktsposisjonen for retten til å tre inn i kontrakten
	Stipulert markedspris for å bli transportert i kontrakten (merverdi) Kr 420 000,-

	Oppgjør
	Oppgjøret for salg av kontraktsposisjonen vil bli foretatt av: Weboppgjør AS, Org.nr. 983570658 P.B. 2454, Drotningsvik Tlf.: 55 50 85 90 Epost: post@weboppgjor.no Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: 7-14 dager etter kontrakts underskrift: kr. 200.000, - tilsvarende forskudd. (forutsatt at det er stillet § 12 og §47 garanti og at selger allerede har betalt slikt beløp til utbygger. Innen overtagelse: Merverdi iht. akseptert bud.
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: Kr. 105 730,- inkludert honorar, oppgjør og tilrettelegging. Dersom eiendommene ikke blir solgt skal selger betale kr. 19.900, -
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har bestilt tilvalg/endringer for totalt kr 50 799,-. Nærmere redegjørelse for tilvalgene er vedlagt salgsoppgaven og kjøper plikter å sette seg inn i disse. Frist for bygningsmessige endringer er utgått.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28–32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd. Minst 10 uker før overtagelse skal selger fastsette en endelig overtakelsesdato og gi kjøper skriftlig melding om denne. Den endelige overtakelsesdatoen som fastsettes av selger utgjør en bindende sluttfrist og er sanksjonert med dagmulkt dersom den oversittes. Kjøper kan ikke i noen tilfeller kreve dagmulkt for tiden forut for den bindende sluttfristen som fastsettes av selger, i tråd med denne bestemmelsen.
	Adgang til utleie
	Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager. Utleieforhold skal meddeles styret i sameiet. Iht. til sameiets vedtekter, er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. I et eierseksjonssameie er hovedregelen at en boligseksjon kan korttidsutleies i maksimalt 90 dager i året, men dette kan endres i sameiets vedtekter til mellom 60 og 120 dager, etter et årsmøte med 2/3 flertall.

	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Annet
	<u>Samarbeid og tilknytning:</u> Eiendomsmegler tilbyr sine oppdragsgivere og kjøpere å benytte en rekke eksterne leverandører i forbindelse med gjennomføring av oppdraget. Dette vil til eksempel kunne være; foto- og styling tjenester, markedsføringsprodukter og løsninger, presentasjonsmateriell, visualiseringstjenester, løsninger for nettsider, boligselgerforsikring i IF, boligkjøperforsikring i Tryg, oppgjørstjenester Boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer i Tryg og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til utførelse av oppdraget. Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er en del av Privatmeglerenkjeden som er eiet av Nordea. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette. <u>Sikkerhetsstillelse</u> Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette. <u>Kjøper er utenlands statsborger</u> Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med 1 til 2 måneder. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning. <u>Hvitvasking</u> I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

	Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. <u>Personopplysninger</u> Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, https://privatmegleren.no/personvern. <u>Rett til fritt å velge megler</u> Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).
	Bilag
	• Komplett salgsoppgave for prosjektet • Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger • Plantegning • Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

	Prosjekt	Sandsli Stasjon – Bolignummer: S1-B406
	Meglers oppdragsnummer / omsetningsnummer	194-24-0067 194-24-0144

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

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

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

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

Heretter kalt selger, og

Navn: Stein Håvard Torvanger
Fødseldato og år:
Adresse:
Tlf.:
Epost:

