PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

SANDSLIHOVDEN 36A S1-B205

Vedlegg

Nøkkelinformasjon

Addendum til opprinnelig kjøpekontrakt

Opprinnelig Kjøpekontrakt

Plantegning S1-B205

Kjøkkentegning

Elektotegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

PRIVATMEGLEREN

NØKKELINFOMASJON

Videresalg av prosjektert bolig

Sandsli Stasjon | S1-B205

	Fakta	
	Adresse	Sandslihovden 36A, 5254 Sandsli
	Eiendomstype	Eierseksjon
	Tomt	Eiet
	Arealer	BRA 51,6 m^2 / BRA-i 49,1 m^2
	Prisantydning	Kr. 3 690 000, -
	Ansvarlig megler	Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586
	Salgsoppgave	Se prospekt for prosjektet for nærmere informasjon om eiendommen / prosjektet. Denne er en del av nærværende salgsoppgave.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Videresalg
	Selger har kjøpt retten til en prosjektert eierseksjon i prosjektet Sandsli Stasjon, leilighet S1-B205. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter bustadoppføringsloven vil salget skje etter bustadoppføringsloven. Det er Sandsli Stasjon AS som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger.
	Kort om prosjektet
	Prosjektet Sandsli Stasjon vil huse 185 moderne leiligheter fordelt på 5 bygg. Bygg S1 og S2 huser næring på bakkeplan, hvor man blant annet får Coop Prix dagligvare på bakkeplan i bygg S1. De 5 bygningene vil være på henholdsvis 4 - 6 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong samt andel av felles takterrasse. Prosjektet, Sandsli Stasjon, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under byggene, hvor enkelte boliger vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets nordside, på fremsiden av bygg 3 og 4. Varelevering til næringsdelen vil skje fra vestsiden, fremsiden av bygg S1. Bygg S1 består av 36 eierleiligheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg S2 består av 61 eierleiligheter i bygg som går over 6 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra både nord og sørsiden av bygget, via en mellomgang. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 5-roms leiligheter, tilpasset en variert beboersammensetning. **Aktuell leilighet:** S1-B205 er en 2-roms eierleilighet med estimert ferdigstillelse i løpet av august. Boligen vil holde en gjennomgående god standard, med blant annet 1-stavs eikeparkett og kjøkken levert fra Sigdal. Leiligheten får i tillegg en romslig balkong på 7 m².
	Adresse
	Prosjektnavn: Sandsli Stasjon – Trinn 1 Adresse S1: Sandslihovden 36A, 5254 Sandsli
	Betegnelse
	Leilighetsnummer S1-B205 på gnr. 115, bnr. 288 snr. (foreligger ikke) i Bergen kommune. Trinn 1 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.

	Rettighetshaver etter kontrakt / Utbygger - Hjemmelshaver
	Alf Lorentz Ørbeck / Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av Nåbo AS
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586
	Oppdragsnummer
	194260097
	Beliggenhet
	Privatmegleren har gleden av å presentere en snart innflytningsklar 2-roms eierleilighet i det attraktive prosjektet Sandsli Stasjon. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje, i et bygg som går over 5 etasjer. Boligen har en romslig og overbygget balkong på 7 m², hvor man kan nyte morgensolen. For øvrig enkel tilgang til byggets felles takterrasse på plan 5, som byr på gode solforhold og utsikt gjennom hele dagen. Sandsli er et område i sterk utvikling, og leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort vei til både skoler, barnehager, dagligvarebutikk, turområder og arbeidsplasser. Like utenfor bygget ligger Sandslimarka bybanestopp, som gir enkel tilgang til Lagunen storsenter, Bergen sentrum og Flesland i motsatt retning.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Nærområdet byr på det meste man behøver, med kort avstand til fasiliteter som butikker, spisesteder, skoler og gode turmuligheter. Sandslimarka bybanestopp ligger like ved og gir svært gode kollektivforbindelser. Spaserer du bort til Sandsliveien har også ekspressbussen 50E hyppige avganger til Bergen Sentrum. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Coop Prix, i byggets 1. etasje, og nærliggende Rema 1000 og Kiwi. I tillegg ligger Lagunen Storsenter kun et par bybanestopp eller noen minutters kjøretur fra leiligheten. Lagunen Storsenter er et av landets største kjøpesenter med mer enn 190 butikker, serveringssteder og øvrige service- og tjenestetilbud. Her finnes et bredt utvalg av butikker innen mote, interiør, elektronikk, sport og fritid, i tillegg til dagligvare, apotek, vinmonopol og øvrige praktiske tjenester. Senteret byr også på et godt utvalg av restauranter og caféer, kino og underholdningstilbud, samt gode parkeringsmuligheter. Det er gode treningsmuligheter i området, både innendørs og utendørs. Du finner treningssenteret SATS på Kokstad, Aktiv 365 og Sporty på Sandsli. For den som foretrekker utendørsaktivitet er turmulighetene svært gode. Rett ved leiligheten ligger turstien rundt Skranevatnet, som byr på fine stier i lett kupert terreng. Ønsker man brattere terreng, kan turen legges til Storrinden, som er en ypperlig liten fjelltur for store og små. Fra toppen, er det en fin panorama utsikt mot Flesland og Raunefjorden med Sotra i bakgrunnen. Det er gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra leiligheten.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye og eldre næringsbygg.
	Bygninger
	<u>Bygg S1:</u> 1.etasje: B101–B102 / Dagligvare 2.etasje: B201 -210 3.etasje: B301 -310

	4.etasje: B401 -410 5.etasje: B501 -504 / Felles takterrasse **<u>Bygg S2:</u>** 1.etasje: B101 -102 / C101 -102 / Næring 2.etasje: B201 -207 / C201 - 207 3.etasje: B301 -307 / C301 - 307 4.etasje: B401 -407 / C401 – 407 5.etasje: B501 -502 / C501 – 505 / Felles takterrasse 6.etasje: B601 -602 / C601 – 605 Underetasje: Parkering / Eksterne boder
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	S1 går over 5 hovedplan. Aktuell bolig ligger i 2. etasje.
	Byggeår
	2026
	Areal
	BRA fra 51,6 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 49,1 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e fra 2,5 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA fra 7 m^2 jf. vedlagte tegninger **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **TBA** Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	Kime arkitektur AS
	Ansvarlig søker
	Kime arkitektur AS
	Utbygger / hjemmelshaver
	Sandsli Stasjon AS Prosjektsjef: Øyvind Ramsø
	Tillatelser
	Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 18.04.2023, for nytt bygg med boligformål. Rammetillatelsen er gitt for hele prosjektet. Det foreligger godkjent igangsettelsestillatelse, for

	deler av tiltaket datert 28.10.2024. Boligprosjektet ble byggestartet i august 2024.
	Innhold
	Inneholder følgende rom: Gang, soverom, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong fra stue. Ekstern bod.
	Standard
	Gang/entré | Leiligheten har en innbydende entré med avsatt plass til garderobeløsning. Overflatene er holdt i lyse og tidløse toner med vegger malt i klassisk hvit, himlinger i samme farge og 1-stavs parkett på gulvene. Dette skaper et lyst og helhetlig uttrykk gjennom hele boligen. Stue/kjøkken | Oppholdsrommet består av en åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 23 m² med gode møblerings muligheter og plass til både spisegruppe og sofakrok. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til en balkong på 7 m². Kjøkkenet er levert av Sigdal i modellen Vidde Korn med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask. Selger har gjort tilvalg og oppgraderinger for totalt kr 36 105,-. Endringene inkluderer blant annet backsplash i laminat ført 250 mm opp på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn med induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøl og frys. Det er også godt med skapplass, arbeidsflate og belysning under overskapene. Bad | Badet holder en moderne standard med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Innredningen består av servant med tilhørende møbel, speil med integrert belysning, dusjløsning med glassvegger og vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. Selger har gjort oppgraderinger utover standard leveranse, blant annet endret servantbatteri, dusjgarnityr og flis-størrelse. Badet er flislagt med Marazzi Factor Grigio 60x60 fliser på både gulv og vegger. Soverom | Leiligheten har ett soverom på ca. 12,6 m² med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det medfølger en ekstern bod på 2,5 m².
	Oppvarming
	Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever. Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Merk at plassering kan avvike for noen leiligheter. Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til denne boligen.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i bygg S1.

	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum: Følg veien sørover forbi Danmarksplass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Ta avkjørsel til høyre mot Sandsli. I rundkjøringen tar man 3 avkjørsel til høyre. Følg denne vei i ca. 1 km. Ta til venstre ved Sandslimarka bybanestopp. Tomten ligger på venstre hånd, etter at man har krysset bybanetrasseen.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli Stasjon. For trinn 1 er tomtearealet 2 185 m^2. Ca. 1.500 m^2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg. Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet. Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.
	Beskrivelse av garasje -og bod anlegg
	Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet sammen med øvrige byggetrinn og eiere av parkingsplasser med en forholdsmessig eierandel. Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringsplasser.
	Forretningsfører
	Selger vil engasjere OBOS som forretningsfører for sameiet. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd.
	Beskrivelse av sameiet
	Sandsli Stasjon, trinn 1 vil totalt bestå av 97 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier + næring. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet. Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/behov tilknyttet prosjektet. Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil

	bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift. Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt bli informert fra selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner. Da sameiet (trinn1) har 97 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.
	Faste løpende kostnader
	• Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie • Innboforsikring • Fellesutgifter • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse • Fellesutgifter parkeringsanlegg (gjelder de som kjøper parkeringsplass
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2025 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2 (stipulert forbruk): Vann: kr. 2 441,- Avløp: kr. 2 651,- Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 6.000,- Totalt pr. år ca. kr. 14 000,-. Avvik vil forekomme.
	Fellesutgifter
	Kr. 1 615,- for leilighet S1-B205 Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 2 240 000 for første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på

	dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift pålydende kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. pluss ca. kr. 17/m2 BRA, som til sammen dekker overnevnte, samt øvrige felleskostnader som styrehonorar, en andel av driftskostnader til garasje-, sykkel- og bodanlegg mv. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på TV basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på mellom 3-5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor (grunnpakke) er stipulert til kr 399,- pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer. Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr. 230,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Man må påregne at det vil bli tinglyst diverse avtaler/erklæring etter hvert som prosjektering skrider frem. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. 1982/17948-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.08.1982 Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2 Gjelder denne registerenheten med flere 1985/8718-1/106 RETTIGHET TINGLYST 18.03.1985 RETTIGHETSHAVER: BERGEN LYSVERKER Org.nr: 971031220 LEIEAVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2 Gjelder denne registerenheten med flere 2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013 RETTIGHETSHAVER: BKK AS Org.nr: 976944801 Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2