Heretter kalt kjøper

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

1.	**SALGSOBJEKT OG TILBEHØR**
1.1	Kjøpekontrakten gjelder kjøp av prosjektert leilighet i Sameiet Sandsli Stasjon 1 (Sameiet er p.t. ikke etablert). Kontraktsobjektet inkluderer følgende: A. Leilighet nr. S1-B406 på eiendommen gnr.115, bnr.141, 242 og 281, snr. (seksjonsnummer fastsettes før overlevering) i Bergen kommune med adresse: Sandslihovden 32-36 med felles eiet tomt. Plantegning av leiligheten følger vedlagt kjøpekontrakten. B. Tilhørende balkong og sportsbod, slik som angitt på plantegning for leiligheten. C. Det medfølger 1 stk. parkeringsplass til denne leilighet. Det er uavklart hvordan parkerings- og bodanlegget blir organisert. Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkerings- og bod anlegget endelig skal organiseres samt hvilke(n) eventuelle parkeringsplass og sportsbod(er) den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Eventuell parkeringsplass og bod vil kunne bli tildelt som eksklusiv bruksrett, hjemmel til ideell andel av eiendom eller seksjonert som tilleggsdel til de enkelte eierseksjoner. Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke eventuelle fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til. Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til vedtekter. Ovennevnte kontrakts objekt benevnes i fortsettelsen som" Boligen".
1.2	Kjøper har fått seg forelagt vedleggene til kjøpekontrakten og vil overta boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom partene. Selger har rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.
1.3	Det er pr. i dag uavklart hvor mange leiligheter/seksjoner, det blir i prosjektet. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet leiligheter/seksjoner, samt de ikke solgte leiligheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier, samt sameiets styre, plikter å medvirke til at slike evt. endring kan gjennomføres.
1.4	Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området, ref. vedlagte basiskart og planinformasjon. Det gjøres oppmerksom på at det innen overtagelse kan skje endringer som innebærer at tomtegrenser avviker noe fra vedlagte basiskart.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

2.	**KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**	
2.1	Kjøpesummen for boligen utgjør:	Kr. 4.270.000,-
	Kjøpesum for parkering utgjør:	Kr. 400 000,-
	Total kjøpesum for bolig og parkering utgjør:	Kr. 4.670.000,-
	«Firemillionersekshundreogsyttitusen» Kjøpesummen er fast og skal ikke indeksreguleres	
	Andel av tomteverdien utgjør kr. 487.000,- av kjøpesummen	
2.2	Kjøpesummen gjøres opp slik: Delinnbetaling ved stillet §12.:	 Kr. 200.000,-
	Kontant innen overtagelse:	Kr. 4.470.000,-
	Total kjøpesum:	Kr. 4.670.000,-
2.3	I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto, samtidig med sluttoppgjøret:	
	Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Oppstartskapital til sameiet	 Kr. 12.200,- Kr. 8.000,-
	Tinglysningsgebyr skjøte:	Kr. 500,-
	Tinglysningsgebyr pantobligasjon:	Kr. 500,-
	Panteattest kjøper:	Kr. 240,-
	Totale omkostninger:	Kr. 21.440,-
	Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som angitt ovenfor) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer samt tillegg av nye avgifter/gebyrer som baserer seg på lovlige vedtak og/eller pålegg fra offentlig myndighet. Dette er kjøpers risiko.	
2.4	Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.	
3.	**OPPGJØR**	
3.1	Oppgjøret mellom partene foretas av: Weboppgjør AS, Org.nr. 983570658 P.B. 2454, Drotningsvik Tlf.: 55 50 85 90 Epost: post@weboppgjor.no Partene gir Weboppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig.	

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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 19424006726690** Kvittering sendes megler/oppgjørsansvarlig umiddelbart etter at overføring har skjedd per e-post til xs@privatmegleren.no Hvis forskudd eller depositum innbetales i skatteåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.
3.3	Oppgjør for endringsarbeider/tilleggs bestillinger innbetales til meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Dersom det avtales at endrings-/tilleggs bestillinger skal betales før overtagelse, er selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. buofl. § 47. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger eller den selger måtte oppnevne.
3.4	Utbetaling fra megler til selger skjer etter kjøpers overtakelse av boligen og når hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til kjøper. For øvrig forutsettes det, for gjennomføring av oppgjør at; • alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand, • boligen er klar til overtagelse, • det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, • det foreligger garanti iht. buofl. § 12, • selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten (seksjonen), • at eventuelle pantedokumenter er tinglyst • overtagelsesprotokoll signert av både selger og kjøper er mottatt av megler • skjøte er tinglyst og eventuelle rettigheter til eventuelle p-plasser/boder er tinglyst eller sikret på annen måte Selger har tatt forbehold om salg av et bestemt antall boliger samt at igangsettingstillatelse foreligger, før byggestart. Straks etter at forbeholdene er falt bort eller før innbetaling fra kjøper, skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Innbetalingen av depositumet til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling, er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto inntil § 47 garanti er stilt eller boligen er overtatt. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet omkostningsfritt mellom partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til avtalt overtagelse, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger før forutsetningene nevnt i dette punkt 3.4 er oppfylt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