Gjelder denne registerenheten med flere

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

1981/26749-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 18.11.1981
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:15
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER1985/40684-2/106
SEKSJONERING TINGLYST 17.12.1985
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER
1989/20270-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 22.06.1989
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:242
2022/1365230-1/200 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING TINGLYST 01.12.2022

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

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

2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:284
Gjelder denne registerenheten med flere
2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:285
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

	2023/158514-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:281 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158522-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:282 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158529-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:283 2023/158555-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:284 Gjelder denne registerenheten med flere 2023/158564-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 13.02.2023 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4601 Gnr.:115 Bnr.:285 Gjelder denne registerenheten med flere Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, som vist over. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene med videre. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, samt plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst. I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31. Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet.
	Reguleringsforhold
	Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og ligger innenfor kommuneplanens arealdel (KPA 2018–2030) med formål sentrum/fortettingssone. Dette innebærer at området er avsatt til bymessig utvikling med gode rammer for videre utbygging og transformasjon. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er endelig vedtatt, og gir forutsigbare rammer for dagens bruk. Eiendommen er i hovedsak fullt ut dekket av reguleringsplan. Mindre arealer i randsonene berøres av vei- og gangareal, uten betydning for eksisterende bebyggelse. Det foreligger flere planer i nærområdet, blant annet knyttet til videre utvikling av Sandsli-området og infrastruktur. Dette bidrar til å styrke områdets attraktivitet over tid. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i planstatus og reguleringsbestemmelser, som kan fås ved henvendelse til megler.

	ØKONOMI
	Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet: Selger har kjøpt retten til å få levert leilighet S1-B205 i prosjektet Sandsli Stasjon av Sandsli Stasjon AS (i prospektet kalt utbygger). Sandsli Stasjon AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Sandsli Stasjon AS som selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg. Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Selger vil dog i tillegg til utbygger være ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten, videre vil det stilles § 12 garanti (3 % og 5 % av kjøpesummen) for hele kjøpesummen og ikke kun for slik kjøpesum som fremkommer av vedlagt kontrakt. Hva gjelder § 47 garanti vil dette stilles for forskuddet. Det avtales at kjøper skal forholde seg direkte til utbygger hva gjelder leveransen av den prosjekterte boligen. Dog slik at dersom utbygger ikke oppfyller avtalen korrekt kan kjøper deretter også rette evt. krav mot selger etter bustadoppføringsloven. Det vil utarbeides et addendum til kontrakten man blir transportert inn i som sikrer kjøper de korrekte rettigheter ovenfor selger.
	Prisantydning
	Kr. 3 690 000,-
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi: kr. 9.300, - • Tinglysning Skjøte: kr. 545,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- • A-konto innbetaling til sameiet kr. 8.000, - • Tilvalg: kr. 36.105, - Total kjøpesum inkludert omkostninger og tilvalg forutsatt kjøpesum til prisantydning: kr. 3.744.495, -
	Oppgjør
	Kjøper skal betale kr. 200.000, - i forskudd ihht kontrakten med utbygger. Forskudd skal betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti er stilt.. Innbetalingen foretas til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger betales til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS før overtagelse. Megler vil når betingelsene for overføring ihht budstadoppføringslova og kontrakten er oppfylt overføre den delen av kjøpesum som skal til utbygger til utbygger og den delen av kjøpesummen som skal til selger.
	Oppgjørsselskap
	Oppgjøret vil bli foretatt av: Weboppgjør AS - Foretaksregisteret 983 570 658 P.B. 2454, Drotningsvik, 5834 Bergen Tlf.: 55 50 85 90 Epost: post@weboppgjor.no
	Meglers vederlag / utlegg
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: Meglerprovisjon: 105.800, - inkl. mva. Dersom eiendommene ikke blir solgt skal selger betale kr. 19.900, -
	Finansiering
	Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PRIVATmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

	Ligningsverdi
	Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
	Forsikring
	I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selger. Sameiet må tegne egen forsikring fra og med overtagelsen. Forretningsfører besørger dette på vegne av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsestidspunktet
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Garantistillelse
	Innbetalingen av forskudd til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger.
	Diverse
	Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra

	vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt førkjøpetilbud inngis. Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder. Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen. Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig. Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Sandsli Stasjon omfatter flere byggetrinn som vil påvirke tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Det gjøres også oppmerksom på at det er ulik ferdigstillelse av bygg S1 og bygg S2 i første byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot selger. Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. Det påpekes spesielt at bilder brukt ved salg av bolig S1-B205, ikke er spesifikt av denne bolig, men er generelle bilder benyttet ved salg av prosjektet. Dette er kun illustrasjoner, som kan avvike fra det endelige produktet. For hva som leveres, se vedlagte salgstegning og leveransebeskrivelse.
	Særskilte vilkår / forbehold
	Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det

	foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har gjort tilvalg til kr. 36.105, -. Endringene inkluderer backsplash i laminat ført opp 250 mm opp på vegg over benkeplaten. Det er også endret stilpakke på kjøkken til Vidde Korn. På badet er det endret servantbatteri, dusjgarnityr og fliser. Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer er utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av Selger.
	Ferdigstillelse
	Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28-32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd. Minst 10 uker før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlaget for dagmulkt. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om tidspunkt for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert ferdigstillelse. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal estimert byggetid. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bygg S1 kan ha ferdigstillelse og få overlevering inntil 6-12 måneder før bygg S2. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Lov om hvitvasking
	I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll

	underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Rett til fritt å velge megler
	Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Sentrale lover/kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir benyttet NS kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper. Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt.videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon. Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt. Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.
	Bilag ***(****Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.)*
	• Komplett salgsoppgave for prosjektet • Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger • Plantegning • Kjøpstilbud

PRIVATMEGLEREN

TILLEGGSAVTALE TIL KJØPEKONTRAKT FOR KJØP AV EIENDOM
PROSJEKT SANDSLI STASJON

Prosjekt:	Sandsli Stasjon – Bolignummer: S1-B205
Meglers oppdragsnummer:	194-23-0411
Omsetningsnummer:	194-23-0212
Selger:	Sandsli Stasjon AS
Kjøper:	Alf Lorentz Ørbeck

1. Begrunnelse for tilleggsavtale

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

2. Oppdragsnummer og klientkonto

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

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

3. Endringer Kjøpekontraktens punkter:

Punkt 3.5
Det er gjort en tilføyelse:
Stipulerte felleskostnader settes til kr 1.615,-.

Punkt 5.1
Dokumentavgift justeres til kr 9 300,-.

Punkt 5.3.1
Nytt klientkontonr. og KID nummer for alle fremtidige innbetalinger tilknyttet kontrakten er:
Klientkontonr. **6504.06.40570**
KID nummer KID-kode 19423041120828

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 5718d5de-b8a6-4878-8b8e-897aae7a4ec5

PRIVATMEGLEREN

4. Øvrige vilkår

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

5. Godkjenning av endringer

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

Bergen,

Kjøper:	Selger:
……	……
Alf Lorentz Ørbeck	Sandsli Stasjon AS v. Therese Urdahl Braseth

Addo Sign identifikasjonsnummer: 5718d5de-b8a6-4878-8b8e-897aae7a4ec5

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

Underskrivere

bankID

Alf Lorentz Ørbeck
9578-5992-4-2739934 *2025-03-20 07:53:16Z*

bankID

Therese Urdahl Braseth
9578-5997-4-3257008 *2025-03-21 12:20:48Z*

Dokumenter i transaksjonen

Tilleggsavtale til kjøpekontrakt Sandsli Stasjon S1-B205.pdf *SHA256:*
313f9e4320cc4abc6948f0cf6b35098e517068dc4ea44caca8bd349177242a07

Addo Sign identifikasjonsnummer: 5718d5de-b8a6-4878-8b8e-897aae7a4ec5

Addo Sign

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

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

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

Oppdragsnr 34-23-0008
Omsetningsnr 34-23-0115

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

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Sandsli Stasjon i Bergen kommune

Partene og deres representanter

Partene i denne kontrakten er:

Etternavn kjøper1	**Fornavn**	**Fødselsnumme r Poststed**
Adresse	**Postnummer**	
E-postadresse	**Mobiltelefon**	

heretter benevnt Forbruker

og

Firmanavn Nåbo AS	**v/**	**Organisasjonsnummer** 980 390 020
Postadresse Lars Hilles gate 30, 5008 Bergen	**Besøksadresse** Lars Hilles gate 30	**Kontaktperson**
E-postadresse salg.bergen@naabo.no	**Telefon** 55 94 06 10	

heretter benevnt Selger.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

1 Signatur. Innledning.

1.1 Signatur

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

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

1.2 Innledning

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

2 Oppgjørsmegler

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

3 Eierseksjonen. Eierseksjonssameiet. Heftelser. Felleskostnader. Leveransen.

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

Kontrakten gjelder kjøp av leilighetsnr. S1-B205 Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON (**Sameiet**).
Kontraktobjektet består av følgende:

- leilighet nr. S1-B205 Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON
- tilhørende terrasse
- sportsbod
- felles bruksrett til Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer iht. vedtektene

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

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

For mer informasjon om vises det til salgsoppgaven og utkast til vedtekter.

3.2 Deltakelse i Sameiet

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

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

3.3 Sameiets eiendom

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

Formell hjemmelshaver til Eiendommen er Sandsli Stasjon AS.