	grunnet en hindring utenfor selgers kontroll, jfr. buofl. § 11. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggs vederlag.
7.5	Selger eller den selger måtte oppnevne har rett til betaling for endrings- og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 3.2 og 3.3.
8.	**BOLIGSAMEIET / FELLESUTGIFTER**
8.1	Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Sameiet (Eierseksjonssameiet Sandsli Stasjon 1)
8.2	Som sameier i et eierseksjonssameie har sameierne til enhver tid rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter, husordensregler, vedtak, m.m. for sameiet.
8.3	Selger skal innkalle alle kjøperne/fremtidige sameiere til et orienteringsmøte, fortrinnsvis før overtagelse. Møtetidspunktet kan avvike fra dette dersom utbyggingen for prosjektet skjer etappevis slik at leilighetene ferdigstilles suksessivt.
8.4	Det er utarbeidet utkast til vedtekter for boligsameiet. Vedtektene aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog må det aksepteres endringer i forhold til endelig fastsettelse av sameiebrøk, organisering av parkering, boder, fellesområder, samt andre kontraktsmessige eller hensiktsmessige endringer.
8.5	Utomhusarealer på bakkeplan skal i hovedsak være felles for Sameiet. Dette fellesarealet skal driftes og vedlikeholdes av Sameiet. Nærmere beskrivelse av felles utomhusareal for prosjektet fremgår av leveransebeskrivelsen. Kjøper er kjent med og aksepterer at det kan komme endringer i endelig tomtegrense, tomtestørrelse og organisering. Herunder vil ca. 1.500 m2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning, dette gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse av samtlige byggetrinn, fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av eiendommene vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn.
8.6	Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Som seksjonseier i Sameiet, påhviler det plikt til å svare andel av sameiets kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fra overtakelsestidspunktet. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen ikke skulle være seksjonert på overtagelses tidspunkt. Fordelingsnøkkelen for fellesutgifter reguleres i Sameiets vedtekter og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet vil i vedtektene fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner, eller fordeling på nytte/bruk. Stipulert budsjett / driftskostnader for sameiet følger vedlagt. Driftsbudsjettet / kostnadene er basert på 95 boligseksjoner i sameiet og stipulerte priser pr. 14.04.2024. Det gjøres oppmerksom på at antall seksjoner vil kunne endres, noe som vil kunne påvirke det stipulerte driftsbudsjettet.
8.7	Felleskostnader for denne seksjonen / boligen er på bakgrunn av det stipulerte budsjett / driftskostnadene stipulert til kr. 1.853,- per måned. Felleskostnadene for seksjonen / boligen fastsettes imidlertid endelig av sameiet og seksjonseier må svare til enhver tid gjeldende faktiske felleskostnader etter sameiets bestemmelser. Hvor store kostnadene endelig blir, avhenger av hvilke servicenivå og tjenester sameiet rekvirerer, samt hvilke priser som oppnås. For dem som har parkeringsplass kan det tilkomme ekstra fellesutgift for dette.
8.8	Selger har på vegne av Sameiet anledning til å engasjere forretningsfører og inngå bindende serviceavtaler som er nødvendig for drift av eiendommen for sameiet. Det gjelder blant annet for drift og vedlikehold av heis, ventilasjon og sprinkleranlegg. Leverandør av TV/internett og elbillading. Slik avtaler skal ikke ha lengre bindingstid enn 5 år. fra og med etablering av sameiet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