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

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

3.4 Heftelser og lignende på Eiendommen

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

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

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

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

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

Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

3.5 Felleskostnader, Serviceavtaler mv.

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

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

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

Seksjonseierne vil bli fakturert kr. 8.000,- i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets startkapital. Startkapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

3.6 Leveransen

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

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

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

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

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

4 Forbehold

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

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

Dersom noen av forbeholdene gjøres gjeldende, skal Selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inkl. opptjente renter. Utover dette har ikke partene noe økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

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

4.2 Forbehold fra Forbruker

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

5.1 Kjøpesum

Kjøpesum utgjør kr 3 310 000,- inkludert merverdiavgift.
I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, jf. punkt 5.2 og eventuelle tilvalg, jf. punkt 5.7.

5.2 Omkostninger

Forbruker skal betale kjøpesummen og omkostninger som følger:

Kontrakt	3 310 000.-
Dokumentavgift	9 308.-
Startkapital	8 000.-
Tingl.gebyr skjøte	500.-
Tingl.gebyr pantedokument	500.-
Panteattest kjøper	240.-
Totalt Kr.	3 328 548.-

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

5.3.1 Oppgjør

Oppgjøret foretas av Weboppgjør AS, org.nr. 983 570 658. Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til Weboppgjør AS, kontonr. 1506 42 97128 og merkes med: **KID-kode 3423000820432**.

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

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

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

5.3.2 Betalingsplan

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

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

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

For den del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg som ikke innbetales til oppgjørsmegler i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Forbrukers finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Forbruker betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelsen gir ikke Forbruker rett til å

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 5.3.

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

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

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

5.4 Finansiering

Forbruker skal selv sørge for finansiering.

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

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

5.6 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.7 Justering for endringer og tilleggsarbeid

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

5.8 Gebyrer og avgifter

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

5.9 Tinglysning

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

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

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

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

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

6.1 Garanti for oppfyllelse av kontrakten – buofl. § 12

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

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

For krav som Forbruker fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av boligen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

6.2 Garanti for forskuddsbetaling – buofl. § 47

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

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

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

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

6.3. Forutsetning for utbetaling av oppgjør

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

6.4 Finansieringsbevis fra Forbruker

Forbruker skal ikke stille finansieringsbevis

7 Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse

7.1 Estimert ferdigstillelse og fastsettelse av Avtalt Overtakelse

Byggetiden er planlagt til ca. 24 måneder etter at forbeholdene for gjennomføring av kontrakten i punkt 4 er frafalt og de fysiske byggearbeidene er igangsatt. Selger tar sikte på ferdigstillelse i Q1, 207 (**Estimert Ferdigstillelse**). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. buofl. § 10.

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

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

Selger gjør oppmerksom på at det som følge av den pågående Corona-pandemien og krigen i Ukraina, kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

7.2 Varsling ved forsinkelse

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

7.3 Tilleggsfrist

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

7.4 Forsinkelse

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

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

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

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

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

8 Endringer og tilleggsarbeid

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

bustadoppføringslova § 9.

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

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

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

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

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

9 Forsikring

I byggeperioden er Eiendommen fullverdiforsikret av Selger.

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

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

10 Overtagelse boligen. Overtagelse av fellesareal.

10.1 Overtagelse boligen

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

10.1.1 Overtagelsesforretning

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

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

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

10.1.2 Protokoll ved overtagelsesforretning

Ved overtagelsesforretning skal Selger føre protokoll som minimum skal angi:

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Virkninger av overtagelse

Ved overtagelsen inntrer følgende virkninger:

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

10.1.4 Vilkår for oppgjør med Selger

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

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

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

10.2 Overtagelse av Sameiets fellesareal

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

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

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

11 Mangler. Reklamasjon. Tilbakehold. Utbedring

11.1 Mangler

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

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

Forbruker etter overtagelse.

11.2 Reklamasjon, tilbakehold og utbedring

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

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

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

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

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

Hvis Forbruker ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses boligen som godkjent.

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

12 Avbestilling

Avbestilling skjer ved skriftlig melding fra Forbruker til Selger.

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

Selger skal uten ugrunnet opphold etter mottak av avbestillingen ta kontakt med en velrennomert eiendomsmegler og legge boligen for salg på det åpne markedet. Partene er enige om at kostnadene med slikt salg, herunder eiendomsmeglers honorar og alle omkostninger og gebyrer, (**Salgskostnaden**) inngår i Selgers økonomiske tap. Det samlede beløpet for Betalingene pluss Salgskostnaden omtales heretter som «**Tapet**».

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

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

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

13 Boligtvistnemnda

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

14 Ettårsbefaring

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

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

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

16 Tolkningsregler

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

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

17 Særlige bestemmelser

17.1 Selgers forbehold knyttet til boligen og prosjektet

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

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

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

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

Valg og endringer i søknads og prosjekteringsfasen:

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

Valg og endringer tilknyttet boligen:

5. Boligens areal kan bli endret med inntil 15 % uten at dette medfører en mangel.
6. Boligens planløsning og takhøyde er ikke endelig bestemt.
7. Boligens innvendige og utvendige materialer, kvaliteter, fasiliteter, løsninger og farger er ikke endelig bestemt.
8. Det vil kunne komme flere/andre/større sjakter/kanaler/luker i vegger/himlinger/gulv enn det som er kjent på avtaletidspunktet.
9. Boligens varmekilde/varmesystem er ikke endelig bestemt. Det er uklart hvilken energiscore boligen vil oppnå.