8.9	Oppstarts kapital på kr. 8.000,- som innbetales til meglers klientkonto skal av megler overføres til en konto som er opprettet for sameiets bruk. Dette for å sikre en tilstrekkelig likviditet i sameiet i oppstartsfasen. Oppstarts -kapitalen vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.
9.	**FRAMDRIFT OG FULLFØRING AV ARBEIDET**
9.1	Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28-32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd. Minst 10 uker før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlaget for dagmulkt. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om tidspunkt for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert ferdigstillelse. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal estimert byggetid. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
9.2	Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, jfr. pkt. 8.3, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.
9.3	Selger kan innkalle kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere boligen og søke å avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.
9.4	Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til boligen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. buofl. § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III. Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.
9.5	Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.
9.6	Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, kan selger ha krav på frist forlengelse.
9.7	Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet / området er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet / i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår
10.	**OVERTAGELSE**
10.1	Kjøper skal overta boligen og bod samt evt. p-plass(er) ved overtakelsesforretning. Selger vil innkalle med klokkeslett for overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jfr. buofl. § 15. På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

	Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Hvis kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtakelses forretning, anses boligen som godkjent og overlevert, dog ihht bestemmelsene i bustadoppførings lova.
10.2	Ved overtakelsesforretningen skal selger eller den selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres megler.
10.3	Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.
10.4	Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og evt. tilleggs vederlag er bekreftet innbetalt evt. deponert iht bustadoppføringslova. Manglende bekreftelse fra megler på fullt innbetalt oppgjør gir selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon / garanti på fullt oppgjør som selger aksepterer.
10.5	Boligen er selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne fått overta bruken
10.6	Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, plikter kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som kjøper ikke svarer for.
10.7	Kjøper svarer fra overtagelsen for boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.
10.8	Ved overtagelsen skal boligen av selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at selger skal ha foretatt vask av boligen. Selgers totalentreprenør sørger for bygg-rengjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.
10.9	Synlige feil og skader på boligen; herunder eksempelvis, men ikke uttømmende, på vindusruter, gulv, vegger, dører, andre overflater samt porselen og annet utstyr, kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelsen.
10.10	Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Sandsli Stasjon omfatter flere byggetrinn som vil påvirke tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Det gjøres også oppmerksom på at det er ulik ferdigstillelse av bygg S1 og bygg S2 i første byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot selger.
11.	**UTFØRELSE AV ARBEIDET, REKLAMASJONER**
11.1	Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard og i samsvar med vedlagte leveransebeskrivelse.
11.2	Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av boligen, naturlig slitasje eller skader som kjøper eller kjøpers rettsetterfølger selv har påført

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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

Underskrivere

bankID

Therese Urdahl Braseth
9578-5997-4-3257008 *2024-08-12 09:03:11Z*

bankID

Stein Håvard Torvanger
9578-5993-4-1941496 *2024-08-13 12:49:26Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpe kontrakt Sandsli stasjon S1-B406.pdf	*SHA256: 67907dce8df76db6f6a58cad73d4b0a4fc10e4aadc483e98a5d14f4f6e5b62b8*

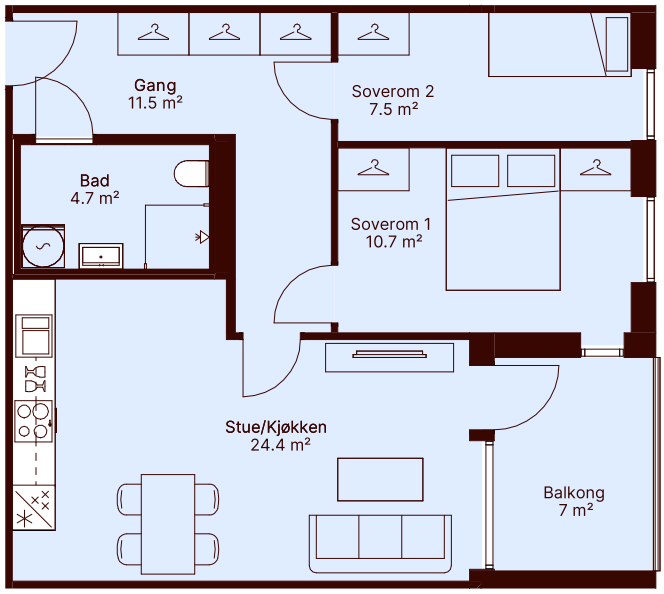
Addo Sign identifikasjonsnummer: 28a8f97e-9582-4412-9ef4-f7246e5ff79d

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.