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

10. Bygningens plassering i terrenget, høyde, antall etasjer, bygningsmessige konstruksjoner, fasade, herunder vinduer, balkonger, fargevalg, tilgang til og utforming av fellesarealer, osv., er ikke endelig bestemt.
11. Det er uklart om Forbruker vil få tilbud om å kjøpe/leie rett til p-plass. Det er opp til selger å bestemme tilgang, plassering, størrelse, og andre vilkår for en slik evt. mulighet.
12. Plassering av sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, og andre fasiliteter/arealer, som boligen skal ha eksklusiv eller felles bruksrett til, er ikke endelig bestemt. Slike kan bli plassert i andre bygninger/eiendommer/sameier.
13. Utbyggingstakten og – rekkefølgen for prosjektet og de omkringliggende prosjekter/areal er ukjent. Det må påregnes byggeaktivitet i området etter overtakelsen av boligen med de ulemper det medfører.

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

14. Eierskapsmodell/-form for boligen, øvrige leiligheter og fellesareal i prosjektet er ikke endelig bestemt. Det kan bli valgt å etablere eierseksjonssameie eller borettslag. Nærmere organisering og inndeling av slike, herunder f.eks. valg av bygninger, antall seksjoner/andeler, typer seksjoner/andeler, eierbrøker, teiger, grenser, utearealer, og annet, er ikke endelig bestemt.
15. Organisering av eierskap/rettigheter til sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, infrastruktur, tekniske installasjoner, og andre rettigheter/fasiliteter/arealer er ikke endelig bestemt. Dette kan f.eks. bli etablert på egen eller på tredjeparts eiendom og organisert som/via velforening(er), huseierlag, anleggseiendom, realsameier, personlige eller reelle servitutter, leiekontrakter, e.l. Tilsvarende må Forbruker tåle at tredjeparter har slike rettigheter på/tilganger til boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom.
16. I forbindelse med valg av eierskapsmodell, organisering av eierskap/rettigheter, opprettelse av organer/sameier/lag, og/eller etablering av rettigheter/heftelser, har selger fri adgang til å stifte slike, utforme vedtekter, erklæringer og annet, samt registrere/tinglyse/seksjonere/reseksjonere slikt både før og etter overtakelsen av boligen.
17. Selger står fritt til å fastsette og tilpasse inndelingen og grensene for de faste eiendommene i prosjektet og nærområdet, herunder: fradele, sammenføye, grensejustere, arealoverføre og/eller

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

avhende teiger/areal.

18. Boligen/sameiet/borettslaget kan få rettigheter over tredjeparts eiendom, og må tåle at tredjeparter gis rettigheter over boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom. Dette kan f.eks. være aktuelt for etablering, bruk, eie og drift av infrastruktur, ferdsel, og annet.
19. Forbruker plikter å ta ansvar for sin andel av fremtidige kostnader/fellesbidrag til de modeller/organiseringer som velges, og Forbrukers andel av disse. Kostnadene er ikke kjent på avtaletidspunktet, men kan omfatte: forretningsfører, styrehonorar, forsikringer, tv, internett, vintervedlikehold, medlemskapsavgifter, strøm, offentlige gebyrer, skatter og avgifter, fakturering av startkapital for sameiet/borettslaget, og andre kostnader knyttet til eie og drift av fellesareal og -konstruksjoner.
20. Forbruker plikter å godta og rette seg etter de modeller/organiseringer/regler/vilkår/vedtekter/heftelser som etableres av selger, og om nødvendig medvirke til at slike kan tinglyses/registreres også etter overtakelse av boligen. Slik medvirkning skal skje direkte og indirekte via styret/sameiermøtet/GF. Denne kjøpekontrakten, eller utdrag av denne, skal tinglyses på eiendommen dersom selger ønsker det.

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

17.2 Andre særlige bestemmelser

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap)

Partene er enige om at kjøper kan transportere avtalen til et aksjeselskap hvor kjøper er eier eller har en ledende rolle. Transport må være meddelt selger og megler senest innen 3.mnd. før overtagelse.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

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

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

Vedlegg	Nr.		Kommentar
Bustadoppføringslova	1		
Salgsoppgave	2		

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

19 Undertegnelse

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

Sted/ Dato:

For **Forbruker**:

.....

Alf Lorentz Ørbeck

Sted/Dato:

For **Selger**

.....