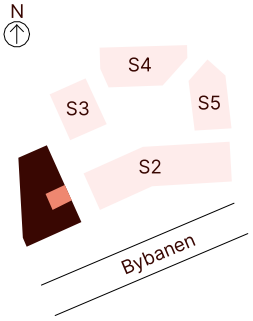


Addo Sign identifikasjonsnummer: 773194dc-1700-481e-add1-b2174e182169

0 1 2 3 4 5m

Leilighet S1-B-406

BRA-i:	62.7 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	4.etg
Total:	67.7m²	Bygg:	S1



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

Stein Håvard Torvanger
9578-5993-4-1941496 *2024-08-13 11:23:21Z*

Dokumenter i transaksjonen

A-20-50-406-Salgstegning S1-B-406.pdf *SHA256: 066b66607f80be158c50f975bb326bec1e1d25628499f35ffa68a756a691ded4*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 773194dc-1700-481e-add1-b2174e182169

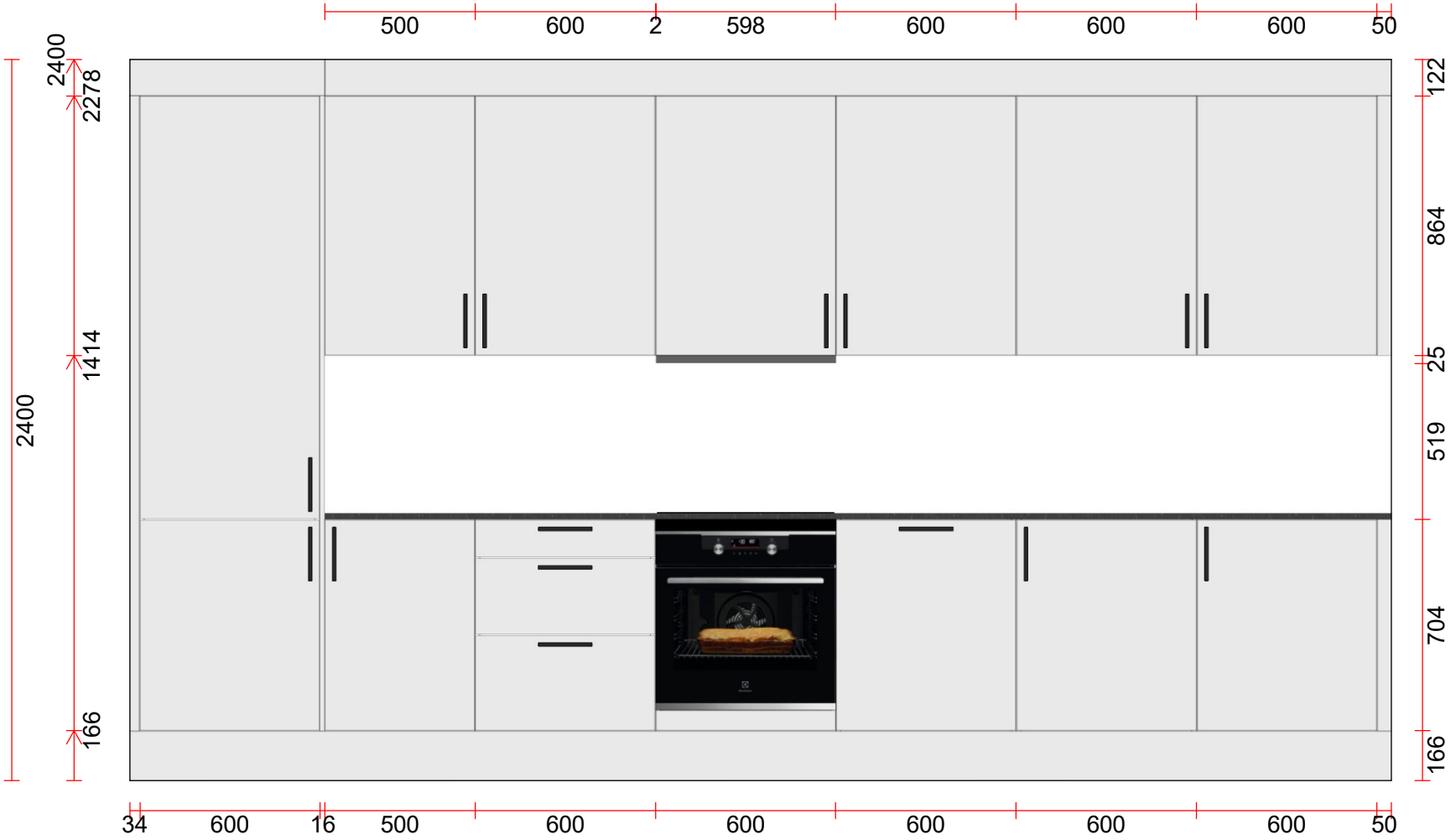
Addo Sign

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.