For Nåbo AS
Regionsjef Therese Braseth ihht. fullmakt

Initialer Kjøper(e)

Initialer Selger

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

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

Alf Lorentz Ørbeck
9578-5992-4-2739934 *2024-07-04 13:26:30Z*

bankID

Therese Urdahl Braseth
9578-5997-4-3257008 *2024-07-04 15:07:55Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt Sandsli Stasjon S1-B205- Forbruker.pdf *SHA256:*
12a41ed22f55d3112da854d02e3e8332c0438af263ec14e30041af0d0c4c97cf

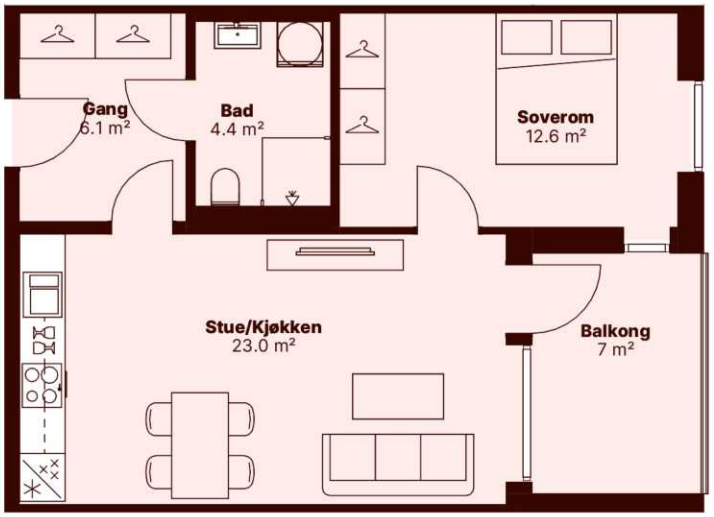
Addo Sign identifikasjonsnummer: 9fd3ce7e-c4b9-4e6f-a578-1e22704fcd0e

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.

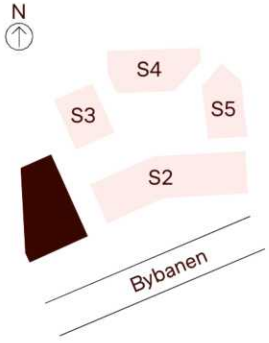
Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.



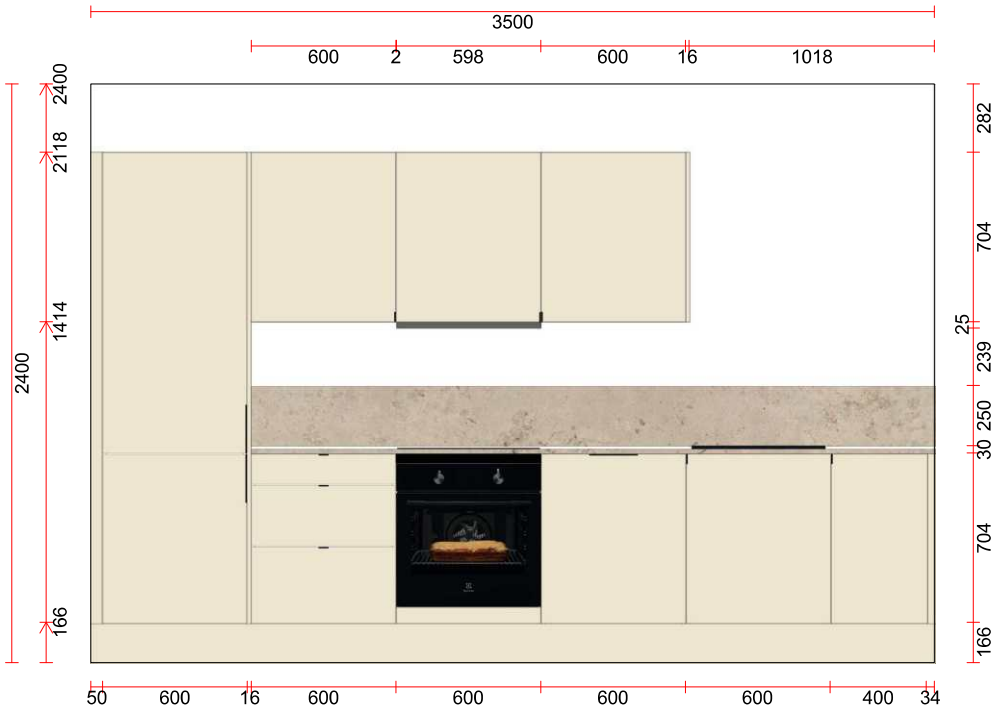
0 1 2 3 4 5m

Leilighet S1-B-205

BRA-i:	49.1 m²	Ant.rom:	2-roms
BRA-e:	2.5 m²	Etasje:	2.etg
Total:	51.6m²	Bygg:	S1



OPPRISSTEGNING



Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81861/5/2 Miljø :B-205 Ørbeck -Flytt Eiendom Alternativ :Vidde Korn Signert Modell :Vidde Korn 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: 26.11.2024