OPPRISSTEGNING



Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81861/26/3 Miljø :B-406 Torvanger Alternativ :Vidde Sky Sign Modell :Vidde Sky Dato :	Kunde :Sandsli Stasjon, Prosjekt Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

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

Skrevet ut: 03.12.2024

PERSPEKTIVTEGNING

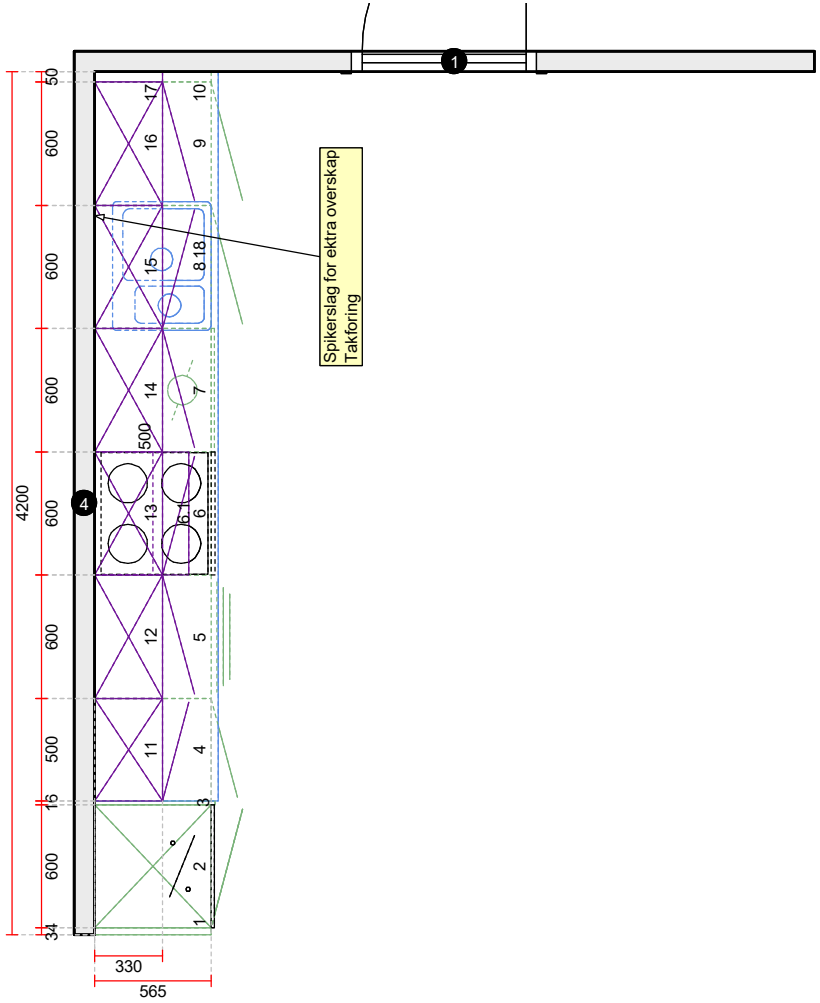


Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81861/26/3 Miljø :B-406 Torvanger Alternativ :Vidde Sky Sign Modell :Vidde Sky Dato :	Kunde :Sandsli Stasjon, Prosjekt Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 03.12.2024

PLANTEGNING



Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Prosjekt :Prosjekt, Sandsli Stasjon Miljø :B-406 Torvanger Alternativ :81861/26/3 Vidde Sky Sign Modell :Vidde Sky Dato :	Kunde :Sandsli Stasjon, Prosjekt Adr. : : Arbeid : Mobil Privat E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

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

Skrevet ut: 03.12.2024