PERSPEKTIVTEGNING

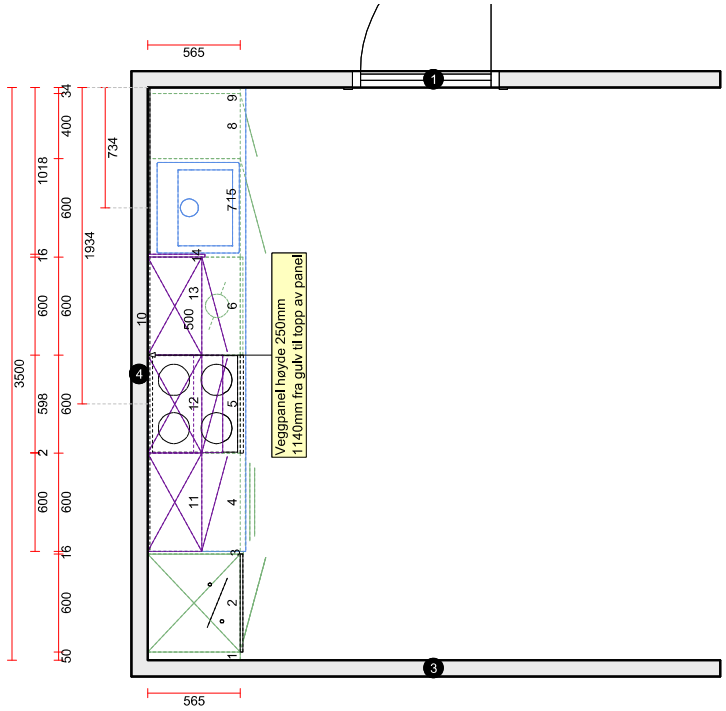


Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81861/5/2 Miljø :B-205 Ørbeck -Flytt Eiendom Alternativ :Vidde Korn Signert Modell :Vidde Korn Dato :	Kunde :Sandsli Stasjon, Prosjekt Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 26.11.2024

PLANTEGNING

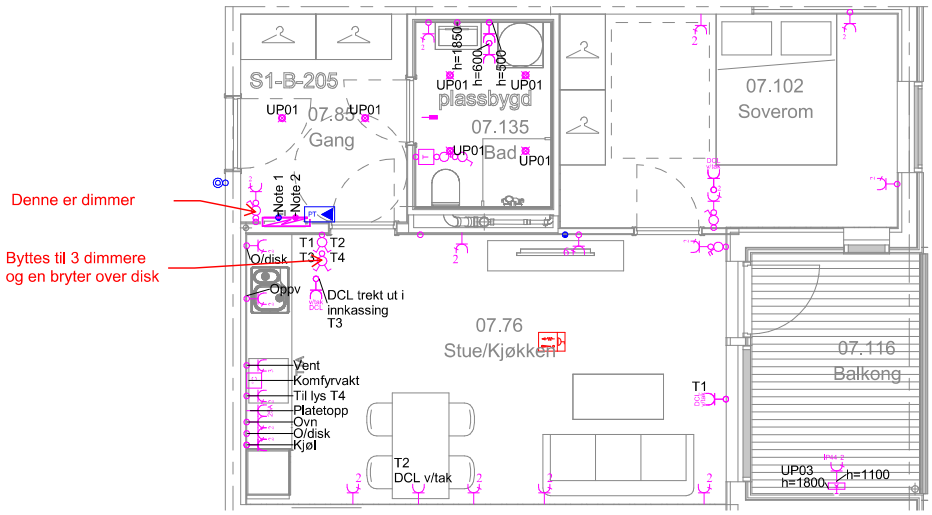


Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Prosjekt :Prosjekt, Sandsli Stasjon Miljø :B-205 Ørbeck -Flytt Eiendom Alternativ :81861/5/2 Vidde Korn Signert Modell :Vidde Korn Dato :	Kunde :Sandsli Stasjon, Prosjekt Adr. : : Arbeid : Mobil Privat E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

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

Skrevet ut: 26.11.2024



SYMBOLER STERKSTRØM

- EL-SENTRAL
- DCL LAMPEPUNKT I TAK
- DOWNLIGHTS
- TOM BOKS / RØRUTSTIKK
- BEVEGELSESFØLER
- BRYTER 1-POL
- BRYTER 2-POL
- BRYTER 1+1+1
- BRYTER SERIEVENDER 1+1
- BRYTER VEKSELVENDER
- DIMMER 1-POL
- ENKEL STIKK INNFELT
- DOBBEL STIKK INNFELT
- DOBBEL STIKK PÅVEGG
- KOMFYRKONTAKT 25A
- DOBBEL STIKK PÅVEGG TETT
- DCL STIKK VED TAK TIL LYS
- 6-VEIS STIKK
- TERMOSTAT
- KOMFYRVAKT
- VARMEKABEL BAD

SYMBOLER SVAKSTRØM

- PORTTELEFON
- RINGEKNAPP
- TOM BOKS SVAKSTRØM
- AVSTILLINGSBRYTER BRANN
- BRANNDETEKTOR M / SUMMER
- BRANNDETEKTOR
- TEMPERATURFØLER

VIFTEKONVEKTOR

VENTILASJONSANLEGG

Punkter blir tilpasset nærmeste stender.
Ønske om målsatt plassering må avtales i kundetilvalgsmøte med Monsen elektro.

OPPDRAGSGIVER: Monsen Elektro AS	OPPDRAG: Sandsli Stasjon	DATO: 31.07.2024
Voss Elconsult	TEGNINGS TITTEL: ELEKTROANLEGG SALGSTEGNING	MÅLESTOKK: ARKFORMAT: TEGN.NR: S1-B-205

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandslihovden 36A S1-B205, 5254 Sandsli
Gnr. 115, Bnr. 288, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260097

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Ximena Andrea Sagenes

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

E-post: ximenaandrea.sagenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
